

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 мая 2018 года

г.Уфа

Орджоникидзевский районный суд города Уфы Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Фахрисламовой Г.З., при секретаре Афанасьевой Ю.Р.,

с участием представителя истца [] действующего на основании доверенности [] года, представителя ответчика [] действующей на основании доверенности []

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [] к Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управлению земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан о признании права собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности,

у с т а н о в и л :

[] обратился в суд с иском к Администрации городского округа город Уфа, Управлению земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа о признании права собственности на жилой дом, в обоснование которого указал, что в 1950 году родителями [] был построен одноэтажный жилой дом по адресу: г.Уфа, Орджоникидзевский район, ул. [], общей площадью 33,8 кв.м. 16 марта 1998 года указанный жилой дом был принят в эксплуатацию комиссией Администрации Орджоникидзевского района г.Уфы, о чем составлен акт приемки в эксплуатацию самовольно построенного индивидуального жилого дома, утвержденный Главой администрации. С момента принятия дома в эксплуатацию до настоящего времени, т.е. уже более 15 лет, [] добросовестно, открыто и непрерывно владеет жилым домом как своим собственным, в связи с чем полагает возможным признать право собственности за ним на жилой дом в порядке приобретательной давности. Право собственности на жилой дом ни за кем не зарегистрировано, что подтверждается уведомлением об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений [] от 12.09.2017 года.

На основании изложенного, просит признать за [] право собственности на жилой дом, общей площадью 33,8 кв.м., расположенный по адресу: г.Уфа, Орджоникидзевский район, ул. [], в силу приобретательной давности.

Истец [] в суд не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель истца [] в судебном заседании предъявленные требования поддержал, просил их удовлетворить по доводам, изложенным в иске.

Представитель УЗиО Администрации городского округа город Уфа по доверенности [] исковые требования не признала, считает основания для удовлетворения заявленных требований отсутствующими.

Орджоникидзевский районный суд г. Уфы РБ пронумеровано

Представитель ответчика Администрации городского округа город Уфа в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причина неявки суду неизвестна.

Заслушав лиц, участвующих в деле, обсудив возможность рассмотрения дела в отсутствие неявившихся участников, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела судом) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (пункт 3).

В силу пункта 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. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

106

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 N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда N 22 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.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведенного выше постановления, 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 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.

По смыслу указанных выше положений закона и 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. Это относится к случаям, 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).

Применительно к возникшему спору, такие основания установлены.

Из материалов дела следует, что в 1950 году [] была построена самовольная постройка - одноэтажный жилой дом по адресу: г.Уфа, Орджоникидзевский район, ул. [] общей площадью 33,8 кв.м., что следует из технического паспорта на индивидуальный жилой дом по состоянию на 18.02.1997 года.

Согласно плану усадебного участка в техническом паспорте фактическое землепользование составило 867 кв. м. Однако каких-либо документов о предоставлении земельного участка для возведения жилого дома истец не имеет.

После смерти [] в спорном жилом доме остался проживать его внук []

16 марта 1998 года по заявлению [] указанный жилой дом был принят в эксплуатацию комиссией Администрации Орджоникидзевского района г.Уфы, о чем составлен акт приемки в эксплуатацию самовольно построенного индивидуального жилого дома, утвержденный Главой администрации района.

С 1998 года по настоящее время в указанном доме проживает [] который пользуется домом как своим имуществом, открыто и непрерывно на протяжении более 15 лет.

Допрошенные в ходе судебного заседания свидетели [] показали, что [] длительное время с 1998 года проживает в жилом доме по ул. [] вместе со своей семьей, дом этот построил дедушка [] Родители [] получили квартиру и в 2005 году уехали из этого дома, у брата [] тоже есть квартира отдельная, где он и живет, сестра в своем доме живет также, поэтому спора у них не возникало относительно дома. [] полностью произвел своими силами ремонт этого дома, бани.

Таким образом, истец пользуется спорным жилым домом добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным недвижимым имуществом более 15 лет, что подтверждается материалами дела, а также показаниями свидетелей.

Владение жилым домом и земельным участком никем, в том числе администрацией, не оспаривалось. Напротив, как указывалось выше, жилым домом был принят в эксплуатацию.

Каких-либо требований о сносе дома либо его безвозмездном изъятии по правилам статьи 109 ГК РСФСР и статьи 222 ГК РФ, а также требований об истребовании земельного участка площадью 867 кв. м, необходимого для обслуживания дома, с 1950 года не заявлялось.

При этом согласно техническому заключению по результатам обследования несущих и ограждающих конструкций жилого дома, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. [] жилой дом возведен с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, действующих на территории РФ; его строительные конструкции не создают угрозу жизни и здоровью людей, несущие и ограждающие конструкции находятся в работоспособном состоянии.

Принимая во внимание установленные по делу обстоятельства, а также учитывая, что недвижимое имущество возведено в период действия гражданского законодательства, не предусматривавшего признание права собственности на самовольную постройку, и в отношении него истекли сроки предъявления требований о сносе, суд приходит к выводу о том, что требования истца о

10831

признании за ним права собственности на индивидуальный жилой дом по адресу: г.Уфа, ул. [redacted] в силу приобретательной давности подлежат удовлетворения, так как иной подход ограничивал бы применение статьи 234 ГК РФ и введение в гражданский оборот недвижимости.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

иск [redacted] к Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Управлению земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан о признании права собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности удовлетворить.

Признать за [redacted] право собственности на жилой дом, площадью 33,8 кв.м., расположенный по адресу г. Уфа ул. [redacted]

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Орджоникидзевский районный суд г.Уфы РБ.

Судья

[redacted signature]

Г.З. Фахрисламова

