

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 января 2024 года

п. Заиграево

Судья Заиграевского районного суда Республики Бурятия Алсагаева Е.К., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Битухеевой Ю.Ж., с участием истца Афанасьева С.С., представителя ответчика Павловой Т.В., действующей на основании доверенности от 08.12.2023, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Афанасьева Сергея Семеновича, Шац Ольги Николаевны к Медведевой Альбине Анатольевне о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности

УСТАНОВИЛ:

Афанасьев С.С. и Шац О.А. обратились в суд с иском к Медведевой А.А. о признании права собственности на ? доли за каждым в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> и нежилое здание - садовый дом, расположенный по адресу: <адрес>

В обоснование заявленного иска истцы указывают, что решением Исполнительного комитета Заиграевского районного Совета народных депутатов № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отводе земельного участка Улан-Удэнской автоколонне 1268 Бурятского транспортного управления для организации коллективного садоводства» отведен земельный участок под размещение коллективного сада. Постановлением главы самоуправления Заиграевского района от ДД.ММ.ГГГГ г. № земли общего пользования закреплены за коллективным садом «Автодорожник» в постоянное пользование, а члена коллективного сада предоставлены в собственность». Земельный участок № был изначально выделен Афанасьеву С.С., в дальнейшем на основании договора от ДД.ММ.ГГГГ о разделе имущества между супругами предоставлен в собственность Медведевой (Афанасьевой) А.А. Ответчик участком и домом не пользовалась. Истцы проживают в гражданском браке с 2002 г., на протяжении более 18 лет пользуются земельным участком и садовым домом. В 2020-2021 г.г. сделали капитальный ремонт дома, используют участок по назначению, оплачивают членские взносы.

Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ прекращено производство по иску Ж.Ж.Ж. в связи с отказом от иска.

В судебном заседании истец Афанасьев С.С. иск поддержал. Суду пояснил, что с ответчицей состоял в браке, от совместной жизни у них два сына, в период брака она продала их квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. После расторжения брака разделили имущество: ей перешел спорный дачный дом и участок, ему – гараж № №, расположенный по адресу: <адрес>. С указанным разделом имущества не согласен, хотя и не оспаривал его в судебном порядке. В 2002 г. Медведева выехала в <адрес>, дети остались с ним. С 2002 года находился в фактических брачных отношениях с Шац О.Н., в настоящее время брак зарегистрирован, вместе осуществляли ремонт дачи.

По доверенности, выданной Медведевой ДД.ММ.ГГГГ на продажу дачи, он не пытался продать, поскольку никто бы не купил этот «сарай» из-за ее состояния. Дача при разделе имущества ей передана из-за детей, но поскольку дети выросли с ним, он имеет право на дачу. На момент выдачи доверенности дачный дом собой представлял брусовой дом со вторым мансардным этажом, с дощатой верандой, полы и потолок были, окна застекленные, участок был огорожен штакетником, на участке имелся гараж. Он сделал ремонт веранды: обшил стены ДСП, потолок ДВП, сделал плинтусы, покрасил, шифер заменил сайдингом, заменил полы и двери, обшил веранду плоским шифером, поставил желобы. В доме он отремонтировал рамы, замазал их, заменил побитые стекла, обшил снаружи, внутри обшил стены ДСП, заменил плинтусы на полу и потолке, сделал люк на второй этаж, заменил входные двери, на втором этаже: обшил пол ДСП, стены утеплил и обшил фанерой, заменил двери на балкон, отремонтировал балкон. На участке построил баню, сделал новый забор, заменил ворота гаража. Посажены ель, кусты и иные насаждения на территории участка. Документы, подтверждающие размер расходов на произведенный ремонт, частично имеются, будет взыскивать указанные расходы с ответчика в судебном порядке. Медведева А.А. не просила его, не уполномачивала ремонтировать дачу, он это делал для себя и детей.

Он пользоваться дачей, оплачивал членские взносы. Медведева знала о том, что они пользуются дачей, в 2011 г. приезжала в Бурятию, на дачу не претендовала. После произведенных улучшений Медведева приехала в Бурятию, была на даче, увидела в каком она состоянии и решила вновь ее продать. Просил суд признать за ним право собственности на земельный участок и садовый дом в силу приобретательной давности.

Ответчик Медведева А.А., будучи надлежащим образом извещенной, в судебное заседание не явилась, в письменном заявлении просит рассмотреть дело в ее отсутствие.

Суд счел возможным рассмотреть дело в ее отсутствие.

Представитель ответчика Павлова Т.В. иск не признала, суду пояснила, что в установленном законом порядке между сторонами произведен раздел имущества, спорное имущество принадлежит Медведевой А.А., доверенность истцу на продажу квартиры выдана ею 07.04.2028, с условием передачи вырученных денег детям. От имущества она не отказывалась, а имела намерение продать. Жила длительное время за пределами республики, не могла сама пользоваться имуществом. Исходя из срока доверенности – на три года, то есть до 07.04.2011, давность владения для признания права собственности по приобретательной давности отсутствует. Не оспаривает осуществление ремонтных работ, однако истец не уполномочивала улучшать спорное имущество каким-либо образом, указанные действия не являются основанием для признания права собственности истца на спорное имущество.

Выслушав участников процесса, допросив свидетеля, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно статей 11, 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется судом путем признания права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 234 ГК РФ гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). 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 не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

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;

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 (п. 3 ст. 234 ГК РФ)

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 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 вышеприведенных положений закона и разъяснений высшей судебной инстанции, 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). Вместе с тем, не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным уполномоченным на то лицом, не предполагающее переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим ее непосредственно или опосредованно во владение, как правило, временное, данному лицу.

Отсутствие хотя бы одного из перечисленных условий не позволяет признать за лицом право собственности на имущество в силу приобретательной давности.

Из материалов дела следует, что решением Исполнительного комитета Заиграевского районного Совета народных депутатов № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отводе земельного участка Улан-Удэнской автоколонне 1268 Бурятского транспортного управления для организации коллективного садоводства», решением Исполнительного комитета

Заиграевского районного Совета народных депутатов № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отводе земельного участка Бурятскому обкому профсоюза рабочих автотранспорта и шоссейных дорог для расширения коллективного сада и строительства дороги к нему», Постановлением главы администрации Заиграевского района № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отводе земельного участка ГП «Бурятавтодор» под расширение коллективного сада «Автодорожник» для коллективного сада «Автодорожник» был отведен земельный участок из земель совхоза «Эрхирикский».

Постановлением главы самоуправления Заиграевского района от ДД.ММ.ГГГГ №,99 га земель общего пользования закреплены за коллективным садом «Автодорожник» в постоянное пользование и 38,51 га (садовые участки) предоставлены в собственность, членам коллективного сада, согласно списку.

Членская книжка садовода (участок №) первоначально оформлена на Афанасьева С.С., затем переоформлена на Афанасьеву А.А. Указана дата вступления Афанасьева С.С. в члены СТ – ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ на основании постановления главы самоуправления Заиграевского района от ДД.ММ.ГГГГ № Афанасьевой А.А. было выдано свидетельство на право собственности на землю – земельный участок № общей площадью 0,0619 га по адресу: коллективный сад «Автодорожник».

Согласно карточки учета строений и сооружений, расположенных на участке № и регистрационному удостоверению, выданному Заиграевским БТИ ДД.ММ.ГГГГ, на данном земельном участке находится садовый домик и постройки.

Истец Афанасьев С.С. и ответчик Медведева А.А. состояли в зарегистрированном браке, который был расторгнут ДД.ММ.ГГГГ.

Как следует из записи акта о расторжении брака № от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ изменена фамилия после расторжения брака с «Афанасьева» на «Медведева».

ДД.ММ.ГГГГ Афанасьев С.С. и Афанасьева А.А. заключили нотариально удостоверенный договор о разделе имущества между супругами. В соответствии с данным договором в собственность Афанасьевой А.А. переходит следующее имущество: <адрес> на основании регистрационного удостоверения от ДД.ММ.ГГГГ за номером реестра 121, выдан Заиграевским БТИ. Садовый участок состоит из жилого брусового дома, хозяйственных построек: мансарда, гараж, теплица, сооружения.

В собственность Афанасьева С.С. переходит следующее имущество: капитальный гараж по <адрес> за № в акционерном обществе «Загорский автомобилист».

Согласно сведений ГБУ РБ «Жилстройкомэнерго» от ДД.ММ.ГГГГ (исх. №) собственником объекта недвижимости, расположенного по адресу: <адрес> является Афанасьева А.А, на основании договора о разделе имущества между супругами от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ собственником земельного участка, расположенного по адресу: <адрес> и нежилого здания - садового дома, расположенного по адресу: <адрес>, является Медведева А.А.

Как следует из справки Правления СНТ «Автодорожник» от ДД.ММ.ГГГГ. Афанасьев С.С. проживает в СНТ «Автодорожник» с 2002 г., оплачивает членские и целевые взносы в положенный срок, принимает активное участие в жизни СНТ.

В карточке садовода указаны сведения о садовом (уч. №) – Афанасьев С.С., содержится информация об уплате членских взносов с 2002 года по 2021 год. Имеется запись о наличии долга за Афанасьевой А.А. по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, указан ее адрес: <адрес>, до востребования.

В представленной суду членской книжке имеются сведения об оплате членских и целевых взносов по 2021 год включительно.

Доверенностью от ДД.ММ.ГГГГ со сроком действия на три года, удостоверенной нотариально, Афанасьева А.А. (в настоящее время Медведева) уполномочила Афанасьева С.С. продать принадлежащую ей на праве собственности дачу с прилегающим земельным участком, расположенную в <адрес> за цену и на условиях по своему усмотрению, оформить все необходимые документы, зарегистрировать переход права собственности на нового владельца, получить причитающиеся по договору деньги. При направлении Афанасьеву С.С. доверенности и документов на дачу, Медведева А.А. в письме указала, что полностью ему доверяет и, как следует из текста письма, деньги от продажи дачи следовало отдать детям. Данные факты стороны в суде не оспаривали.

Свидетель Д.Д.Д. суду показал, что до 2000 года он с матерью жил в <адрес>, мать попала в больницу, находилась в тяжелом состоянии и его к себе забрал отец, жил с отцом до 18 лет. Мать, живя в Якутске, в 2008 году оформила доверенность на отца на продажу дачи, но отец не пытался ее продать, они все вместе пользовались ею, отец с Шац ремонтировали ее. Отец и Шац О.Н. пользуются дачей примерно с 2002-2003 г., вместе с ними и он работал на участке, мать знала об этом, не возражала. Примерно в 2018 году мать попросила его подать объявление о продаже дачи, он разместил объявление о продаже дачи за 340 тыс. руб., месячный срок объявления

истек, никто не купил, на тот момент продолжался ремонт дачи. Примерно 22.03.2022 по просьбе матери снова подавал объявление о продаже дачи за 420 руб., также покупателей не нашлось. Мать жилья не имеет, арендует квартиры, постоянно ей приходится переезжать, отношения с матерью, как и с отцом, хорошие, общается с ней примерно один раз в две недели.

Проанализировав исследованные доказательства, суд считает установленным, что ответчик Медведева А.А. с 2002 года (с момента прекращения фактических брачных отношений с Афанасьевым С.С., существовавших после расторжения брака) не пользовалась спорными объектами недвижимого имущества: садовым домом и земельным участком, расположенными по адресу: <адрес>.

При это установлены обстоятельства проживания Медведевой А.А. с момента прекращения фактических брачных отношений с 2002 года и до мая 2021 за пределами Республики Бурятия, а именно в <адрес>, что не оспаривается сторонами, подтверждается регистрацией по месту жительства ответчика с 22.01.2003 года, постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от ДД.ММ.ГГГГ, вынесенным УУП ОП «Онохойский» ОМВД России по Заиграевскому району.

Ответчик, оформив 07.04.2008 доверенность на имя Афанасьева С.С., уполномочила его на продажу спорного имущества с условием передачи вырученных денежных средств детям, что свидетельствует о реализации Медведевой права собственника имущества, в том числе по реализации имущества. Однако истцом Афанасьевым С.С. меры по продаже имущества не приняты, имущество им использовалось для собственных нужд, о чем он пояснил в судебном заседании, соответственно, волеизъявление собственника имущества уполномоченным лицом не реализовано.

При этом установлено, что 01.06.2021 истцом созданы препятствия Медведевой в пользовании принадлежащим ей имуществом, что также подтверждается постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от ДД.ММ.ГГГГ, вынесенным УУП ОП «Онохойский» ОМВД России по <адрес>, по результатам проверки, проведенной по ее заявлению на действия Афанасьева С.С. и Шац О.Н. о недопуске на дачу.

Таким образом, исходя из обстоятельств добровольного раздела имущества между сторонами и наличия зарегистрированного в установленном порядке права собственности на спорное имущество у Медведевой, известного истцу, невозможности последней пользоваться спорным имуществом из-за отдаленности места проживания с 2002 года до мая 2021 года, последующего создания препятствий в пользовании имуществом со стороны истца с мая 2021 года, суд считает отсутствующим условия добросовестного давностного владения спорным имуществом у истца.

Кроме того, выдача ответчиком нотариально удостоверенной доверенности 07.04.2008 со сроком действия на три года, т.е. до 07.04.2011, свидетельствует о продолжении на тот момент реализации Медведевой А.А. права собственника имуществом, в данном случае на ее продажу. Указанное обстоятельство, исходя из срока действия доверенности (07.04.2011), исключает владение Афанасьевым спорным недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет на момент подачи иска и рассмотрения дела.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что факт добросовестного владения истцом Афанасьевым С.С. спорными объектами объективного подтверждения в ходе рассмотрения дела не нашел, он не может быть признан добросовестным владельцем имущества в том смысле, который содержится в п. 1 ст. 234 ГК РФ, в абзаце 3 пункта 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», поскольку он знал об отсутствии оснований возникновения у него права собственности на данные объекты недвижимого имущества.

Доводы истца об осуществлении ремонта, неотделимых улучшений спорного имущества, при установлении судом факта отсутствия согласия собственника имущества на совершение указанных действий, юридического значения для разрешения спора не имеют, не являются основанием для признания его права собственности на имущество, истец вправе в ином порядке восстановить нарушенные либо оспариваемые права. Также не имеют значение для разрешения спора о принадлежности недвижимого имущества обстоятельства того, что истец занимался содержанием и воспитанием детей.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым отказать в удовлетворении иска о признании права собственности на спорное недвижимое имущество в силу приобретательной давности.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Афанасьева Сергея Семеновича к Медведевой Альбине Анатольевне о признании права собственности на недвижимое имущество: земельный участок с кадастровым номером №, площадью 619 кв.м., расположенный по адресу: <адрес> и нежилое здание - садовый дом с кадастровым номером: №, площадью 18,6 кв. м., расположенный по адресу: <адрес> силу приобретательной давности отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке Верховный суд Республики Бурятия через Заиграевский районный суд Республики Бурятия в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Алсагаева Е.К.

Мотивированное решение составлено 02.02.2024.

Судья Алсагаева Е.К.