

Дело № 2-346/2021

УИД 56RS0027-01-2020-003428-46

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 марта 2021 года г. Оренбург

Оренбургский районный суд Оренбургской области в составе:

председательствующего судьи Чирковой В.В.,

при секретаре Ерополовой А.Г.,

с участием представителя истца по доверенности Малышевой Т.В.,

рассмотрев, в открытом судебном заседании, в здании суда, гражданское дело по исковому заявлению Азибаевой Ляйли Рафиковны к Агапкиной Надежде Алексеевне о прекращении права и признании права собственности на земельный участок,

установил:

истец Азибаева Л.Р. обратилась в Оренбургский районный суд Оренбургской области с исковым заявлением к ФИО13 о прекращении права и признании права собственности на земельный участок.

В обоснование заявленных исковых требований указала, Сисангалиевой (Азибаева) Л.Р. принадлежит земельный участок, с кадастровым номером № , общей площадью 500 кв.м., местоположением: <адрес>, <адрес>, на основании договора купли-продажи от 18 апреля 2002 года, заключенного между ФИО2 и Сисангалиевой Л.Р.

В 2002 году истец была принята общим собранием в члены садоводческого товарищества «Ракета» и пользуется земельным участком № по настоящее время, оплачивает электроэнергию, водоснабжение, несет иные расходы по содержанию участка, поддержанию его в надлежащем состоянии. Задолженности по уплате членских взносов не имеется.

ФИО2 в 2002 года фактически передал земельный участок во владение истца, путем подписания договора, тем самым заявив об отказе от принадлежащей ему собственности.

Просит суд прекратить за ФИО2 право собственности на земельный участок, с кадастровым номером № общей площадью 500 кв.м., местоположением: <адрес>.

Признать за Азибаевой Л.Р. право собственности на земельный участок, с кадастровым номером № , общей площадью 500 кв.м., местоположением: <адрес>

Определением Оренбургского районного суда Оренбургской области от 21 декабря 2020 года к участию в деле в качестве третьих лиц были привлечены администрация МО Оренбургский район Оренбургской области, администрация МО Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, СНТ «Ракета».

Протокольным определением Оренбургского районного суда Оренбургской области от 10 февраля 2021 года произведена замена ненадлежащего ответчика ФИО2 на Агапкину Н.А.

Истец Азибаева Л.Р. в судебное заседание не явилась, будучи извещенной о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, ходатайствовала о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель истца Азибаевой Л.Р. Малышева Т.В., действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ (сроком на 3 года), в судебном заседании настаивала на удовлетворении исковых требований по доводам и основаниям, изложенным в иске.

Ответчик Агапкина Н.А., будучи извещенная о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в судебное заседание не явилась, представив суду письменный отзыв. В отзыве указала, Агапкина Н.А. являлась супругой ФИО2, который ДД.ММ.ГГГГ умер. Подтверждает факт продажи ФИО2 земельного участка № в с/т «Ракета», Ивановского сельсовета, Оренбургского района покупателю Сисангалиевой Л.Р. Просила суд рассмотреть дело в свое отсутствие.

Третье лицо СНТ «Ракета», явку представителя в судебное заседание не обеспечили, будучи надлежащим образом извещенными о дате судебного заседания, представив суду письменный отзыв, из которого следует, на основании договора купли-продажи земельного участка ФИО2 продал земельный участок №, находящийся в <адрес> Азибаевой Л.Р. Владельцем спорного земельного участка является истец Азибаева Л.Р., которая открыто владеет и пользуется купленным земельным участком как своим собственным, оплачивает необходимые сборы в садоводческом товариществе. Азибаева Л.Р. принята в члены садоводов. Просили суд рассмотреть дело в свое отсутствие.

Третьи лица, администрация МО Оренбургский район и администрация МО Ивановский сельсовет Оренбургского района в судебное заседание не явились, будучи извещенными о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, о причине неявки не известили, ходатайств об отложении дела слушанием, не заявлено.

В силу статьи 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна добросовестно пользоваться своими процессуальными правами. Лица, участвующие в деле, несут процессуальные обязанности, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. При неисполнении процессуальных обязанностей наступают последствия, предусмотренные законодательством о гражданском судопроизводстве.

Сведения о времени и месте судебного заседания были размещены на официальном сайте Оренбургского районного суда: <http://orenburgsky.orb.sudrf.ru> посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При указанных обстоятельствах, учитывая принцип диспозитивности, в соответствии с которым личное присутствие гражданина в судебном заседании является его субъективным правом, судом принято решение о рассмотрении дела по существу в отсутствие неявившихся лиц, в порядке статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, признав стороны извещенными о времени и месте рассмотрения дела.

В ходе судебного разбирательства в качестве свидетелей были допрошены ФИО7 и ФИО8 из показаний которых следует, что спорный земельный участок приобретен Азибаевой Л.Р. в 2002 году по договору купли-продажи у мужчины – продавца. С 2002 года истец пользуется земельным участком, обрабатывает его. Свидетели много лет приезжают к истцу в гости на дачу. Дача находится на первой линии в СНТ Ракета.

Суд, выслушав пояснения представителя истца, учитывая показания свидетелей, исследовав материалы дела, приходит к следующему:

В соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся 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. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (пункты 1, 4).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 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» (далее Пленум № 10/22), 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; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 Пленума № 10/22, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 Пленума № 10/22 возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем 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.

По смыслу указанных выше разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности.

Не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающему переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим ее непосредственно или опосредованно во владение, как правило - временное, данному лицу. Примерный перечень таких договоров приведен в пункте 15 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда - аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.

В таких случаях, как в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, давностное владение может начаться после истечения срока владения имуществом по такому договору, если вещь не будет возвращена собственнику и не истребована им, а в соответствии с частью 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации - если к тому же прошел и срок исковой давности для ее истребования.

В отличие от указанных выше договоров наличие каких-либо соглашений с титульным собственником, направленных на переход права собственности, не препятствует началу течения срока приобретательной давности.

При этом Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит запрета на приобретение права собственности в силу приобретательной давности, если такое владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о последующей передаче права собственности на основании сделки, когда по каким-либо причинам такая сделка не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Иной подход ограничивал бы применение положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу только случаями его самовольного завладения и побуждал бы давностного владельца к сокрытию не противоправного по своему содержанию соглашения с собственником, что, в свою очередь, противоречило бы требованию закона о добросовестности участников гражданских правоотношений (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Наличие возможности предъявить иные требования, в частности о понуждении к заключению сделки, о признании сделки действительной, о регистрации сделки или права собственности, о признании права собственности на основании сделки и т.п., само по себе не исключает возможности приобрести право

собственности в силу приобретательной давности при наличии соответствующих условий. Таких ограничений не содержат статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу вышеприведенных положений закона, при наличии одновременно нескольких предусмотренных законом оснований для приобретения права собственности или нескольких способов защиты гражданских прав гражданин или юридическое лицо вправе по своему усмотрению выбрать любое из них.

Иное означало бы не предусмотренное законом ограничение гражданских прав.

Азибаева Л.Р., обращаясь в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности, указала, владение им спорным земельным участком началось в 2002 году, в соответствии с договором купли-продажи, являлось добросовестным, и осуществлялось без перерыва, открыто, как своим собственным, никакое иное лицо в течение всего его владения не предъявляло своих прав на данный земельный участок и не проявляло к нему интереса как к своему собственному.

Согласно свидетельству о заключении брака I-РА № от ДД.ММ.ГГГГ, ФИО1 при вступлении в брак с ФИО9 ДД.ММ.ГГГГ сменила фамилию на «Азибаеву».

Иные основания для приобретения права собственности на спорный земельный участок, как указывает истец, отсутствуют, договор купли-продажи между сторонами в надлежащей форме не был заключен, кроме простой письменной формы, переход прав собственности не был зарегистрирован в Росреестре по Оренбургской области.

Судом установлено, по свидетельству о праве собственности на землю № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 на основании распоряжения администрации <адрес> № -р был предоставлен для коллективного садоводства в собственность участок, местоположением: <адрес> площадью 500 кв.м.

Данное обстоятельство подтверждается списком членов садоводческого товарищества «Ракета», из которого усматривается, собственником земельного участка № под номером 64 значится ФИО2.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав недвижимости от 19 января 2021 года земельный участок местоположением: <адрес>, с кадастровым номером № , не значится зарегистрированным за правообладателем.

Согласно актовой записи о смерти № от 14 апреля 2009 года, ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, умер ДД.ММ.ГГГГ.

Из сведений, содержащихся на официальном портале Федеральной нотариальной палаты, открытых наследственных дел после смерти ФИО2 не значится.

Вместе с тем, суд принимает во внимание, что в соответствии со свидетельством о заключении брака № от ДД.ММ.ГГГГ, ФИО2 с ДД.ММ.ГГГГ состоял в зарегистрированном браке с Агапкиной Надеждой Алексеевной.

Сторонами не оспаривалось, что с 2002 года истец владеет земельным участком, пользуется, оплачивает членские взносы, что подтверждается членской книжкой, то есть фактически имущество ей передано, и она пользуется им открыто, добросовестно, неся бремя собственника.

Ответчик Агапкина Н.А., как наследник, наследуя имущество наследодателя, подтвердила факт продажи супругом ФИО2 земельного участка истцу, что следует из письменного отзыва подписанного лично Агапкиной Н.А.

Азибаевой Л.Р. осуществляется несение бремени содержания земельного участка, что подтверждается справкой, выданной председателем СНТ Ракета от 28 января 2021 года.

Согласно части 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации правана имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих правна него, если иное не установлено законом.

В части 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, правособственности и другие вещи правана недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение

подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат, в том числе, права собственности.

Представитель истца указала в судебном заседании и следует из искового заявления, что истец более 18 лет добросовестно, непрерывно, открыто пользуется земельным участком, несет бремя содержания имущества, использует земельный участок по назначению.

Данное обстоятельство объективно подтверждается сведениями, содержащимися в членской книжке, членские взносы регулярно оплачиваются, задолженности не имеется.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, с учетом юридически значимых обстоятельств, на основании анализа письменных доказательств, учитывая изложенные обстоятельства, носящие объективный характер. Данные подтверждены письменными доказательствами, суд приходит к выводу, что истец может быть признан добросовестным владельцем, поскольку титульный собственник фактически отказался от собственности, предоставив его истцу Азибаевой Л.Р., что подтверждается сведениями садового товарищества и отзывом ответчика.

Учитывая, что прежний владелец земельного участка от права собственности фактически отказался, наследники не претендуют на объект недвижимости, суд приходит к выводу, что истец является добросовестным владельцем и ее исковые требования подлежат удовлетворению.

Поскольку судом установлено, что Азибаева Л.Р. является собственником спорного земельного участка, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о признании за нею права собственности на земельный участок.

Согласно статье 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 118-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» решение суда является основанием для осуществления государственной регистрации права.

На основании подпунктов 1, 2 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров или иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, а также из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, законодатель разграничивает в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей договоры (сделки) и акты государственных органов, органов местного самоуправления и не относит последние к сделкам, в том числе безвозмездным.

В связи с тем, что в Едином государственном реестре собственником спорного участка не значится правообладатель ФИО2, то требования истца в части прекращения права собственности последнего на земельный участок удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иское заявление Азибаевой Ляйли Рафиковны к Агапкиной Надежде Алексеевне о прекращении права и признании права собственности на земельный участок, удовлетворить частично.

Признать за Азибаевой Ляйлей Рафиковной право собственности на земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью 500 кв.м., местоположением: <адрес>

Решение суда может быть обжаловано, в апелляционном порядке, в Оренбургский областной суд через Оренбургский районный суд Оренбургской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья В.В. Чиркова

Справка. Мотивированное решение суда изготовлено 23 марта 2021 года.

Судья:

