



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 мая 2016 года

г. Воронеж

Ленинский районный суд г.Воронежа в составе:
председательствующего судьи Гринберг И.В.,
при секретаре Коноваловой К.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда
гражданское дело по иску Б.А. Александровича,
Б.И.И. к Территориальному управлению
федерального агентства по управлению государственным имуществом
в Воронежской области, Б.В.В.,
Б.Н.Е., Г.Е.В. о признании права собственности
на объекты недвижимости в силу приобретательной давности,

УСТАНОВИЛ:

Б.А.А., Б.И.И. обратились в Ленинский районный
суд г.Воронежа с иском к Территориальному управлению
федерального агентства по управлению государственным имуществом
в Воронежской области и просили:

Признать за Б.А.Александровичем право
собственности в порядке приобретательной давности на 15/144 доли
в праве общей долевой собственности на жилой дом №72 по
ул.К. г.Воронежа.

Признать за Б.Александровичем право
собственности в порядке приобретательной давности на 80/144 доли
в праве общей долевой собственности на земельный участок
площадью 432 кв.м., расположенного по адресу ул.К., 72
г.Воронежа.

Признать за Б.И.И. право собственности в
порядке приобретательной давности на 64/144 доли в праве общей
долевой собственности на земельный участок площадью 432 кв.м.,
расположенного по адресу ул.К., г.Воронежа.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что 30
июня 1950г. между Отделом коммунального хозяйства Исполкома
Ворошиловского районного Совета депутатов трудящихся г. Воронежа
и Б.Л.В. был заключен договор о
предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под
строительство индивидуального жилого дома, площадью 432 кв.м.,
значащийся под номером ул. К. г. Воронеж.

Решением Исполнительного Комитета Ворошиловского районного Совета депутатов трудящихся № 303 1954 года «О перенумерации» домовладению № 17 по ул. Клубная был присвоен № 72.

25 мая 1962 года Бондаренко Л.В. продал по договору купли-продажи Блиннов Ивану Ивановичу 4/9 (что равно 16/36 или 64/144) доли в праве общей долевой собственности на домовладение № 72 по ул. Клубная г. Воронежа.

Определением Ленинского районного народного суда г. Воронежа от 01 февраля 1993 года за Бондаренко Александром Леонидовичем было признано право собственности на 5/36 (что равно 20/144) доли в праве общедолевой собственности на домовладение № 72 по ул. Клубная г. Воронежа. Этим же определением суда за Бондаренко Владимиром Леонидовичем было признано право собственности на 5/36 (что равно 20/144) доли в праве общей долевой собственности на домовладение.

22 марта 1993 года Бондаренко А.Л. подарил на основании договора дарения своему сыну Бондаренко Б.А. Александровичу 15/36 (что равно 60/144) долей жилого дома № 72 по ул. Клубная г. Воронежа.

23 ноября 2000 года Бондаренко Б.А. купил по договору купли-продажи у Коваленко Татьяны Владимировны 5/144 долей жилого дома № 72 по ул. Клубная г. Воронежа. Таким образом, Бондаренко Б.А. является собственником 65/144 доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом № 72 по ул. Клубная г. Воронежа, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. Вместе Бондаренко Б.А. и Блиннов И.И. собственники 129/144 доли в праве общей долевой собственности на дом. Коваленко Т.В. приобрела право собственности на проданные 5/144 долей в порядке наследования после смерти отца - Бондаренко В.Л., который умер 17 июня 1993 года. Бондаренко Б.А. и Блиннов И.И. открыто и непрерывно владеют и пользуются, как своим собственным недвижимым имуществом в виде 15/144 доли, право собственности, на которые не определено и не установлено. На день своей смерти Бондаренко В.Л. в доме № 72 по ул. Клубная не проживал. Право собственности Бондаренко В.Л. на 20/144 доли на дом прекратилось со смертью Бондаренко В.Л.

В доме фактически и непрерывно проживают Бондаренко Б.А. со своей семьей (женой - Бондаренко Валентина Владимировна и две дочери) и Блиннов И.И. Бондаренко Б.А. и Блиннов И.И. оплачивают коммунальные услуги. Платежные документы подтверждают отсутствие задолженности по коммунальным услугам, а также факт оплаты услуг. В период с августа по октябрь 2005 года Бондаренко Б.А. произвел капитальный ремонт. Между Бондаренко Б.А. и Блинновым И.И. сложился фактический порядок пользования домом. Дом фактически разделен на две квартиры, имеющие разные входы. Блиннов и Бондаренко имеют разные лицевые счета на оплату коммунальных услуг.

В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка № 36:34:0402021:191, земельный участок по ул. Клубная, 72 г. Воронежа на сегодняшний день имеет площадь 432 кв.м.

05 июня 2013 года Бондаренко Б.А. и Бондаренко И.И. обратились в Управление Росреестра по Воронежской области с целью государственной регистрации права общей долевой собственностью на земельный участок.

26 июля 2013 года решением Управления Росреестра по Воронежской области Бондаренко Б.А., Бондаренко И.И. было отказано в регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.

Определением Ленинского районного суда г.Воронежа от 16 февраля 2016 года привлечены в качестве соответчиков Бондаренко В.В., Бондаренко Н.В. и Голуб Л.В.

Определением Ленинского районного суда от 06 апреля 2016 года, в виду смерти Голуб Л.В., в качестве соответчиков привлечены её наследники, Голуб Е.В. и Голуб Р.В.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Имеются заявления о рассмотрении дела в их отсутствии.

Представитель истцов по доверенности Цветков А.А. иски требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчики Бондаренко В.В., Бондаренко Н.В., Голуб Е.В. и Голуб Р.В. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Имеются заявления о рассмотрении дела в их отсутствии. Ранее представлены заявления ответчиком о признании исковых требований в полном объеме (л.д.150-156).

Представитель ответчика - Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела и, оценив предоставленные суду доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ 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).

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;

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 (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 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 статей 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Поскольку с введением в действие Закона СССР "О собственности в СССР" (01.07.1990) утратила силу статья 90 ГК РСФСР 1964 года, согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения, с указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об исчислении срока исковой давности.

В силу пункта 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990. При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

В силу пункта 2 статьи 234 ГК РФ 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. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 301, 304 ГК РФ.

В пункте 4 статьи 234 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не ограничено условиями пункта 1 указанной статьи. Если основанием для отказа в удовлетворении иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения является пропуск срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, 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.

Судом установлено, что 30 июня 1950г. между Отделом коммунального хозяйства Исполкома Ворошиловского районного Совета депутатов трудящихся г. Воронежа и Бондаренко Леонидом Виссарионовичем был заключен договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома, площадью 432 кв.м., значащийся под номером 52 ул. Клубной г. Воронежа (л.д.9-10).

Решением Исполнительного Комитета Ворошиловского районного Совета депутатов трудящихся № 303 1954 года «О перенумерации» домовладению № 51 по ул. Клубной был присвоен № 72.

25 мая 1962 года Бондаренко Л.В. продал по договору купли-продажи Бондаренко Ивану Ивановичу 4/9 (что равно 16/36 или 64/144) доли в праве общей долевой собственности на домовладение № 72 по ул. Клубной г. Воронежа (л.д.12-13).

Определением Ленинского районного народного суда г. Воронежа от 01.02.1993 года за Бондаренко Александром Ивановичем было признано право собственности на 5/36 (что равно 20/144) доли в праве общедолевой собственности на домовладение № 72 по ул. Клубной г. Воронежа. Этим же определением суда за Бондаренко Валентином Виссарионовичем было признано право собственности на 5/36 (что равно 20/144) доли в праве общей долевой собственности на домовладение (л.д.14).

22 марта 1993 года Бондаренко А.Л. подарил на основании договора дарения своему сыну Бондаренко Борису Александровичу 15/36 (что равно 60/144) долей жилого дома № 72 по ул. Клубная г. Воронежа (л.д.16-17).

23 ноября 2000 года Бондаренко Б.А. купил по договору купли-продажи у Коваленко Татьяны Викторовны 5/144 долей жилого дома № 72 по ул. Клубная г. Воронежа. Таким образом, Бондаренко Б.А. является собственником 65/144 доли в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом № 72 по ул. Клубная г. Воронежа, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. Вместе Бондаренко Б. А. и Блинов И.И. собственники 129/144 доли в праве общей долевой собственности на дом. Коваленко Т.В. приобрела право собственности на проданные 5/144 долей в порядке наследования после смерти отца - Бондаренко В.Л., который умер 17 июня 1993 года. Бондаренко Б.А. и Блинов И.И. открыто и непрерывно владеют и пользуются, как своим собственным недвижимым имуществом в виде 15/144 доли, право собственности, на которые не определено и не установлено. На день своей смерти Бондаренко В.Л. в доме № 72 по ул. Клубной не проживал. Право собственности Бондаренко В.Л. на 20/144 доли на дом прекратилось со смертью Бондаренко В.Л. (л.д.18-20).

Как установлено судом, в доме фактически и непрерывно проживают Бондаренко Б.А. со своей семьей (женой - Бондаренко Валентиной Виссарионовной и две дочери) и Блинов И.И. Бондаренко Б.А. и Блинов И.И. оплачивают коммунальные услуги. Платежные документы подтверждают отсутствие задолженности по коммунальным услугам, а также факт оплаты услуг. В период с августа по октябрь 2005 года Бондаренко Б.А. произвел капитальный ремонт.

Между Бондаренко Б.А. и Бондаренко И.И. сложился фактический порядок пользования домом. Дом фактически разделен на две квартиры, имеющие разные входы. Бондаренко и Бондаренко имеют разные лицевые счета на оплату коммунальных услуг.

Согласно ст. 36 ЗК РФ граждане, имеющие в собственности здания, расположенные на земельных участках находящихся в муниципальной собственности, приобретают права на этот участок в соответствии с ЗК РФ. В соответствии с п. 3 ст. 36 ЗК РФ в случае, если здание, находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве общей долевой собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность.

В настоящем исковом заявлении содержатся исковые требования по признанию права собственности на 15/144 долей в праве общей долевой собственности на дом и признанию права общей долевой собственности на земельный участок. Указанные требования взаимосвязаны. Разрешение судом одного искового требования напрямую определяет решение по другому и их совместное рассмотрение процессуально целесообразно.

В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка № 36:34:0402021:191, земельный участок по ул. К. К. К., 72 г. Воронежа на сегодняшний день имеет площадь 432 кв.м. (л.д.30-31).

05 июня 2013 года Бондаренко Б.А. и Бондаренко И.И. обратились в Управление Росреестра по Воронежской области с целью государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.

26 июля 2013 года решением Управления Росреестра по Воронежской области Бондаренко Б.А., Бондаренко И.И. было отказано в регистрации права общей долевой собственности на земельный участок. Основаниями для отказа в государственной регистрации права явились следующие обстоятельства. Для регистрации права общей долевой собственности на земельный участок Бондаренко Б.А., Бондаренко И.И. подавалась, в качестве правоустанавливающего документа, копия договора №489 от 30.06.1950 г о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности. В то время, как согласно п. 5 ст. 18 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимые для государственной регистрации прав документы предоставляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю. У заявителей не было и нет указанного договора в подлиннике. В ходе проведения правовой экспертизы истребовать такой документ не представилось возможным, ввиду его отсутствия в архивах органа местного самоуправления. Кроме того, основаниями отказа в регистрации прав собственности на земельный участок послужило отсутствие документа, подтверждающего изменение адреса земельного участка, а также отсутствие обращения за государственной регистрацией от всех участников общей долевой собственности.

Обращение за государственной регистрацией от всех участников общей долевой собственности не возможно, поскольку право

собственности на 15/144 доли в праве общей долевой собственности на дом не установлено.

По смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

В силу статьи 268 ГПК РФ или части 3 статьи 222 АПК РФ решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.

В силу ст. 56 ГПК РФ истцами представлены суду бесспорные доказательства, подтверждающие обоснованность заявленных требований, в то время как ответчиками возражений относительно обоснованности иска не заявлено, следовательно, они подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать за Б. Б. А. право собственности в порядке приобретательной давности на 15/144 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом № по ул. К. г. Воронежа.

Признать за Б. Б. А. право собственности в порядке приобретательной давности на 80/144 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 432 кв.м., расположенного по адресу ул. Клубная, 72 г. Воронежа.

Признать за Б. И. И. право собственности в порядке приобретательной давности на 64/144 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 432 кв.м., расположенного по адресу ул. К. г. Воронежа.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Воронежский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Ленинский районный суд города Воронежа.

Судья

И.В. Гринберг



Решение в окончательной форме изготовлено 10 мая 2016г.