

Дело № 2-1548/2019

<данные изъяты>

Мотивированное решение изготовлено 06 июня 2018 года.

(с учетом выходных дней ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

<адрес> ДД.ММ.ГГГГ

Первоуральский городской суд <адрес>

в составе председательствующего Логуновой Ю.Г.,

при секретаре Огородниковой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1548/2018 по иску Яхиной Анны Константиновны к Администрации городского округа Первоуральск о признании права собственности на жилой дом и земельный участок,

УСТАНОВИЛ

Предметом судебного разбирательства являются земельный участок с кадастровым номером №, площадью <данные изъяты> и жилой дом площадью <данные изъяты> расположенные по адресу: <адрес>.

Яхина А.К. обратилась в суд с иском к Администрации г.о. Первоуральск о признании права собственности на жилой дом и земельный участок с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> в силу приобретательной давности.

В судебном заседании истец Яхина А.К., ее представитель Товпыга В.М., действующий на основании доверенности № № от ДД.ММ.ГГГГ сроком действия три года со всеми правами/л.д.11-12/ заявленные исковые требования поддержали.

Представитель истца Товпыга В.М. суду пояснил, что в ДД.ММ.ГГГГ году Яхина А.К. приобрела жилой дом, расположенный на земельном участке площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес> ФИО2 в момент совершения указанной сделки каких-либо документов не составлялось, однако документы на недвижимое имущество были переданы истцу.

Впоследствии при оформлении прав на дом истцу стало известно, что вышеуказанное имущество принадлежало ФИО2 на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от ДД.ММ.ГГГГ (7/9 доли жилого дома), свидетельства о праве собственности на земельный участок. Право собственности на 2/9 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом оформлено не было. Данная доля в жилом доме (2/9) причиталась нетрудоспособному брату ФИО2- ФИО5, который наследство не принимал и свои права на дом не оформлял. ДД.ММ.ГГГГ ФИО5 умер. Однако после его смерти никто из родственников, в том числе и сестра ФИО2 наследственные права не оформляли.

Однако ДД.ММ.ГГГГ в присутствии специалиста администрации р.<адрес> ФИО6 и ФИО2 и Яхиной А.К. были составлены расписки о том, что Яхина А.К. передала ФИО2, а последняя получила денежные средства за жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес>. в размере 25000 рублей. Однако регистрация перехода права собственности вновь не была осуществлена из-за отсутствия оформленных прав сособственника на жилой дом. ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 умерла.

Представитель истца Товпыга М.В. указал, что с момента приобретения жилого дома и земельного участка, то есть с ДД.ММ.ГГГГ и по настоящее время Яхина А.К. фактически проживает в доме, пользуется им как собственник, поддерживает дом в технически исправном состоянии, произвела ремонт, занимается благоустройством земельного участка, ведет подсобное хозяйство, то есть на протяжении более 19 лет Яхина А.К. открыто, добросовестно, непрерывно пользуется указанным недвижимым имуществом как своим собственным. Каких либо претензий от третьих лиц по данному имуществу истец не получала, сведения о наследниках после смерти ФИО2, ФИО5 не имеется, сведений об арестах, обременении и ограничении по данному имуществу не имеется.

На основании вышеизложенного просит суд признать за Яхиной А.К. право собственности на жилой дом и земельный участок с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> силу приобретательной давности.

Истец Яхина А.К. в судебном заседании пояснения своего представителя Товпыги В.М. поддержала. Дополнительно суду пояснила, что ранее ее родители (Яхиной А.К.) и ФИО2 проживали в одном доме, были соседями. В 1999 году она (истец) с семьей переехала из <адрес> в <адрес>, где стала снимать спорный жилой дом у ФИО2 с последующим выкупом. Денежные средства ей передавались ФИО2 в рассрочку, стоимость недвижимого имущества была оговорена устно. В ДД.ММ.ГГГГ она вместе с семьей вселилась в спорный жилой дом, произвела там ремонт, производила оплату электроэнергии и других коммунальных услуг, занималась благоустройством земельного участка. В ДД.ММ.ГГГГ, когда она выплатила стоимость жилого дома и земельного участка, они с ФИО2 оформили расписки, согласно которым ФИО2 подтвердила, что получила денежные средства за проданные принадлежащие ей и жилой дом и земельный участок. Расписки оформили в присутствии специалиста администрации <адрес> и она полагала, что этого достаточно для того, чтобы спорное недвижимое имущество являлось ее собственностью. Кроме того, в тот период она перенесла тяжелую операцию и состояние её здоровья не позволяло ей заниматься оформлением документов. На основании вышеизложенного просит удовлетворить заявленные иски в полном объеме.

Представитель ответчика- Администрации городского округа Первоуральск в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен своевременно и надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление, в котором указал, что разрешение требований истца оставляет на усмотрение суда. Также просил дело рассмотреть в его отсутствие /л.д.59/. Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика Администрации г.о. Первоуральск.

Суд, выслушав пояснения истца, его представителя, допросив свидетелей, исследовав письменные материалы дела, пришел к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Согласно п.п. 16, 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу ст.ст. 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. Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из ст.ст. 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.

В соответствии с п. 15 вышеуказанного Постановления 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. Владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Из анализа приведенных норм права следует, что потенциальный приобретатель должен доказать наличие в совокупности следующих обстоятельств: добросовестное, открытое, непрерывное владение имуществом как своим собственным в течение 15 лет, при этом отсутствие хотя бы одного из перечисленных условий не позволяет признать за лицом право собственности на имущество в силу приобретательной давности. Содержание вышеприведенной нормы с учетом положений ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельствует о том, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено, в том числе на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу.

Добросовестность, как одно из названных условий означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы иметь право собственности на него. При этом нормы о приобретательной давности неприменимы, если владение недвижимым имуществом в течение длительного времени осуществлялось на договорных началах (аренда, хранение, безвозмездное пользование, договор найма и т.п.) либо было закреплено за владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Однако в этом случае владение может быть признано добросовестным лишь в том случае, когда лицо, владеющее таким имуществом, не знает и не должно знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности и соответственно о незаконности своего владения, поскольку предполагает, что собственник от данного имущества отказался.

Из материалов дела следует, что согласно справке Западного бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ по данным учетно-технической документации состоянию на ДД.ММ.ГГГГ объект капитального строительства- индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: <адрес> значится зарегистрированным за: ФИО1- т 2/9 доли в праве собственности на основании договора № о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка, удостоверенного Первоуральской ГНК ДД.ММ.ГГГГ Р № и ФИО2-7/9 доли на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданному Первоуральской ГНК ДД.ММ.ГГГГ/л.д.61,17/.

Указанный жилой дом, расположен на земельном участке с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>. Данный земельный участок был предоставлен ФИО2 на основании постановления Главы администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № для индивидуального жилого дома.

Согласно свидетельству о праве собственности на землю №, выданному администрацией <адрес> ДД.ММ.ГГГГ, ФИО2 является собственником вышеуказанного земельного участка /л.д.77/. Согласно сведениям ЕГРН земельный участок по адресу: <адрес> поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ с присвоением кадастрового номера №, границы его в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены /л.д.50-58/.

ДД.ММ.ГГГГ умерла ФИО1, после ее смерти заведено наследственное дело № ДД.ММ.ГГГГ год/л.д.64-87/. Как следует из материалов наследственного дела, после смерти ФИО1 наследниками после ее смерти являлись ФИО2 (дочь) и нетрудоспособный сын ФИО5

ДД.ММ.ГГГГ Первоуральской ГНК ФИО2 было выдано свидетельство о праве на наследство по завещанию на 7/9 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: <адрес> (ранее –<адрес>. На 2/9 доли указанного наследственного имущества свидетельство о праве на наследство еще не

выдано /л.д.77/. Вместе с тем, сведения о получении ФИО5 какого-либо имущества в порядке наследования после смерти ФИО1 материалы наследственного и настоящего гражданского дела не содержат.

Согласно положениям ст. 546 Гражданского кодекса РСФСР (действовавшие на момент смерти ФИО1) для приобретения наследства наследник должен его принять. Не допускается принятие наследства под условием или с оговорками. Признается, что наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение наследственным имуществом или, когда он подал нотариальному органу по месту открытия наследства заявление о принятии наследства. Указанные в настоящей статье действия должны быть совершены в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО5 умер, что подтверждается справкой о смерти №, выданной Сокольническим филиалом Новомосковского отдела ЗАГС <адрес>/л.д.15/.

Согласно сообщению нотариуса нотариального округа <адрес> ФИО8 № от ДД.ММ.ГГГГ, наследственное дело после смерти ФИО5, умершего ДД.ММ.ГГГГ не заводилось/л.д.89/.

В соответствии с п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" принятие наследником по закону какого-либо незавещанного имущества из состава наследства или его части (квартиры, автомобиля, акций, предметов домашнего обихода и т.д.), а наследником по завещанию - какого-либо завещанного ему имущества (или его части) означает принятие всего причитающегося наследнику по соответствующему основанию наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, включая и то, которое будет обнаружено после принятия наследства. Совершение действий, направленных на принятие наследства, в отношении наследственного имущества, данному наследнику не предназначенного (например, наследником по завещанию, не призываемому к наследованию по закону, в отношении незавещанной части наследственного имущества), не означает принятия причитающегося ему наследства и не ведет к возникновению у такого лица права на наследование указанного имущества.

Таким образом, судом установлено, что ФИО5 свои наследственные права в отношении спорного недвижимого имущества при жизни не оформил, наследников после его смерти не установлено, то есть собственник 2/9 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: <адрес> отсутствует.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 умерла. Согласно сообщению нотариуса нотариального округа Первоуральск ФИО9 № от ДД.ММ.ГГГГ наследственное дело после смерти ФИО2, умершей ДД.ММ.ГГГГ не заводилось/л.д.88/.

В обоснование заявленных требований Яхина А.К. ссылаясь на заключение между ней и ФИО2 в устном порядке договора купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: <адрес> факт пользования ей (истцом) спорным имуществом на протяжении 19 лет как своим собственным открыто, добросовестно и непрерывно.

Из представленных в материалы расписок от ДД.ММ.ГГГГ, составленных Яхиной А.К. и ФИО2, подлинники которых обзревались в судебном заседании, следует, что ФИО2 продала принадлежащие ей жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: <адрес> Яхиной А.К. за 25000 рублей, денежные средства получила/л.д.13, 14/.

В судебном заседании нашел свое подтверждение факт непрерывного, открытого и добросовестного владения истцом жилым домом и земельным участком, расположенных по адресу: <адрес>.

Судом установлено, что с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время Яхина А.К. фактически проживает в жилом доме по адресу: <адрес>, производит в нем ремонт, поддерживает в технически исправном состоянии, производит оплату электроэнергии и других коммунальных услуг. Согласно представленным для обозрения в судебном заседании квитанциям по оплате жилищно-коммунальных услуг, Яхина А.К. производит

оплату электроэнергии в данном доме с ДД.ММ.ГГГГ, также с ДД.ММ.ГГГГ производила оплату за холодное водоснабжение с ДД.ММ.ГГГГ. Кроме того, Яхина А.К. пользуется земельным участком, высаживает овощи, ведет приусадебное хозяйство.

Данные обстоятельства подтвердили допрошенные в судебном заседании свидетели ФИО10, ФИО11, ФИО12

Свидетель ФИО12 суду пояснила, что истец пользуется спорным имуществом более 19 лет, а именно с ДД.ММ.ГГГГ. В ДД.ММ.ГГГГ Яхина А.К. вместе со своей семьей переехала в <адрес> из <адрес>, стала снимать указанный дом у ФИО2 с последующим выкупом. С ДД.ММ.ГГГГ до настоящего времени Яхина А.К. проживает в доме, пользуется домом и земельным участком как собственник, ухаживает за домом, обрабатывает земельный участок, провела водопровод, оплачивает обязательные платежи.

Свидетель ФИО11 суду пояснила, что знакома с Яхиной А.К. около 30 лет, ранее работали вместе на одном предприятии, живут на соседних улицах. Яхина А.К. проживает в жилом доме по адресу: <адрес> конца ДД.ММ.ГГГГ, ранее указанный дом принадлежал ФИО2. Обстоятельства совершения сделки между ФИО2 и Яхиной А.К. ей неизвестны, как и неизвестны иные лица, которые бы могли претендовать на спорный жилой дом и земельный участок. С ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время Яхина А.К. проживает в спорном жилом доме, пользуется земельным участком.

Свидетель ФИО10 суду пояснил, что знает Яхину А.К. около 20 лет, в ДД.ММ.ГГГГ году он помогал семье Яхиной А.К. перевозить вещи в жилой дом по адресу: <адрес>. Ему известно, что до настоящего времени Яхина А.К. проживает в доме по указанному адресу, сделала ремонт в доме, в летний период времени осуществляет посадки на земельном участке, собирает урожай. Сведения о правопритязаниях на жилой дом и земельный участок со стороны иных лиц ему неизвестны.

В соответствии ст. ст. 195, 196 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Из содержания вышеперечисленных норм следует, что с иском заявлением о признании права собственности на объект недвижимого имущества лицо вправе обратиться при наличии совокупности двух обстоятельств: во-первых, добросовестного, открытого, непрерывного пользования имуществом, во-вторых, не ранее истечения восемнадцатилетнего срока с момента начала пользования данным имуществом (15 лет срока приобретательной давности + 3 года срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Данное условие истцом соблюдено, так как судом установлено, что Яхина А.К. более 19 лет владеет спорным имуществом. Яхина А.К. пользуется спорным жилым домом и земельным участком с ДД.ММ.ГГГГ и на момент обращения в суд ее пользование имуществом составило более 18 лет.

Таким образом, из исследованных доказательств по делу следует, что Яхина А.К. непрерывно, открыто и добросовестно владеет спорным жилым домом как своим собственным более пятнадцати лет. Каких-либо притязаний на данное имущество со стороны третьих лиц не установлено.

При таких обстоятельствах заявленные требования Яхиной А.К. подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 14, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Яхиной Анны Константиновны к Администрации городского округа Первоуральск о признании права собственности на жилой дом и земельный участок – удовлетворить.

Признать за Яхиной Анной Константиновной право собственности на жилой дом и земельный участок площадью <данные изъяты> с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Свердловском областном суде в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Первоуральский городской суд.

Председательствующий: <данные изъяты> Ю.Г. Логунова

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>

<данные изъяты>