

Какие обстоятельства помогут признать право собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности

Основной вопрос: компания может долгое время владеть объектом недвижимости. Такое правомочие нередко реализуется без документов о праве собственности. Чтобы его оформить, необходимо обратиться в суд с иском о признании права. Какие обстоятельства потребуется доказать?

Решение: заявителю предстоит подтвердить, что он добросовестно, открыто и непрерывно владеет имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет. В этом случае право собственности признают в силу приобретательной давности.

Закон не раскрывает содержания понятий «добросовестность», «открытость» и «непрерывность» (ч. 1 ст. 234 ГК РФ). Гражданский кодекс РФ не поясняет, что означает владеть имуществом «как своим собственным». Пробелы в толковании восполняет судебная практика. Признаки приобретательной давности разъясняет постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.10 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22).

Добросовестность владения

Суды признают давностное владение добросовестным, когда лицо не знало и не должно было знать, что у него отсутствуют основания для возникновения права собственности (абз. 3 п. 15 постановления № 10/22). В судебных актах встречаются иные толкования указанного понятия, сформулированные в развитие разъяснений постановления № 10/22. Добросовестность имеет место, когда:

– несобственник приобрел объект внешне правомерными действиями, но право собственности не возникло. Он пользовался недвижимостью как своей собственностью и не скрывал отсутствие права (определение ВС РФ от 27.01.15 № 127-КГ14-9);



Дмитрий Железнов,
к. ю. н., адвокат юридической
фирмы «ЮСТ», преподаватель
МГЮА имени О.Е. Кутафина

– приобретатель заблуждался в фактических обстоятельствах. Допустимость заблуждения определяется тем, что владелец не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Если такому несобственнику объект передавали на время, то речь идет о недопустимом заблуждении (решение АС Тюменской области от 08.05.15 по делу № А70-586/2015);

– спорное имущество находилось у приобретателя с того времени, когда предприятие было государственным. В процессе приватизации оно перешло к приобретателю. За все время владения третьи лица не претендовали на это имущество. Доказать свою позицию помогут, например, инвентарные карточки объектов. Они содержат сведения об организации, на балансе которой находились спорные объекты. План приватизации также подтвердит право правопреемника, если имущество не выбывало из владения его предшественника (постановление Седьмого ААС от 22.09.15 по делу № А45-5868/2015);

– объект недвижимости не был похищен, истец завладел им не вопреки воле прежнего собственника (постановление ФАС Центрального округа от 10.07.13 по делу № А35-9436/2012) и т.д.

Доказать добросовестность помогут договоры на охрану, реконструкцию, эксплуатацию объекта. Добросовестный приобретатель может предъявить документы, подтверждающие расходы на содержание такого имущества.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ


Заявитель обратился в суд и потребовал признать за ним право собственности на объекты. Срок добросовестного владения на дату обращения составил более пятидесяти лет. Департамент городского имущества города Москвы (ответчик) не согласился с требованием. Он считал объект своей собственностью.

Суд запрашивал данные о спорных зданиях. Однако разрешительная документация на строительство и ввод в эксплуатацию отсутствовала. Реестр также не обладал сведениями о предмете спора. Суд удовлетворил иск. Он посчитал, что истец открыто и добросовестно владел спорными объектами, как своими собственными. Заявитель предпринимал меры по обеспечению сохранности недвижимости, в полном объеме нес бремя его содержания. Об этом свидетельствовали заключенные истцом договоры на обслуживание, учет основных средств. Добросовестность подтверждалась документами о затратах, которые нес заявитель, чтобы содержать спорные объекты недвижимости, а также налоговой и бухгалтерской отчетностью (постановление АС Московского округа от 22.04.15 № Ф05-1648/2015 по делу № А40-7634/14).

Добросовестность давностного владельца отсутствует, если:

– имущество незаконно выбыло из владения собственника и поступило от неуполномоченного лица, о чем приобретатель знал или должен был знать (постановление ФАС Московского округа от 24.10.13 по делу № А40-163479/12);

– приобретатель знал, что владеет имуществом лица, перед которым у него имеется неисполненная обязанность передать спорное имущество (определение ВС РФ от 28.05.15 № А56-80473/2013);

 Инвентарная карточка объекта – документ, который применяют для учета наличия объекта основных средств, а также учета движения его внутри организации. Карточки ведет бухгалтерия в одном экземпляре на каждый объект.



Интересный вопрос

Кто выступает ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности?

Прежний собственник имущества. Если такое лицо неизвестно, истец 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 привлекают государственного регистратора (абз. 2, 3 п. 19 постановления № 10/22).

– объекты недвижимости относились к федеральной собственности и не вошли в уставный капитал предприятия в ходе приватизации. Приобретатель знал или должен был знать об этом (постановление АС Поволжского округа от 15.05.15 по делу № А55-9739/2014);

– спорный объект представляет собой самовольную постройку на чужом земельном участке (абз. 1 раздела «Вопросы применения материального права» Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом ВС РФ 19.03.14, апелляционное определение Омского областного суда от 19.08.15 по делу № 33-5681/2015) и т.д.

Открытость владения

Чтобы доказать открытость владения, лицо должно подтвердить, что не скрывает факта нахождения имущества в его владении (абз. 4 п. 15 постановления № 10/22).

Судебная практика выделяет обстоятельства, которые позволяют признать давностное владение открытым. К ним могут относиться:

– аренда земельного участка, на котором расположен спорный объект (решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.02.13 по делу № А56-55991/2012). Доказать открытость владения в этом случае поможет договор аренды участка под объектом;

– передача спорного имущества в аренду. В этом случае доказательством могут быть акты уполномоченных органов относительно имущества. Например, открытость владения можно подтвердить постановлениями и распоряжениями органов местного самоуправления в отношении спорного имущества (постановление ФАС Дальневосточного округа от 17.06.14 № Ф03-2056/2014 по делу № А51-7797/2013);

– содержание помещений в здании. Доказательствами могут быть договоры электроснабжения, охраны, вывоза ТБО, оплата счетов за услуги по ним, газоснабжение и техническое обслуживание газового оборудования и иные подтверждения деятельности владельца по содержанию здания (постановление АС Северо-Кавказского округа от 02.11.15 № Ф08-7962/2015 по делу № А63-14370/2014, решение АС Приморского края от 12.02.13 по делу № А51-20765/2012);

– регистрация владельца-несобственника по месту нахождения спорного имущества, ремонт и реконструкция объекта (решение АС г. Москвы от 24.06.13 по делу № А40-146569/12);

– постановка на баланс бесхозного имущества. Это обстоятельство подтвердят акты и уведомления о передаче бесхозного имущества и постановке его на баланс добросовестного приобретателя (постановление Тринадцатого ААС от 25.01.16 № 13АП-20619/2015 по делу № А56-16350/2015).

Дополнительным доказательствами открытости владения могут быть:

– переписка по вопросам владения объектами с органами власти (решение АС Амурской области от 26.09.12 по делу № А04-5191/2012) и т.д.;

– акт приема-передачи основных средств (постановление АС Западно-Сибирского округа от 13.10.15 № Ф04-24812/2015 по делу № А27-18134/2014);

– свидетельские показания (апелляционное определение Новосибирского областного суда от 17.11.15 по делу № 33-10000/2015).

Добросовестное владение вместо законного может возникнуть в результате ошибки.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Заявитель обратился в суд. Он потребовал признать право собственности на несколько объектов недвижимости. Истец указал, что нежилые здания не принадлежат ему на праве собственности, но он подтвердил, что добросовестно, открыто и непрерывно владеет ими как своими собственными, несет расходы по их содержанию, поддерживает объекты в надлежащем состоянии.

Комитет по управлению городским имуществом (ответчик) возражал против иска. Истец доказал, что спорное имущество включалось в список объектов по договору купли-продажи, но не вошло в передаточный акт. В результате право собственности не перешло к новому владельцу. Заявитель неоднократно обращался в Фонд имущества с запросами о разъяснении состава переданного имущества. Ответы подтверждали передачу имущества. Притязания других лиц на спорные объекты отсутствовали. Этот факт истец подтвердил официальным ответом на соответствующий запрос ТУ Росимущества и справкой Комитета по управлению городским имуществом.

Спорные объекты находились на участке, который передавался в аренду заявителю.

На дату обращения в суд срок давности владения составил девятнадцать лет.



Интересный вопрос

Как определить размер госпошлины по делам о признании права собственности в силу приобретательной давности?

Пошлину рассчитывают в процентном соотношении от цены иска (п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ). Цену иска определяют из стоимости объекта недвижимости, которая может устанавливаться с помощью оценки рыночной стоимости имущества. Стоимость объекта могут подтвердить справки БТИ (апелляционное определение Тульского областного суда от 04.12.14 по делу № 33-3382).

Суд истребует имущество у добросовестного владельца, если право собственности возникло на основании подложных документов

Законный владелец может заявить свои права после того, как пройдут сроки давности.

В этом случае ответчика не спасет право собственности, если основание для его оформления возникло незаконно. С такой ситуацией столкнулись владельцы участков Раменского и Можайского районов.

В Раменском районе неустановленные лица незаконно изъяли участки из собственности муниципальных образований поселения. Участки прошли учет, получили кадастровые номера и были перепроданы. Вскоре новые собственники узнали о том, что их права основываются на ничтожной сделке. Муниципальное образование потребовало вернуть участки. В суде его представители заявили, что решение об их продаже не принималось. Участки выбыли из владения незаконно. Информация подтверждалась материалами уголовного

дела по факту мошенничества (апелляционные определения Московского областного суда от 01.10.14 по делу № 33-21686/2014, от 10.11.14 по делу № 33-24756/2014).

Такая же ситуация произошла в Можайском районе Московской области. Там незаконным путем изменились границы населенного пункта. В него вошли земли объекта культурного наследия федерального значения достопримечательного места «Бородинское поле и памятники на нем». Эти участки продавались лицам под строительство. Когда о незаконных действиях стало известно, глава поселения потребовал вернуть земли. Добросовестные приобретатели не смогли отстоять право на участки (апелляционное определение Московского областного суда от 24.06.13 по делу № 33-13619/2013).

Недвижимость



Интересный вопрос

Владельца признают добросовестным, если он не знал и не должен был знать об отсутствии у него права на объект. Срок добросовестного владения должен составлять 15 лет. Означает ли это, что все 15 лет лицо должно не знать об отсутствии прав? Или закон устанавливает для этого признака другой срок?

Добросовестность подлежит исследованию на момент завладения имуществом (постановление АС Московского округа от 15.07.15 № А40-120722/14). Владелец признается добросовестным, даже если впоследствии узнал о правах настоящего собственника. Наоборот, если на момент завладения он знал, что не имеет прав на имущество, суд не признает его прав, несмотря на длительный срок владения (постановление Третьего ААС от 17.06.13 по делу № А33-18399/2012).

Чтобы суд признал право собственности, необходимо доказать добросовестное открытое и непрерывное владение имуществом как своим собственным в течение 15 лет (апелляционное определение суда Еврейской автономной области от 25.07.14 по делу № 33-380/2014).

Суд удовлетворил требование. Апелляция оставила в силе решение первой инстанции (постановление Тринадцатого ААС от 06.08.15 № 13АП-14177/2015 по делу № А56-59837/2014).

Чтобы избежать такой ошибки, необходимо тщательно проверять документы и сверять содержание договора с актом. Если похожая ситуация уже возникла, перед обращением в суд нужно запастись доказательствами, в том числе ответами полномочных органов о статусе имущества.

Непрерывность владения

Давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22).

О факте непрерывности свидетельствуют:

- договоры и дополнительные соглашения аренды (постановление АС Московского округа от 26.02.15 № Ф05-180/2015 по делу № А41-27983/14);
- документы, подтверждающие финансирование строительства (решение АС Свердловской области от 21.09.15 по делу № А60-34286/2015);
- размещение оборудования на объекте, оплата налога на имущество, эксплуатация и ремонт объекта недвижимости за счет средств владельца – несобственника (постановление АС Московского округа от 17.03.15 № Ф05-986/2015 по делу № А41-31424/14).

О перерывах свидетельствует отсутствие оплаты за отдельные периоды. Непрерывность не возникает, если спорный объект опечатывался и владелец не мог им пользоваться (постановление Девятого ААС от 23.10.13 по делу № А40-115/2013).

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

ЖСК обратился в суд. Заявитель потребовал признать право собственности на однокомнатную квартиру. Суд удовлетворил требование. Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (ответчик) не согласился с судебным актом и обратился в апелляционную инстанцию.

ЖСК утверждал, что спорное помещение находилось в его владении после смерти владельца. Однако ответчик подтвердил документами, что ЖСК несколько раз опечатывал квартиру. Он не нес бремя расходов по ее содержанию. Оплата производилась только до 1992 года. Квитанций за более поздние периоды заявитель не представил. Переход квартиры в собственность ЖСК не предусматривал его Устав. Согласно его положениям, имущество подлежало распределению нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Апелляционный суд отменил решение первой инстанции и отказал в иске ЖСК.

Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает течение давности владения (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22). Например, Арбитражный суд отметил, что передача добросовестным

приобретателем объектов в аренду не прекращает срок давности владения (решение АС Республики Коми от 11.09.15 по делу № А29-1374/2015). Давностное владение не прерывается, если новый владелец имущества признается сингулярным (единственным) или универсальным правопреемником предыдущего владельца (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22, постановление АС суда Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Давностный владелец вправе защищать свое владение от третьих лиц – несобственников имущества и лиц, не имеющих прав на владение им (п. 17 постановления № 10/22). Если суд удовлетворит иск давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения, то временная утрата владения не считается перерывом срока давностного владения (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22).

Владение имуществом как своим собственным

Признать право собственности в силу приобретательной давности невозможно, если владение основывается на договоре аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п. (постановление ВС Московского округа от 22.10.14 по делу № А40-149925/13). Приобретатель должен владеть имуществом как собственным (абз. 6 п. 15 постановления № 10/22).



Nota bene!
 Бремя доказывания признаков приобретательной давности лежит на потенциальном приобретателе права (постановление Пятнадцатого ААС от 16.04.15 № 15АП-3097/2015 по делу № А53-26185/2014).

Суд истребует недостающие сведения, чтобы убедиться в отсутствии притязаний на спорный объект

Суд вправе самостоятельно запрашивать необходимые документы, чтобы выяснить все обстоятельства по делу.

Например, Арбитражный суд, разрешая дело о праве собственности на здание, истребовал:

- у Главархива Москвы, Московской области, ГУП «МосгорБТИ», БТИ САО, Росимущества: сведения о правообладателях объекта и основаниях права;
- у СГУП по продаже имущества города Москвы, Территориального управления Росимущества: копии документов из приватизационного дела, которые могли бы позволить установить технические характеристики объекта.

В ответ на запрос суда:

- Управление Росреестра по Москве направило уведомление, в котором сообщило, что право на объект не зарегистрировано, правопритязания и аресты отсутствуют;
- ГУП «МосгорБТИ» сообщило, что по указанному адресу учтено здание. Сведениями о его владельцах ГУП не располагает;

- ГУП «Московское имущество» дало ответ, в котором указало, что не имеет сведений о сделках в отношении объекта;

- Росимущество сообщило, что в реестрах федерального имущества сведения об объекте отсутствуют;

- Центральный государственный архив города Москвы сообщил, что в отделе хранения документации сведений нет. Выдать копии документов с характеристиками объекта невозможно. Аналогичный ответ представил Главархив Московской области. Суд установил, что истец добросовестно, открыто и непрерывно в течение более 15 лет владеет имуществом как своим собственным, используя спорный объект в своей деятельности. Суд признал право собственности. Судебный акт оставили в силе вышестоящие инстанции (постановление АС Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Недвижимость



Ключевой вывод

Чтобы суд признал право собственности ввиду истечения срока приобретательной давности, истцу необходимо подтвердить добросовестное открытое, непрерывное владение объектом как своим собственным. При этом право приобретателя не может основываться на договоре. Подавая иск, необходимо привлечь в качестве заинтересованного лица к участию в деле государственного регистратора прав на объект. Госпошлину рассчитывают исходя из стоимости недвижимости.

Такое владение подтверждается в судах:

- свидетельскими показаниями, инвентарными карточкам учета основных средств и налоговыми декларациями по налогу на имущество, который выплачивал приобретатель в период владения. Например, такие документы позволили установить право собственности на имущество, когда другие документы были утрачены (постановление АС Поволжского округа от 28.08.15 № Ф06-26508/2015 по делу № А49-6025/2014);
- договорами на обслуживание, сведениями учета основных средств, документами о затратах на содержание объекта, налоговой и бухгалтерской отчетностью (постановление АС Московского округа от 22.04.15 № Ф05-1648/2015 по делу № А40-7634/14).

Если имущество изначально передавалось по соглашению об аренде, суд не удовлетворит иск о признании права собственности.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Истец потребовал признать право собственности на нежилое помещение на основании приобретательной давности.

Он утверждал, что получил спорное имущество в 1991 году на праве пользования. Свои доводы подтвердил ссылкой на протокол, который подтверждал передачу помещений.

Суд установил, что в мае 1993 года истец подписал договор об организации кабельного телевидения. Согласно его условиям, истец получил в аренду спорный объект недвижимости. В 1996 году стороны подписали акт приема-передачи.

Это обстоятельство исключает возможность применить нормы о приобретательной давности. Суд отказал в иске (постановление АС Северо-Западного округа от 25.11.15 по делу № А42-8585/2014).

Спорный объект может поступить во владение приобретателя и по другим договорным основаниям (по договору хранения, безвозмездного пользования и т.д.). В таком случае суд также не признает право собственности на основании приобретательной давности.

Например, суды отказались признать право собственности истцов в отношении спорных объектов. Суды установили, что имущество находилось в безвозмездном пользовании (постановления ФАС Волго-Вятского округа от 06.04.12 по делу № А29-2532/2011, АС Восточно-Сибирского округа от 22.12.15 № Ф02-6447/2015 по делу № А33-11905/2013).

Договор аренды земли под спорным объектом не станет основанием для отказа в иске приобретателя (постановление АС Московского округа от 25.01.16 № Ф05-19220/2015 по делу № А40-190670/2014).

Давностное владение начинается после того, как истечет срок владения имуществом по договору, если оно не возвращалось собственнику и не истребовалось им, но не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (определение ВС РФ от 27.01.15 № 127-КГ14-9).

Истечение срока давностного владения

Срок давности владения недвижимым имуществом составляет 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Он отсчитывается с даты, когда истекает срок исковой давности для истребования имущества владельцем (п. 4 ст. 234 ГК РФ). Значит, требовать признать право собственности правомерно по истечении 18 лет: 3 года исковой давности и 15 лет приобретательной (постановление ФАС Московского округа от 21.07.14 по делу № А40-139470/13).

Срок можно определить с помощью:

- инвентарной карточки объекта (постановление АС Волго-Вятского округа от 26.05.15 № Ф01-1235/2015 по делу № А11-6705/2014);
- договора купли-продажи имущества в составе другого имущества давностью более 18 лет назад (определение АС РФ от 20.03.15 № 303-ЭС15-1333 по делу № А51-6070/2013).

Давностный владелец вправе присоединить ко времени своего владения срок, в течение которого спорным имуществом владел его правопродшественник (п. 3 ст. 234 ГК РФ). Действие статьи 234 ГК РФ распространяется на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 года и продолжалось в момент введения в действие части первой ГК РФ (ст. 11 Федерального закона от 30.11.94 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ»). *ас.*



Смотрите
видеолекции

- Виндикационный иск, добросовестность приобретателя.
- Приобретательная давность.

Академия юриста компании
uracademy.ru

ВСЕРОССИЙСКАЯ ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ

КАДРОВИК ГОДА

— 2016 —



ОБЩИЙ ПРИЗОВОЙ ФОНД

500 000

РУБЛЕЙ!

РЕКЛАМА



РЕГИСТРАЦИЯ УЖЕ СЕЙЧАС

кадровик-года.рф