

Как обратить в собственность часть брошенного дома по «приобретательной давности»

В соответствии с пунктом 3 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданин 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.

В соответствии с частью 1 статьи 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое или иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Причём в силу части 3 указанной статьи лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения всё время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Таким образом, исходя из легального толкования определения приобретательной давности, для определения права собственности на недвижимое имущество со ссылкой на статью 234 ГК РФ, суду необходимо установить факт добросовестного, открытого и непрерывного владения истцом как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет.

Как разъяснено пунктом 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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 признаётся 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 признаётся 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.

Кроме того, как разъяснено пунктом 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

Для установления факта непрерывного владения в судебном заседании могут быть опрошены свидетели.

Например, соседи, которые подтвердят, что лицо добросовестно, открыто и непрерывно владеет жилым домом (его половиной), осуществляет за ним уход, оплачивает коммунальные услуги, уплачивает налоги.

Домовладение содержится в ухоженном состоянии, за время своего проживания гражданин делает ремонт по улучшению состояния дома (например, замена окон, устройство канализации и водопровода). Кроме того, данные свидетели могут подтвердить отсутствие претензий к гражданину со стороны иных лиц.

Таким образом, гражданин, подав в суд по месту нахождения имущества соответствующее исковое заявление, имеет право на удовлетворение своих требований о признании в силу приобретательной давности права собственности на жилой дом (пол дома).