ГАРАЖНО-СТОЯНОЧНЫЙ КООПЕРАТИВ «ЭЛЬБРУС»

105484, г. Москва, Сиреневый б-р, д. 85
Тел.: 464-13-74, 468-80-87, 468-80-07
Факс: 468-80-07

Исх. № 09 от 23 марта 2016 года

О проверке конституционности Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая» при применении в конкретном деле в отношении ГСК «Эльбрус» пункта 4 статьи 218, пунктов 1 и 3 статьи 244 указанного закона

В КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Представительство Конституционного Суда РФ
«23» марта 2016 г.
Подпись Слукина

Заявитель:
Гаражно-стояночный кооператив«Эльбрус» (ОГРН 1037739427197, ИНН 7719114909), юридический и фактический адрес: 105484, г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85, тел.: 8-495-468-80-87, 8-495-468-80-07

Представитель заявителя:
адвокат Московской городской коллегии адвокатов «Таганская» Котов Николай Николаевич, действующий на основании соглашения и доверенности, адрес: 107027, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр.1, офис 109, тел.: 8-906-099-86-18, 8-925-508-54-44 (секр.)

Орган, принявший оспариваемый акт:
Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации, адрес: 103265, г. Москва, ул. Охотный ряд, д. 1

Наименование обжалуемого закона:
№ 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая.» (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 г. № 18-ФЗ, от 12.08.1996 г. № 111-ФЗ, от 08.07.1999 г. № 138-ФЗ, от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ, от 15.05.2001 г. № 54-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ, от 26.11.2002 г. № 152-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 23.12.2003 г. № 182-ФЗ, от 29.06.2004 г. № 58-ФЗ, от 29.07.2004 г. № 97-ФЗ, от 29.12.2004 г. № 192-ФЗ, от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 30.12.2004 г. № 217-ФЗ, от 02.07.2005 г. № 83-ФЗ, от 21.07.2005 г. № 109-ФЗ, от 03.01.2006 г. № 6-ФЗ, от 10.01.2006 г. № 18-

ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 138-ФЗ, от 03.11.2006 г. № 175-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ, от 18.12.2006 г. № 231-ФЗ, от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ, от 29.12.2006 г. № 258-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 26.06.2007 г. № 118-ФЗ, от 19.07.2007 г. № 197-ФЗ, от 02.10.2007 г. № 225-ФЗ, от 01.12.2007 г. № 318-ФЗ, от 06.12.2007 г. № 333-ФЗ, от 24.04.2008 г. № 49-ФЗ, от 13.05.2008 г. № 68-ФЗ, от 14.07.2008 г. № 118-ФЗ, от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ, от 23.07.2008 г. № 160-ФЗ, от 30.12.2008 г. № 306-ФЗ, от 30.12.2008 г. № 311-ФЗ, от 30.12.2008 г. № 312-ФЗ, от 30.12.2008 г. № 315-ФЗ, от 09.02.2009 г. № 7-ФЗ, от 29.06.2009 г. № 132-ФЗ, от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 352-ФЗ, от 08.05.2010 г. № 83-ФЗ, от 27.07.2010 г. № 194-ФЗ, от 07.02.2011 г. № 4-ФЗ, от 06.04.2011 г. № 65-ФЗ, от 28.11.2011 г. № 337-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 363-ФЗ, от 06.12.2011 г. № 393-ФЗ, от 06.12.2011 г. № 405-ФЗ, от 03.12.2012 г. № 231-ФЗ, от 03.12.2012 г. № 240-ФЗ, от 29.12.2012 г. № 282-ФЗ, от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ, от 11.02.2013 г. № 8-ФЗ, от 07.05.2013 г. № 100-ФЗ, от 28.06.2013 г. № 134-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 167-ФЗ, от 23.07.2013 г. № 245-ФЗ, от 02.11.2013 г. № 302-ФЗ, от 21.12.2013 г. № 367-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 35-ФЗ, от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ, от 05.05.2014 г. № 129-ФЗ, от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ, от 22.10.2014 г. № 315-ФЗ, от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ, от 06.04.2015 г. № 80-ФЗ, от 23.05.2015 г. № 133-ФЗ, от 29.06.2015 г. № 186-ФЗ, от 29.06.2015 г. № 209-ФЗ, от 20.06.2015 г. № 210-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 216-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 258-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 268-ФЗ, от 30.12.2015 г. № 457-ФЗ, от 31.01.2016 г. № 7-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 17.05.2007 г. № 82-ФЗ (в редакции от 29.12.2010 г.), от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ, от 18.07.2009 г. № 181-ФЗ, Постановлениями Конституционного Суда Российской федерации от 13.07.2010 г. № 15-П, от 25.04.2011 г. № 6-П, Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 27.06.2012 г.

№ 15-П)
Обжалуемая норма:
пункт 4 статьи 218, пункты 1 и 3 статьи 244 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации

Источник опубликования:
текст части первой Гражданского кодекса Российской Федерации опубликован в «Российской газете» от 8 декабря 1994 г. № 238-239, в «Собрании законодательства Российской Федерации» от 5 декабря 1994 г. № 32, ст. 3301

ЖАЛОБА
о проверке конституционности закона, примененного в конкретном деле в отношении ГСК «Эльбрус».

В соответствии с частью 4 статьи 125 Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части 1 статьи 3, частью 1 статьи 21 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» Конституционный Суд Российской Федерации по жалобам на нарушение конституционных прав и свобод граждан проверяет конституционность закона, примененного или подлежащего применению в конкретном деле, в порядке, установленном федеральным законом.

Статья 96 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предусматривает право граждан, чьи права и свободы нарушаются законом, примененным или подлежащим применению в конкретном деле, на обращение с индивидуальной или коллективной жалобой в Конституционный Суд Российской Федерации на нарушение их конституционных прав и свобод.

Согласно положениям статьи 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» жалоба на нарушение законом конституционных прав и свобод допустима, если:

1) закон затрагивает конституционные права и свободы граждан.
2) закон применен в конкретном деле, рассмотрение которого завершено в суде.

В соответствии со статьей 36 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» основанием к рассмотрению дела является обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации закон.

Поводом обращения Гаражно-стояночного кооператива «Эльбрус» с настоящей жалобой в Конституционный Суд Российской Федерации является неопределенность в том, соответствует ли Конституции Российской Федерации, а именно, положениям, закрепленным в статье 2, пункте 2 статьи 6, пункте 2 статьи 8, статье 15, пункте 1 статьи 17, статье 18, пункте 1 статьи 34, пунктах 1 и 2 статьи 35 и в пункте 2 статьи 55 Конституции Российской Федерации, пункт 4 статьи 218, пункты 1 и 3 статьи 244 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая» (далее по тексту – ГК РФ) с последующими изменениями и дополнениями.

По мнению заявителя жалобы, указанные нормы ГК РФ, примененные в конкретном деле в отношении ГСК «Эльбрус», рассмотрение которого завершено в суде,

нарушает права и свободы граждан, гарантированные Конституцией Российской Федерации.

Гаражно-стояночный кооператив «Эльбрус» (предыдущие наименования организации - «ГСК-1», Гаражно-строительный кооператив «Эльбрус») образован в соответствии с решением Первомайского исполкома г. Москвы от 12 апреля 1978 года № 20/85. Решением Московского Исполнительного комитета Совета народных депутатов от 19 марта 1979 года № 663 кооперативу был отведен земельный участок под строительство многоэтажного здания гаража-стоянки. Актом Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 19 ноября 1990 года, утвержденным решением исполкома Первомайского районного Совета народных депутатов г. Москвы от 28 ноября 1990 года № 4852, многоэтажное здание гаража-стоянки на 500 машиномест, расположенное по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85, введено в эксплуатацию. Финансирование строительства в полном объеме осуществлялось за счет собственных средств ГСК «Эльбрус».

Право собственности кооператива на вновь построенное здание, а также наличие у него права постоянного (бессрочного) пользования предоставленным земельным участком площадью 0,86 га, подтверждено соответствующими правоустанавливающими документами, предусмотренными действующим на тот период времени гражданским и земельным законодательством Союза ССР и РСФСР, а также вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда г. Москвы, в частности, по делам № А40-106472/10-146-594, А40-86319/11-17-750. Собственниками 500 машиномест в здании гаража-стоянки являются члены ГСК «Эльбрус», полностью оплатившие паевой взнос.

05 сентября 2013 года Гаражно-стояночный кооператив «Эльбрус» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением (дело № А40-124807/13-41-1157), в котором просил суд признать незаконными действия Департамента городского имущества города Москвы, выразившиеся в письменном отказе от 13 мая 2013 года оказать заявителю государственную услугу: «Предоставление земельного участка в собственность собственникам зданий, строений, сооружений» и оформить договор купли-продажи земельного участка с адресным ориентиром: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85, кадастровый номер 77:03:0005020:1008 с соответствующим актом Департамента городского имущества города Москвы. Данная государственная услуга была предусмотрена регламентом, установленным Постановлением Правительства Москвы от 19 октября 2010 года № 943-ПП.

Кроме этого, Гаражно-стояночный кооператив «Эльбрус» просил суд обязать Департамент городского имущества города Москвы в течение 10-ти календарных дней с даты вступления решения по делу в законную силу заключить с кооперативом договор купли-продажи указанного земельного участка по цене, определенной в соответствии с законодательством, действовавшим на дату первоначального обращения ГСК «Эльбрус» в Департамент земельных ресурсов г. Москвы (правопредшественник Департамента городского имущества города Москвы) 21 ноября 2011 года с заявлением об оформлении договора купли-продажи земельного участка.

В обоснование заявленных требований ГСК «Эльбрус» привел, в частности, следующие доводы.

В соответствии с пунктом 2.1. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гаражные потребительские кооперативы вправе переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Переоформление указанного права сроком не ограничивается.

Наличие у ГСК «Эльбрус» права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 0,86 га с кадастровым номером 77:03:0005020:1008,

расположенным по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85, подтверждается в том числе вступившими в законную силу судебными актами: постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 апреля 2011 года по делу № А40-123059/10-1-783, решением Арбитражного суда г. Москвы от 09 февраля 2011 года по делу № А40-106472/10-146-594, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 мая 2011 года и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 13 сентября 2011 года по тому же делу, решением Арбитражного суда г. Москвы от 28 декабря 2011 года по делу № А40-86310/11-17-750 и др.

Часть 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (действовала на момент рассмотрения арбитражного дела) устанавливает, что исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют, в частности, юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим кодексом, федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

На рассматриваемом земельном участке находится многоэтажное здание гаража-стоянки на 500 машиномест, принадлежащее ГСК «Эльбрус» на праве собственности.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 28 декабря 2011 года по делу № А40-86319/11-17-750 установлено, что «Акт Государственной приемочной комиссии о принятии в эксплуатацию завершенного строительством объекта от 19 ноября 1990 года, утвержденный решением Первомайского исполкома г. Москвы от 28 ноября 1990 года № 4852, решение исполкома Моссовета от 19.03.1979 г. № 663 об отводе земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки, а также разрешительное письмо от 23.04.1979 г. № 8/451-р на право строительства гаража полностью соответствуют требованиям с учетом даты их выдачи, предъявляемым законом к правоустанавливающим документам, подтверждающим право собственности ГСК «Эльбрус» на здание гаража-стоянки» (л.р. 5).

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав производится по желанию их обладателей.

22 апреля 2014 года Арбитражный суд г. Москвы, рассмотрев дело № А40-124807/13-41-1157, принял решение об отказе в удовлетворении заявленного Гаражно-стояночным кооперативом «Эльбрус» требования о признании незаконными действий Департамента городского имущества города Москвы, выразившихся в отказе предоставить в собственность заявителя земельный участок, на котором расположено здание гаража-стоянки. В остальной части иск оставлен без рассмотрения.

В обоснование принятого по делу решения Арбитражный суд г. Москвы, в частности, указал, что «в соответствии с пунктом 4 статьи 218 ГК РФ 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. Следовательно, собственниками здания гаража-стоянки являются члены ГСК, которые внесли свои паи, что установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-132954/11» (л.р. 5).

На основании данного вывода, основанного на положениях пункта 4 статьи 218 ГК РФ, Арбитражный суд г. Москвы в решении сослался на часть 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающую, что в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14 июля 2014 года решение Арбитражного суда г. Москвы оставлено без изменения, апелляционная жалоба ГСК «Эльбрус» - без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 18 ноября 2014 года принятые по делу судебные акты также оставлены без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 01 апреля 2015 года отказано в передаче кассационной жалобы ГСК «Эльбрус» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как указано в определении, суды, установив, «что кооператив не является собственником всего здания, расположенного на спорном земельном участке, руководствуясь пунктами 1, 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 Перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и на котором расположены здания, строения, сооружения, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 г. № 475, пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к выводу об отсутствии совокупности условий для признания оспариваемого отказа в предоставлении всего земельного участка в собственность кооператива незаконным».

Гаражно-стояночный кооператив «Эльбрус» полагает, что пункт 4 статьи 218, пункты 1 и 3 статьи 244 ГК РФ (с последующими изменениями и дополнениями), примененные арбитражными судами, Верховным Судом Российской Федерации в конкретном деле с участием ГСК «Эльбрус», не соответствуют Конституции Российской Федерации, а именно:

- статье 2 Конституции Российской Федерации: «Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства»;
- статье 6 пункту 2 Конституции Российской Федерации: «Каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации»;
- статье 8 пункту 2 Конституции Российской Федерации: «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности»;
- статье 15 Конституции Российской Федерации: «Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации»;
- статье 17 пункту 1 Конституции Российской Федерации: «В Российской Федерации признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права в соответствии с настоящей Конституцией»;
- статье 18 Конституции Российской Федерации: «Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл,

содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием»;

- статье 34 пункту 1 Конституции Российской Федерации: «Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности»;

- статье 35 пунктам 1 и 2 Конституции Российской Федерации: «Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами»;

- статье 55 пункту 2 Конституции Российской Федерации: «В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или ущемляющие права и свободы человека и гражданина».

Содержание пункта 4 статьи 218, пунктов 1 и 3 статьи 244 ГК РФ (с последующими изменениями и дополнениями), соответствие которых Конституции Российской Федерации оспаривается Гаражно-стояночным кооперативом «Эльбрус», носит не конкретный характер, в результате чего применение на практике судами данных норм при рассмотрении гражданских дел влечет за собой нарушение одного из основополагающих конституционных прав – права частной собственности.

Пункт 4 статьи 218 ГК РФ устанавливает следующее: «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».

Применительно к гаражным кооперативам, из прочтения данной нормы закона следует, что право собственности у членов кооперативов по указанному основанию возникает на предоставленные им гаражи независимо от того, где они располагаются: непосредственно на земельном участке, предоставленном в установленном порядке кооперативу, или в построенном кооперативом здании. Соответственно, часть 4 статьи 218 ГК РФ не придает правового значения тому факту, что гаражи могут находиться в здании, построенном и введенном в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и принадлежащем на праве собственности кооперативу, как юридическому лицу, не определяет с учетом данного обстоятельства правовой режим такого здания.

До 01 января 1995 года право собственности на вновь построенные нежилые здания приобретались гаражными кооперативами в соответствии с Гражданским кодексом РСФСР от 14 июня 1964 года, законом РСФСР от 24 декабря 1991 года «О собственности в РСФСР», законом СССР от 06 марта 1990 года «О собственности в СССР». Строительство зданий в указанный период времени регулировалось «Правилами о договорах подряда на капитальное строительство», утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 26 декабря 1986 года № 1550. Возникновение права общей долевой собственности кооперативов и его членов в отношении нежилых зданий, построенных кооперативами до 01 января 1991 года, действующим в тот период времени законодательством не предусматривалось.

Из содержания пунктов 1 и 4 статьи 218 ГК РФ с очевидностью следует, что в том случае, когда гаражи членов кооператива располагаются во вновь построенном здании, принадлежащем кооперативу на праве собственности, образуются два самостоятельных объекта права собственности: непосредственно само здание, а также находящиеся в нем гаражи. Причем субъектами права собственности на указанные виды недвижимого имущества являются, как указано выше, разные лица: собственником здания является кооператив, собственниками гаражей – члены кооператива.

Ныне действующая норма закона – пункт 4 статьи 218 ГК РФ - в силу своей неопределенности не содержит однозначного ответа на вопрос, образуется или нет в

результате приобретения членом кооператива права собственности на гараж по указанному основанию и находящийся в здании, построенном кооперативом, общее имущество, принадлежащее как собственнику здания, так и собственнику гаража.

По указанной причине была предпринята попытка ликвидировать данный пробел в гражданском законодательстве Российской Федерации путем дачи соответствующих разъяснений по данному вопросу, содержащихся в постановлениях Пленумов Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации.

В пунктах 1-3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» арбитражным судам даны следующие разъяснения.

Пункт 1: «При рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо исходить из следующего.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ».

Пункт 2: «При рассмотрении споров судам надлежит исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Пункт 3: «Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В пункте 41 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» содержится следующее разъяснение:

«В соответствии с пунктом статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289 и 290 ГК РФ».

Нормативно-правовое определение понятия «здание» содержится в Федеральном законе от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Подпункт 6 пункта 2 статьи 2 указанного закона гласит, что «здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных».

Таким образом, с учетом приведенных разъяснений Пленумов следует, что режим общей долевой собственности, предусмотренный пунктами 1 и 3 статьи 244 ГК РФ, распространяется полностью на все нежилое здание, помещения в котором принадлежат на праве собственности двум или нескольким лицам.

Данная правовая трактовка, распространяющая режим общей долевой собственности на нежилые здания, право собственности в отношении которых возникло у юридических лиц - кооперативов - в соответствии с действующим законодательством, в случае приобретения членом кооператива права собственности на расположенный в этом здании гараж на основании пункта 4 статьи 218 ГК РФ, влечет за собой не просто умаление права собственности кооператива на здание, а его прекращение в полном объеме по основанию, не предусмотренному статьей 235 ГК РФ.

Данный вывод подтверждается, как указано выше, решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-124807/13-41-1157, в соответствии с которым суд, сославшись на пункт 4 статьи 218 ГК РФ, конституционность которого оспаривается заявителем в настоящей жалобе, установил, что собственниками здания гаража-стоянки являются члены ГСК, которые внесли свои паи.

В качестве примера, подтверждающего умаление права собственности кооператива на здание в результате распространения на этот объект недвижимости режима общей долевой собственности, можно привести следующее решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 2010 года (без номера дела и даты), в соответствии с которым удовлетворен иск члена гаражно-строительного кооператива «Н» гр-ки Березиной Н.В. о признании за ней доли в праве общей собственности на здание.

Суд установил, что пятиэтажное здание гаража-стоянки, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Витебский пр., д. 27, литера «А», включающее в себя 281 машиноместо, построено в 1975 году. На основании пункта 4 статьи 218 ГК РФ, пункта 3 ст. 244 ГК РФ на имущество кооператива распространяется режим долевой собственности его членов. Количество долей в праве собственности должно определяться количеством паев, сформированных по числу машиномест в общем имуществе здания гаража стоянки. Поскольку число машиномест в здании составляет 281, долевая собственность на общее имущество должно определяться количеством долей в размере 281 доли.

С учетом изложенного, суд признал за гр-кой Березиной Н.В. право собственности на 1/281 долю в праве собственности на здание гаража-стоянки.

Нетрудно представить, что в случае признания за остальными членами этого гаражно-строительного кооператива права собственности на принадлежащие им доли, в собственность членов кооператива перейдет все здание, при этом право собственности на здание самого кооператива, как юридического лица, «растворится».

В этой связи необходимо отметить, что ранее Высший Арбитражный Суд Российской Федерации придерживался иной позиции относительно права собственности юридических лиц на имущество, приобретенное ими по законным основаниям.

Так, в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 сентября 1992 года № 13 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности» арбитражным судам даны следующие разъяснения: «При рассмотрении споров исходить из того, что согласно Закону РСФСР «О собственности в РСФСР» имущество, приобретенное юридическими лицами по основаниям, не противоречащим Закону, принадлежит им на праве собственности (хозяйственные общества и товарищества, кооперативы и иные предприятия, созданные в качестве собственников)».

В пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъясняется, что «согласно статье 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям».

Таким образом, правовая позиция, которой придерживался Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в указанных постановлениях, четко подтверждала право собственности юридического лица (кооператива) на здание, не распространяя на него режим общей долевой собственности, предусмотренный пунктами 1 и 3 статьи 244 ГК РФ. Такая позиция обеспечивает соблюдение конституционных принципов защиты и неприкосновенности частной собственности.

Фундаментальные выводы Конституционного Суда Российской Федерации в его решениях относительно собственности, прав собственности и экономической деятельности, в основе которой лежат отношения собственности, можно выразить в следующих основных положениях:

- принцип неприкосновенности собственности выступает гарантией права собственности во всех его проявлениях – пользовании, владении, распоряжении;
- принцип неприкосновенности собственности выражает конституционные гарантии собственности и допустимость лишения имущества (а также, ограничения во владении, пользовании и распоряжении) только по решению суда;
- вмешательство государства в отношения собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между требованиями интересов общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности;
- конституционные гарантии охраны частной собственности распространяются как на сферу гражданско-правовых, так и на сферу публично-правовых отношений;
- собственность как основа и выражение свободы человека является одновременно и необходимым условием свободы экономической деятельности.

Таким образом, распространение режима общей долевой собственности, предусмотренного пунктами 1 и 3 статьи 244 ГК РФ, на здания гаражных кооперативов, принадлежащие указанным юридическим лицам на праве собственности по основаниям, предусмотренным законодательством, действующим на момент создания данных объектов недвижимости, в которых находятся принадлежащие на праве собственности членам кооператива гаражи, нарушает конституционный принцип частной собственности, препятствует ведению кооперативами хозяйственной деятельности, связанной с использованием таких зданий, в том числе реализации кооперативами ранее предусмотренного частью 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (утратила силу с 01 марта 2015 года) исключительного права на приватизацию земельных участков, используемых на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В настоящее время, закрепленное в подпункте 7 части 2 статьи 39.3. Земельного кодекса РФ право юридических лиц, без проведения торгов приобрести в собственность земельный участок, находящийся в постоянном (бессрочном) пользовании, для гаражных кооперативов практически не реализуемо в силу подпункта 6 этой же статьи, предусматривающей приобретение без проведения торгов в собственность земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20. настоящего Кодекса, т.е. в общую долевую собственность.

В этой связи представляется весьма существенным упущением законодателя отсутствие в диспозиции пункта 4 статьи 218 ГК РФ положения о том, что право собственности гаражного потребительского кооператива на здания, приобретенное по основаниям, предусмотренным Законом, действующим на момент создания такого недвижимого имущества, сохраняется за указанными юридическими лицами независимо от возникновения права собственности членов кооперативов на расположенные в этих зданиях гаражи после внесения ими в полном объеме своего паевого взноса.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 96 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

ПРОШУ СУД:

Признать несоответствующим статье 2, пункту 2 статьи 6, пункту 2 статьи 8, статье 15, пункту 1 статьи 17, статье 18, пункту 1 статьи 34, пунктам 1 и 2 статьи 35, пункту 2 статьи 55 Конституции Российской Федерации пункт 4 статьи 218, пункты 1 и 3 статьи 244 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая», поскольку применение данных норм права судами на практике влечет за собой прекращение по основанию, не предусмотренному действующим законодательством, приобретенного по законным основаниям юридическими лицами - гаражными кооперативами - права собственности на нежилые здания, в которых располагаются гаражи, право собственности на которые возникло у членов кооперативов, полностью оплативших свой паевой взнос.

Приложение:

1. Подлинник и копия платежного поручения от 21.03.2016 г. № 49 об уплате государственной пошлины – на 1-м л. каждый экз., всего 2 л.
2. Подлинник и копия доверенности от 07.11.2015 г. № 51 на представителя ГСК «Эльбрус» адвоката Котова Н.Н. – на 1-м л. каждый экз., всего 2 л.
3. Жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации – на 12-ти л., в 1-м экз.
4. Текст пункта 4 статьи 218 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая» (в ред. от 31.01.2016 г.) – на 1-м л., в 2-х экз.
5. Текст пунктов 1 и 3 статьи 244 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая» (в ред. от 31.01.2016 г.) – на 1-м л., в 2-х экз.
6. Копия решения Исполкома Моссовета от 19.03.1979 г. № 663 об отводе земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки – на 2-х л., в 2-х экз.
7. Копия разрешительного письма от 23.04.1979 г. № 8/451-р – на 2-х л., в 2-х экз.
8. Копия Акта государственной приемочной комиссии о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта от 19 ноября 1990 года – на 4-х л., в 2-х экз.
9. Копия решения исполкома Первомайского районного Совета народных депутатов г. Москвы от 28 ноября 1990 года № 4852 - на 1-м л., в 2-х экз.
10. Копия свидетельства от 08.12.1995 г. № 329.843 о государственной регистрации ГСК «Эльбрус» - на 1-м л., в 2-х экз.
11. Копия свидетельства от 05.02.2003 г. о внесении сведений в отношении ГСК «Эльбрус» в ЕГРЮЛ – на 1-м л., в 2-х экз.
12. Копия свидетельства от 11.11.1999 г. о постановке ГСК «Эльбрус» на учет в ИФНС – на 1-м л., в 2-х экз.
13. Копия Устава ГСК «Эльбрус» - на 12-ти л., в 2-х экз.
14. Копия выписки из протокола Общего отчетно-выборного собрания членов ГСК «Эльбрус» об избрании на должность Председателя Правления кооператива Мельникова М.В. – на 1-м л., в 2-х экз.
15. Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-106472/10-146-594 - на 3-х л., в 2-х экз.

16. Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-86319/11-17-750 – на 6-ти л., в 2-х экз.
17. Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-124807/13-41-1157 – на 7-ми л., в 2-х экз.
18. Копия постановления Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-124807/13-41-1157 – на 7-ми л., в 2-х экз.
19. Копия постановления Арбитражного суда Московского округа по делу № А40-124807/13-41-1157 – на 7-ми л., в 2-х экз.
20. Копия определения Верховного Суда Российской Федерации от 01 апреля 2015 года № 305-КГ15-530 – на 3-х л., в 2-х экз.
21. Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-132954/11-41-1271 – на 7-ми л., в 2-х экз.
22. Копия постановления Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-132954/11-41-1271 – на 4-х л., в 2-х экз.
23. Копия решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-119469/11-6-1072 - на 9-ти л., в 2-х экз.
24. Копия постановления Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-229469/11-6-1072 - на 6-ти л., в 2-х экз.

Председатель Правления М.В. Мельников

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ * Г.Р. № 32984 * Гаражно-стояночный кооператив "ЭЛЬБРУС" * МОСКВА