**ПРИОБРЕТЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПО ДАВНОСТИ ВЛАДЕНИЯ**

В главе 14 ГК устанавливаются основания, по которым возникает право собственности. Наиболее часто это происходит в результате сделок. Однако бывают и другие случаи. Одним из них является признание права собственности в силу приобретательной давности. Такой способ не связан с заключением сделок между лицами. Он выступает основанием для возникновения собственности на земельный участок, а также на любое другое недвижимое имущество.

Порядок применения этого основания регулируется нормами статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Единственным законным способом для того, кто длительное время пользуется правом пользования и владения имуществом, стать его полноправным собственником имущества, является приобретательная давность. Данный правовой механизм возникновения права собственности предусмотрен действующим законодательством и имеет свои особенности.

Приобретательная давность на недвижимое имущество регламентирована пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации и предусматривает, что физическое или юридическое лицо, которое не является законным собственником недвижимого имущества, но в течение 15 лет владеет им добросовестно, открыто и непрерывно, может стать полноправным собственником такого имущества на основании приобретательной давности.

Если такое владение касается другого имущества, помимо недвижимости, то срок непрерывного владения составляет 5 лет.

Приобретательная давность представляет собой законодательное исключение из общего правила по приобретению права собственности на имущество.

Законодателем введена приобретательская давность, так как существует множество случаев, когда объект недвижимости или иное имущество выпадает из гражданского оборота, так как нет его собственника. Однако есть лицо, которое фактически владеет и пользуется имуществом. То есть лицо, не являясь полноправным собственником, фактически обладает имуществом. При этом распорядиться имуществом по своему усмотрению не может, так как правом распоряжения наделяется только собственник. Для того чтобы лицо, которое на протяжении длительного периода времени пользуется и владеет имуществом, могло им распоряжаться, и было введено понятие приобретательная давность, которое позволяет лицу на законных основаниях стать собственником имущества. Действующее законодательство установило срок приобретательной давности для движимого имущества в пять лет, а для недвижимого имущества в пятнадцать лет. При этом абзацем 2 пункта 1 статьи 234 ГК Российской Федерации установлено, что распоряжаться имуществом собственник сможет только после того, как оно будет внесено в Единый государственный реестр недвижимости. То есть полноправным собственником, наделенным правом пользования, владения и распоряжения, лицо становится с даты государственной регистрации такого права. Практика свидетельствует о том, что нормами статьи 234 ГК РФ для оформления права собственности на движимое имущество, пользуются редко. В основном, приобретательная давность применяется, когда необходимо оформить право собственности на объекты недвижимого имущества: жилые дома, квартиры, здания, сооружения, земельные участки. Из-за того, что такой способ приобретения права собственности на имущество является исключением из общего правила, то и применяется он при наличии следующих обстоятельств, которые должны иметь место одновременно: добросовестность владения имуществом; владение имуществом должно быть открытым, а не скрытным, то есть о таком владении должны знать окружающие; владение имуществом должно быть непрерывным в течение всего срока владения и пользования имуществом; лицо должно владеть имуществом как своим собственным. Для того чтобы получить право собственности на имущество по приобретательной давности, необходимо решение суда. Для однообразия судебной практики по таким вопросам потребовалось принятие соответствующего разъяснения высших судебных инстанций Российской Федерации. Так, 29 апреля 2010 года было принято Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», где в разделе «Споры, связанные с применением правил о приобретательной давности» было разъяснено содержание каждого элемента приобретательной давности.

Добросовестность давностного владения В пункте 15 Постановления № 10/22 сказано, что добросовестным является владением имуществом, если лицо, которое получило на него право владения, не знало и не должно было знать о том, что у него отсутствуют основания для возникновения у него права собственности на это имущество. Судебная практика свидетельствует о том, что суды придерживаются данного разъяснения, так как от того, знало или не знало лицо определенные факты, закон предусматривает наступление тех или иных юридических последствий. Например, имущество передается лицу, и данное лицо уверенно, что получает его в собственность, хотя в действительности имущество передано во владение и пользование, так как договор об отчуждении имущества был подписан лицом, которое было неправомочно совершать такие сделки. Сюда следует отнести и порок формы соглашения. Вместе с тем, если лицо, приобретая имущество, имело все возможности отнестись к сделке с осмотрительностью и проверить полномочия лица, которое совершает отчуждение имущества, проверить его право собственности на имущество, то есть отчуждает ли имущество его собственник, тогда приобретатель не является добросовестным. Соответственно, воспользоваться приобретательной давностью он не может. В том случае, если владелец имущества осознает, что он не является собственником данного имущества, однако, кто собственник, он не знает и не может знать, то суд может расценить это как добросовестность. Например, завладение бесхозяйной вещью. Добросовестность определяется моментом, когда имущество было передано владельцу. Если на момент передачи, он не знал и не мог знать, что имущество передано ему не в собственность, то даже если в последующем он об этом и узнал, добросовестность будет иметь место.

Норма, изложенная в пункте 2 статьи 234 ГК РФ, и разъяснение в пункте 17 Постановления Пленумов № 10/22 указывает на то, что такой владелец имущества наделен правом на защиту своего владения от претензий третьих лиц, которые не являются собственниками имущества, а также не имеющие прав на владение данным имуществом.

Следует иметь в виду, что элемент добросовестности для приобретательной давности представляет собой субъективную категорию, которая применяется судом с учетом индивидуальных особенностей каждого такого дела.

Пункт 15 Постановления Пленумов № 10/22 признает, что давностное владение является открытым, если лицо никогда не скрывало и не скрывает того факта, что имущество находится в его владении. Обычные меры, принимаемые к обеспечению сохранности имущества, не являются свидетельством того, что имущество скрывалось. Вместе с тем, открытость также означает, что окружающие лица воспринимают такое владение точно так же, как бы воспринималось и обычное осуществление правомочий собственником имущества. При этом окружающим, друзьям, знакомым, соседям владелец имущества не обязан рассказывать, на каком основании он владеет имуществом. Владение вещью происходит естественным путем, владелец имущества предпринимает обыкновенные меры обеспечения для сохранности имущества. В том случае, если владелец имущества всяческими способами умышленно скрывает факт своего владения, то такое владение суд не признает открытым.

Закон определяет, что давностное владение является непрерывным, если в течение определенного срока оно не прекращалось.

В Постановлении Пленумов № 10/22 дано несколько разъяснений, как следует понимать требования закона.

Первое, — временная утрата имущества, которое впоследствии было истребовано из чужого незаконного владения по решению суда, не ведет к прерыванию срока его владения.

Второе, — временная передача в пользование и владение имущества другому лицу, не влечет прерывания срока давностного владения. Например, передача имущества в аренду на определенный срок.

Третье, — не происходит прерывания срока давностного владения имуществом, если новый владелец по закону принадлежит к сингулярному или универсальному правопреемнику предыдущего владельца. Например, при смерти давностного владельца, который владел имуществом 10 лет, его наследнику достаточно владеть этим имуществом всего 5 лет, после чего общий срок давностного владения составит 15 лет, что дает право обратиться в суд с исковым заявлением о признании права собственности в силу приобретательной давности. Это так называемое универсальное правопреемство. Это правило распространяется и на юридических лиц. Если первоначальный владелец, являющийся юридическим лицом, владел на протяжении 10 лет зданием, которое впоследствии было передано во владение другому юридическому лицу, образованному в результате выделения, то такому лицу достаточно владеть имуществом еще 5 лет, чтобы подать иск о признании права собственности в силу приобретательной давности. Это так называемое сингулярное правопреемство.

Часто возникают споры, как определить, с какого момента следует отсчитывать срок давностного владения? По общему правилу — с момента возникновения права владения. Однако не все так просто.

В соответствии с пунктом 4 статьи 234 ГК РФ, начало срока приобретательной давности, которое касается вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы, согласно ст. 301 и 305 ГК РФ, срок давностного владения начинается не ранее, чем истекает срок исковой давности по требованиям действующего законодательства. Так, при условии, что имущество можно было истребовать у давностного владельца путем предъявления виндикационного иска, то течение срока начинается не раньше, чем истечет срок исковой давности по нему. Таким образом, законодатель предоставляет возможность владельцу стать давностным, если он даже является недобросовестным владельцем.

Соответствующее разъяснение нашло свое отражение в пункте 18 Постановления Пленумов № 10/22.

Указано, что в пункте 4 статьи 234 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не имеет ограничений, в соответствии с условиями, указанными в пункте 1 статьи 234 ГК РФ. В случае подачи собственником виндикационного иска по истребованию имущества из чужого незаконного владения, по которому ему отказано на основании того, что пропущен срок исковой давности, срок приобретательной давности начинается с момента истечения срока исковой давности в отношении спорного имущества. Что касается государственного имущества, то в соответствии с пунктом 16 Постановления Пленумов № 10/22, срок приобретательной давности может начаться не ранее 01 июля 1990 года. Владение имуществом как своим собственным Пленум Верховного суда и Арбитражного суда, в пункте 15 Постановления, разъяснил, что владение имуществом как своим собственным означает, что такое владение осуществлялось не на основании договора. Поэтому владение имуществом на основании долгосрочных договоров аренды, хранения, безвозмездного пользования не является основанием для применения положений статьи 234 ГК РФ.

Также не подлежит применению указанная норма гражданского законодательства, даже если договор оспаривался или мог быть оспорен. Это означает, что у имущества есть собственник и есть лицо, которое этим имуществом временно владеет на основании договора. И тот, кто владеет имуществом, осознает, что право владения у него на основании договора. Поэтому нормы, касающиеся приобретательной давности, в такой ситуации не применимы. Не всегда имущество передается другому лицу на основании норм гражданского права.

Есть множество случаев, когда имущество передается лицу по трудовому договору. И в этом случае, нормы приобретательной давности неприменимы, поскольку есть договорные отношения, и лицо, получившее это имущество, осознает, что оно передано ему на строго определенных условиях.

Порядок признания права собственности в порядке приобретательной давности в соответствии с требованиями действующего законодательства, право собственности в порядке приобретательной давности может быть признано только в судебном порядке.

Поэтому если у лица имеются все основания для того, чтобы стать полноправным собственником имущества, оно должно подать соответствующее исковое заявление в суд.

В качестве ответчика, привлекается прежний собственник имущества, а в некоторых случаях, и действующий. Об этом сказано в пункте 16 Постановления Пленумов № 10/22: право собственности на основании приобретательной давности может быть получено на имущество, которое принадлежит на праве собственности другому лицу. Например, по данным Единого государственного реестра недвижимости, право собственности на недвижимое имущество зарегистрировано на другое лицо. Однако, это не исключает возможности подачи иска о признании права собственности на основании приобретательной давности. Обращаясь в суд с исковым заявлением на основании приобретательной давности, истец обязан доказать, что он: добросовестно владеет имуществом; владеет имуществом открыто; владеет имуществом непрерывно в течение всего срока владения и пользования имуществом; владеет имуществом как своим собственным.

В случае, если бывший собственник не известен, дело подлежит рассмотрению на основании норм особого производства. Они закреплены в главе 28 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации для судов общей юрисдикции, и в главе 27 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации для арбитражных судов.

В суд соответствующей юрисдикции подается заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. При этом для участия в деле привлекается государственный регистратор, как заинтересованное лицо.

Достаточно сложным и проблемным является решение вопроса о приобретении права собственности путем приобретательной давности в отношении бесхозяйного недвижимого имущества. Это объясняется тем, что предварительно такое имущество должно быть поставлено на учет государственным регистратором. Заявление об этом должен подать орган местного самоуправления, на территории которого оно находится. Затем необходимо иметь решение суда по отказу в признании права муниципальной собственности на это недвижимое имущество.

Решение суда по удовлетворению искового заявления о признании права собственности на недвижимое имущество согласно приобретательной давности будет правовым основанием для осуществления государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости. Это же касается и решения суда в порядке особого производства об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом, как своим собственным, в течение срока приобретательной давности.

Список источников:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301, "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
2. <http://o-nedvizhke.ru/obshhee/poleznye-stati/sudebnaya-praktika-po-priobretatelnoj-davnosti-statya-234-gk-rf.html> Судебная практика по приобретательной давности.