

Обобщение судебной практики судов г. Омска и омской области по рассмотрению исков о признании права собственности на объекты недвижимого имущества по праву приобретательной давности

В соответствии с планом работы Омского областного суда на 2024 год проведено обобщение судебной практики рассмотрения гражданских дел по искам о признании права собственности на объекты недвижимого имущества по праву приобретательной давности.

Согласно Конституции РФ право частной собственности охраняется законом (статья 35, часть 1). Право собственности и иные имущественные права гарантируются посредством закрепленного статьей 46 (часть 1) Конституции РФ права на судебную защиту, которая в силу ее статей 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) должна быть полной и эффективной, отвечать критериям пропорциональности и соразмерности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота.

В силу пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают в том числе, и из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности, в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

В силу пункта 3 статьи 218 ГК РФ в случаях и в порядке, предусмотренных этим 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.

Среди оснований приобретения права собственности в гражданском праве особое место занимает приобретательная давность - срок, по истечении которого возникает право собственности на имущество у его фактического владельца.

Институт приобретательной давности впервые был введен в российское право Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» (ст. 7 «Приобретение и прекращение права собственности»).

В первой части Гражданского кодекса РФ, вступившего в силу 1 января 1995 года, приобретательной давности посвящена специальная статья.

В соответствии со статьей 234 ГК РФ - 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 данной статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (пункт 1).

В статье 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что действие ст. 234 ГК РФ (приобретательная давность) распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 01 января 1995 года и продолжается в момент введения в действие части первой ГК РФ.

Приобрести право собственности на имущество в силу приобретательной давности может как физическое, так и юридическое лицо.

Институт приобретательной давности призван служить конституционно значимой цели возвращения имущества в гражданский оборот, тем самым выполняя задачу поддержания правовой определенности и стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота, эффективной судебной защиты прав и законных интересов его участников.

Определение конкретных оснований и условий приобретения права собственности по давности владения относится к компетенции федерального законодателя, который устанавливает соответствующее регулирование исходя из социальных, экономических и иных факторов, а также с учетом конституционной цели института приобретательной давности.

Не каждое владение вещью может привести к возникновению права собственности на нее, но только такое, которое соответствует условиям, указанным в п. 1 ст. 234 ГК РФ, а именно лицо обязано владеть имуществом открыто, добросовестно, непрерывно, как своим собственным, не имея законного титула владения, в течение всего срока приобретательной давности.

Только при сочетании всех вышеперечисленных условий возможно приобретение права собственности в силу приобретательной давности.

Таким образом, законодатель относит приобретательную давность к числу оснований возникновения права собственности и предоставляет возможность возвратить в гражданский оборот вещи или объекты недвижимости.

В то же время институт приобретательной давности достаточно специфичен, прежде всего с точки зрения правоприменения, основные проблемы которого будут указаны далее на примере практики по конкретным делам.

Помимо Конституции РФ и Гражданского кодекса РФ при рассмотрении дел данной категории суды должны учитывать правовые позиции, изложенные в Постановлениях Конституционного Суда РФ, разъяснениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Обзорах судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, касающиеся вопросов применения судами норм материального и процессуального права по делам данной категории.

Основными актами высших судебных инстанций, касающимися вопросов приобретательной давности, являются:

- Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова»,

- совместное постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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»,

- Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 16.11.2022,

- Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19.03.2014.

В пункте 15 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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» разъяснено, что 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;

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

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведенного выше совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, по смыслу статей 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.

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 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.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений по его применению, 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).

Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности.

Не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным уполномоченным на то лицом, не предполагающему переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим ее непосредственно или опосредованно во владение, как правило - временное, данному лицу. Примерный перечень таких договоров приведен в пункте 15 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации - аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.

Гражданский кодекс РФ не содержит 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.).

Как указано в пункте 3.1 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 г. № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Волкова В.В.», добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями. Добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество положениями статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Напротив, столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре; требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, права легализовать такое владение, оформив право собственности на основании данной нормы.

Таким образом, для признания владельца добросовестным при определенных обстоятельствах не требуется, чтобы он имел основания полагать себя собственником имущества. Добросовестность может быть признана судами и при наличии оснований для понимания владельцем отсутствия у него оснований приобретения права собственности.

Срок приобретательной давности

Срок приобретательной давности различен в отношении отдельных видов имущества (п. 1 ст. 234 ГК РФ), а именно на:

- недвижимое имущество - пятнадцать лет;
- иное имущество - пять лет.

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя (пункт 4).

Таким образом, срок давностного владения в соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ для объектов недвижимого имущества составляет 15 лет.

По ранее действующему законодательству к этому сроку нужно было еще прибавить 3 года исковой давности, в течение которого имущество могло быть виндицировано законным владельцем. Итого приобретательная давность реально составляла 18 лет.

Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» от 16.12.2019 № 430-ФЗ в п. 4 ст. 234 ГК РФ были внесены изменения, которые фактически отменили эти дополнительные три года. Согласно нынешней редакции данного пункта для имущества, которое может быть виндицировано законным владельцем, срок приобретательной давности начинает течь с момента поступления имущества в открытое владение добросовестного приобретателя. А если добросовестный приобретатель недвижимости зарегистрировал свое право собственности в реестре, то приобретательная давность начинает течь с момента такой регистрации.

В судебной практике возникает вопрос, как считать срок приобретательной давности, если владению вещью началось до внесения изменений в п. 4 ст. 234 ГК РФ и продолжается в настоящее время?

По общему правилу пункта 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Как отмечал Конституционный Суд РФ в определении от 30.11.2021 № 2533-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Донгак ...», основным принципом существования закона во времени является распространение его действия на настоящее и будущее время. Придание обратной силы закону – исключительный тип его действия во времени, использование которого относится к прерогативе законодателя. Законодатель, реализуя свое исключительное право на придание закону обратной силы, учитывает специфику регулируемых правом общественных отношений.

Статья 2 Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ, рассматриваемая во взаимосвязи с правилами о действии гражданского законодательства во времени (статья 4 ГК РФ), имеет целью обеспечение правовой определенности.

Поскольку новая редакция пункта 4 статьи 234 ГК РФ вступила в силу с 01.01.2020, а Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ не распространил действие новой редакции на отношения, возникшие до 01.01.2020, то она не распространяется на отношения по давностному владению, возникшие до вступления ее в силу, следовательно, к ним применяется порядок исчисления такого срока, установленный предыдущей редакцией.

Такой подход к исчислению срока приобретательной давности правильно применяется судами г. Омска и Омской области (пример будет

приведен далее), подтвержден он и практикой 8 КСОЮ (например, определение от 12.07.2022 № 88-11492/2022).

Следует отметить, что приобретательная давность относится к императивным срокам, то есть не может быть изменена соглашением сторон или иным любым способом. Только законодатель может в ГК РФ или ином специальном законе изменить этот срок. Об этом свидетельствует конструкция п. 1 ст. 234 ГК РФ, сформулированная именно как императивная норма.

Срок приобретательной давности не прерывается при правопреемстве: 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, это закреплено в п. 3 ст. 234 ГК РФ.

Права и обязанности давностного владельца

Давностный владелец, согласно п. 2 ст. 234 ГК РФ, даже до приобретения права собственности на имущество 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 ст. ст. 301, 304 ГК РФ, при этом при рассмотрении иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения применению подлежат также положения ст. 302 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика (п. 17 Постановления Пленума № 10/22).

Предоставление давностному владельцу права защиты имущества, которое находится в его фактическом владении, означает, что ему принадлежат частично права, которые предоставляются собственнику имущества (ст. 209 ГК РФ), в частности, владения и пользования имуществом. Распоряжение имуществом является ограниченным, поскольку, не имея право собственности на имущество, давностный владелец не может полноценно отчуждать имущество по сделкам (такие сделки изначально будут «с пороком»).

Отсюда на давностного владельца распространяются обязанности, которые в обычных условиях несет собственник, в частности:

- нести бремя содержания имущества и риск случайной гибели (ст. ст. 210 - 211 ГК РФ);

- владеть и пользоваться имуществом добросовестно, с учетом прав и законных интересов третьих лиц (п. 3 ст. 1, ст. ст. 10, 209 ГК РФ).

В ст. 234 ГК РФ прямо не указывается на такие обязанности, но из научно-практической литературы следует, что за давностным владельцем частично закрепляются вышеуказанные права и обязанности собственника, а

в судебной практике при решении вопроса о признании права собственности на имущество за давностным владельцем изучается и вопрос несло ли лицо бремя содержания имущества, какие права и обязанности осуществляло в отношении этого имущества.

Порядок признания права собственности на имущество в силу приобретательной давности

Как уже указывалось ранее, по смыслу ст. ст. 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 (п. 16 Постановление Пленума № 10/22).

При этом по смыслу абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ в отношении имущества, в отношении которого закон не требует осуществления государственной регистрации права собственности, право собственности у давностного владельца возникает автоматически без специальных действий со стороны владельца (при условии отсутствия спора о праве на такое имущество - в этом случае приобретение права собственности осуществляется в судебном порядке).

В отношении же недвижимого или иного имущества, подлежащего государственной регистрации, право собственности возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ).

Признание права собственности в этом случае осуществляется в судебном порядке (п. 19 Постановления Пленума № 10/22), а основанием для регистрации права собственности за давностным владельцем выступает судебный акт, вступивший в законную силу.

При этом в отношении бесхозного имущества не требуется предварительная постановка на учет его в качестве такового имущества и последующий отказ судом в признании права муниципальной собственности на эту недвижимость. То есть давностный владелец может непосредственно сразу обращаться в суд.

Также по смыслу абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество за прежним владельцем не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности (п. 20 Постановления Пленума № 10/22).

Обращение в суд может осуществляться в порядке:

а) искового производства в случае, если известен прежний собственник имущества.

В этом случае ответчиком выступает прежний собственник имущества. В качестве основного искового требования заявляется требование о признании права собственности в силу приобретательной давности (п. 19 Постановления

Пленума № 10/22).

б) особого производства - когда прежний собственник не известен и не должен быть известен давностному владельцу. В этом случае в качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Исковое заявление подается в суд по месту нахождения недвижимого имущества (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ), т.е. по правилам исключительной подсудности.

Обязанность доказать момент завладения вещью для исчисления срока приобретательной давности возложена на давностного владельца (ст. 56 ГПК РФ). Могут использоваться любые доказательства: квитанции об уплате коммунальных платежей; документы, подтверждающие несение расходов на ремонт имущества; фотоматериалы, свидетельские показания и т.п.

Омским областным судом проведено изучение и обобщение практики рассмотрения судами г. Омска и Омской области гражданских дел по искам о признании права собственности на объекты недвижимого имущества по праву приобретательной давности. Цель обобщения - выявление правоприменительных проблем и спорных вопросов, возникающих при рассмотрении дел указанной категории, выработка единых подходов к их разрешению и формированию единообразного и правильного применения законодательства при разрешении споров.

Объектом изучения выступили принятые в 2021-2023 г.г. и в истекшем периоде 2024 гг. судебные акты по результатам рассмотрения исковых заявлений о признании права собственности.

На обобщение поступило 621 дело (182 дела из районных судов города Омска и 448 дел - из судов Омской области), из них подавляющее большинство составляют дела по искам о признании права собственности на жилые помещения и земельные участки, в том числе на земли сельхозназначения (доли в праве собственности) - 591 дело, а по искам о признании права собственности на нежилые помещения поступило 30 дел.

Из поступивших на обобщение гражданских дел следует, что в большинстве случаев суды признают требования законными и обоснованными, т.к. по 524 делам приняты решения об удовлетворении заявленных требований, по 48 делам – в удовлетворении требований отказано, 36 заявлений оставлено без рассмотрения, по 13 делам производство прекращено (из них – 10 в связи с отказом истца от иска, 1 – в связи с заключением мирового соглашения – Октябрьский районный суд г. Омска гр.дело № 2-1813/2022), 2 – в связи со смертью ответчика).

Как показало обобщение, судебные постановления по делам данной категории в редких случаях обжалуются участниками процесса в

вышестоящие суды. За каждый год число обжалованных дел данной категории составляет от 20 до 23 дел.

За период, охваченный обобщением, в кассационном порядке судебные постановления по данной категории дел не отменялись.

Проведенный в рамках настоящего обобщения анализ судебной практики как по делам, на которые не подавались апелляционные жалобы, так и по обжалованным делам, показал, что районными судами г. Омска и Омской области в основном правильно рассматриваются дела по искам о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Приведу примеры по делам, по которым с решениями суда первой инстанции судебная коллегия не согласилась, а также примеры, когда решения были признаны законными и обоснованными.

Так, за истекший период 2024 г. судебной коллегией было отменено 1 решение по делу о признании права собственности в силу приобретательной давности.

- Решением Тюкалинского городского суда Омской области от 07.11.2023 по делу № 2-259/2023 были удовлетворены иски К.А.К. к А., ООО «О.», К.А.А. о признании права собственности на жилой дом в Тюкалинском районе.

Обращаясь в суд, истец указал на то, что обществом был построен дом для егеря для охраны охотничьих угодий. С <дата> он проживал в этом доме, открыто, непрерывно и добросовестно владел указанным объектом недвижимости как своим собственным, в связи с чем в силу ст. 234 ГК РФ по давности владения приобрел право собственности на дом.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что Администрацией Тюкалинского муниципального района Омской области <дата> К.А.К. выдано разрешение на ввод указанного выше спорного жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с экспертным заключением <номер> ООО «А.» спорный жилой дом соответствует градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, дом строился организацией, с которой истец состоял в трудовых отношениях.

Отменяя указанное решение суда и отказывая в удовлетворении исковых требований К.А.К., судебная коллегия указала, что выводы суда об удовлетворении иска сделаны при неправильном применении норм материального права и при несоответствии фактическим обстоятельствам дела (дело № 33-430/2024 от 26.02.2024)

Из представленных в дело письменных доказательств следует, что спорный дом возводился на основании договора от 17.05.1968 между обществом охотников Облтоптраста и обществом охотников Управления благоустройства г. Омска не для удовлетворения жилищных нужд, а для

содержания охотничьей базы «Х.» и временного проживания там егерей для выполнения соответствующих обязанностей по этой должности, истец был назначен материально-ответственным лицом на приписном охотничье-рыболовном хозяйстве в Тюкалинском районе.

Таким образом, строительство дома осуществлено хозяйственным способом за счет Управления благоустройства, в связи с чем владение К.А.К. спорным домом для егеря как своим собственным нельзя признать добросовестным. С момента вселения в дом истец понимал, что его собственником являться не может, спорный дом был предоставлен ему на время выполнения функций материально-ответственного лица в приписном охотничьем хозяйстве.

Кроме того, оценивая правовой статус жилого помещения, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что объект недвижимости обладает признаками самовольной постройки, что вещное право в отношении него в ЕГРН не зарегистрировано, административная процедура ввода в эксплуатацию не была завершена; статус служебного или ведомственного жилья отсутствует.

Более того, спорный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером <номер>, собственником которого является Белоглазовское сельское поселение; данный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования, что, в силу положений ст.ст. 260 ГК РФ, 7, 77-79 Земельного кодекса РФ, разъяснений, содержащихся в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2013 г. (вопрос 5), утв. Президиумом ВС РФ от 04.06.2014, не предполагает возможности размещения на нем индивидуального жилого дома.

Сам по себе факт проживания истца в домике егеря с <дата>, о чем представлена справка сельской администрации, при изложенных выше обстоятельствах, не может служить основанием для признания за К.А.К. права собственности на жилой дом по праву приобретательной давности.

Апелляционное определение по настоящему делу в кассационном порядке до настоящего времени не обжаловалось (срок обжалования истекает 27.05.2024).

Противоположный пример, когда суд первой инстанции отказал в иске.

- По делу № 2-2666/2022 Кировский районный суд г. Омска отказал в удовлетворении исковых требований Е.Н.Н. к ЗАО «С.» о признании права собственности на квартиру в доме <адрес> в порядке приобретательной давности.

Обращаясь в суд, Е.Н.Н. указала на то, что 23 июля 1999 года между сторонами был заключен протокол-соглашение к договору на строительство коттеджей, в соответствии с которым ответчик взамен одного коттеджа

передает ей после ввода дома в эксплуатацию квартиру <адрес>. ТСЖ «П.» выдало ей справки о принадлежности квартиры, между тем до настоящего времени права собственности на жилое помещение не зарегистрировано. 22.02.2022 истец обратилась в Управление Росреестра по Омской области с заявлением о регистрации права собственности на квартиру, однако регистрация была приостановлена ввиду отсутствия в регистрирующем органе записи о собственности застройщика ЗАО «С.» на жилое помещение, а также не предоставления документа, подтверждающего переход права собственности на недвижимое имущество от ответчика к истцу.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что истцом не доказано одновременно наличие условий добросовестности, открытости, непрерывности и установленной законом длительности такого владения в отношении спорного имущества.

Не ставя под сомнение факт длительности, открытости и непрерывности владения истцом спорным имуществом, несения расходов по его содержанию, суд отказал в удовлетворении иска только лишь на том основании, что давностное владение Е.Н.Н. спорной квартирой не является добросовестным, т.к. истец не представила подлинник протокола-соглашения к договору на строительство коттеджей, не представила суду доказательства заключения с ЗАО «С.» первоначального договора на застройку коттеджа, взамен которого в последующем была предоставлена спорная квартира; какие-либо документы, свидетельствующие об оплате истцом постройки коттеджа, либо квартиры – отсутствуют; какие-либо документы о передаче истцу спорной квартиры, ее вселения туда – отсутствуют; ни истец, ни члены его семьи в указанном жилом помещении зарегистрированы не были, согласно данным налоговых органов, налог на спорное имущество истец также не оплачивала.

Отменяя решение суда и принимая новое решение об удовлетворении исковых требований Е.Н.Н., коллегия судей исходила из того, что со стороны ответчика ЗАО «С.» каких-либо возражений относительно исковых требований не представлено, по общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Из разъяснений, данных в пункте 16 совместного постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 года следует, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, то, что в суд не представлен подлинник протокола-соглашения к договору на строительство коттеджей, а также доказательства заключения с ЗАО «С.» первоначального договора на застройку коттеджа, взамен которого в последующем была предоставлена спорная квартира, оплаты постройки коттеджа, либо квартиры, не может служить основанием для отказа в удовлетворения иска о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Отсутствие регистрации по месту жительства в спорной квартире также не свидетельствует о недобросовестности истца, поскольку согласно абзацу третьему статьи 6 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места жительства и пребывания в пределах Российской Федерации» для постановки на регистрационный учет по месту жительства гражданин обязан предъявить должностному лицу, ответственному за регистрацию, в том числе документ, являющийся в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации основанием для вселения в жилое помещение. Такого документа у Е.Н. Н. не имеется.

Вопреки выводам суда вселение истца в спорную квартиру и длительное проживание в этом жилом помещении подтверждается справками ТСЖ «П.».

Что касается отсутствия доказательств оплаты налоговых платежей, то коллегия судей указала на то, что согласно статье 400 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 Кодекса (жилой дом, жилое помещение (квартира, комната), гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные здание, строение, сооружение, помещение).

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Поскольку право собственности застройщика не было зарегистрировано в ЕГРН, такое право не зарегистрировано и за истцом, следовательно, Е.Н.Н. объективно не имела возможности уплачивать налог на спорное имущество (апелляционное определение от 18.01.2023 № 33-394/2023).

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

Необходимо отметить, что выводы суда апелляционной инстанции относительно возможности/невозможности давностным владельцем исполнять обязанности по оплате налогов соответствуют правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда РФ от 26.09.2023 № 127-КГ23-13-К4 по делу по иску Б.Л.А.; от 10.03.2020 № 84-КГ20-1 по иску Г.О.В., а также в определении 8-го кассационного суда общей юрисдикции от 12.07.2022 № 88-11492/2022.

Другой пример, где суд вынес законное и обоснованное решение.

- Дело № 2-390/2022 по иску С.И.А. к Администрации Славянского сельского поселения о признании права собственности на жилой дом и земельный участок в <адрес> (Шербакульский районный суд Омской области).

В обоснование иска С.И.А. указала на то, что с 20.04.2004 открыто, непрерывно и добросовестно владеет жилым домом и земельным участком под ним как своим собственным, приобрела это имущество у бывшего владельца, данных которого не помнит, без оформления договорных отношений.

Решением суда от 06.07.2022 в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 07.09.2022 (дело № 33-5177/2022) решение суда оставлено без изменения, жалоба истца – без удовлетворения.

При разрешении спора суды исходили из того, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих непрерывность владения имуществом в течение требуемого по закону периода давностного владения (18 лет – 15 лет давностное владения + 3 года, в течение которых имущество может быть истребовано собственником). Истцом представлены лишь сведения об оплате за электроэнергию по данному адресу за отдельные периоды – январь и июнь 2009 г., октябрь 2017 г., июнь 2018 и 2019 г.г., что явно недостаточно для признания право собственности по основанию давности владения.

Суд кассационной инстанции с такими выводами согласился, оставил судебные постановления без изменения, кассационную жалобу С.И.А. – без удовлетворения (определение 8 КСОЮ от 07.02.2023 дело № 88-3638/2023).

Приведем еще один пример.

- Гр.дело № 2-1476/2022 Первомайского районного суда г. Омска по иску К.В.И. к Администрации г. Омска о признании права собственности на квартиру в порядке приобретательной давности.

Истец обратился в суд с указанным иском, указав, что собственник квартиры <адрес> – К.А.Ф. выехала на постоянное место жительства в Германию в 2002 г., с этого времени он проживает в жилом помещении, несет бремя содержания, в настоящее время им получены сведения о смерти собственника.

Отказывая в удовлетворении исковых требований К.В.И., суд в решении от 25.05.2022 г. указал, что прежний собственник не отказывался от прав на свое имущество, допустил проживание истца в квартире как своего родственника, т.е. владение истцом жилым помещением осуществлялось не как своим собственным вместо собственника, а фактически по договору безвозмездного пользования, что не образует совокупности необходимых условий для признания права собственности в порядке ст. 234 ГК РФ.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 10.08.2022 (№ 33-4623/2022) решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба истца – без удовлетворения.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции согласился с законностью и обоснованностью принятых по делу судебных постановлений (№ 88-23516/2022 от 08.12.2022).

В отношении того, как правильно исчислять срок приобретательной давности в связи с внесением изменений в порядок исчисления можно привести гр. дело № 2-91/2022 Первомайского районного суда г. Омска по иску О.М.Н. к ТУ Росимущества о признании права собственности на долю в жилом помещении по праву приобретательной давности.

Обращаясь в суд с указанным иском О.М.Н. указала, что на протяжении длительного времени проживала с Ф.В.Г. одной семьей без оформления брачных отношений. В порядке приватизации квартиры <адрес> была передана в их общую совместную собственность. В <дата> Ф.В.Г. умер. Полагала, что приобрела право собственности на ½ долю в праве собственности на указанную квартиру (долю Ф.В.Г. в размере ½ также просила определить судебным решением) по основанию давностного владения.

Решением суда от 16.02.2022, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 18.05.2022 (№ 33-2948/2022) в удовлетворении исковых требований О.М.Н. было отказано в связи с тем, что не истек срок давностного владения, который в данном случае составляет 18 лет (15 лет приобретательная давность + 3 года, когда имущество могло быть истребовано из владения истца).

Суды указали на то, что в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ (в редакции, действующей до 01.01.2020) течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ, вступившим в законную силу с 01.01.2020, приведенная норма изложена в новой редакции, которой предусмотрено, 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 настоящего Кодекса, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя.

По правилу п. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие (п. 2 ст. 4 ГК РФ).

Поскольку течение срока приобретательной давности истец связывает с датой смерти Ф.В.Г. – <дата>, постольку по смыслу ст. 4 ГК РФ к спорным правоотношениям подлежит применению редакция п. 4 ст. 234 ГК РФ, действующая до 01.01.2020. Таким образом, необходимо 18 лет пользования жилым помещением, этот срок еще не истек.

Как указывалось ранее, давностное владение предполагает владение не по договору. Но есть примеры в судебной практике, когда суды приходят к выводу о том, что истец приобрел право собственности на объект недвижимости как на основании договора, так и в силу приобретательной давности.

Так, гр. дело № 2-15/2022 Черлакского районного суда Омской области по иску Б.О.Б. к М.В.Т., М.И.Т. о признании права собственности на часть жилого дома и земельный участок, встречному иску М.Г.В. к Б.О.Б. о признании права собственности на квартиру и земельный участок.

Обращаясь в суд с иском, Б.О.Б. указала, что 29.08.1995 по договору купли-продажи она приобрела ½ часть жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> у М.В.Т. и М.И.Т., данный договор был зарегистрирован в Администрации Иртышского сельского совета Черлакского района Омской области, 31.07.1996 ею получен технический паспорт. До мая 2003 г. она проживала в указанном жилом помещении, затем переехала на постоянное место жительства к своей дочери в <адрес>.

При этом для обеспечения сохранности жилого помещения в д. Крупское, она пустила проживать квартирантов – семью М.Г.В. при условии оплаты налогов за домостроение и коммунальных платежей, дала согласие на постоянную регистрацию семьи М.Г.В. в своем жилом помещении. <дата> она вышла замуж и сменила фамилию с И.О.Б. на Б.О.Б. От своих прав на дом не отказывалась.

В декабре 2020 г. она решила начать оформление документов на земельный участок и ½ жилого дома, расположенные по адресу: <адрес>, однако М.Г.В. воспрепятствовала проведению этих работ.

М.Г.В. в обоснование встречных исковых требований указала на то, что в ноябре 2003 г. купила у Б.О.Б. квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, за 12 000 руб., о чем была составлена расписка. После оплаты Б.О.Б. зарегистрировала ее с детьми по месту жительства постоянно, а также

передала ей договор купли-продажи с прежними собственниками дома М.И.Т., В.Т., а также технический паспорт на объект недвижимости.

Ранее собственниками данного жилого помещения являлись М.И.Т. и М.В.Т., которым квартира была предоставлена в собственность АО «О.», последние по договору купли-продажи продали квартиру Б.О.Б., однако данный договор не был зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем ей, М.Г.В., не было известно при покупке дома у Б.О.Б.

С ноября 2003 г. ее семья добросовестно, открыто и непрерывно владеет указанной квартирой и земельным участком как своим собственным недвижимым имуществом. За все эти годы она производит оплату коммунальных услуг, оплачивает налоги, производит текущий и капитальный ремонт - перекрыла потолки, крышу, вставила новые окна, провела водопровод, построила гараж, баню, хозяйственные сооружения.

10.12.2020 дочь ответчика Ш.Е., воспользовавшись доверительными отношениями, под предлогом необходимости урегулирования вопросов с налоговой инспекцией, забрала у нее все имеющиеся документы на жилое помещение: договор купли-продажи с М., технический паспорт, расписку об уплате денежных средств Б.О.Б., которые ранее были переданы ей при совершении сделки.

На протяжении 18 лет она, М.Г.В., открыто, непрерывно и добросовестно владела жилым помещением как своим собственным; все эти годы Б.О.Б. не обращалась к ней с какими-либо вопросами или претензиями относительно дома, правомочия собственника не осуществляла.

С учетом изложенного, просила признать за ней право собственности на квартиру и земельный участок расположенные по адресу: <адрес> в силу приобретательной давности, взыскать с Б.О.Б. судебные расходы в сумме 32 000 руб. и компенсацию морального вреда в сумме 100 000 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что встречные исковые требования М.Г.В. к Б.О.Б. в части признания права собственности на квартиру и земельный участок подлежат удовлетворению, поскольку между сторонами была заключена сделка купли-продажи этих объектов недвижимости, а также по праву приобретательной давности (решение Черлакского районного суда Омской области от 12.05.2022).

Рассматривая апелляционную жалобу Б.О.Б., коллегия судей согласилась с выводами районного суда о том, что М.Г.В. приобрела право собственности на квартиру на основании давностного владения, т.к. добросовестно, открыто и непрерывно на протяжении более 18-ти лет владения жилым помещением, неся расходы на его содержание, ремонт, постройку сооружений хозяйственного назначения, имея постоянную регистрацию в этой квартире по месту жительства вместе с членами своей семьи, тогда как Б.О.В. на протяжении этого времени устранилась от своих обязанностей как собственник жилого помещения. Суждение суда о наличии между сторонами заключенного договора купли-продажи коллегия судей

исключила, поскольку это обстоятельство достоверными доказательствами по делу не подтверждено.

Данное решение суда было отменено в части признания за М.Г.В. права собственности на земельный участок под квартирой по праву приобретательной давности, исходя из презумпции государственной собственности на землю и отсутствия доказательств того, что земельный участок предоставлялся прежним собственникам жилого помещения до введения в действие Земельного Кодекса РФ на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо позднее в рамках административных процедур на праве частной собственности.

Определением 8-го кассационного суда общей юрисдикции от 15.12.2022 (дело № 88-23469/2022) решение Черлакского районного суда Омской области от 12.05.2022 в неотмененной части, а также апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 14.09.2022 оставлены без изменения, кассационная жалоба Б.О.Б. – без удовлетворения.

Отдельно следует остановиться на вопросе о том, что приобретательная давность не применяется к случаям, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой, приобретательная давность не может распространяться на самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

При рассмотрении споров о признании права собственности на самовольную постройку необходимо учитывать, что действующее законодательство разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) и в связи с осуществлением самовольного строительства (ст. 222 ГК РФ).

Как указано в п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ 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», по смыслу ст. ст. 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.

Приобретательная давность не может распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, поскольку в подобной ситуации отсутствует такое необходимое

условие, как добросовестность застройщика, так как, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие у него оснований для возникновения права собственности. Тогда как лишь совокупность всех перечисленных в ст. 234 ГК РФ условий (добросовестность, открытость и непрерывность владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет) является основанием для приобретения права собственности на это имущество в силу приобретательной давности.

Таким образом, если владение возникает (начинается) с правонарушения (например, самозахват земельного участка), то такое владение будет недобросовестным с самого начала.

В основном, суды не допускают ошибок в применении норм права при рассмотрении исков с такими фактическими обстоятельствами, правильно определяют юридически значимые обстоятельства, дают надлежащую правовую оценку доводам сторон и представленным доказательствам.

В качестве такого примера можно привести дело, рассмотренное Советским районным судом г. Омска по иску Р.Л.А. (гр. дело № 2-1701/2023).

- Р.Л.А. обратилась в суд с иском к Администрации города Омска, Департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности, указав, что с 1954 года проживает и пользуется домом, расположенным по адресу: <адрес>. В 1965 году отец подарил ей дом, в подтверждение чего был заключен договор дарения от <дата>. Начиная с 1965 года, она добросовестно, открыто и непрерывно пользовалась спорным жилым домом, содержала его, оплачивала коммунальные услуги. В этой связи просила признать за ней право собственности на дом.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержала, пояснив, что после возвращения с фронта ее отец на заброшенном земельном участке начал строительство дома. В 1964 году семья получила квартиру на всех членов семьи, они переехали на <адрес>. Дом отца заставили снести в принудительном порядке, т.к. ранее действовавшее законодательство не допускало наличие в собственности одновременно и квартиры и дома, но земельным участком они продолжают пользоваться до настоящего времени, ведут на нем дачное хозяйство.

Из материалов дела следовало, что в документах архивного фонда БУ Омской области «Исторический архив Омской области» сведений о предоставлении земельного участка по указанному адресу не обнаружено, в ЕГРН отсутствует запись о регистрации прав на объект недвижимости – жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>, а также на земельный участок и его постановке на кадастровый учет.

Согласно ответу БУ «Омский центр КО и ТД» строение, расположенное по адресу: <адрес>, в учетно-технической документации учреждения не значится и никогда не значилось.

Решением Советского районного суда г. Омска от 21.06.2023 в удовлетворении исковых требований Р.Л.А. было отказано, поскольку дом является самовольной постройкой, признание права собственности на которую возможно только по правилам пункта 3 статьи 222 ГК РФ при наличии права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, на котором расположено спорное домовладения. Между тем, земельный участок под строительство дома не предоставлялся.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда решение суда первой инстанции по указанному делу оставлено без изменения, апелляционная жалоба Р.Л.А. – без удовлетворения (№ 33-5904/2023 от 27.09.2023).

В кассационном порядке судебные постановления не обжаловались.

Особо необходимо остановиться на делах по искам о признании права собственности на земельные участки по основаниям давностного владения.

Согласно статье 9 (часть 1) Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Особенность гражданско-правового регулирования земельных отношений заключается в том, что пунктом 2 статьи 214 ГК Российской Федерации и пунктом 1 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации закрепляется *презумпция государственной собственности на землю*, согласно которой земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Такое правовое регулирование осуществлено законодателем в рамках его компетенции исходя из исторически сложившихся обстоятельств, а также с учетом того, что в Российской Федерации на сегодняшний день по объективным причинам на значительной доле земель земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учет. В подобных условиях установление презумпции государственной собственности на землю является одним из определяющих факторов при выработке государственной политики и нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений, в том числе оборота земель.

В условиях действующей презумпции государственной собственности на землю и наличия на территории Российской Федерации значительного количества нераспределенной земли сама по себе несформированность земельного участка и отсутствие государственной регистрации права собственности публичного образования на него не означает, что соответствующее публичное образование фактически отказалось от своего права собственности или проявляет безразличие к правовой судьбе этого земельного участка.

Соответственно, для любого добросовестного и разумного участника гражданских правоотношений должно быть очевидным, что земли, на которых земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учет, относятся к государственной собственности и что само по себе отсутствие такого учета не свидетельствует о том, что они являются бесхозными.

Действующее законодательство запрещает любое самовольное, совершенное без каких-либо правовых оснований занятие земельного участка или части земельного участка. Такие действия являются противоправными и влекут наложение санкций (статья 7.1 «Самовольное занятие земельного участка» КоАП Российской Федерации).

Таким образом, учитывая положения пункта 2 статьи 214 ГК Российской Федерации, пункта 1 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 7.1 КоАП Российской Федерации, занятие без каких-либо правовых оснований несформированного земельного участка, заведомо для владельца относящегося к публичной собственности, не может расцениваться как не противоправное, совершенное внешне правомерными действиями, т.е. добросовестное и соответствующее требованиям абзаца первого пункта 1 статьи 234 ГК Российской Федерации.

Таким образом, на земельные участки, в отношении которых действует презумпция государственной собственности, не может быть признано право собственности юридического или физического лица по основанию давности владения таким земельным участком.

Согласно п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 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 большинстве случаев суды обоснованно отказывали в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на земельные участки по праву приобретательной давности в отношении публичных земельных участков.

Так, очень интересный пример из практики Центрального районного суда г. Омска.

- В.В.Д. обратилась в суд с иском к департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска о признании права собственности на земельный участок.

В обоснование иска указала, что <дата> Т.М.Д. передан в бессрочное пользование земельный участок под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности. <дата> Т.М.Д. умер, в права наследования после его смерти вступила супруга Т.А.А., умершая <дата>. Единственным наследником после смерти Т.А.А. является истец, приходящаяся наследодателю племянницей, что установлено решением Центрального районного суда г. Омска от 30.07.2013 по гражданскому делу № 2-3058/2013 по иску В.В.Д. к Администрации г. Омска о признании права

собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: <адрес>, в порядке приобретательной давности, истец признана наследником всего принадлежащего Т.А.А. имущества. В 2020 году она узнала, что фактически занимала не один земельный участок, а два, второй расположен по адресу: <адрес>, то есть на момент вынесения решения суда от 30.07.2013, она фактически владела двумя земельными участками, добросовестно полагая, что пользуется одним, в связи с чем не имела возможности заявить требование о признании права собственности в порядке приобретательной давности на спорный земельный участок. Между земельными участками отсутствует смежный забор, они фактически объединены и используются как единый.

Уточнив исковые требования, просила образовать земельный участок по адресу: <адрес>, признать за ней право собственности в порядке приобретательной давности на данный земельный участок.

Решением Центрального районного суда г. Омска от 09 ноября 2022 года исковые требования В.В.Д. были удовлетворены.

Одновременно в Центральном районном суде г. Омска рассматривался иск иного лица – П.О.В. к департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска о признании права собственности на этот же земельный участок и расположенный на нем жилой дом.

В обоснование иска П.О.В. ссылалась на то, что ее отец С.В.В. в июне 1983 года приобрел жилой дом по адресу: <адрес>, где они проживали всей семьей. При покупке дома отцу передали домовую книгу, из которой видно, что в доме они были прописаны по месту жительства. По достижении 7-летнего возраста она стала проживать со своей бабушкой С.А.А. в квартире <адрес>. <дата> умерла ее мама, <дата> умер отец.

После его смерти она обнаружила, что правоустанавливающих документов на дом и земельный участок не имеется, указанные объекты на техническом и кадастровом учете не состоят. С момента смерти отца она использует дом и земельный участок для ведения дачного хозяйства.

Споры по поводу границ земельного участка с соседними землепользователями у отца и у нее не было. В настоящее время В.В.Д. ссылается на то, что имеет основания для приобретения права собственности на земельный участок по отношению к дому <адрес>, поскольку при оформлении наследственных прав ей не было известно, что фактически она занимала не один земельный участок, а два, в том числе, спорный земельный участок, якобы добросовестно полагая, что пользуется одним, что является недостоверным, так как между земельными участками всегда имелся забор.

Уточнив исковые требования, просила признать за ней право собственности на дом <адрес> и на земельный участок, расположенный по отношению к этому дому, в границах согласно межевому плану от 09.11.2022.

Решением Центрального районного суда г. Омска от 12.05.2023 исковые требования П.О.В. в части признания права собственности на земельный участок были удовлетворены.

Таким образом, сложилась правовая ситуация, при которой право собственности на один и тот же земельный участок по праву приобретательной давности было признано судебными решениями за двумя разными лицами - и за В.В.И. и за П.О.В.

Решение суда от 09.11.2022 по иску В.В.И. было обжаловано в суд апелляционной инстанции П.О.В. как лицом, не привлеченным к участию в деле.

Решение суда от 12.05.2023 по иску П.О.В. было обжаловано в апелляционном порядке представителем В.В.И.

При рассмотрении апелляционных жалоб судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда перешла к рассмотрению гражданских дел по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ, далее гражданские дела были объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 19.10.2023 (№ 33-724/2023 (33-5628/2023) решения Центрального районного суда г. Омска от 09.11.2022 и от 12.05.2023 отменены, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований как В.В.И., так и П.О.В. за необоснованностью.

При разрешении спора коллегия судей пришла к выводу о том, что земельный участок по адресу: <адрес>, в частной собственности никогда не находился; оснований полагать, что он был предоставлен на праве бессрочного пользования в 1954 г. Т.М.Д. (наследодатель истца В.В.И.) вместе с рядом расположенным земельным участком <номер> и оба участка составляли единое землепользование, не имеется; между участками был установлен забор. Из представленных в материалы дела фотографий, а также показаний свидетелей следует, что земельный участок <номер> длительное время не используется, в надлежащем состоянии его никто не поддерживает.

Дом, расположенный на этом участке, является самовольной постройкой, для проживания не пригоден, находится в аварийном состоянии.

В такой ситуации, учитывая презумпцию государственной собственности на землю, отсутствие доказательств того, что спорный земельный участок предоставлялся ранее какому-либо лицу в установленной административной процедуре предоставления и отсутствие доказательств добросовестного открытого и непрерывного владения этим участком истцами В. или П. как своим собственным на протяжении более 18-ти лет, оснований для признания права собственности на земельный участок по праву приобретательной давности не имеется.

Определением 8-го кассационного суда общей юрисдикции от 06.02.2024 апелляционное определение оставлено без изменения, кассационные жалобы истцов – без удовлетворения (дело № 88-2150/2024).

В то же время, необходимо учитывать, что если ранее земельный участок выбыл из государственной собственности в связи с его

предоставлением иному лицу, которое фактически устранилось от владения участком, либо передало права на него по сделке, которая не была зарегистрирована в установленном законом порядке, а истец открыто, добросовестно и непрерывно на протяжении требуемого срока приобретательной давности фактически владеет таким участком, то в такой ситуации не исключена возможность признания за давностным владельцем права собственности по основаниям, предусмотренным ст. 234 ГК РФ. Такой правовой подход изложен в постановлении Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова».

Что касается участков из земель сельскохозяйственного назначения (земельных долей), пример:

- дело № 2-255/2022 Москаленский районный суд Омской области.

Ф.А.Я. обратился в суд с иском к Р.М.Х., Р.И.И., Т.Г.И., Т.Л.А., администрации Екатериновского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области о признании права собственности на 4 земельных участка из состава земель сельскохозяйственного назначения. В обоснование исковых требований указал на то, что ответчики в середине 90-х годов выехали на постоянное место жительства в Германию, передав ему безвозмездно в собственность без оформления сделок принадлежащие им доли в праве собственности на участки из состава земель сельскохозяйственного назначения. С этого времени истец постоянно открыто, непрерывно и добросовестно владеет этими участками, произвел их выдел в натуре, использует в целях сельскохозяйственного производства, правопритязаний от других лиц на весь период его владения не имелось.

Решением Москаленского районного суда Омской области от 18.05.2022 исковые требования Ф.А.Я. удовлетворены, решение суда в апелляционном порядке не обжаловалось.

Между тем, в материалах дела имеется копия доверенности от 11.05.2000 сроком на 3 года, выданная Р.И.И. и Р.М.Х. (удостоверена главой Екатериновской сельской администрации) на имя иного лица – Ф.Э.И. – на право пользования и распоряжения земельными паями доверителей, находящимися в СПК <адрес>, с правом получения дивидендов в денежном или натуральном выражении, выдела в натуре, сдачи в аренду, продажи, получения денег.

В материалах дела имеется нотариально удостоверенная доверенность от Т.Г.И. от 27.08.2001 сроком на 3 года на имя иного лица – Ф.Я.Я. на право пользования и распоряжения земельным участком, находящимся на землях СПК.

Однако данным доказательствам правовая оценка не дана, несмотря на то, что они опровергают доводы истца о том, что он владел земельными участками с середины 1990-х годов.

В деле отсутствуют какие-либо письменные доказательства, подтверждающие доводы иска – сведения о том, кто осуществлял выдел земельных долей Р.И.И. и Р.М.Х., Т.Г.И. из общего исходного земельного участка сельхозназначения, кто уплачивал налоги в отношении спорных участков, кто фактически их обрабатывал, сдавались ли они в аренду, если да, то кем и кому, в чьих интересах, кто получал арендную плату, равно как и какие-либо документы, что истец длительное время занимается сельскохозяйственным производством, в том числе и на этих землях.

Решение суда об удовлетворении исковых требований Ф.А.Я. основано только на показаниях двоих свидетелей, источник осведомленности которых о том, что с середины 90-х годов именно истец открыто, непрерывно и добросовестно пользуется земельными участками ответчиков как своими собственными, не установлен; доказательствами не подтвержден.

В деле имеется заявление администрации Екатериновского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области (ответчик по делу) о рассмотрении дела в отсутствие представителя и о признании исковых требований.

В решении суда отсутствуют какие-либо суждения относительно того, является ли сельская администрация в данном споре надлежащим ответчиком, принято/не принято судом признание иска данным ответчиком.

Еще пример

- дело № 2-782/2021 Шербакульского районного суда Омской области по иску С.Г.А. к Администрации Славянского сельского поселения Шербакульского муниципального района, СПК «С.», Управлению Росреестра по Омской области о признании права собственности на долю в земельном участке сельскохозяйственного назначения.

Обращаясь в суд с иском С.Г.А. указала на то, что с февраля 1998 г. по настоящее время добросовестно, открыто и непрерывно владеет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Славянского сельского поселения Шербакульского района Омской области. Земельную долю приобрела у прежнего собственника Г.В.Е. по расписке, в настоящее время зарегистрировать право собственности не представляется возможным в связи со смертью титульного собственника. За весь период пользования земельной долей никаких притязаний иных лиц не имелось.

Собственник земельной доли Г.В.Е. к участию в деле не привлекался, сведения о его смерти и о наличии/отсутствии наследников судом не проверялись.

В материалах дела имеется расписка от 02.12.1998, составленная и подписанная только истцом С.Г.А., о том, что она получила от Г.В.Е. земельный участок с кадастровым номером <номер>, за что передала ему денежные средства в сумме 15 000 руб.

В материалах дела имеется справка администрации Славянского сельского поселения о том, что в журнале «Нотариальные реестры» имеется запись о совершении нотариального действия – «доверенность на земельную долю купли-продажи» от Г.В.Е. С.Г.А. от 23.03.1998 г. за <номер>.

Решением суда от 23.12.2021 исковые требования С.Г.А. были удовлетворены, за истцом признано право собственности на земельную долю в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером <номер>, ранее принадлежавшую Г.В.Е. Решение в апелляционном порядке не обжаловалось.

Между тем, согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо *продать или подарить ее другому участнику долевой собственности*, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В силу пунктов 2, 3 ст. 12 указанного Федерального закона, в случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному

лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

Применительно к указанным нормам права в круг юридически значимых обстоятельств должен был быть включен вопрос о том, являлась ли С.Г.А. участником общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером <номер>, и могла ли быть отчуждена в ее пользу земельная доля Г.В.Е. без извещения об этом иных сособственников. Однако этот вопрос остался без исследования и правовой оценки, равно как и факт выдачи доверенности, который свидетельствует о том, что на период ее действия С. владела земельными долями не вместо собственника, а вместе с ним, действуя как доверенное лицо в его интересах.

Следует более внимательно относиться к рассмотрению дел о признании права собственности на земли сельскохозяйственного назначения (доли в праве собственности), т.к. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (его статьях 8 и 12) установлены особенности заключения сделок с участками и долями в праве общей долевой собственности из состава земель сельскохозяйственного назначения. Если истцы указывают на то, что их давностное владение началось в результате незавершенной сделки, то необходимо давать оценку тому, соответствовали ли действия требованиям федерального законодательства, т.е. являлось ли это владение изначально добросовестным, не возникло ли оно с нарушением закона, а также прав иных лиц – публично-правового образования, участников долевой собственности, арендаторов земельных участков.

Процедура установления места жительства собственников таких участков (долей), выехавших на постоянное место жительства за пределы РФ (чаще всего в Германию), имеется; привлекать и извещать их о рассмотрении дела обязательно. Зачастую сами истцы, являясь родственниками либо знакомыми, располагают сведениями о месте жительства ответчиков.

Нежилые помещения

Как уже указывалось ранее, среди представленных на обобщение гражданских дел имеется незначительное количество (30 дел) по искам о признании права собственности на нежилые помещения.

Закон не запрещает приобрести по мотиву давности владения нежилую недвижимость.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) содержится правовая позиция, согласно которой правообладатель земельного участка, владеющий объектом недвижимого имущества нежилого назначения, *построенного до 1 января 1995 г.*, как своим собственным добросовестно, открыто и непрерывно в течение пятнадцати лет, вправе обратиться за признанием права собственности на такой объект, если он возведен без

нарушения строительных и градостроительных требований и не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Понятие «самовольная постройка» в контексте положений статьи 222 ГК РФ распространяется на объекты нежилой недвижимости только с 1 января 1995 г., указанная норма применяется к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Статья 109 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. предусматривала снос (безвозмездное изъятие) в качестве самовольных построек только жилых домов (дач), построенных гражданами.

Следовательно, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 1 января 1995 г., в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками.

При установлении факта возведения объекта нежилого назначения до 01.01.1995 г. на собственные средства, в связи с отсутствием обязанности по приемке таких объектов в эксплуатацию в порядке, установленном постановлением Совета Министров СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», при том, что уполномоченные органы на протяжении длительного периода времени знали о существовании объекта и не возражали против его сохранения, имеются доказательства того, что спорный объект создан с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, сохранение постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, право собственности на такой объект нежилого назначения может быть признано в судебном порядке.

Верховный Суд РФ в названном Обзоре указал, что с учетом того, что статья 234 ГК РФ позволяет в судебном порядке признать право собственности на вещь, которая получена приобретателем от лица, не являющегося ее собственником, или от ее собственника, но с нарушением установленного порядка оформления приобретения права собственности, не может быть отказано в признании права лицу, которое таким правом обладает, но не может его реализовать в связи с изменившимся порядком оформления.

В отношении нежилых помещений, построенных до 01.01.1995, имеется и практика 8 КСОЮ, основанная, в том числе и на указанном Обзоре. В частности, по делу № 88-16786/2023 от 10.08.2023 суд кассационной инстанции согласился с апелляционным определением о признании за истцом права собственности на основании давностного владения на гаражный бокс, возведенный в 1988 г. в едином блоке типовых гаражей

Эти правовые позиции необходимо учитывать, если будут заявлены иски о признании права собственности на объекты недвижимости нежилого назначения, возведенные до 01.01.1995 г.

Пример:

- Решением Центрального районного суда г. Омска от 26.09.2022 были удовлетворены исковые требования В.С.Ю. к Администрации г. Омска о признании права собственности на гаражный бокс по <адрес> (дело № 2-2953/2022).

Исковые требования были обоснованы истцом ссылкой на положения ст. 234 ГК РФ о давности владения гаражом, который он купил в ноябре 2006 г. у прежнего собственника, право которого не было зарегистрировано в установленном порядке.

Гаражный бокс построен в сентябре 2004 г., когда уже действовал ГК РФ, т.е. было введено понятие «самовольная постройка» и в отношении нежилой недвижимости.

Отменяя решение районного суда и принимая новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований В.С.Ю., судебная коллегия исходила из того, что из представленных в материалы дела доказательств в их совокупности следует, что спорный гаражный бокс, не введенный в эксплуатацию в установленном законом порядке как объект завершенного строительства, расположен на земельном участке с кадастровым номером <номер>, который принадлежит на праве собственности РФ и закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «О.»; на каком-либо праве истцу, либо его правопреемнику не предоставлялся; ранее решением суда от 16.11.2016 по делу № 2-6086/2016 по иску продавца гаража был установлен статус постройки как самовольной, что исключает возможность признания права собственности на гаражный бокс (№ 33-516/2023 от 02.03.2023).

Определением 8-го кассационного суда общей юрисдикции от 25.07.2023 № 88-14783/2023 апелляционное определение оставлено без изменения, кассационная жалоба В.С.Ю. – без удовлетворения. Суд кассационной инстанции согласился с выводами судебной коллегии о том, что владение предметом самовольного строительства исключает признак добросовестности у давностного владельца и не образует наличие необходимых условий для признания права собственности на такой объект в силу приобретательной давности.

Еще один пример:

- Дело № 2-1315/2022 Первомайского районного суда г. Омска по иску А.Е.И. к В.Е.П. об установлении факта владения на праве собственности, признании права собственности на нежилое помещение (здание мини-магазина – торгового павильона по <адрес>) по праву приобретательной давности.

Истец указала на то, что первым собственником нежилого помещения являлась Р.А.В., что подтверждается регистрационным удостоверением Управления технической инвентаризации и регистрации департамента

недвижимости администрации г. Омска от 10.12.1996 г. <номер>, выданным на основании постановления Главы городского самоуправления г. Омска от 05.09.1996. Следующим владельцем здания являлся В.Е.П., который по нотариально удостоверенному договору купли-продажи от 19.02.2003 продал его А.(Т.)Е.И. При этом в п. 1 договора указано на то, что принадлежность Продавцу отчуждаемого мини-магазина правовыми документами не подтверждено. С указанного времени истец открыто, непрерывно и добросовестно владеет этим объектом как своим собственным, здание поставлено на кадастровый учет, в июле 2003 г. с администрацией ЦАО г. Омска был заключен договор аренды, составлена схема для благоустройства, озеленения и санитарного содержания территории, под зданием торгового объекта.

В порядке подготовки дела к судебному разбирательству судом запрошены сведения из ЕГРН об основных характеристиках объекта, арестах, обременениях, правообладателе; аналогичные сведения запрошены из БУ Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (вместе с технической документацией), т.к. первоначальное право было зарегистрировано до образования Росреестра; также истребованы сведения из ТУ Росимущества по Омской области о наличии/отсутствии сведений в реестре федерального имущества Омской области о спорном объекте, а также из Министерства имущественных отношений Омской области – о наличии в Едином банке данных объектов собственности Омской области информации о нежилом помещении, в Департаменте имущественных отношений Администрации г. Омска – о нахождении объекта в реестре муниципального имущества г. Омска.

Истцом представлено экспертное заключение ООО «А.» с выводами о том, что здание мини-магазина соответствует строительным, противопожарным, градостроительным и иным нормам и правилам. Также представлены документы в подтверждение давностного открытого и добросовестного владения зданием с 2003 г. – договоры с ресурсоснабжающими организациями и платежные поручения о оплате услуг, договоры поставки товаров и аренды оборудования для магазина, акты разграничения балансовой принадлежности.

Заочным решением суда от 29.04.2022 исковые требования А.Е.И. удовлетворены. Решение суда в апелляционном порядке не обжаловалось.

Еще пример.

- Решением Оконешниковского районного суда Омской области от 22.05.2023 (дело № 2-117/2023) за истцом Л.А.Ф. признано право собственности на здание гаража <адрес>.

Обращаясь в суд, истец указал на то, что здание гаража имеет площадь <площадь>.

Между тем, в материалах дела имелся письменный отзыв представителя Управления Росреестра по Омской области (3-е лицо по делу) о наличии в ЕГРН сведений об учете здания гаража по вышеуказанному адресу с кадастровым номером <номер>, которое имеет иную площадь.

Однако, эти сведения не были проверены и оценены районным судом – не истребована выписка из ЕГРН на здание с вышеуказанным кадастровым номером, не выяснен вопрос о проведенной реконструкции; площадь гаража в решении суда не указана, хотя эти сведения необходимы для внесения в ЕГРН.

Участие регистрирующего органа

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права (ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются или прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 1, 2 ст. 8.1 ГК РФ).

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации одним из оснований государственного кадастрового учета и регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Для исполнения решения суда в части государственной регистрации согласно ст. 21 Закона о регистрации в нем должна содержаться необходимая для внесения в ЕГРН информация – описание объекта недвижимого имущества (в том числе площадь), указание на правообладателя, вид регистрируемого права.

При рассмотрении дел указанной категории необходимо запрашивать сведения из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимого имущества, о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях).

Необходимо обратить внимание на то, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их правообладателей, также она обязательна при смене собственника имущества или наложения обременений, если эти события произошли после даты вступления в силу ФЗ № 122-ФЗ.

Поскольку Росреестр не располагает сведениями о принадлежности, наличии (отсутствии) арестов, запретов и прочих ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости, прошедших регистрацию до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ, такая информация должна запрашиваться в Бюджетном учреждении «Омский центр кадастровой оценки

и технической документации» (за исключением земельных участков, т.к. указанное учреждение регистрацию таких прав не осуществляло).

Привлечение регистрирующего органа к участию в делах о признании права собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности в качестве третьего лица является оправданным, однако в качестве ответчика его привлекать неверно, т.к. в соответствии с Законом о регистрации, постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Росреестр является государственным регистрирующим органом, а не субъектом спорных материальных правоотношений.

Изучение представленных на обобщение дел показало, что в большинстве случаев суды правильно определяют процессуальный статус регистрирующего органа как 3-го лица, а в случае, если истец указывает Управление Росреестра по Омской области в качестве ответчика и настаивает на рассмотрении требований в таком виде, то – отказывают в иске к регистрирующему органу как к ненадлежащему ответчику.

Госпошлина

Размер государственной пошлины по искам о признании права собственности на объекты недвижимого имущества, подаваемые в суды общей юрисдикции (при условии, что истец не имеет льготы по уплате госпошлины), должен определяться исходя из стоимости имущества, о признании права на которое просит истец (пп. 9 п.1 ст. 91 ГПК РФ, пп. 1 п.1 ст. 333.19 НК РФ), поскольку данная категория споров относится к искам имущественного характера, подлежащим оценке.

*Судебная коллегия по гражданским делам
Омского областного суда*