

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения
в судебном заседании суда кассационной инстанции

28 декабря 2015 года

г. Калининград

Судья Калининградского областного суда Шлейникова И.П., рассмотрев кассационную жалобу представителя Г..... В.М. по доверенности Золотарёва Михаила Юрьевича на решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 07 ноября 2014 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 25 февраля 2015 года по делу по иску Г..... В.М. к ЗАО «Береговое», администрации муниципального образования «Ковровское сельское поселение» о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности, сохранении жилого дома в реконструированном, перепланированном и переоборудованном виде,

УСТАНОВИЛ:

Г..... В.М. обратился в суд с иском, указывая в обоснование заявленных требований, что с 1976 года постоянно проживает с семьей в жилом доме №6, расположенном по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Заостровье, ул. Садовая. В этом же доме с 1958 года проживали его дед П..... В.И. и его бабушка П..... А.С, что подтверждается выписками из похозяйственных книг, согласно которым в 1963 году П.....ы из данного дома выбыли, за период с 1964 года по 1966 год имеются данные, что они прибыли в 1965 году, а с 1967 года содержится указание на то, что дом является собственным. В похозяйственной книге за период с 2002 года по 2007 год имеется запись о том, что документом, подтверждающим право собственности, владения и пользования, является договор купли-продажи.

П..... В.И. и П..... А.С. работали в колхозе им. Ленина. В 1973 году умер П..... В.И., а в 1991 году - П..... А.С. В 1992 году колхоз им. Ленина был реорганизован в АОЗТ «Береговое». Жилой фонд колхоза им. Ленина в АОЗТ «Береговое» не передавался, также как и при реорганизации АОЗТ «Береговое» в ЗАО «Береговое». 18 июля 1994 года ему была выдана справка №531 Романовской сельской администрацией, согласно которой право собственности на спорный дом принадлежало П.....ой А.С. На основании данной справки 3 марта 1999 года он получил регистрационное удостоверение в МУП «БТИ - АРХКО» г. Зеленоградска о праве на данный жилой дом.

Г..... В.И. ссылался на то, что является единственным наследником умершей П.....ой А.С. При ее жизни колхоз им. Ленина не оспаривал ее прав на дом, также как его мать Г..... (П.....а) Е.В. и его сестра Филиппова (Г.....) Е.М., умершие в 1997 и 2005 годах соответственно, считали его наследником бабушки и не заявляли своих прав на дом. В 2012 году ему было отказано в государственной регистрации права, а в дальнейшем ЗАО «Береговое» заявило о своих правах на дом, предъявив регистрационное удостоверение от 25 апреля 1997 года, выданное ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Калининградский Филиал «Светлогорское отделение». Он длительное время постоянно проживает в указанном доме, уплачивает налоги, земельный участок под домом с кадастровым номером 39:05:040104:130 принадлежит ему на праве собственности. Ссылаясь на положения ст. 234 ГК РФ, Г..... В.М. полагал, что добросовестно, открыто и непрерывно владея спорным домом как своим собственным более пятнадцати лет, оплачивая налоги на спорный жилой дом, фактически стал его собственником в порядке приобретательной давности.

Кроме того, истец указал, что произвел в спорном доме без разрешения органов местного самоуправления реконструкцию и перепланировку, в результате чего изменились технические характеристики дома. Поскольку работы по реконструкции дома проведены в соответствии с требованиями строительных норм и правил, выполнены технически грамотно и не повлияли отрицательно на основные несущие конструкции здания, не нарушили несущей способности и конструктивной жесткости здания, не создали угрозу жизни и здоровью третьих лиц, Г..... В.М. просил суд сохранить спорный жилой дом общей площадью 84,6 кв.м., в том числе жилой площадью 48,3 кв.м., площадью с холодными помещениями 99,8 кв.м., состоящий на первом этаже из: жилой комнаты площадью 13,7 кв.м., комнаты площадью 11,0 кв.м., ванной площадью 1,4 кв.м., жилой комнаты площадью 19,8 кв.м., жилой комнаты площадью 14,8 кв.м., туалета площадью 1,9 кв.м., ванной площадью 3,8 кв.м., коридора площадью 6,2 кв.м.; и мансарды вспомогательной площадью 12,0 кв.м., в реконструированном, перепланированном и переоборудованном виде и признать право собственности на данный объект недвижимости с указанными техническими характеристиками за ним на основании приобретательной давности.

Решением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 07 ноября 2014 года в удовлетворении исковых требований Г..... В.М. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 25 февраля 2015 года указанное решение суда оставлено без изменения.

Определением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 25 сентября 2015 года, оставленным без изменения апелляционным определением Калининградского областного суда от 10 ноября 2015 года, Г..... В.М. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления.

В кассационной жалобе, поступившей в Калининградский областной суд 11 ноября 2015 года, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления.

Запросом судьи Калининградского областного суда от 12 ноября 2015 года дело истребовано в областной суд и поступило 17 ноября 2015 года.

В соответствии с требованиями статьи 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, изучив доводы кассационной жалобы, нахожу дело подлежащим передаче для рассмотрения по существу в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, вынести новое судебное постановление - об удовлетворении его требований, ссылаясь на допущенные судебными инстанциями в ходе рассмотрения дела существенные нарушения норм материального права.

При этом он указывает на то, что семья Г..... В.М. всегда считала спорный дом своим, предоставленным его деду и бабушке П.....ым В.И. и А.С., являвшимся членами колхоза им. Ленина, в 1958 году. После их смерти истец пользовался спорным домом открыто, добросовестно и длительное время, нёс бремя расходов, связанных с содержанием спорного имущества, в том числе оплачивал налог, осуществил реконструкцию дома. При этом у Г..... В.М. никогда не возникало сомнений относительно принадлежности спорного дома ему как наследнику умершей в 1991 году бабушки П.....ой А.С. Колхоз им. Ленина, а затем АОЗТ «Береговое» прав его семьи на дом не оспаривали, интереса к спорному имуществу не проявляли. При реорганизации АОЗТ «Береговое» в ЗАО «Береговое» также не имелось споров относительно дома. В настоящее время ответчик не осуществляет никаких полномочий собственника и интереса к дому не проявляет. Дом расположен на принадлежащем истцу земельном участке, что исключает возможность признания права собственности на жилой дом за иным лицом. Доводы кассационной жалобы проверены и заслуживают внимания. Так, согласно п. 3 ст. 218 ГК РФ в случае и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющего 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.

В силу положений п.п. 1 - 2 ст. 234 ГК РФ 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. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

По смыслу указанных правовых норм добросовестным может быть признано только такое владение, когда лицо, владеющее имуществом, имеющим собственника, не знает и не может знать о незаконности своего владения, поскольку предполагает, что собственник от своего имущества отказался.

Согласно правовых позиций Верховного Суда РФ, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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» (пункты 15,16,19), давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; 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. Давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении, лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула). Не наступает перерыв давностного владения 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 ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Таким образом, 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.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает также из положений ст.ст. 11 и 12 ГК РФ, 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.

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

Согласно ст. 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено и в том случае, если владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о передаче права собственности на данное имущество, однако по каким-либо причинам такая сделка в надлежащей форме и установленном законом порядке 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).

Отсутствие надлежащего оформления сделки и прав на имущество применительно к положениям ст. 234 ГК РФ само по себе не означает недобросовестности давностного владельца. Напротив, данной нормой предусмотрена возможность легализации прав на имущество и возвращение его в гражданский оборот в тех случаях, когда переход права собственности от собственника, который фактически отказался от вещи или утратил к ней интерес, по каким-либо причинам не состоялся, но при условии длительного, открытого, непрерывного и добросовестного владения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Г..... В.М., судебные инстанции, пришли к выводу о том, что владение Г..... В.М. спорным домом не являлось добросовестным по смыслу ст. 234 ГК РФ, поскольку он был осведомлен о регистрации права собственности на дом за ЗАО «Береговое».

Однако такие выводы судами сделаны с существенными нарушениями норм материального права.

Как следует из материалов дела, дед и бабушка истца П.....ы В.И. и А.С. являлись членами колхоза им. Ленина и с 1958 года проживали в спорном доме, выезжали из него в период с 1963 по 1965 год. Согласно данным похозяйственной книги, начиная с 1967 года, спорный жилой дом значителен как их собственный. Из поквартирной карточки, выданной МУП ЖКХ Ковровского сельского поселения, следует, что Г..... В.М. - собственник дома проживает в нем с 1976 года, с 1978 года вселена в дом его жена Г..... М.Л., а затем и дети - в 1988 году дочь Т.....а О.В., в 2000 году - сын Г..... М.В., в 2010 году - внук Т..... Д.В. (т.1, л.д.13).

На основании данных похозяйственной книги администрации МО «Ковровское сельское поселение» Г..... В.М. зарегистрировал право собственности на земельный участок площадью 2211 кв.м. с кадастровым номером 39:05:040104:130, по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Заостровье, ул. Садовая, 6 (т.1, л.д.54).

Согласно сообщению Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы №10 по Калининградской области Г..... В.М. в период с 2005 по 2011 год уплачивал налоги на спорный жилой дом (т.1, л.д.104 - 106).

Как видно из архивной справки, выданной 25 декабря 2013 года главой МО «Ковровское сельское поселение», спорный жилой дом принадлежал с 1971 года П.....ой А.С. согласно данным похозяйственной книги пос. Заостровье и лицевых счетов. После ее смерти в 1991 году в доме проживает ее внук Г..... В.М., который несет все расходы, связанные с содержанием дома (т.1, л.д. 13 8).

Аналогичные сведения содержатся и в справке от 18 июля 1994 года, полученной истцом после смерти бабушки П.....ой А.С., на основании которой им осуществлена регистрация права на жилой дом в 1999 году (т.1 л.д. 11).

Из заявления Бартошевича И.В., являвшегося заместителем председателя и главного агронома АОЗТ «Береговое», удостоверенного нотариусом 10 июня 2014 года, следует, что спорный жилой дом считался принадлежащим Г..... В.М., никаких притязаний на него не имелось (т.1, л.д.149).

Как видно из объяснений Г..... В.М. в суде, во владение спорным домом он вступил после смерти бабушки в 1991 году, до этого он со своей семьей также проживал в доме, владел им открыто, платил налоги, осуществлял его ремонт, а в дальнейшем производил его реконструкцию, при этом никаких возражений со стороны ответчика, а ранее колхоза им. Ленина, АОЗТ «Береговое» в его адрес не поступало. После смерти своей матери в 1997 году он обнаружил в ее доме справку, выданную администрацией сельского поселения на имя бабушки, о принадлежности ей дома, и, будучи единственным наследником, зарегистрировал в 1999 году право собственности на дом в МУП «БТИ - АРХКО» г. Зеленоградска (т.1, л.д.90, 129 - 131, 151 -153).

Представитель ответчика в суде указанных обстоятельств, свидетельствующих о владении истцом имуществом как своим собственным, не отрицала, указывая лишь на то, что истец знал о наличии другого собственника, поскольку стороны с 2004 года находятся в конфликтных отношениях. В то же время данных об осуществлении ЗАО «Береговое», а также его правопреемником АОЗТ «Береговое» полномочий собственника в отношении спорного жилого дома, наличии с истцом договорных отношений не привела, о намерениях использовать спорное имущество не сообщила, сведений о несении каких - либо расходов по содержанию имущества, уплате налогов, участии в реконструкции дома и поддержании его в надлежащем состоянии не представила (т.1, л.д.91 - 92, 131 - 133).

Из судебных постановлений и материалов дела следует, что до 2012 года никакие юридические лица, в том числе колхоз им. Ленина, АОЗТ «Береговое», ЗАО «Береговое» не предъявляли своих прав на спорный дом и не проявляли к нему интереса как к своему собственному. Данных о том, что спорное недвижимое имущество признавалось бесхозным, либо о том, что оно является самовольной постройкой, не имеется.

То обстоятельство, что Г..... В.М. знал о наличии другого собственника спорного имущества, право которого было зарегистрировано в Светлогорском бюро технической инвентаризации в 1997 году, само по себе не может свидетельствовать о недобросовестности владения его семьей домом, начиная с 1958 года. Кроме того, зарегистрированное право ответчика им оспаривалось, в том числе и по основаниям, указанным истцом в исковом заявлении по настоящему делу.

Заслуживают внимания и доводы кассационной жалобы о том, что Г..... В.М. является собственником земельного участка, на котором расположен спорный жилой дом.

Так, одним из принципов, на которых основано земельное законодательство Российской Федерации, является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 5 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Из материалов дела следует, что Г..... В.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:05:040104:130, на котором расположен спорный жилой дом. Между тем он не является собственником расположенного на данном земельном участке жилого дома, что не основано на вышеуказанной правовой норме. Ссылки судебных инстанций на то, что отсутствуют доказательства тому, что жилой дом расположен на принадлежащем ему земельном участке, противоречат материалам дела.

При таких обстоятельствах выводы судебных инстанций о недобросовестности владения Г..... В.М. спорным имуществом не основаны на нормах гражданского законодательства и не соответствуют обстоятельствам дела.

Учитывая, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Г..... В.М., дело вместе с кассационной жалобой и настоящим определением следует направить для рассмотрения по существу в суд кассационной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь п.2 ч.2 ст.381, ст.384 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Гражданское дело по иску Г..... В.М. к ЗАО «Береговое», администрации МО «Ковровское сельское поселение» о сохранении жилого дома в реконструированном, перепланированном и переоборудованном виде, признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности с кассационной жалобой представителя Г..... В.М. по доверенности Золотарёва Михаила Юрьевича на решение Зеленоградского районного суда Калининградской области от 07 ноября 2014 года и на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 25 февраля 2015 года передать для рассмотрения по существу в президиум Калининградского областного суда.

Судья Калининградского областного суда

И.П. Шлейникова

