

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

610017, г. Киров, ул. К.Либкнехта, 102

<http://kirov.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ****Дело № А28-5234/2019**

г. Киров

09 августа 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 05 августа 2019 года.

В полном объеме решение изготовлено 09 августа 2019 года.

Арбитражный суд Кировской области в составе судьи Караниной Н.С. при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Созонтовой А.С., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Козицына Олега Борисовича (ИНН 434500207385, ОГРН 318435000036760, место нахождения: 610000, Россия, Кировская область, г. Киров)

к Администрации Орловского района (ИНН 4336001084, ОГРН 1034307501436, место нахождения: 612270, Россия, Кировская область, г. Орлов, ул. Ст.Халтурина, д. 18)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

- общество с ограниченной ответственностью «Шахматы» (ИНН 4336003927, ОГРН 1124313000140, место нахождения: 612270, Россия, Кировская область, Орловский район, г. Орлов, ул. Зонова, д. 4),

- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (ИНН 4345093420, ОГРН 1044316880453, место нахождения: 610002, Кировская область, г. Киров, ул. Ленина, д. 108)

о признании права собственности в силу приобретательной давности

при участии в судебном заседании представителей

от истца: Шабалин С.Н. – по доверенности от 01.08.2018,

от ответчика, третьих лиц: не явились,

установил:

индивидуальный предприниматель Козицын Олег Борисович (далее – истец, ИП Козицын О.Б.) обратился в Арбитражный суд Кировской области с иском к Администрации Орловского района (далее – ответчик, Администрация) о признании права собственности в силу приобретательной давности на нежилое помещение: механический цех – деревообрабатывающий цех, с кадастровым номером 43:25:310125:140, расположенный по адресу: Кировская область, г. Орлов, ул. Кирова, 60 (далее – спорный объект).

Исковые требования основаны на положениях статей 12, 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивированы тем, что, не являясь собственником спорного объекта недвижимости, истец владел им открыто и добросовестно более восемнадцати лет.

Определениями суда от 27.05.2019, от 11.07.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Шахматы», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (далее – третьи лица, ООО «Шахматы», Управление Росреестра соответственно).

Представитель истца в судебном заседании 05.08.2019 на исковых требованиях настаивал.

Ответчик, третьи лица, явку представителей в судебное заседание 05.08.2019 не обеспечили, о времени и месте заседания извещены надлежащим образом; Администрация и Управление Росреестра просили рассмотреть дело в отсутствие своих представителей.

Ответчик в отзыве на иск указал, что в реестре муниципальной собственности муниципального образования Орловский муниципальный район спорный объект недвижимости не числится.

Третье лицо, Управление Росреестра по Кировской области, в отзыве на иск с отражением характеристик объекта недвижимости указало, что сведения о правах на данный объект капитального строительства в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствуют, против заявленных требований не возражало.

ООО «Шахматы» отзыв на иск не представило.

Согласно частям 1, 3 и 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) непредставление отзыва на исковое заявление или дополнительных доказательств, которые арбитражный суд предложил представить лицам, участвующим в деле, не является препятствием к рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам. При неявке в судебное заседание истца или ответчика, а также иных лиц, надлежащим образом извещенных о месте и времени проведения судебного заседания, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Таким образом, дело рассмотрено судом по предъявленным требованиям по имеющимся в деле доказательствам при непредставлении ООО «Шахматы» отзыва на иск и в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд установил следующие фактические обстоятельства.

14.05.1999 между ОАО «Шахматы» (арендодатель) и ИП Козицыным О.Б. (арендатор) был заключен договор аренды с правом выкупа, согласно которому по акту от 09.07.1999 арендодатель передал, а арендатор принял в пользование помещения бывшего механического цеха, расположенного по адресу: Кировская область, г. Орлов, ул. Кирова, д. 60.

В соответствии с пунктом 1 договора стоимость имущества составляет 20 000 руб. 00 коп.

Согласно пункту 3 договора арендатор обязуется своевременно производить арендные платежи в размере 2 160 руб. 00 коп. в год.

В силу пункта 6 договора срок аренды устанавливается на 10 лет.

В пункте 7 договора стороны предусмотрели, что имущество переходит в собственность арендатора при условии полной выплаты арендодателю стоимости имущества.

15.07.2000 между ОАО «Кировэнерго» и Козицыны О.Б. заключен договор электроснабжения № 191382 по точке поставки цех деревообработки г. Орлов.

Согласно представленному суду техническому паспорту, составленному по состоянию на 23.08.2000, здание механического цеха имеет кадастровый номер 43:25:010025:007:383/28/Г, расположено по адресу: Кировская область, г. Орлов, ул. Кирова, д. 60; в техническом паспорте указан собственник – ОАО «Шахматы»; в графе: документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы, информация отсутствует.

Согласно справке Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Орловского района от 12.10.2000, адресованной ОАО «Шахматы» для целей государственной регистрации, земельному участку по адресу: г. Орлов, ул. Кирова, д. 60 присвоен кадастровый номер 43:25:010025:007.

23.03.2001 между ОАО «Шахматы» (продавец) и индивидуальным предпринимателем Козицыным О.Б. (покупатель) заключен договор продажи нежилого помещения, находящегося по адресу: г. Орлов, ул. Кирова, д. 60 (бывший механический – деревообрабатывающий цех), кадастровый номер 43:25:010025:007:383/28Г, общей площадью 653,5 кв.м согласно техническому паспорту БТИ от 23.08.2000.

В пункте 2 договора продажи нежилого помещения указано, что стоимость продаваемого имущества составляет 16 760 руб.

Пунктом 8 договора продажи нежилого помещения предусмотрено, что при получении ОАО «Шахматы» всей суммы за здание механического цеха договор аренды с правом выкупа от 14.05.1999 считается аннулированным.

Истцом в материалы дела представлена копия справки ОАО «Шахматы» от 26.03.2001, выданной ЧП Козицыну О.Б., (оригинал предоставлялся на обозрение суда) в том, что им 26.03.2001 в счет аренды по договору от 14.05.1999 уплачена сумма 16 760 руб., а всего уплачена выкупная цена в размере 20 000 руб.

В справке также указано, что обязательства ЧП Козицына О.Б. по договору продажи нежилого помещения от 23.03.2001 и договору аренды с правом выкупа от 14.05.1999 исполнены полностью; договор аренды с правом выкупа от 14.05.1999 с 26.03.2001 считать аннулированным.

30.04.2008 между ОАО «Шахматы» и ИП Козицыным О.Б. был подписан акт выполненных работ, согласно которому обязательства сторон по договору аренды с правом выкупа выполнены сторонами в полном объеме: по состоянию на 30.04.2008 арендатором уплачена выкупная цена имущества в виде арендных платежей, имущество передано арендатору.

30.04.2008 руководителем ОАО «Шахматы» утвержден акт о списании объекта основных средств (кроме автотранспортных средств) № 00000006, по которому здание механического цеха исключено из объектов основных средств ОАО «Шахматы».

Переход права собственности на здание механического цеха от продавца к покупателю зарегистрирован не был.

В ходе рассмотрения дела судом исследовались материалы дела № А28-10818/2018, в котором имеются документы по приобретению имущества ОАО «Шахматы».

Также решением Арбитражного суда Кировской области от 20.03.2019 по делу № А28-10818/2018, вступившим в законную силу, установлено, что здание механического цеха было первоначально передано открытому акционерному обществу «Фабрика культтоваров», образованному на основании решения Комитета по управлению имуществом Кировской области от 17.07.1992 № 230, в соответствии с Планом приватизации Халтуринской фабрики культтоваров по выпуску товаров народного потребления (распоряжение Администрации Халтуринского района от 28.07.1992 № 261-р «О государственной регистрации акционерного общества открытого типа «Фабрика культтоваров»). ОАО «Фабрика культтоваров» являлась собственником здания механического цеха. Спорный объект передан его собственником (ОАО «Фабрика культтоваров») в собственность ОАО «Шахматы», дата передачи могла быть не ранее 24.04.1998, то есть после вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), действовавшего до 01.01.2017.

В силу пункта 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Кроме того, истцом представлены в материалы дела фотографии спорного помещения; даны пояснения ИП Козицыным О.Б. об использовании здания, представлены доказательства несения расходов по содержанию здания и т.п.

Установленные фактические обстоятельства позволили суду прийти к следующим выводам.

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 в порядке, установленном АПК РФ.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, является установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права и охраняемого законом интереса, факта его нарушения и нарушения права истца ответчиком.

В соответствии со статьей 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права.

Исходя из положений статьи 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Понятие недвижимого имущества содержится в статье 130 ГК РФ, согласно которой к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ 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.

В пункте 15 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) разъяснено, что 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.).

Согласно пункту 19 Постановления № 10/22, лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Таким образом, необходимым условием для приобретения права собственности в силу приобретательной давности является совокупность следующих обстоятельств владения имуществом: длительность, добросовестность, непрерывность, открытость владения имуществом как своим собственным.

Судом установлено, что истцом выкупная цена в размере 20 000 руб. 00 коп. выплачена в полном объеме к 26.03.2001, с указанной даты договор аренды с правом выкупа от 14.05.1999 стороны считают аннулированным, что подтверждено справкой ОАО «Шахматы» от 26.03.2001, выданной ЧП Козицыну О.Б.

Соответственно, суд истец начал владеть спорным объектом как своим собственным, а не по договору, с 26.03.2001.

Таким образом, договорные обязательства, на основании которых происходит владение объектом недвижимости, отсутствуют (пункт 15 Постановления № 10/22).

При исчислении срока давности следует учитывать, что он начинается течь не ранее истечения срока исковой давности по иску об истребовании данного имущества из чужого незаконного владения. Таким образом, поскольку срок исковой давности равняется трем годам, то срок давностного владения должен составлять не менее 18 лет.

Представленные истцом доказательства свидетельствуют о том, что ИП Крзицын О.Б., не являясь собственником имущества, добросовестно и открыто владел и владеет недвижимым имуществом как своим собственным, использует его по своему усмотрению (пункт 1 статьи 209 ГК РФ) и несет бремя его содержания (статья 210 ГК РФ), осуществляет текущий ремонт, как это делал бы на его месте собственник.

Присутствовавший ранее в судебном заседании ИП Козицын О.Б. пояснил, что по договору электроснабжения оплачивает АО «ЭнергосбыТ Плюс» электроэнергию с 2000 года, ремонтные работы производятся за счет собственных средств.

Владение имуществом продолжается непрерывно с марта 2001 года до настоящего времени.

Соответственно, к моменту подачи искового заявления в апреле 2019 года срок давностного владения, по истечении которого суд может признать за владельцем право собственности, истек.

Также с учетом представленных в материалы дела доказательств, спорное имущество не является объектом муниципальной собственности Орловского района.

Доказательства передачи спорного объекта иному лицу в материалах дела отсутствуют.

Принимая во внимание отсутствие притязаний на объект со стороны муниципального образования (собственника земельного участка), предыдущего владельца объекта недвижимости, учитывая, что объект в муниципальную собственность не принят, что препятствует защите прав истца иным способом, суд счел требование истца о признании права собственности за ИП Козицыным О.Б. на нежилое помещение: механический цех – деревообрабатывающий цех в силу приобретательной давности обоснованным и подлежащим удовлетворению.

На основании пункта 21 Постановления № 10/22 судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

С учетом принятия Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» разъяснения, указанные выше, имеют отношение к внесению соответствующих записей в ЕГРН.

При подаче искового заявления истцом уплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб. 00 коп.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ, разъяснениями, содержащимися в пункте 19 постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», учитывая, что препятствия в государственной регистрации права собственности истца обусловлены его собственными действиями и не связаны с незаконными действиями (бездействием) ответчика, а также принимая во внимание позицию самого истца, судебные расходы по делу остаются на истце.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

исковые требования индивидуального предпринимателя Козицына Олега Борисовича (ИНН 434500207385, ОГРН 318435000036760, место нахождения: 610000, Россия, Кировская область, г. Киров) удовлетворить,

признать право собственности в силу приобретательной давности на объект капитального строительства – здание, назначение: нежилое здание, наименование: механический цех – деревообрабатывающий цех, площадь 493,1 кв.м., кадастровый номер 43:25:310125:140, расположенный по адресу: Кировская область, г. Орлов, ул. Кирова, д. 60.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок в соответствии со статьями 181, 257, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня вступления решения в законную силу в соответствии со статьями 181, 273, 275, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Кировской области.

Пересмотр в порядке кассационного производства решения арбитражного суда в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации производится в порядке и сроки, предусмотренные статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационные жалоба, представление в этом случае подаются непосредственно в Верховный Суд Российской Федерации.

Судья

Н.С. Каранина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 17.05.2019 8:38:44
Кому выдана Каранина Наталья Сергеевна