№ 2-1046/2025

56RS0027-01-2024-006086-90

РЕШЕНИЕ   
 Именем Российской Федерации

|  |  |
| --- | --- |
| 27 марта 2025 года | г. Оренбург |
|  |  |

Оренбургский районный суд Оренбургской области в составе  
председательствующего судьи Мичуриной Т.А.,  
при секретаре Васильевой Е.Ю.,

с участием представителя истца Федосова С.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Попова Александра Владимировича к Рыжанову Дмитрию Евгеньевичу о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском, указав, что с 31 марта 2000 года во владении истца находится земельный участок площадью 500 кв.м. расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, участок № 1171. Земельный участок №1171 площадью 500 кв.м. расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, был приобретен истцом на основании договора купли-продажи от 31 марта 2000г. без регистрации права собственности.

08 апреля 2000 года на имя Попова Александра Владимировича, председателем садового товарищества «Гвоздика» при администрации Оренбургского района была выдана членская книжка садовода на садовый участок №1171 размером 5 (пять) соток, расположенный по улице 10-ой линии, с.Нежинка.

В течение всего срока владения земельным участком №1171 по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, претензий от бывшего собственника, других лиц к истцу не предъявлялось, права на спорное имущество никто не предъявлял, споров в отношении владения и пользования указанным земельным участком не заявлялось.

С 31 марта 2000 года истец фактически пользуется и владеет земельным участком № 1171 площадью 500 кв.м. расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10, принимает меры к его сохранению, на протяжении 24 лет оплачивает ежегодные членские взносы, несет расходы по содержанию указанного имущества, а именно была установлена ограждающая конструкция (забор) из металлического профлиста, была установлена скважина водоснабжения, и емкость для воды, ежегодно засеиваются и засаживаются различные культурные растения, осуществлялся покос травы.

Таким образом, истец владеет указанным земельным участком в течение 24 лет открыто, не скрывая своих прав на него, владение осуществляется им непрерывно, имущество из его владения никогда не выбывало, и добросовестно, так как истец предполагал, что владею данным земельным участком как его собственник.

Просит суд признать за Поповым Александром Владимировичем, 12 сентября 1951 года рождения, право собственности на земельный участок № 1171 площадью 500 кв.м. расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, в силу приобретательной давности.

Представитель истца Федосов С.Ю. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Ранее в судебном заседании третье лицо Масленников В.И. пояснил, что указанный земельный участок он получил от Рыжанова Д.Е. по договору, пользовался им около 3 лет, потом продал истцу. Он не видел, чтобы ответчик пользовался указанным земельным участком. Знает, что в настоящее время истец владеет земельным участком.

Истец Попов А.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Ответчик Рыжанов Д.Е. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Третье лицо представитель СНТ Гвоздика в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом.

Суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, в порядке ст. 167 ГПК Российской Федерации.

По ходатайству представителя истца в судебном заседании в качестве свидетелей были допрошены Утемисова Т.В., Рыков Е.А.

Свидетель Утемисова Т.В. в судебном заседании пояснила, что давно знакома с истцом, с момента приобретения участка, истец очень хорошо за ним указывает, сажает огород, есть дом, живет летом, никто кроме истца за участком не ухаживает.

Свидетель Рыков Е.А. в судебном заседании пояснил, владеет участком по соседству, знает, что истец пользуется указанным земельным участком, содержит его в хорошем состоянии, до истца участок был заброшен.

Суд, принимая во внимание показания свидетелей, исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам.

Из свидетельства о праве собственности С-15-1-1171 от 25.11.1993 года следует, что земельный участок по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, участок № 1171, принадлежит на праве собственности Рыжанову Д.Е.

Согласно открытым сведениям федеральной нотариальной палаты, наследственное дело после смерти Рыжанова Д.Е. не заводилось.

Судом установлено, что 31 марта 2000 года заключен договор купли-продажи между Масленниковым В.И. и Поповым А.В., предметом договора являлся земельный участок по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, земельный участок № 1171. Данное обстоятельство также подтверждается актом. Также Масленников В.И. на основании заявления от 31 марта 2000 года отказался от права собственности на указанный земельный участок.

Согласно выписке из ЕГРН, в реестре отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на земельный участок, расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, земельный участок № 1171.

Из членской книжки садовода следует, что истец уплачивает членские взносы на земельный участок по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, земельный участок № 1171.

Оценивая фактическую основу заявленных требований, суд установил, что нарушение своих прав усмотрено истцом в сложившейся неопределенности в правах на земельный участок, которым он пользуется с 2000 года.

В обоснование заявленных требований истец указал, что с момента поступления земельного участка в его владение он несет бремя содержания спорного имущества.

Статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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 (пункт 1).

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 16 указанного выше постановления Пленума, 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.

В соответствии с абзацем 1 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 приведенных положений Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации в их взаимосвязи, приобретательная давность является законным основанием для возникновения права собственности на имущество у лица, которому это имущество не принадлежит, но которое, не являясь собственником, добросовестно, открыто и непрерывно владеет в течение длительного времени чужим имуществом как своим.

При этом закон допускает признание права собственности в силу приобретательной давности не только на бесхозяйное имущество, но также и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу.

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.

Для приобретения права собственности в силу приобретательной давности не является обязательным, чтобы собственник, в отличие от положений статьи 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершил активные действия, свидетельствующие об отказе от собственности или объявил об этом. Достаточным является то, что титульный собственник в течение длительного времени устранился от владения вещью, не проявляет к ней интереса, не исполняет обязанностей по ее содержанию, вследствие чего вещь является фактически брошенной собственником.

Осведомленность давностного владельца о наличии титульного собственника сама по себе не означает недобросовестности давностного владения. Длительность такого открытого и непрерывного владения в совокупности с положениями об отказе от права собственности и о бесхозяйных вещах, а также о начале течения срока приобретательной давности с момента истечения срока давности для истребования вещи предполагают, что титульный собственник либо публичное образование, к которому имущество должно перейти в силу бесхозяйности либо выморочности имущества, не проявляли какого-либо интереса к этому имуществу, не заявляли о своих правах на него, фактически отказались от прав на него, устранились от владения имуществом и его содержания.

Целью нормы о приобретательной давности является возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п.

Добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями.

Добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество положениями статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности.

Напротив, столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре.

Требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения противоречит смыслу положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, легализовать такое владение, оформив право собственности на основании статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Более того, само обращение в суд с иском о признании права в силу приобретательной давности является следствием осведомленности давностного владельца об отсутствии у него права собственности.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истец с 2000 года пользуется спорным земельным участком, открыто, добросовестно и непрерывно владеет имуществом как своей собственностью, принимает меры к сохранению указанного имущества, несет бремя его содержания.

Суду не представлено никаких обстоятельств, из которых можно было бы сделать вывод о недобросовестности Попова А.В. по отношению к владению спорным имуществом.

В течение всего времени его владения титульный владелец какого-либо интереса к данному имуществу не проявлял, о своих правах не заявлял, мер по содержанию имущества не предпринимал.

Никакое иное лицо также не предъявляло своих прав на недвижимое имущество и не проявляло к нему интереса как к своему собственному, либо как к выморочному.

При таких обстоятельствах, доводы истца о добросовестности владения спорным имуществом основаны на законе и соответствуют обстоятельствам дела.

Поскольку исковые требования Попова А.В. обусловлены сложившейся неопределенностью в правах на земельный участок, удовлетворение исковых требований с учетом избранного истцами способа защиты (признание права) является правомерным.

В силу пункта 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что, обращаясь в суд с исковым заявлением о признании права собственности в порядке статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец должен доказать не только истечение срока приобретательной давности (15 лет), но также и истечение срока исковой давности по требованиям об истребовании спорного имущества из чужого незаконного владения (3 года).

Как установлено судом выше, спорный объект недвижимости принят во владение истца в 2000 году.

Настоящее исковое заявление предъявлено в суд 26 декабря 2024 года.

При таких обстоятельствах, на момент подачи настоящего искового заявления в суд срок приобретательной давности в совокупности со сроком исковой давности по требованию об истребовании имущества из чужого незаконного владения истек.

С учетом установленных обстоятельств, суд находит, что имеет место совокупность всех установленных статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации условий для признания за истцом права собственности на земельный участок, в связи с чем исковые требования о признании права собственности на спорное имущество в силу приобретательной давности подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 -198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые Попова Александра Владимировича к Рыжанову Дмитрию Евгеньевичу о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности - удовлетворить.

Признать за Поповым Александром Владимировичем, 12 сентября 1951 года рождения, право собственности на земельный участок № 1171 площадью 500 кв.м. расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, с/с Нежинский, СДТ «Гвоздика», ул. 10 Линия, в силу приобретательной давности

Решение суда может быть обжаловано, в апелляционном порядке, в судебную коллегию по гражданским делам Оренбургского областного суда через Оренбургский районный суд Оренбургской области в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 10 апреля 2025 года.

Судья Т.А. Мичурина