



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ15-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мустафаевой С.В. к администрации муниципального образования «город Саратов» о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилой дом по кассационной Григоряна А.А., поданной в интересах Мустафаевой С.В., на решение Кировского районного суда г. Саратова от 1 декабря 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 24 февраля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения Григоряна А.А., представителя Мустафаевой С.В., поддержавшего жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мустафаева С.В. обратилась в суд с названным иском, указав, что является собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, общей площадью \square м², расположенный по адресу: \square , собственники оставшейся доли в праве собственности в настоящее время неизвестны.

Ранее (с 1965 г.) $\frac{1}{2}$ доля в праве собственности на указанный дом на основании договора купли-продажи принадлежала бабушке истца Богомоловой М.И., которая добросовестно, открыто и непрерывно владела и пользовалась всем жилым домом. После её смерти Мустафаева С.В. приняла

наследство в виде $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на этот дом и с этого времени также как и наследодатель добросовестно, открыто и непрерывно пользуется всем жилым домом, в связи с чем просила суд признать за ней право на другую $\frac{1}{2}$ долю в праве собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности, право общей долевой собственности на дом прекратить.

Администрация муниципального образования «город Саратов» возражала против удовлетворения исковых требований.

Решением Кировского районного суда г. Саратова от 1 декабря 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 24 февраля 2015 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Мустафаевой С.В. подана кассационная жалоба, подписанная её представителем Григоряном А.А., в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 5 октября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Мустафаева С.В. является собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на жилой дом по адресу: [REDACTED], в порядке наследования по завещанию от 24 августа 2011 г., после смерти Богомоловой М.И., ею оплачивались коммунальные услуги, земельный налог и налог на имущество.

Право собственности на указанное имущество у Богомоловой М.И. возникло на основании удостоверенного в нотариальном порядке 26 октября 1965 г. и зарегистрированного 29 октября 1965 г. в Городском бюро технической инвентаризации г. Саратова договора купли-продажи.

Жилой дом расположен на земельном участке из земель населённых пунктов, кадастровый номер [REDACTED], площадью [REDACTED] м².

Мустафаева С.В. зарегистрирована в домовладении с 7 мая 1982 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд сослался на неприменение к данным правоотношениям положений о приобретательной давности, поскольку истец знала о наличии у имущества собственников и об

отсутствии у неё самой права собственности на данное имущество, а потому её владение не является добросовестным изначально.

Доказательств того, что собственники другой $\frac{1}{2}$ в праве собственности на дом отказались от своей доли или их право было прекращено, по мнению суда, представлено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда согласилась с решением суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся судебные постановления приняты с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК 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).

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (п. 3 ст. 234 ГК Российской Федерации).

Как разъяснено в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «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;

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 (п. 3 ст. 234 ГК Российской Федерации);

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

По смыслу ст. 225 и 234 ГК Российской Федерации право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество (п. 16 постановления Пленума).

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из ст. 11 и 12 ГК Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём 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 (п. 19 постановления Пленума).

Разрешая спор, суд на основании выписки из технического паспорта на жилой дом, выданной 24 октября 2014 г., установил, что правообладателями объекта недвижимого имущества, по поводу которого возник спор, являются Мустафаева С.В. (½ доля в праве собственности), Осипов В.М., Осипова Е.И. и Осипова Т.М. (по 1/6 доле в праве собственности у каждого) (л.д. 45).

Однако данные лица судом к участию в деле привлечены не были.

Истец при рассмотрении дела ссылалась на то, что ½ доля в праве собственности на дом, о признании права на которую в порядке приобретательной давности ставился вопрос, не имеет собственников, поскольку Осиповы умерли ещё в 1960-х годах, наследственное дело не заводилось, наследников, принявших наследство, у них не имеется, что подтверждалось свидетелями, допрошенными в судебном заседании.

В нарушение положений ст. 198 ГПК Российской Федерации суд данные доводы истца не проверил, не истребовал у регистрирующего органа сведения о собственниках домовладения, а потому выводы суда о том, что имущество, по поводу которого возник спор, имеет собственников, не основаны на материалах дела.

При этом суд не учёл, что наличие титульного собственника имущества не препятствует признанию права собственности на данное имущество в порядке приобретательной давности.

Кроме того, судом установлено и сторонами не оспаривалось, что владение недвижимым имуществом сначала бабушкой истца Богомоловой М.И., а затем самой Мустафаевой С.В., осуществлялось открыто, как своим собственным, какое-либо иное лицо в течение всего периода владения, не предъявляло своих прав в отношении жилого дома и не проявляло к нему интереса.

Богомолова М.И., а после её смерти Мустафаева С.В. на момент вынесения решения суда первой инстанции владели всем домом более 49 лет, в течение которых местный орган исполнительной власти либо другое лицо в установленном порядке могли поставить вопрос о законности владения, однако таких требований не предъявлялось, никто из заинтересованных лиц не оспаривал законность владения истцом и её бабушкой данным имуществом.

С 1965 г. Богомолова М.И., а затем Мустафаева С.В. несли бремя содержания недвижимого имущества, оплачивали налоги, сборы и иные обязательные платежи.

Данным обстоятельствам суд в своём решении оценки не дал.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6¹ ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 24 февраля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

