

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

17 июня 2020 года

г.Черняховск

Мировой судья 2-го судебного участка Черняховского судебного района Калининградской области
Романова Н.Д.,

при секретаре Василенко А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску 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,

УСТАНОВИЛ:

С.....а Е.А. обратилась в суд с иском 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.Буденного в п. Зеленый Бор Черняховского района Калининградской области в порядке приобретательной давности. В обоснование заявленных требований, указала, что ее мать С.....а В.И. вместе со своими родителями с 1962 года проживала в п. Зеленый Бор 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.

В судебном заседании истица С.....а Е.А. заявленные требования поддержала.

Представитель С.....ой Е.А. по заявлению в суде Пидцерковный И.И. суду пояснил, что в соответствии со ст. 234 ГК РФ, лицо добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, в течение пятнадцати лет приобретает право собственности на это имущество. Имущество поддерживается истицей в надлежащем порядке, в материалах дела имеется справка подтверждающая, что администрация не занималась этим строением, истица за свои деньги произвела оценку этого имущества, чтобы оформить право собственности, если бы не семья истицы, то здание было бы разобрано на кирпич. Земельный участок, на котором расположено строение, семье С.....ых не выделялся. Документы о выделении семье С.....ых спорного строения отсутствуют. Мать истицы С.....а В.И. передала дочери С.....ой Е.А. нежилое строение на основании, того, что давно пользовалась им. Кроме того, ранее не требовалась разрешительная документация для пользования хозяйственными постройками.

Представитель ответчика администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» Королева Е.А. в судебное заседание не явилась. В возражениях представленных суду в удовлетворения исковых требований просит отказать, поскольку земельный участок, на котором расположено спорное нежилое здание, не сформирован, относится к земельным участкам, собственность на которые не разграничена. В соответствии со ст.3.3 ФЗ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» распоряжение земельными участками на территории городского округа, собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления данного округа. Не разграниченные земельные наделы могут быть предоставлены в аренду или безвозмездное пользование. Земельный участок, на котором расположено спорное нежилое здание, С.....ой Е.А. на каком-либо вещном праве не предоставлялся. Доказательств, что земельный участок и строение были предоставлены матери истицы С.....ой В.И. на предусмотренных законом основаниях, не представлено. Разрешительные и правоустанавливающие документы отсутствуют, добросовестность владения истцом испрашиваемым имуществом не подтверждена.

Определением суда с согласия сторон в качестве соответчика привлечено Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», которое будучи надлежаще извещенным о времени и месте рассмотрения дела в суд своего представителя не направило. Ходатайство об отложении дела не заявлено. Дело слушается в отсутствие соответчика.

Свидетель С.....а В.И., мать истицы суду пояснила, что спорным зданием пользовались еще ее родители. Здание было выделено ее отцу командиром войсковой части, документы при этом не оформлялись. Потом она сама пользовалась им. Двадцать лет назад хозяйственную постройку она передала дочери в пользование. Администрация никогда не интересовалась судьбой здания, их семья своими силами ремонтировала его. Земельный участок, на котором находится здание, их семье не выделялся.

Свидетель А.....а Е.И. суду пояснила, что спорным строением пользуется С.....а В.И., там хранится сено. Администрация здание не ремонтировала, ремонтом занимались С.....ы.

Свидетель С..... А.А. суду пояснил, что проживает в п.Зеленый Бор с 1992 года. Все это время зданием пользовалась С.....а В.И. Администрация ремонтом здания не занималась, его ремонтировали сначала С.....а В.И., потом истица.

Суд, заслушав стороны, свидетелей, исследовав доказательства по делу и дав им оценку в соответствии с требованиями ст.67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Исходя из пункта 1 ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В силу ч. 1 ст. 234 ГК РФ гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Судом установлено, что нежилое строение, расположенное вблизи дома №1 литер Б по ул.Буденного в п. Зеленый Бор Черняховского района Калининградской области, постройки 1945 г., имеет площадь 27,4 кв. метра, одноэтажное, фундамент бетонный, стены кирпичные, кровля черепичная, полы грунтовые, процент износа 65%, что видно из технического паспорта здания.

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

Из справки МБУ «Свободненское» МО «Черняховский городской округ» от 28.05.2020 года усматривается, что С.....а Е.А. 07.10.1974 года рождения проживает и зарегистрирована в п. Зеленый Бор Черняховского района в квартире №3 дома № 1 по улице Буденного с рождения по настоящее время. На придомовой территории расположены довоенные хозпостройки, а именно 2 сарая, которым пользуется С.....а Е.А., а до этого пользовались ее родители.

Из похозяйственных книг за 1992-1996 года, усматривается, что в личном пользовании семьи С.....ых имеются сараи: два деревянных, один кирпичный.

В похозяйственных книгах нет сведений о том, что в личном пользовании семьи С.....ых имелся второй кирпичный сарай.

Решением Черняховского городского суда от 10.05.2018 года удовлетворены иски матери истицы-С.....ой В.И., за ней признано право собственности в порядке приобретательной давности на хозяйственную постройку, площадью 41,5 кв. метров, расположенную на земельном участке с кадастровым номером № 39:13:040013:117, по адресу Калининградская область, Черняховский район, поселок Зеленый Бор, ул. Тухачевского.

Из текста решения усматривается, что хозяйственная постройка, право собственности на которую признано за С.....ой В.И., кирпичная.

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 истице либо ее матери не предоставлялся. Разрешительные и правоустанавливающие документы отсутствуют, добросовестность владения истцом испрашиваемым имуществом не подтверждена.

Документы, подтверждающие предоставление указанного нежилого строения в пользование либо в собственность С.....ой В.И. не представлены. 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. Доказательств, подтверждающих выделение земельного участка истице, ее семье, суду не представлено.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд не принимает во внимание утверждение представителя истца Пидцерковного И.И. о том, что ранее не требовалась разрешительная документация на пользование строениями, поскольку Земельным кодексом РСФСР определялся порядок отвода земельных участков для пользования гражданам, в том числе для строительства строений и сооружений, в связи с чем выдавался документ, удостоверяющий право использования земельного участка, также законодательством был предусмотрен запрет на использование земель без установления соответствующими землеустроительными органами границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документа, удостоверяющего право пользования землей.

Довод истца о том, что она ремонтировала, поддерживала в технически исправном состоянии, а также предпринимала иные меры по сохранению спорного сарая, как своей собственности не нашел своего подтверждения в судебном заседании, что подтверждается техническим паспортом от 19.11.2018 года, в котором указан процент износа 65%, фотографиями строения.

Довод истца о добросовестности владения имуществом, как своим собственным, также не нашел своего подтверждения в судебном заседании, на что указывает ответ Управления муниципального имущества

администрации МО «Черняховский городской округ» от 22.02.2019 года о том, что нежилое строение в соответствии со ст. 225 ГК РФ подлежит приему в муниципальную собственность.

Как указано в п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", по смыслу ст. ст. 225 и 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.

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.

Учитывая, что земельный участок, на котором расположена спорная хозяйственная постройка, находится в государственной собственности, истцу указанный участок на каком-либо вещном праве не предоставлялся, то оснований для применения положений ст. 234 ГК РФ суд не усматривает.

Таким образом, суду не представлено доказательств того, что истцу либо ее матери С.....ой В.И. принадлежал спорный сарай на праве собственности, либо иным способом были закреплены права за хозяйством семьи С.....ых, также сведения о том, что выделялся земельный участок.

В системном понимании ст. 234 ГК РФ право собственности за добросовестным владельцем в порядке приобретательной давности должно признаваться лишь в том случае, если прежний собственник имущества владел им на законных основаниях. Ссылка истца на то, что нежилое строение было ей передано ее матерью, которая много лет владела им как своим собственным, неправомерна, поскольку С.....а В.И. не имела права распоряжаться имуществом, поскольку документов, подтверждающих законность предоставления и владения именно С.....ой В.И., спорным сараем суду не представлено.

Кроме того, право собственности на единственный кирпичный сарай, указание на который присутствует в похозяйственных книгах, уже признано за матерью истицы С.....ой В.И.

Суд критически относится к показаниям свидетелей А.....ой Е.И., С..... А.А., которые поясняли, что истец и ее семья давно пользуются спорным сараем, хранят там сено на протяжении длительного времени, поскольку данные свидетели в силу обстоятельств не могли знать о действительной принадлежности данного сарая и сложившемся порядке пользования данной хозяйственной постройкой.

Длительное пользование хозяйственной постройкой, не может служить безусловным основанием для признания за истцом права собственности по мотиву приобретательной давности.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что исковые требования истца являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

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 - отказать.

Мотивированное решение изготовлено 24 июня 2020 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Черняховский городской суд через мирового судью 2-го судебного участка Черняховского судебного района.

Мировой судья 2-го судебного участка
Черняховского судебного района

Романова Н.Д.