



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАМЧАТСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петропавловск-Камчатский
25 ----- 2021 года

Дело № А-----/2020

Резолютивная часть решения объявлена 18 ----- 2021 года.

Полный текст решения изготовлен 25 ---- 2021 года.

Арбитражный суд Камчатского края в составе судьи Душенкиной О.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Голубевой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя ----- Сергея Германовича (ИНН -----, ОГРН -----)

к администрации Усть-Камчатского муниципального района (ИНН 4109001955, ОГРН 1024101221484)

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю (ИНН 4101099096, ОГРН 1044100664167)

о признании права собственности
при участии:

от истца: Белоголовых Л.А. – представитель по доверенности от 22.10.2019 № 41АА 0670789 (сроком на 3 года), диплом 107724 4238795, выдан 10.06.2020 (рег. номер 4350/1),

от ответчика: не явились,

от третьего лица: не явились,

установил:

индивидуальный предприниматель ----- Сергей Германович (далее – истец, предприниматель, ИП -----, место жительства: 684414, Камчатский край, п. Усть-Камчатск) обратился в Арбитражный суд Камчатского края с иском к администрации Усть-Камчатского муниципального района (далее – ответчик, администрация, адрес: 684415, Камчатский край, п. Усть-Камчатск, ул. 60 лет Октября, д. 24) о признании права собственности на объект недвижимого имущества – здание нежилое -----, инвентарный номер -----, кадастровый № -----, общей площадью 443,1 кв.м., расположенное по адресу: Камчатский край, Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск, ул. ----- (с учетом принятого уточнения предмета иска протокольным определением от 18.01.2021).

Требования заявлены истцом со ссылкой на абзац второй статьи 12, пункта 3 статьи 218, пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивированы открытым, добросовестным и непрерывным фактическим пользованием спорным объектом в течение длительного периода времени и несением расходов на его содержание.

Определением от 22.10.2020 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю (далее – Управление Росреестра по Камчатскому краю).

Ответчик и третье лицо в предварительное судебное заседание не явились, о месте и времени его проведения, а также о возможности перехода к рассмотрению дела в судебном заседании извещены надлежащим образом по правилам статей 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе путем публикации судебного акта на сайте суда в сети Интернет.

Направленными в суд заявлениями от 13.01.2021 и от 05.11.2020 ответчик и третье лицо уведомили суд о возможности рассмотрения дела в их отсутствие.

С согласия представителя истца и с учетом поступившей от ответчика и третьего лица информации о возможности рассмотрения дела в назначенную судом дату в их отсутствие, суд на основании статьи части 1 статьи 136, части 4 статьи

137 и части 3 статьи 156 АПК РФ провел предварительное судебное заседание, завершил его, открыл и провел судебное заседание первой инстанции в отсутствие надлежащим образом извещенного ответчика.

Заслушав пояснения представителя истца, поддержавшего в полном объеме заявленные требования по изложенным в иске основаниям, исследовав материалы дела и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Из материалов дела и письменных пояснений сторон следует, что Усть-Камчатское муниципальное ----- (-----) на основании распоряжения Усть-Камчатского райисполкома от -----.1977 № 16 владело зданием -----, по адресу Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск по ул. -----, инвентарный номер -----, итоговая площадь 443,1 кв.м., год постройки: литера А – 1964, литера А1, А2 – 1990, литера А3, А4 – 1989 (далее спорный объект). Указанные сведения и основные характеристики отражены в техническом паспорте, выданном на спорный объект Усть-Камчатским бюро технической инвентаризации 15.--.2001.

На основании распоряжения Главы Усть-Камчатского районного муниципального образования от 11.12.1998 № 425-р начальнику ----- разрешено передать здание бани в оперативное управление ИП -----, составив совместно с предпринимателем акт технического его состояния, а Комитету по управлению муниципальным имуществом дано распоряжение заключить с истцом договор о закреплении имущества на праве оперативного управления. Этим же распоряжением в целях оказания помощи в приобретении стройматериалов для восстановления бани ИП ----- разрешено произвести разборку крыши (шифер) с пристройки с/з «-----».

В связи с тем, что индивидуальным предпринимателям, коммерческим структурам муниципальная собственность в оперативное управление не передается, а желающие по размещению муниципального заказа по восстановлению и эксплуатации бани в п. Усть-Камчатск, кроме ИП -----, отсутствуют, Главой Усть-Камчатского муниципального образования распоряжением от -----.1999 № 43-р вышеуказанное распоряжение отменено и признано недействительным, начальнику ----- разрешена передача здания бани

для ее восстановления и дальнейшей эксплуатации ИП ----- с составлением акта приема-передачи (пункт 2 распоряжения от -----1999 № 43-р).

В целях оказания помощи стройматериалами для восстановления бани дано распоряжение передать предпринимателю недостроенный дом по ул. ----- для его разборки и использования материалов для восстановления (пункт 4 распоряжения от -----1999 № 43-р).

На основании постановления Главы территориальной администрации п. Усть-Камчатск от -----2000 № 101 с предпринимателем заключен договора аренды земель несельскохозяйственного назначения от -----2000 № ----, по условиям которого истцу передан земельный участок общей площадью 0,1583 га (площадь застройки 0,0722 га), расположенный на землях п. Усть-Камчатск по ул. ----ная.

Участок предоставлен для предпринимательской деятельности под здание бани (пункт 1.2 договора) сроком на 5 лет (пункт 2.1 договора).

05.12.2006 ----- прекратило деятельность в качестве юридического лица в связи с его ликвидацией на основании определения суда о завершении конкурсного производства, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись.

Письмами от ----.2005 и от -----.2006 Усть-Камчатский районный комитет по управлению муниципальным имуществом уведомил предпринимателя об истечении срока действия договора аренды от ----.2000 № ----- на земельный участок под здание бани по ул. ----- и разъяснил истцу о принадлежащем ему преимущественном праве на заключение договора аренды на новый срок при условии выполнения предпринимателем межевания земельного участка и предоставления кадастрового плана.

----.2006 предприниматель обратился к Главе Усть-Камчатского районного муниципального образования с заявлением о продлении срока договора аренды земельного участка под здание бани по адресу п. Усть-Камчатск по ул. Кооперативная.

Постановлением Главы Усть-Камчатского муниципального района от -----2008 № 289 земельный участок с кадастровым номером ----- общей площадью 1583 кв.м, расположенный по адресу Камчатский край, Усть-

Камчатский район, п. Усть-Камчатск по ул. -----, предоставлен истцу сроком на 11 месяцев в аренду для эксплуатации здания бани.

Далее на аналогичный срок указанный земельный участок предоставлялся предпринимателю в аренду для целей эксплуатации здания бани постановлением Главы Усть-Камчатского муниципального района от -----.2009 № ---- и постановлениями администрации Усть-Камчатского муниципального района от ----.2010 № ----, от ----.2012 № ----, от -----.2012 № ----, от ----.2013 № ---- предоставлялся предпринимателю на праве аренды.

Согласно поступившему от администрации отзыву на иск и приложенным к отзыву документам -----16 между администрацией (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 04, по условиям которого истцу передан в аренду с ----.2015 на неопределенный срок земельный участок с кадастровым номером ----- общей площадью 1533 кв.м., расположенный по адресу Камчатский край, Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск по ул. -----, с видом разрешенного использования «здание бани» (пункты 1.1, 2.1 договора).

Согласно пункту 1.2 договора аренды от -----.2016 № 04 на участке расположен объект: здание бани; адрес объекта: Камчатский край, Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск по ул. ---, д. ----. Факт принадлежности объекта арендатору подтвержден техническим паспортом, выданным Усть-Камчатским бюро технической инвентаризации от -----.2001, за инвентарным номером -----.

Обращаясь с настоящим иском в суд истец указывает, что с 1998 года добросовестно, открыто и непрерывно владеет зданием бани, расположенном на арендуемом истцом земельном участке, использует его в хозяйственной деятельности, осуществляет эксплуатацию и ремонт, в связи с чем просит признать за ним право собственности на спорный объект по основанию, предусмотренному статьей 234 ГК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами,

перечисленными в статье 12 ГК РФ, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно пункту 3 статьи 218 ГК РФ в случаях и в порядке, предусмотренных указанным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности, на которую собственник отказался, считается бесхозяйной по определению, содержащемуся в статье 225 ГК РФ.

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, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены названной статьей, 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.

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. При этом отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

Как следует из разъяснений пункта 15 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой

права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление №10/22) 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.).

В пункте 19 Постановления №10/22 разъяснено, что 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. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП (пункт 21 вышеуказанного Постановления).

Из приведенных разъяснений следует, что приобретательная давность является первичным способом приобретения права собственности лица на имущество, при котором добросовестность давностного владельца определяется, прежде всего, на момент получения имущества во владение. Причем в указанный момент давностный владелец не имеет оснований считать себя кем-либо, кроме как собственником соответствующего имущества. Наличие у владельца какого-либо юридического титула владения, в том числе на основании договора аренды или безвозмездного пользования, исключает действие приобретательной давности.

Вместе с тем, согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 27.01.2015 № 127-КГ14-9, при оценке доводов сторон о добросовестном владении спорным имуществом следует учитывать, что нормы действующего законодательства не содержат запрета на приобретение права собственности в силу приобретательной давности, если такое владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о последующей передаче права собственности на основании сделки, когда по каким-либо причинам такая сделка не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Иной подход ограничивал бы применение положений статьи 234 ГК РФ к недвижимому имуществу только случаями его самовольного завладения и побуждал бы давностного владельца к сокрытию непротивоправного по своему содержанию соглашения с собственником, что, в свою очередь, противоречило бы требованию закона о добросовестности участников гражданских правоотношений.

Отсутствие надлежащего оформления сделки и прав на имущество применительно к положениям статьи 234 ГК РФ само по себе не означает недобросовестности давностного владельца. Напротив, данной нормой предусмотрена возможность легализации прав на имущество и возвращение его в гражданский оборот в тех случаях, когда переход права собственности от собственника, который фактически отказался от вещи или утратил к ней интерес, по каким-либо причинам не состоялся, но при условии длительного, открытого, непрерывного и добросовестного владения.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений 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). Соглашения с титульным собственником или иным уполномоченным лицом, направленные на переход права собственности, не препятствуют началу течения срока приобретательной давности.

Таким образом, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено и в том случае, если владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о передаче права собственности на данное имущество, однако по каким-либо причинам такая сделка в надлежащей форме и установленном законом порядке не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Наличие возможности предъявить иные требования, в частности о понуждении к заключению сделки, о признании сделки действительной, о регистрации сделки или права собственности, о признании права собственности на основании сделки и т.п., само по себе не исключает возможности приобрести право собственности в силу приобретательной давности при наличии соответствующих условий. Таких ограничений статья 234 ГК РФ не содержит.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу указанных положений закона при наличии одновременно нескольких предусмотренных законом оснований для приобретения права собственности или нескольких способов защиты гражданских прав гражданин или юридическое лицо вправе по своему усмотрению выбрать любое из них. Иное означало бы не предусмотренное законом ограничение гражданских прав.

Кроме того, при рассмотрении вопроса о наступлении правовых последствий, установленных статьей 234 ГК РФ, следует учитывать разъяснения,

приведенные в пункте 16 Постановления № 10/22, где со ссылкой на пункт 4 статьи 234 ГК РФ указано, что 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.

Судом установлено, что спорный объект передан истцу во владение в 1998 году с формулировкой «в оперативное управление» (распоряжение от -----1998 № -----р), а затем с формулировкой «для восстановления и дальнейшей эксплуатации» (распоряжение от -----1999 № 43-р).

Каких-либо договоров, определяющих режим использования спорного объекта, с предпринимателем не заключалось.

Для целей эксплуатации бани предпринимателю с 2000 года в аренду предоставляется земельный участок, на котором расположен спорный объект.

При этом при заключении договора земельного участка от -----2016 № 04 стороны в пункте 1.2 указали, что на участке расположен объект: здание бани; адрес объекта: Камчатский край, Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск по ул. ----, д. -----, а факт принадлежности объекта арендатору подтвержден техническим паспортом, выданным Усть-Камчатским бюро технической инвентаризации от ----.2001, за инвентарным номером -----.

Таким образом, при предоставлении предпринимателю в пользование земельного участка на условиях аренды стороны исходили из принадлежности расположенного на данном земельном участке здания бани ИП -----, который с 1998 года владел спорным объектом, использовал его в хозяйственной деятельности, осуществлял эксплуатацию и ремонт.

Данные обстоятельства ответчик не оспаривают, указывая в отзыве на отсутствие в администрации каких-либо правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества «здание нежилое Баня-прачечная».

По сообщению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Камчатском крае (письмо от 21.07.2020) и администрации Усть-Камчатского муниципального района от 16.07.2020 № 1999 реестры федерального и муниципального имущества не содержат сведений о спорном объекте недвижимости.

Управление Росреестра по Камчатскому краю по запросу суда представило выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении спорного объекта и земельного участка, на котором он расположен, в которой указано на отсутствие сведений о зарегистрированных на переданное истцу в пользование имущество.

С учетом изложенного суд приходит к выводу, что давностное владение истцом спорным имуществом является открытым и добросовестным. Кроме того, такое владение является непрерывным, так как оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. С момента получения имущества для восстановления и эксплуатации, с которого истец мог считать себя его собственником, до даты обращения в суд с рассматриваемым иском прошло более 20 лет. В течение этого периода времени предприниматель владел спорным объектом как своим собственным, осуществлял в здании хозяйственную деятельность, нес расходы, связанные с его содержанием. Для эксплуатации здания бани истцу в пользование на условиях договоров аренды передан земельный участок, на котором расположен спорный объект. Доказательств того, что кто-либо в течение всего периода владения предъявлял свои права и (или) проявлял интерес к спорному имуществу как к своему собственному, в деле не имеется. Указанное обстоятельство, как и обстоятельство владения истцом спорным имуществом, ответчиком не оспаривались.

Таким образом, истец открыто, добросовестно и непрерывно владеет спорным имуществом как своим собственным в течение установленного статьей 234 ГК РФ срока, следовательно, у истца возникло право собственности на указанное имущество в силу норм о приобретательной давности, в связи с чем исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца и возмещению не подлежат согласно его заявлению, а также с учетом разъяснений, изложенных в пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

При этом истцу надлежит возратить из федерального бюджета излишне уплаченную им государственную пошлину в сумме 24 810 руб.

Руководствуясь статьями 104, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

иск удовлетворить.

Признать за индивидуальным предпринимателем ----- Сергеем Германовичем право собственности на объект недвижимого имущества – здание нежилое ----, инвентарный номер -----, кадастровый № -----, общей площадью 443,1 кв.м., расположенное по адресу: Камчатский край, Усть-Камчатский район, п. Усть-Камчатск, ул. -----

Возвратить индивидуальному предпринимателю ----- Сергею Германовичу из федерального бюджета 24 810 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Пятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Камчатского края в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, а также в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Судья

О.А. Душенкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата
Кому выдана Душенкина Ольга Александровна