

**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

13 сентября 2017 г. г. Улан-Удэ

Октябрьский районный суд г. Улан-Удэ в составе судьи Рабдановой Г.Г., при секретаре Бадмаевой А.А., с участием ответчика Фадеева С.В., представителя ответчика Морозова А.В., представителя третьего лица Алексева Б.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО "Спортивный центр" к Фадееву С. В. о признании строений самовольными постройками, о сносе самовольно возведенных строений, взыскании судебных расходов,

**У С Т А Н О В И Л:**

ООО "Спортивный центр" обратилось в суд с иском к Фадееву С.В. о признании строений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, примерно <адрес>, самовольными постройками, возложении на Фадеева С.В. обязанности снести строения, расположенные на указанном земельном участке за свой счет, взыскать с ответчика судебные расходы, связанные с уплатой государственной пошлины.

Требования были уточнены. Истец просит суд признать строения, расположенные на земельном участке с кадастровым номером № по адресу: <адрес>, самовольными постройками, обязать Фадеева С.В. снести строения, расположенные на указанном земельном участке за свой счет, взыскать с ответчика судебные расходы, связанные с уплатой государственной пошлины.

Исковые требования мотивированы тем, что на земельном участке, принадлежащем истцу на праве собственности, бывшим работником АО «Молоко Бурятии» Фадеевым С.В. построен самовольно возведенный жилой дом со вспомогательными постройками.

В судебное заседание представитель истца ООО "Спортивный центр" не явился, заявил о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Ответчик Фадеев С.В. и его представитель Морозов А.В. исковые требования не признали, заявили о пропуске срока исковой давности. Пояснили суду, что в ДД.ММ.ГГГГ Фадеев С.В. был приглашен на работу в ОАО «Молоко» на должность <данные изъяты>. При трудоустройстве ему предоставили на территории предприятия земельный участок по адресу <адрес> разрешили построить жилой дом. Для этих целей предприятие выдало беспроцентную ссуду в размере 186000 рублей, которую он оплатил в полном размере из заработной платы. В настоящее время ответчик проживает в указанном доме со своей семьей. Занимаемый земельный участок был огорожен Фадеевым С.В., участок был выделен из общего участка акционерного общества, по фактически границам проведено межевание с целью предоставления его в собственность ответчика. Первоначальный собственник - АО «Молоко Бурятии» безусловно знало о занятии ответчиком земельного участка с кадастровым номером № с момента его постановки на кадастровый учет, то есть с ДД.ММ.ГГГГ АО «Молоко Бурятии» добровольно предоставило указанный земельный участок ответчику под застройку и в течение длительного времени более <данные изъяты> никак не препятствовало в его использовании. Таким образом, ответчик полагает, что срок исковой давности по заявленным требованиям истек ДД.ММ.ГГГГ Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске. ООО "Спортивный центр", приобретая спорный земельный участок у третьего лица, было уведомлено о том, что земельный участок находится во владении ответчика, о чем свидетельствует в частности п. 3.2 договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ Следовательно, истец должен был удостовериться в отсутствии рисков приобретения такого земельного участка, в том числе об истечении сроков исковой давности. Просили исковые требования оставить без удовлетворения.

Представитель третьего лица ООО «Молоко Бурятии» Алексеев Б.С. суду пояснил, что земельный участок действительно был предоставлен в пользование Фадееву С.В. с разрешения АО «Молоко Бурятия», однако владение участком осуществляло именно акционерное общество путем оплаты земельного налога, электроэнергии. По данному участку проходят коммуникации предприятия. Пояснил также, что участок находится в пределах санитарно-защитной зоны. Полагает, что иск заявлен законно и обоснованно.

Суд, выслушав названных лиц, заключение прокурора Сметаниной И.Г., исследовав материалы дела, приходит к выводу об отказе в удовлетворении искового заявления ООО "Спортивный центр".

Судом установлено, что ООО "Спортивный центр" являлся собственником земельного участка, расположенного по адресу: <адрес>. Участок расположен примерно <адрес>, земли населенных пунктов – <данные изъяты>, площадью <данные изъяты> кв.м., кадастровый №, право собственности подтверждается договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

Указанный земельный участок был снят с кадастрового учета в связи с объединением с иными земельными участками, выкупленными у ОАО «Молоко Бурятии». Вновь образованному (укрупненному) земельному участку присвоен кадастровый №.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушения его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

Вопрос о сроке исковой давности применительно к искам лиц, не владеющих землей и считающих себя собственниками, о виндикации земельного участка, занятого чужими объектами недвижимости, был разрешен в п. 6 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ, утвержденного постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 9 декабря 2010 г. N 143.

Согласно этому разъяснению поскольку истец, считающий себя собственником спорного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорных объектов недвижимости может быть разрешен, в том числе при рассмотрении виндикационного иска либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

Исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (п. 6 и 7 Обзора N 143).

Судом установлено, что спорный земельный участок не находился в фактическом владении акционерного общества «Молоко Бурятии». Ответчик Фадеев С.В. огорожил предоставленный ему руководством предприятия земельный участок, произвел расчистку участка, возвел на нем жилой дом и хозяйственные постройки, доступ на земельный участок без согласия Фадеева С.В. был ограничен. Заезд на земельный участок осуществляется через отдельный вход.

Применительно к ст. 301, 302 ГК РФ срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения и его право на названное недвижимое имущество нарушено.

При определении начала течения срока исковой давности суд исходит из того, что истец знал об обстоятельстве, которое, по его мнению, образует нарушение его прав, поскольку отмежеванный по фактическим границам земельный участок (по забору), был поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ.

Из разъяснений, приведенных в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", следует, что переход прав в порядке универсального или сингулярного правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица, переход права собственности на вещь, уступка права требования и пр.), а также передача полномочий одного органа публично-правового образования другому органу не влияют на начало течения срока исковой давности и порядок его исчисления. В этом случае срок исковой давности начинает течь в порядке, установленном ст. 200 ГК РФ, со дня, когда первоначальный обладатель права узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите своего права.

Материалами гражданского дела подтверждается фактическое владение ответчиком Фадеевым С.В. спорным земельным участком, как юридически обеспеченная волевого, фактического и непосредственного господства лица над вещью, с самостоятельным и открытым осуществлением над ним хозяйственной власти, возможностью вступления в физический контакт каждый раз настолько быстро, насколько это зависит от воли владельца и содержания предоставленного ему права.

В то же время в отношении акционерного общества «Молоко Бурятии» отсутствует такой признак владения, как волевое господство над земельным участком ввиду отсутствия прямой направленности на желание владеть им, отсутствия намерения осуществлять физическую власть над вещью.

Так, согласно письменного заявления бывшего генерального директора ОАО «Молоко» Сергеева В.Л., удостоверенного нотариально, от ДД.ММ.ГГГГ, разрешение Фадееву С.В. на строительство жилого дома на территории предприятия на свободном от застройки участке было дано им, как генеральным директором, на основании распоряжения председателя Совета директоров с целью производственной необходимости, решения кадровых вопросов. Участок под строительство располагался на территории ОАО «Молоко» по адресу <адрес> Фадееву С.В. также была выдана ссуда для строительства дома и определен размер участка застройки. Таким образом, уже с ДД.ММ.ГГГГ г. семья Фадеева С.В. стала проживать в построенном доме на территории ОАО «Молоко», руководство предприятия гарантировало выделение, передачу (или продаже) вышеуказанного участка в собственность Фадеева С.В. для оформления в частную собственность.

Из показаний допрошенных свидетелей ФИО1, ФИО2, ФИО3, ФИО4 следует, что земельный участок на территории акционерного общества был предоставлен Фадееву С.В. с разрешения руководства завода. Фадееву С.В. и членам его семьи был разрешен доступ на земельный участок через проходную предприятия. Участок был сразу же огорожен, свободный доступ третьих лиц на участок, занимаемый Фадеевым С.В., отсутствовал.

Поскольку истцом заявлен виндикационный иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а именно земельного участка с кадастровым номером №, который находится в фактическом владении Фадеева С.В., требование к последнему могло быть предъявлено только в пределах срока исковой давности.

В силу ст. 195 Гражданского кодекса РФ, исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Кодекса).

Согласно ч. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. При этом срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения.

Согласно представленным материалам дела, с момента предоставления земельного участка Фадееву С.В., именно ответчик пользовался указанным участком, осуществив на нем строительство жилого дома и вспомогательных построек, о чем не могло быть не известно АО «Молоко Бурятии». Более того, в ДД.ММ.ГГГГ. по фактически границам было произведено межевание участка с выделением его из состава земель, принадлежащих ОАО «Молоко».

В соответствии со ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которого заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Доводы о фактическом владении земельным участком в виде оплаты земельного налога, передачи в залог кредитным организациям, размещения на нем инженерных сетей и коммуникаций, суд находит бездоказательными.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

В силу присущего гражданскому судопроизводству принципа диспозитивности эффективность правосудия по гражданским делам обуславливается в первую очередь поведением сторон как субъектов доказательственной деятельности; наделенные равными процессуальными средствами защиты субъективных материальных прав в условиях состязательности, стороны должны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, и принять на себя все последствия совершения или не совершения процессуальных действий.

Доводы о вхождении спорного земельного участка в границы санитарно-защитной зоны предприятия АО «Молоко Бурятия», установленной в ДД.ММ.ГГГГ. на основании решения главного санитарного врача по РБ, об отсутствии законодательной возможности в будущем узаконить постройки, также не влекут удовлетворение заявленного иска.

В ст. 40 Конституции РФ прямо предусмотрено, что каждый имеет право на жилище (п. 1).

Право каждого на жилище, как оно закреплено Конституцией Российской Федерации и предусмотрено нормами международного права, опирается на выраженный в предписаниях статей 2, 17 - 19 и 21 Конституции Российской Федерации принцип, в силу которого человек является высшей ценностью и ничто не может служить основанием для умаления его достоинства как субъекта гражданского общества, чьи права и свободы во всей их полноте находятся под защитой Конституции Российской Федерации, а следовательно, исключается отношение к нему лишь как к объекту внешнего воздействия.

Европейский Суд по правам человека в своей прецедентной практике исходит из того, что, хотя в Конвенции о защите прав человека и основных свобод отсутствует определение права на обеспечение жилищем, тем не менее несомненно желательно, чтобы каждый имел место, где он мог бы проживать с достоинством и которое он мог бы назвать домом (постановления от ДД.ММ.ГГГГ по делам "Ли (Lee) против Соединенного Королевства", "Берд (Beard) против Соединенного

Королевства", "Костер (Coster) против Соединенного Королевства" и "Джейн Смит (Jane Smith) против Соединенного Королевства").

Согласно пункту 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации, при разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав", при разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В Постановлении Европейского суда по правам человека от ДД.ММ.ГГГГ "Прокопович против России" концепция "жилища" по смыслу статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод от ДД.ММ.ГГГГ не ограничена жилищем, занимаемым на законных основаниях или в установленном законом порядке. "Жилище" - это автономная концепция, которая не зависит от классификации в национальном праве. То есть, является ли место конкретного проживания жилищем, которое бы влекло защиту на основании пункта 1 статьи 8 Европейской конвенции, зависит от фактических обстоятельств дела, а именно от наличия достаточных продолжающихся связей с конкретным местом проживания.

Таким образом, жилой дом Фадеева С.В., даже при наличии признаков самовольного возведения, находясь в пределах санитарно-защитной зоны АО «Молоко Бурятии», а также в границах земельного участка ООО "Спортивный центр", не подлежит сносу по основаниям, заявленным в иске, что не лишает стороны разрешить вопрос в ином судебном порядке, а также путем выкупа либо части земельного участка истца либо жилища и построек ответчика.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Исковые требования ООО "Спортивный центр" к Фадееву С. В. о признании строений самовольными постройками, о сносе самовольно возведенных строений, взыскании судебных расходов оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Бурятия в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Октябрьский районный суд г. Улан-Удэ.

Судья Г.Г. Рабданова