

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

10 мая 2018 года

г. Черняховск

Черняховский городской суд Калининградской области в составе председательствующего судьи Ефременковой В.В., при секретаре Штенгауэр Н.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению К..... С.И., К..... Е.О. к С.....ой В.И., третьи лица администрация муниципального образования «Черняховский городской округ», Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» об устранении препятствий в пользовании земельным участком; С.....ой В.И. к МИФНС России № 2 по Калининградской области, администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», К..... С.И. о признании права собственности в порядке приобретательной давности, о признании недействительным договора аренды земельного участка, признании недействительным межевого плана земельного участка,

**УСТАНОВИЛ:**

В суд с исковым заявлением об устранении препятствий в пользовании земельным участком обратились К..... С.И., К..... Е.О.. В обоснование исковых требований указали, что администрацией города Черняховска их семье в аренду предоставлен земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. На арендованном земельном участке находится сарай старой постройки. За сараем сделан загон. Сарай и загон используются С.....ой В.И.. В связи с чем просят обязать С.....у убрать сарай и загон с арендованного ими земельного участка.

В ходе рассмотрения дела исковые требования были уточнены в порядке ст. 39 ГПК РФ истцы просят обязать С.....у В.И. устранить препятствия в пользовании арендованном ими земельным участком с кадастровым номером 39:13:040013:117 площадью 2682 кв. метра из категории земель населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства, распложенным по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п. Зеленый Бор, ул. Тухачевского путем сноса самовольно возведенного деревянных забора и построек и освобождения кирпичного сарая от овец.

С.....а В.И. обратилась в суд с иском о признании права собственности в порядке приобретательной давности на кирпичный сарай постройки до 1945 года, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:13:040013:117 по адресу Калининградская область, Черняховский район п. Зеленый Бор.

Впоследствии увеличила исковые требования, просит признать недействительным договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:13:040013:117 площадью 2682 кв. метра от 07 августа 2017 г., заключенный между администрацией муниципального образования «Черняховский городской округ» и К..... С.И., признать недействительным межевой план земельного участка с кадастровым номером 39:13:040013:117 площадью 2682 кв. метра от 16 марта 2017 г..

Требования иска мотивированы тем, что с 1950 года вместе с родителями проживала в п. Зеленый Бор Черняховского района. Семье был выделен дом немецкой постройки вместе с хозяйственными постройками. Более десяти лет ее семья проживала в доме и пользовалась хозяйственными постройками. В дальнейшем дом был признан аварийным, и ее семье была выделена квартира. Однако сарай используется ею до настоящего времени. Документов ни на дом, ни на сарай не сохранилось. Она длительное время пользуется сараем, никаких претензий со стороны районной администрации, либо других органов не поступало. Считает, что приобрела право собственности в порядке приобретательной давности на сарай, поскольку длительное время с 1950 года ее семья, а впоследствии и она пользуется сараем.

07 августа 2017 года между К..... С.И. и администрацией МО «Черняховский городской округ» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:13:040013:117. На указанном земельном участке находится каменный сарай немецкой постройки, которым она пользуется длительное время, о чем К..... было достоверно известно. Однако, в договоре аренды указано, что земельный участок не имеет ограничений в пользовании и не обременен правами третьих лиц, что не соответствует действительности. Ею заявлены требования о признании права собственности на сарай в порядке приобретательной давности. В случае удовлетворения требований, она, как собственник недвижимого имущества, в соответствии с действующим законодательством, будет иметь право пользования земельным участком, находящимся под строением. В связи с чем считает указанный договор аренды подлежащим признанию недействительным, и как следствие недействительным является межевой план спорного земельного участка.

В судебном заседании гражданские дела по иску К..... С.И., К..... Е.О. и по иску С.....ой В.И. соединены в одно производство.

В суде истцы К..... С.И., К..... Е.О. заявленные ими требования поддержали.

К..... С.И. требования заявленные С.....ой В.И. не признал.

К..... Е.О. пояснила, она и К..... С.И. находятся в зарегистрированном браке. Договор аренды земельного участка заключен с ее супругом для ведения личного подсобного хозяйства их семьей. На момент когда заключался договор аренды ей и супругу было известно, что на земельном участке располагается каменный сарай довоенной постройки, которым длительное время приблизительно с 1965 года пользуется С.....а В.И.. Они в сельской администрации разговаривали по этому вопросу, но им сказали, что постройка незаконная и можно пользоваться землей. О том, что на земельном участке имеется строение, в администрации города при заключении договора аренды они не говорили. Их не устраивает, что С.....а не ухаживает за животными, которых содержит в сарае. В нарушение законодательства С.....а содержит животных в сарае, который расположен менее чем в 50 метров от жилого дома.

Истец К..... С.И. поддержал данные пояснения.

Ответчица С.....а В.И. заявленные ею иски требования поддержала. Требования К..... не признала. Пояснила, что проживает в п. Зеленый Бор Черняховского района с 1946 года. Рядом с домом, где она жила с родителями был сарай, которым пользовалась их семья. В 1970 году ее семье дали другое жилье, старый дом снесли, а сарай остался. Сараем они продолжали пользоваться. После смерти родителей она также пользовалась сараем. Держит в нем домашних животных. В августе 2017 года К..... Е.О. сказала, что они взяли в аренду земельный участок, на котором стоит ее сарай и чтобы через две недели сарай убрали.

Считает, что приобрела право собственности на хозяйственную постройку, так как длительное время пользуется ею, никогда никаких претензий ни с чьей стороны не было.

Представитель ответчика МИФНС России № 2 по Калининградской области будучи надлежаще извещенным о времени и месте рассмотрения дела в суд не явился. Ходатайство об отложении дела не заявлено. Дело рассмотрено в отсутствие ответчика.

Представитель ответчика администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» Обрезкова С.И. считает, что требования К..... не подлежащими удовлетворению. Требования, заявленные С.....ой В.И., не признала.

Пояснила, что С.....ой В.И. не представлено доказательств, что она добросовестно пользуется хозяйственной постройкой, оплачивает налоги. На момент заключения договора аренды земельного участка с К..... С.И. администрации не было известно, что на земельном участке находятся строения, которыми кто-то пользуется. В случае если бы такая информация имела, договор аренды не был бы заключен.

Определением суда с согласия сторон в качестве соответчика по иску С.....ой В.И. 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.

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

Судом установлено, что здание хозяйственной постройки, расположенное по адресу: Калининградская область, Черняховский район п. Зеленый Бор, вблизи дома № 3, постройки 1945 г., имеет площадь 41,5 кв. метра, одноэтажное, фундамент бетонный, стены кирпичные, кровля черепичная, полы деревянные, состоит из четырех подсобных помещений, что видно из технического паспорта здания.

При проведении осмотра земельного участка специалистами отдела земельных отношений администрации МО «Черняховский городской округ» 22 ноября 2017 года установлено, что здание хозяйственной постройки расположено на земельном участке с кадастровым номером 39:13:040013:117, что зафиксировано в акте осмотра (л.д. 56-67).

По информации МБУ «Свободненское» МО «Черняховский городской округ» С.....а В.И. 1949 года рождения действительно проживает и зарегистрирована в п. Зеленый Бор Черняховского района в квартире № 1 дома № 1 по улице Буденного с 1962 года по настоящее время. Квартира была выделена войсковой частью. К квартире был прикреплен сарай, которым С.....а В.И. пользуется с указанного времени по настоящее время (л.д. 173).

Из похозяйственных книг видно, что семья С.....ых: С..... И.Ф., С.....а Ф.Г., С.....а А.И. и истица С.....а В.И. с 1967 года имеет в хозяйстве домашних животных: коровы, телки бараны, ягнята. В сведениях за 1992-1996 года имеется указание на то, что в личном пользовании семьи имеются сараи, в том числе один кирпичный (л.д. 219-242).

Из пояснений, допрошенных в суде свидетелей Евмененковой А.П., Беликовой Е.В., Стефаниди Н.М., С.....ой Е.А. следует, что С.....а В.И. длительное время более 15 лет, с 1960 годов прошлого века пользуется кирпичным сараем, который в настоящее время находится на земельном участке, арендованном К..... С.И.. Ранее сарай располагался около дома, где жила семья С.....ых. Затем дом разрушился, С.....ым дали другое жилье, а сараем они продолжали пользоваться.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 статье 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. N52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" действие статьи 234 Кодекса (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения в действие части первой Кодекса.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда N22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", 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.).

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления 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.

Как установлено в суде, истица, а ранее ее родители открыто, непрерывно и добросовестно более 50 лет пользуется вышеуказанной хозяйственной постройкой, несет бремя расходов на ее содержание. Владение хозяйственной постройкой никем, в том числе администрацией муниципального образования, не оспаривалось. Каких-либо требований о сносе хозяйственной постройки либо его безвозмездном изъятии по правилам статьи 109 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, не заявлялось.

При таких обстоятельствах суд считает, что исковые требования С.....ой В.И. о признании права собственности в порядке приобретательной давности на хозяйственную постройку, расположенную на земельном участке с кадастровым номером 39:13:040013:117 по адресу Калининградская область, Черняховский район п. Зеленый Бор, подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

При этом с указанным требованием согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации могут обратиться лица, хотя и не являющиеся собственниками, но владеющие имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Как разъяснено в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем признания недействительными в судебном порядке в соответствии со ст. 61 настоящего Кодекса не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления.

По правилам ст. 3 ГПК РФ заинтересованные лица вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов...

Согласно ч.1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно пункту 4 статьи 11.9 ЗК РФ установлено, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Как следует из материалов дела, Постановлением Администрации МО «Черняховский городской округ» № 1996 от 03 августа 2017 г К..... С.И. предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 39:13:0400013:117 площадью 2682 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п. Зеленый Бор, улица Тухачевского для ведения личного подсобного хозяйства в границах, согласно прилагаемой выписке из Единого государственного реестра недвижимости в аренду сроком по 02 августа 2037 года (л.д. 8-9).

07 августа 2017 года между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации МО «Черняховский городской округ» и К..... С.И. заключен договор №43с-2017 аренды земельного участка. Предметом договора является земельный участок с кадастровым номером 39:13:0400013:117 площадью 2682 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п. Зеленый Бор, улица Тухачевского для ведения личного подсобного хозяйства из земель населенных пунктов (л.д. 10-14, 46).

Согласно условиям договора земельный участок не имеет ограничений в использовании. Прав третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок не имеется (п. 1.3, 1.4).

В суде свидетель Степанова Г.В. пояснила, что работает начальником отдела по земельным отношениям управления муниципального имущества, земельных отношений администрации МО «Черняховский городской округ». В 2017 году поступило заявление от К..... о предоставлении земельного участка в аренду для ведения личного подсобного хозяйства в п. Зеленый Бор. Земля в соответствии с действующим законодательством была предоставлена К..... в аренду без аукциона, с учетом опубликования информации в СМИ. С К..... был заключен договор аренды. Через непродолжительное время поступило заявление С.....ой В.И., в котором она указала, что на данном земельном участке находится принадлежащая ей постройка, в которой она содержит домашних животных. В это время участок уже был сформирован, поставлен на кадастровый учет. На межевом плане указаны постройки. После заявления С.....ой был осуществлен выезд на место и установлено, что на арендованном К..... земельном участке находится каменное строение довоенной постройки, к которому пристроен деревянный загон. В сарае содержатся овцы. Имеются еще деревянные хозяйственные постройки.

Исследованными в суде доказательствами, приведенными выше, подтверждено, что на земельном участке, арендованном К..... С.И., располагается хозяйственная постройка, принадлежащая С.....ой В.И..

В силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Согласно ч. 1 ст. 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств, что на спорном земельном участке находится принадлежащий С.....ой В.И. объект недвижимости, не являющийся самовольной постройкой, суд приходит к выводу о том, что договор аренды спорного земельного участка является недействительным.

При таких обстоятельствах, требования С.....ой В.И. о признании недействительными договора аренды земельного участка №43с-2017 от 07.08.2017 г., межевание (формирование) земельного участка с

кадастровым номером № 39:13:040013:117, общей площадью 2682 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, Черняховский район, поселок Зеленый Бор, ул. Тухачевского, в части установления местоположения границ и площадей земельного участка подлежат удовлетворению.

С учетом вышеизложенного, оснований для удовлетворения заявленных К..... С.И. и К..... Е.О. требований об устранении препятствий в пользовании земельным участком с кадастровым номером № 39:13:040013:117, предоставленным в аренду К..... С.И., не имеется.

Доводы К..... С.И., К..... Е.О о том что С.....а в указанной хозяйственной постройке, расположенной менее чем в 50 метрах от жилого дома, содержит домашних животных, что является нарушением санитарных норм и правил, в связи с чем их требования подлежат удовлетворению, не могут быть приняты судом, так как не имеют правового значения для разрешения указанного спора.

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

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований С.И., К..... Е.О к С.....ой Валентине Игнатьевне, об устранении препятствий в пользовании земельным участком отказать.

Признать право собственности С.....ой В.И. 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.

Признать недействительным договор аренды земельного участка №43с-2017 от 07.08.2017 г., заключенный между Управлением муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администраций МО «Черняховский городской округ» и К..... С.И.

Признать недействительным постановление администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» № 1996 от 03.08.2017 «О предоставлении К..... С.И. земельного участка в Черняховском районе, поселок Зеленый Бор, по улице Тухачевского для ведения личного подсобного хозяйства, в аренду».

Признать недействительным межевание (формирование) земельного участка с кадастровым номером № 39:13:040013:117, общей площадью 2682 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, Черняховский район, поселок Зеленый Бор, ул. Тухачевского, в части установления местоположения границ и площадей земельного участка.

Аннулировать в государственном кадастре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером № 39:13:040013:117 в части установления местоположения границ и площадей земельного участка.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Черняховский городской суд в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.