

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

21 сентября 2020 года г.Черняховск

Суд апелляционной инстанции в составе судьи Черняховского городского суда Калининградской области Лобанова В.А.,

при секретарях Сергеевой Е.А., Кузнецовой Е.Е.,

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу представителя истца С.....ой Е.А. - Золотарева М.Ю. на решение мирового судьи 2-го судебного участка Черняховского района от 17 июня 2020 года по гражданскому делу по исковому заявлению С.....ой Е.А. к администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» о признании права собственности на нежилое здание в порядке приобретательной давности, которым в удовлетворении исковых требований С.....ой Е.А. к администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» о признании права собственности на нежилое здание в порядке приобретательной давности отказано.

Заслушав истца С.....у Е.А. и её представителя - Золотарева М.Ю., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителей ответчиков - администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» и Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» Гаркавой Ю.А. и Королевой Е.А., возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы, исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции

УСТАНОВИЛ:

С.....а Е.А. обратилась в суд с исковым заявлением к администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» о признании права собственности на нежилое здание 1945 года постройки, расположенное вблизи дома №1 литер Б по ул.К.....ого в пос.Н..... Черняховского района в порядке приобретательной давности, указав в обоснование заявленных требований, что ее мать С.....а В.И. вместе со своими родителями с 1962 года проживала в пос.Н..... Черняховского района. Семье был выделен дом вместе с хозяйственными постройками. Более пятидесяти лет ее семья пользовалась двумя хозяйственными постройками, одну из которых более 20 лет назад ее мать передала ей в пользование для ведения хозяйства. Все это время она за свой счет и своими силами поддерживает хозяйственную постройку в соответствии с правилами градостроения. В течение всего срока владения претензий от бывшего собственника, либо других лиц к ней не предъявлялось. Считает, что приобрела право собственности в порядке приобретательной давности на хозяйственную постройку.

Мировой судья постановил вышеизложенное решение.

В апелляционной жалобе представитель истца по доверенности Золотарев М.Ю. просил решение мирового судьи отменить и принять по делу новое решение, которым исковые требования С.....ой Е.А. удовлетворить, ссылаясь на то, что мировой судья неправильно применил нормы материального и процессуального права, так как неправильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела. Считает, что позиция ответчика, согласно которой бесхозяйное здание до 1945 года постройки, не учтенное и не поставленное на кадастровый учет, невозможно передать на праве собственности С.....ой Е.А., которая пользуется им добросовестно более 15 лет, в связи с тем, что оно находится на земельном участке, который относится к неразграниченной государственной собственности, является незаконной и нарушающей права истца. Действующее законодательство, предусматривая возможность прекращения права собственности на то или иное имущество путем совершения собственником действий, свидетельствующих о его отказе от принадлежащего ему права собственности, допускает возможность приобретения права собственности на это же имущество другим лицом в силу приобретательной давности. Администрация МО «Черняховский городской округ» своими действиями фактически отказывается от спорного объекта, при том, что по заказу С.....ой Е.А. на спорное здание был оформлен технический паспорт, владение С.....ой Е.А. хозяйственной постройкой никем, в том числе администрацией муниципального образования, не оспаривалось. Ссылка мирового судьи в оспариваемом решении на п.16 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» является необоснованной, так как спорное здание не является самовольной постройкой. В то же время суд первой инстанции проигнорировал требования Верховного Суда РФ, изложенные в п.15 вышеуказанного постановления, так как С.....ой Е.А. были представлены документы и свидетельские показания, подтверждающие, что истец, получая владение спорным объектом, не знала и не должна была знать об отсутствии оснований возникновения у нее права собственности, она не скрывала факт нахождения имущества в ее владении и принимала обычные меры по обеспечению сохранности имущества и владела

спорным объектом не по договору, а по основаниям его бесхозяйного состояния, которым аналогично по той же причине пользовалась и до нее ее мать С.....а В.И. Так как целью нормы о приобретательной давности является возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов, при этом в силу п.5 ст.10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, то основополагающим условием для приобретения права собственности на имущество в порядке приобретательной давности является установление судом добросовестности владения, которое фактически обуславливает и другие его условия - открытость и владение имуществом как своим собственным. С.....а Е.А. фактически осуществляла вместо публично-правового образования его права и обязанности, связанные с владением и использованием названным имуществом, поэтому вынесенное мировым судьей решение является незаконным и подлежащим отмене.

Истец С.....а Е.А. и её представитель - Золотарев М.Ю., действующий на основании доверенности, в судебном заседании доводы апелляционной жалобы поддержали по основаниям в ней изложенным.

Представители ответчиков - администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» и Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» в заседании суда апелляционной инстанции полагали решение мирового судьи законным и обоснованным.

Выслушав объяснения истца и её представителя, представителей ответчиков, проверив письменные материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч.3 ст.218 Гражданского кодекса РФ в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно ч.1 ст.234 ГК РФ гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество.

Статьей 11 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено, что действие ст.234 ГК РФ распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 года и продолжается в момент введения в действие части первой Кодекса.

Согласно разъяснений, содержащихся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» требование о признании права собственности в силу приобретательной давности может быть удовлетворено при наличии следующих условий:

- давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

- давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

- владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

В соответствии с ч.1 ст.236 ГК РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

По смыслу статей 225, 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество. Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11, 12 ГК РФ согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Таким образом, приобретательная давность является самостоятельным законным основанием возникновения права собственности на имущество у лица, которое, не являясь его собственником, добросовестно, открыто и непрерывно владеет в течение длительного времени указанным имуществом как своим. Причины, по которым сложилась такая ситуация, когда лицо длительно как своим владеет имуществом, на которое у него отсутствуют права, сами по себе значения не имеют при условии добросовестности давностного владельца, открытости и непрерывности такого владения.

Целью института приобретательной давности является возвращение имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п.

Из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что действующее законодательство, предусматривая основания прекращения права собственности конкретного собственника на то или иное имущество путем совершения им определенных действий, допускает возможность приобретения права собственности на это же имущество иным лицом в силу приобретательной давности.

Таким образом, для правильного рассмотрения спора исследованию подлежали и обстоятельства, свидетельствующие об отказе собственника от права собственности, устранения от владения и пользования принадлежащим ему имуществом, непринятия мер по содержанию данного имущества.

Судом установлено, что кирпичное одноэтажное нежилое строение, расположенное вблизи дома №1 литер Б по ул.К.....ого в пос.Н..... Черняховского района Калининградской области, постройки 1945 года, с инвентарным номером 012723 имеет площадь 27,4 кв.метра, что видно из технического паспорта здания, оформленного в ноябре 2018 года по заказу истца С.....ой Е.А., при этом в разделе 1 технического паспорта «регистрация права собственности» какие-либо сведения о собственнике данного имущества отсутствуют.

Согласно данных Управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский городской округ» спорное нежилое строение является бесхозным имуществом и в соответствии со ст. 225 ГК РФ подлежит приему в муниципальную собственность.

Допрошенная в суде первой инстанции свидетель С.....а В.И., являющаяся матерью истца, пояснила, что спорным зданием пользовались еще ее родители, при этом здание было выделено ее отцу командиром войсковой части, документы при этом не оформлялись. В дальнейшем она сама пользовалась хозяйственной постройкой, а двадцать лет назад передала её дочери в пользование. Администрация никогда не интересовалась судьбой здания, их семья своими силами ремонтировала его.

Свидетели Агафонова Е.И. и Стефаниди А.А., жители пос. Н....., в суде первой инстанции поясняли, что спорным строением на протяжении последних 30 лет пользовались С.....а В.И., а затем её дочь С.....а Е.А., которая хранит в нем сено.

Из справки МБУ «Свободненское» от 28.05.2020 года усматривается, что С.....а Е.А., 1974 года рождения, проживает в пос.Н..... Черняховского района с рождения и в настоящее время зарегистрирована в жилом помещении по адресу: ул. К.....ого, 1-3.

Согласно выписок из ЕГРН С.....ой Е.А. принадлежит на праве собственности земельный участок, расположенный на ул. К.....ого пос. Н....., с кадастровым номером 39:13:040013:121 площадью 1117 кв.м с разрешенным использованием для ведения садоводства и на праве аренды рядом расположенный земельный участок с кадастровым номером 39:13:040013:122 площадью 1500 кв.м с разрешенным использованием для ведения огородничества.

Спорное одноэтажное нежилое здание (хозяйственная постройка) расположено на части кадастрового квартала 39:13:040013 (государственная не разграниченная собственность), что зафиксировано в акте осмотра, проведенного специалистами отдела земельных отношений администрации МО «Черняховский городской округ» 05 июня 2020 года.

Из письменного отзыва представителя ответчика следует, что земельный участок, на котором расположено спорное нежилое здание, не сформирован, относится к земельным участкам, собственность на которые не разграничена, на каком-либо вещном праве истце либо ее матери не предоставлялся. Разрешительные и правоустанавливающие документы отсутствуют, добросовестность владения истцом испрашиваемым имуществом не подтверждена.

Мировой судья, с учетом исследованных доказательств, предоставленных сторонами, пришла к выводу, что документы, подтверждающие предоставление указанного нежилого строения в пользование либо в собственность С.....ой В.И. не представлены и следовательно, передача ею в пользование нежилого строения С.....ой Е.А. не является основанием для признания права собственности на данное строение за истцом, так как возникновение права собственности по договоренности между лицами, не являющимися собственниками, законом не предусмотрено, а доводы истца о добросовестности владения имуществом, как своим собственным, также не нашел своего подтверждения в судебном заседании.

Кроме того, в оспариваемом решении указано на то, что приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, так как, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности и учитывая, что земельный участок, на котором расположена

спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности, истцу указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся, мировой судья пришел к выводу, что оснований для применения положений ст. 234 ГК РФ не имеется, а длительное пользование хозяйственной постройкой не может служить безусловным основанием для признания за истцом права собственности по мотиву приобретательной давности.

Согласно ст.330 ч.1 п.3 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела.

Суд апелляционной инстанции полагает, что выводы суда первой инстанции не основаны на обстоятельствах дела и представленных доказательствах.

Длительность открытого и непрерывного владения С.....ой Е.А. спорным недвижимым имуществом в совокупности с положениями об отказе от права собственности и о бесхозяйных вещах, а также о начале течения срока приобретательной давности с момента истечения срока давности для истребования вещи, предполагают, что титульный собственник либо публичное образование, к которому имущество должно перейти в силу бесхозяйности либо выморочности имущества, не проявляли какого-либо интереса к этому имуществу, не заявляли о своих правах на него, фактически отказались от прав на него, устранились от владения имуществом и его содержания.

Доказательств того, что спорное нежилое здание относится к самовольно возведенному истцом С.....ой Е.А., стороной ответчика представлено не было и материалами дела не подтверждается.

С учетом того, что земельный участок, на котором расположено спорное нежилое строение, находится в пользовании муниципального образования как государственная не разграниченная собственность, суд полагает, что приобретение истцом в собственность либо передача в аренду истцу земельного участка для обслуживания нежилого здания в дальнейшем не исключается, в связи с чем, принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем строения будет соблюден.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что решение мирового судьи 2-го судебного участка Черняховского района от 17 июня 2020 года, принятое по гражданскому делу по исковому заявлению С.....ой Е.А. к администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» о признании права собственности на нежилое здание в порядке приобретательной давности подлежит отмене, с вынесением по делу нового решения об удовлетворении заявленных истцом требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.328 ч.1 п.2, 329, 330 ч.1 п.3 ГПК РФ, суд апелляционной инстанции

ОПРЕДЕЛИЛ:

Апелляционную жалобу представителя истца С.....ой Е.А. - Золотарева М.Ю. на решение мирового судьи 2-го судебного участка Черняховского района от 17 июня 2020 года - удовлетворить.

Решение мирового судьи 2-го судебного участка Черняховского района от 17 июня 2020 года по гражданскому делу по исковому заявлению С.....ой Е.А. к администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» о признании права собственности на нежилое здание в порядке приобретательной давности - отменить.

Принять по делу новое решение, которым признать за С.....ой Е.А. в порядке приобретательной давности право собственности на нежилое здание (хозяйственную постройку) с инвентарным номером 012723, площадью 27,4 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, Черняховский район, поселок Н....., улица К.....ого, вблизи дома №1, литер Б.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия, то есть с 21 сентября 2020 года.

Судья Черняховского городского суда

Лобанов В.А.