

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

президиума Калининградского областного суда

г. Калининград

25 января 2016 года

Президиум Калининградского областного суда в составе: председательствующего Мухарычина В.Ю., членов президиума Костикова С.И., Михальчик С.А, Семеновой О.В., Татаровой Т.Д., при секретаре Скворцовой Д.В., рассмотрел кассационную жалобу Г..... В.М. в лице его представителя - Золотарева 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 гражданскому 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.

Заслушав доклад судьи Калининградского областного суда Мухарычина В.Ю., объяснения представителя Г..... В.М. - Золотарева М.Ю., третьего лица Г..... М.Л., действующей также в интересах несовершеннолетнего Г..... М.В., третьего лица Тархановой О.В., действующей также в интересах несовершеннолетних Тарханова Д.В., Тарханова Г.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, президиум Калининградского областного суда,

УСТАНОВИЛ:

Г..... В.М. обратился в суд с иском к ЗАО «Береговое», указав в обоснование заявленных требований, что с 1976 года постоянно проживает с семьей в жилом доме, расположенном по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Заостровье, ул. .... В этом же доме с 1958 года проживали его дед П..... В.И. и его бабушка П.....а 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 А.С. работали в колхозе им. Ленина. В 1973 году умер П..... В.И., а в 1991 году - П.....а 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. Он 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 своих прав на дом не заявляли.

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, платит налоги, земельный участок под домом с кадастровым номером 39:05:040104:130 принадлежит ему на праве собственности. Ссылаясь на положения ст. 234 ГК РФ, 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, 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, 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 за ним право собственности на данный объект недвижимости с указанными техническими характеристиками 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, Г..... В.М. просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, вынести новое судебное постановление об удовлетворении заявленных им требований, ссылаясь на допущенные судебными инстанциями в ходе рассмотрения дела существенные нарушения норм материального права.

Запросом судьи Калининградского областного суда от 12 ноября 2015 года дело истребовано в областной суд и поступило 17 ноября 2015 года. Определением судьи Калининградского областного суда Шлейниковой И.П. от 28 декабря 2015 года дело передано вместе с кассационной жалобой в президиум Калининградского областного суда для рассмотрения по существу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, президиум находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Такого рода нарушения допущены судами первой и апелляционной инстанции.

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.

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; 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. 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.).

По смыслу статей 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 значится 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 Тарханова О.В., в 2000 году - сын Г..... М.В., в 2010 году - внук Тарханов Д.В. (т. 1, л.д. 13).

Согласно сообщению Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы №10 по Калининградской области Г..... В.М. в период с 2003 по 2012 год уплачивал налоги на спорный жилой дом (т. 1, л.д. 14, 104-106).

Как видно из архивной справки, выданной 25 декабря 2013 года главой МО «Ковровское сельское поселение», спорный жилой дом, согласно данным похозяйственной книги пос. Заостровье и лицевого счета, принадлежал с 1971 года П.....ой А.С. 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. 138).

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).

Вопреки выводам судов первой и апелляционной инстанций, указанные обстоятельства, применительно к вышеизложенной позиции Верховного Суда РФ, свидетельствуют о добросовестности владения истцом спорным имуществом как на момент его получения, так и в течение всего срока давностного владения.

Дополнения к Уставу АОЗТ «Береговое», утвержденные учредительным собранием 17 октября 1992 года, согласно которым в перечень имущества, принадлежавшего колхозу им. Ленина, вошедшего в уставной фонд АОЗТ «Береговое», вошло «жилье» (п. 82 Дополнения), о недобросовестности владения истца не свидетельствуют, поскольку непосредственно спорный объект в этих дополнениях не поименован (т. 1, л.д. 10), истец и члены его семьи акционерами АОЗТ «Береговое» не являлись, участия в учредительном собрании не принимали, и в материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства их уведомления в период срока приобретательной давности о наличии указанных дополнений к Уставу и о возможных в связи с этим притязаниях ответчика на спорный объект.

Представитель ответчика в суде указанных обстоятельств, свидетельствующих об открытом 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.

Однако из пояснений Г..... В.М. и Г..... М.Л. следует, что конфликт между истцом и ЗАО «Береговое» возник в 2004 году не в связи с наличием у ЗАО «Береговое» титульного права на жилой дом, а, напротив, в связи с настойчивыми предложениями руководителя ЗАО «Береговое» Андриевского С.В. выкупить у Г..... В.М. спорный жилой дом и придомовой земельный участок, пригодный для добычи песка (т. 1, л.д. 154-155). Сведений о том, что истец в период до 2012 года каким-либо официальным способом ставился в известность о наличии у ответчика титульного права на спорный объект, материалы дела не содержат. 3 января 2012 года ЗАО «Береговое» впервые направило Г..... В.М. письмо с предложением последнему купить дом или заключить на него договор найма, в котором содержится указание на принадлежность жилого дома ЗАО «Береговое» (т. 1, л.д. 140а).

Регистрация в 1999 году права собственности на жилой дом в МУП «БТИ-АРХКО» г. Зеленоградска была произведена Г..... В.М. на основании имеющихся у него документов на домовладение, в частности, справки

Романовской сельской администрации № 531 от 18 июля 1994 года (т. 1, л.д. 11), при этом какой-либо злонамеренности и/или злоупотребления правом со стороны истца не усматривается. Титульное право ЗАО «Береговое» было зарегистрировано в 1997 году в другом подразделении БТИ - ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Калининградский Филиал «Светлогорское отделение», и истцу об этом не могло быть известно, поскольку регистрационное удостоверение БТИ в 1999 году ему было выдано. Поэтому такая попытка оформления Г..... В.М. прав на имущество, которое он добросовестно считал собственным, и сама по себе неправомерность регистрации права за истцом также не свидетельствует о недобросовестности его давностного владения спорным домом и сроков давностного владения не к прерывает.

Из судебных постановлений и материалов дела следует, что до 2012 года никакие юридические лица, в том числе колхоз им. Ленина, АОЗТ «Береговое», ЗАО «Береговое», своих прав на спорный дом не заявляли и не проявляли к нему интереса как к своему собственному. Сведений об осуществлении ЗАО «Береговое», а также его правопродшественником АОЗТ «Береговое» полномочий собственника в отношении спорного жилого дома либо о попытках осуществлять данные полномочия, о несении каких-либо расходов по содержанию имущества, уплате налогов, участии в реконструкции дома и поддержании его в надлежащем состоянии, а также о наличии с истцом договорных отношений, ответчик суду не представил.

Данные обстоятельства указывают на фактический отказ ответчика от спорного жилого дома в течение всего срока давностного владения истца. Регистрация за АОЗТ «Береговое» права собственности на дом в 1997 году на основании балансовой справки (т. 1, л.д. 16, 52) этого вывода не опровергает. Указанная регистрация носила формальный характер и реализацию ответчиком каких-либо правомочий собственника в отношении спорного имущества не повлекла, в том числе, как установлено, не повлекла даже формального уведомления истца о наличии у ответчика титульного права.

Таким образом, на момент возникновения с 2012 года между Г..... В.М. и ЗАО «Береговое» различного рода судебных споров в отношении указанного жилого дома уже имелись основания для признания за Г..... В.М. права собственности на данное строение в силу приобретательной давности, поскольку он добросовестно, открыто и непрерывно владел как своим собственным данным недвижимым имуществом в течение давностного срока, который, с учетом положений ст. 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», устанавливающей, что действие статьи 234 Кодекса (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 года и продолжается в момент введения в действие части первой Кодекса, существенно превысил его необходимую продолжительность - пятнадцать лет, в том числе и при его исчислении с применением положений п. 4 ст. 234 ГК РФ о начале течения давностного срока не ранее истечения срока исковой давности на подачу виндикационного иска.

Исходя из этого, вступившие в законную силу судебные решения по искам Г..... В.М. и ЗАО «Береговое» в отношении спорного жилого дома, заявленным по иным основаниям, препятствием к удовлетворению данного иска Г..... В.М. являться не могут.

При таких обстоятельствах, когда выводы судебных инстанций о недобросовестности давностного владения истца сделаны с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца, состоявшиеся судебные постановления подлежат отмене с вынесением нового решения об удовлетворении исковых требований Г..... В.М. о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности.

Истцом также заявлены иски о сохранении жилого дома в реконструированном, перепланированном и переоборудованном виде.

Согласно представленного истцом технического отчета ОАО «Институт «Калининграджилкоммун проект» в доме была произведена реконструкция, в результате которой общая площадь жилого дома составила 84,6 кв.м, жилая -48,3 кв.м, площадь с холодными помещениями - 99,8 кв.м, дом состоит 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.

При проведенных работах по реконструкции требования СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные» не нарушены, основные несущие конструкции жилого дома: фундаменты, стены, перекрытия, стропильная система и прочие конструкции находятся в работоспособном состоянии. Работы по реконструкции выполнены технически грамотно, с соблюдением требований СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные материалы», СНиП «Безопасность труда в строительстве», Технического регламента о требованиях пожарной безопасности и СанПиН 2.1.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические Требования к жилым зданиям и помещениям». Данная реконструкция не нарушила конструктивной жесткости здания и не нанесла ущерба несущим конструкциям, не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью. Индивидуальный жилой дом общей площадью 84,6 кв.м, жилой площадью 48,3 кв.м и общей площадью с холодными помещениями 99,8 кв.м после выполненной реконструкции пригоден для дальнейшей эксплуатации.

Доказательств, опровергающих выводы технического отчета, в материалах дела не имеется.

Исходя из этого, на основании п. 2 ст. 218, п. 3 ст. 222 ГК РФ, ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, требования Г..... В.М. о признании права собственности на жилой дом в реконструированном состоянии также подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 388, 390 ГПК РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ:

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 отменить. Вынести новое решение, которым искивые требования Г..... В.М. удовлетворить - признать за Г..... В.М. право собственности в силу приобретательной давности на жилой дом, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Заостровье, ул. ...., ....., в реконструированном состоянии, 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.

Председательствующий

В.Ю.Мухарычин