



**Условия приобретения права собственности  
на недвижимое имущество  
по основанию давностного владения**

Приобретательная давность – один из первоначальных способов приобретения права собственности на имущество. Применение приобретательной давности позволяет ввести в гражданский оборот имущество, выбывшее ввиду того, что оно в течение определённого периода не использовалось законным правообладателем (или вовсе такового не имело). Данный институт способствует упорядочиванию правоотношений и стабильности гражданского оборота вследствие устранения неопределённости относительно субъекта права.

Основные положения, которыми следует руководствоваться при рассмотрении соответствующей проблематики, содержатся в статье 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также в пунктах 15-21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22). Кроме того, на данный момент сформирована обширная судебная практика.

Общие условия приобретения имущества в силу приобретательной давности обозначены в пункте 1 статьи 234 ГК РФ: лицо – гражданин или юридическое лицо, приобретает право собственности на недвижимое имущество, если оно, не являясь собственником данного имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владело им как своим собственным в течение пятнадцати лет.

Таким образом, законом установлен сложный юридический состав, а ввиду особого объекта (недвижимость как признак имущества) к традиционной совокупности условий прибавляется еще одно – государственная регистрация, с момента осуществления которой законодатель связывает возникновение права собственности. В таком случае основанием для регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП; Единый государственный реестр недвижимости с 01.01.2017) будет являться судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности (пункт 21 Постановления № 10/22).

### **Владение должно быть добросовестным.**

В соответствии с пунктом 15 Постановления № 10/22 давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

При этом зачастую на практике возникают ситуации, когда владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о передаче права собственности на данное имущество, однако по каким-либо причинам такая сделка в надлежащей форме и установленном законом порядке не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Верховный Суд РФ в одном из своих определений указал, что отсутствие надлежащего оформления сделки и прав на имущество само по себе не означает недобросовестности давностного владельца. Напротив, законом предусмотрена возможность легализации прав на имущество и возвращение его в гражданский оборот в тех случаях, когда переход права собственности от собственника, который фактически отказался от вещи или утратил к ней интерес, по каким-либо причинам не состоялся, но при условии длительного, открытого, непрерывного и добросовестного владения (*Определение Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16*).



В каждом конкретном сюжете важно внимательно оценивать обстоятельства, которые могут свидетельствовать о недобросовестности давностного владения.

Так, согласно выводам, сделанным *Арбитражным судом Московского округа в Постановлении от 17.12.2015 года № Ф05-18230/2015 по делу № А40-134529/13-64-1181* участие лица в другом судебном деле, в котором установлено, что прежний собственник спорного имущества лишился своего права в отсутствие на то правовых оснований (например, вследствие ничтожной сделки) и имеет намерение восстановить свой титул собственника, лишает его права на признание права собственности в силу приобретательной давности ввиду его недобросовестности как владельца.



Вывод о недобросовестности истца будет сделан и вследствие того, что тот знал об отсутствии у него оснований для возникновения права собственности на объект в целом, поскольку осуществлял строительство и реконструкцию объекта совместно с иными лицами (*Постановление Третьего арбитражного апелляционного суд от 27.03.2018 по делу № А33-7909/2017*).



В *Апелляционном определении от 17.02.2015 по делу № 33-859/2015 Воронежский областной суд* указал, что давностное владение не может быть признано добросовестным на основании предъявленных в дело налоговых уведомлений и квитанций об их оплате, выданных не только на имя истца, но и на имя других лиц (собственников).



Таким образом, при оценке добросовестности истца, суд будет учитывать все обстоятельства, прямо или косвенно свидетельствующие о наличии какой-либо информации о законном собственнике спорного имущества.

Также стоит учитывать, что, вступая во владение имуществом, лицо может ясно понимать, что не является собственником, однако оно не знает и не может знать настоящего собственника.

Исходя из пункта 3 статьи 225 ГК РФ бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Таким образом, по смыслу статей 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на **бесхозное имущество**.

В данном случае лицо вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

При этом предварительная постановка бесхозного недвижимого имущества на учет государственным регистратором по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого оно находится и последующий отказ судом в признании права муниципальной собственности на эту недвижимость не являются необходимыми условиями для приобретения права частной собственности на этот объект третьими лицами в силу приобретательной давности (пункт 19 Постановления № 10/22).

Кроме того, здесь необходимо учитывать позицию Высшего Арбитражного Суда РФ, согласно которой недвижимое имущество, права на которое не зарегистрированы в ЕГРП, не может быть признано бесхозным, если оно находится в фактическом владении лица, осуществляющего правомочия собственника, и существуют правопритязания на это имущество. Иными словами, конкуренция давностных владельцев не допустима (*Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.07.2013 № 1150/13*).

Интересным является вопрос, связанный с признанием права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности.



Институт самовольной постройки имеет собственное нормативное регулирование (статья 222 ГК РФ), по поводу него существуют разъяснения высших судебных инстанций, а также обширнейшая судебная практика. В подобных случаях добросовестность заявителя требований является краеугольным камнем при разрешении соответствующего спора в суде.

Согласно пункту 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2010 года № 143 право собственности на самовольную постройку, созданную без получения необходимых разрешений, может быть признано в силу приобретательной давности за лицом, добросовестно, открыто и непрерывно владеющим ею как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, если сохранение такой постройки не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Верховный Суд РФ продолжил развитие практики в таком же направлении и указал, что в решениях об отказе в удовлетворении иска о признании права собственности по основанию приобретательной давности на самовольную постройку, необходимо приведение ссылок на нормы права, нарушенные истцом при строительстве соответствующего объекта (*Постановление Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 5-КГ15-70*).

Необходимо учитывать, что, если постройка признана самовольной по критерию ее расположения на незаконно занимаемом участке, признание права в силу приобретательной давности фактически является невозможным (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержден Президиумом Верховного Суда РФ от 19.03.2014).

Однако неправомерное занятие земельного участка должно быть достоверно подтверждено. Так, в *Определении Верховного Суда РФ от 12.12.2017 № 67-КГ17-22* сформулирован вывод о том, что само по себе отсутствие в архивном фонде документов об отводе земельного участка, а также невозможность доказать право собственности на основании надлежащим образом заключенного и зарегистрированного договора не препятствуют приобретению по давности недвижимого имущества, обстоятельства возведения которого неизвестны.

**Владение имуществом должно осуществляться как своим собственным и открыто.**

В соответствии с пунктом 15 Постановления №10/22 давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Вместе с тем, принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества.

В *Определении Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 32-КГ15-16* такой признак давностного владения как открытость оценивается с точки зрения возможности органов исполнительной власти либо любых других лиц в установленном порядке поставить вопрос о законности владения имуществом и предъявить к владельцу соответствующие требования.

Более подробная оценка рассматриваемого условия судами обычно не приводится. Вывод об открытости владения делается в совокупности со всеми остальными критериями. Полагаем, что в случае сокрытия факта владения спорным имуществом в том числе будет нарушено такое условие владения как добросовестность.

В соответствии с пунктом 15 Постановления №10/22 владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору.

Не является давностным владение, которое осуществляется по не предполагающему перехода титула собственника договору с собственником или иным уполномоченным на то лицом. В подобных случаях лицо владеет вещью 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 (*Определение Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16*).

Причем возмездность подобного рода договоров значения не имеет. В *Постановлении Президиума ВАС РФ от 03.06.2008 № 780/08 по делу № А56-33356/2006* была выражена позиция, согласно которой владение недвижимым имуществом, безвозмездно переданным государством юридическому лицу на баланс для использования в его деятельности не может признаваться владением как своим собственным. В данном случае владение осуществляется как государственным имуществом.

В *Постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2011 № 07АП-11702/10 по делу № А45-16599/2010* указано, что отношение истца к спорному недвижимому имуществу как к собственному может подтверждаться документами, свидетельствующими о систематическом осуществлении действий, связанных с уплатой обязательных платежей и других расходов на содержание имущества. Аналогичной позиции придерживался Арбитражный суд Красноярского края в своем решении от 10.04.2018 по делу № А33-26208/2017.

В качестве подтверждения открытого владения помещением как своим собственным, судом были приняты следующие доказательства: договоры на отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод; договоры об оказании услуг электросвязи; договоры на электроснабжение; декларация по налогу на имущество организации (*Решение Арбитражного суда Красноярского края от 28.12.2017 по делу № А33-22839/2017*).

Из представленных в суд документов видно, что в целях обслуживания помещений лицо взаимодействовало со сторонними организациями и представляло данные в налоговый орган, а значит, не пыталось скрыть соответствующую информацию от государственных структур.

**Владение недвижимым имуществом в течение 15 лет должно осуществляться непрерывно.**

По общему правилу срок давностного владения начинается течь с момента завладения имуществом (например, с момента вселения в жилое помещение).

Однако в силу пункта 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. При подобных обстоятельствах с исковым заявлением о признании права собственности на объект недвижимого имущества лицо с учетом положений статьи 196 ГК РФ (общий срок исковой давности устанавливается в три года) вправе обратиться не ранее истечения **восемнадцатилетнего** срока с момента начала пользования данным имуществом.

В соответствии с пунктом 15 Постановления № 10/22 давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Давностный владелец, как и собственник, имеет правомочия пользования и распоряжения имуществом, поэтому владение объектом не обязательно должно носить статичный характер. Изменение характеристик недвижимого имущества и его правового статуса сами по себе не могут служить доказательством перерыва им во владении.



Так, в *Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 13.01.2017 по делу № А33-1938/2016* выражена позиция, согласно которой изменения параметров объекта, в том числе таких, которые не требуют получения разрешения на строительство (реконструкцию), не прерывают давности владения этим объектом.



Из *Решения Арбитражного суда Республики Коми от 11.09.2015 по делу № А29-1374/2015* следует, что передача имущества по договорам аренды иным лицам не является основанием для перерыва течения давности владения.



Кроме того, утрата владения истцом помимо его воли во время рассмотрения дела о признании права собственности в силу приобретательной давности сама по себе не может служить основанием для отказа в удовлетворении его исковых требований (*Определении Верховного Суда РФ от 23.01.2015 по делу № 307-ЭС14-329, А56-18506/2013*).



В соответствии с пунктом 3 статьи 234 ГК РФ перерыв давностного владения не наступает, если новый владелец имущества является правопреемником предыдущего владельца на основании сингулярного или универсального правопреемства. Например, в *Определении Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16* сделан вывод о том, что наследники лица, несшего бремя содержания имущества, оплачивавшего коммунальные услуги, имущественный и земельный налоги, имеют право на удовлетворение исковых требований о признании права собственности на имущество по основанию давностного владения.