№ 2-1478/2025

УИД 56RS0027-01-2025-000612-38

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ   
 Именем Российской Федерации

|  |  |
| --- | --- |
| 29 апреля 2025 года | г. Оренбург |
|  |  |

Оренбургский районный суд Оренбургской области в составе  
председательствующего судьи Мичуриной Т.А.,  
при секретаре Васильевой Е.Ю.,  
с участием истца Гульченко А.И.,

представителя истца по устному ходатайству Семибратова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Гульченко Александра Ивановича к Жданову Алексею Анатольевичу, Жданову Игорю Анатольевичу, Ждановой Татьяне Степановне, Администрации муниципального образования Ивановского сельсовета Оренбургского района Оренбургской области о признании права собственности на земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с вышеуказанным иском, указав, что в 2006 году принял в пользование неиспользуемый земельный участок № 467 А (Адрес: обл. Оренбургская, р-н, Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 А. Кадастровый номер: 56:21:0905001:893) в Садоводческом некоммерческом товариществе «Союз» (в соответствии с требованиями ФЗ - 66 «О садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан» от 15.04.1998 г. Садоводческое товарищество «Союз» было преобразовано в Садоводческое некоммерческое товарищество «Союз») принадлежащий на праве собственности Жданову Анатолию Петровичу.

На протяжении 19 лет с 2006 года и по настоящее время истец открыто, непрерывно и добросовестно владеет земельным участком № 467 А в СНТ «Союз» как своим собственным, используя его по целевому назначению, оплачивая членские и иные взносы.

Согласно имеющимся сведениям, полученным из реестра наследственных дел Жданов Анатолий Петрович 06.07.1958 года рождения, умер 28.02.1997 г. По факту смерти Жданова Анатолия Петровича согласно записи, в реестре наследственных дел нотариусом г. Оренбурга Тимофеевой Тамарой Ивановной было открыто наследственное дело № 9838653-22/1997, но несмотря на это с 1997 г. и по настоящее время в правление СНТ «Союз» никто из наследников Жданова Анатолия Петровича не обращался.

Администрация муниципального образования Ивановский сельский совет является наследником гр. Жданова Анатолия Петровича по земельному участку № 467 А в СНТ «Союз» как выморочному.

Просит суд прекратить право собственности гр. Жданова Анатолия Петровича 06.07.1958 г/р., на земельный участок № 467 А (Адрес: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», у 467 А. Кадастровый номер: 56:21:0905001:893) в Садоводческом некоммерческом товариществе: «Союз». и признать за Гульченко Александром Ивановичем 23.07.1962 г.р., место рождения: по Ракитянка, г. Медногорска, Оренбургской области право собственности на земельный участок № 467 А (Адрес: обл. Оренбургская, р-н, Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 Кадастровый номер: 56:21:0905001:893) в Садоводческом некоммерческом товариществе «Союз» в силу приобретательной давности.

Истец Гульченко А.И. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить, указал, что до 2006 года земельный участок был заброшен, начал им заниматься и обрабатывать. Никто из наследников ответчика интереса к участку не проявлял никогда, взносы также платил истец сам.

Представитель истца по устному ходатайству Семибратов В.В. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика Администрации муниципального образования Ивановский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Ответчики Жданов А.А., Жданов И.А., Жданова Т.С., в судебное заседание не явились, извещались судом заблаговременно о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом по адресу: г. Оренбург, ул. Конституции д.3, кв.133.

Корреспонденция направлялась ответчикам по адресу регистрации и фактическому месту проживания, конверты возвращены в суд с отметкой: «истек срок хранения».

Руководствуясь статьями 167, 233 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон в порядке заочного производства

Изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Земельный участок, расположенный по адресу: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 А. на основании свидетельства о праве собственности С-10-35 467 от 12.12.1995 года принадлежит Жданову Анатолию Петровичу.

В Едином государственном реестре недвижимости сведения о зарегистрированных права на указанный земельный участок отсутствуют.

Жданов Анатолий Петрович 06.07.1958 года рождения, умер 28.02.1997 года. После его смерти нотариусом г. Оренбурга Тимофеевой Тамарой Ивановной было открыто наследственное дело № 9838653-22/1997. Наследниками, вступившими в права наследования, являются: Жданов А.А., Жданов И.А., Жданова Т.С.

При этом согласно материалам наследственного дела, спорный земельный участок в состав наследственной массы не вошел.

Из справки председателя правления СНТ «Союз» от 24.01.2025 года следует, что Гульченко А.И. с 2006 года и по настоящее время используется садовый земельный участок по адресу: обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 А.

Представленной в материалы дела копией книжки садовода подтверждается факт несения Гульченко А.И. расходов по членским взносам за указанный земельный участок.

По ходатайству истца в судебном заседании в качестве свидетелей был допрошен Исенжулов А.К.

Свидетель Исенжулов А.К. в судебном заседании пояснил, что проживает на соседнем земельном участке от истца с 2003 года, истец с 2006 года ухаживает за данным участком.

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

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 2006 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 2006 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 Гульченко Александра Ивановича 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 Гульченко Александра Ивановича 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 2006 году.

Настоящее исковое заявление предъявлено в суд 10 февраля 2025 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 требования Гульченко Александра Ивановича к Жданову Алексею Анатольевичу, Жданову Игорю Анатольевичу, Ждановой Татьяне Степановне, Администрации муниципального образования Ивановского сельсовета Оренбургского района Оренбургской области о признании права собственности на земельный участок - удовлетворить.

Прекратить право собственности гр. Жданова Анатолия Петровича 06.07.1958 г/р., на земельный участок № 467 А (Адрес: обл. Оренбургская, р-н, Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 А. Кадастровый номер: 56:21:0905001:893) в Садоводческом некоммерческом товариществе: «Союз».

Признать за Гульченко Александром Ивановичем 23.07.1962 г.р., место рождения: по Ракитянка, г. Медногорска, Оренбургской области право собственности на земельный участок № 467 А (Адрес: обл. Оренбургская, р-н, Оренбургский, с/с Ивановский, с/т «Союз», уч. 467 Кадастровый номер: 56:21:0905001:893) в Садоводческом некоммерческом товариществе «Союз» в силу приобретательной давности.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Оренбургский областной суд через Оренбургский районный суд Оренбургской области в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Оренбургский областной суд через Оренбургский районный суд Оренбургской области в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Заочное решение принято в окончательной форме 19 мая 2025 года

Судья Т.А. Мичурина