Право собственности на имущество, как бесхозяйное, так и принадлежащее на праве собственности определенному лицу, может быть приобретено другим лицом (гражданином или юридическим лицом), не являющимся его собственником, в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Для приобретения собственности по этому основанию требуется добросовестно, открыто и непрерывно владеть имуществом как своим собственным в течение определенного срока.

Добросовестность означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы иметь право собственности на него. Такое убеждение должно иметь место в течение всего срока владения, а не только на время поступления имущества во владение лица. Течение давностного срока прекращается с того момента, когда лицу стало известно, что его владение имуществом неправомерно. Добросовестность требуется не только от первоначального владельца, но и от его правопреемника. Если последний узнает, что имущество принадлежит другому лицу, то отпадает одно из необходимых условий для применения приобретательной давности, кроме случая когда об этом факте правопреемнику стало известно после истечения давностного срока. При завладении имуществом в результате неправомерных действий отсутствует добросовестность владельца, что делает невозможным приобретение права собственности по давности.

Открытость владения неразрывно связана с добросовестностью и означает, что лицо не скрывает факт нахождения имущества в его владении, не препятствует доступу к нему посторонних лиц, получению информации об этом имуществе.

Непрерывность предполагает, что в течение всего давностного срока имущество не выбывало из обладания его владельца. Если имущество выбывало на какой-то промежуток времени из владения лица, в том числе помимо его воли, то давностный срок течет сначала и время, истекшее к моменту перерыва, не засчитывается. Течение давностного срока нарушается и предъявлением собственником или другим законным

владельцем иска об истребовании своего имущества.

В то же время переход имущества в порядке правопреемства к другому лицу (например, к наследнику) в период действия приобретательной давности не прерывает ее. Правопреемник, ссылающийся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел его правопредшественник.

Важным условием применения приобретательной давности является владение имуществом как своим собственным. При этом имущество, оказавшееся во владении гражданина или юридического лица, должно быть объективно чужим для них. Однако поведение владельца должно быть характерным для собственника, считающего себя правомочным определять юридическую судьбу имущества, распоряжаться им по своему усмотрению. Сам по себе факт пользования имуществом не может повлечь за собой применение приобретательной давности, что можно показать на следующем примере.

Л. обратилась в суд с иском к сособственникам общего жилого дома Р. и П. о признании за ней права собственности на половину этого дома, зарегистрированную за Д., умершей в 1961 г., ссылаясь на то, что она добросовестно, непрерывно и открыто пользуется частью дома, занимаемой при жизни Д., поэтому приобретала право собственности на это имущество. Решением районного суда, с которым согласились последующие судебные инстанции, исковые требования были удовлетворены. Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28 декабря 1998 г. состоявшиеся по делу судебные постановления были отменены в надзорном порядке. Судебная коллегия указала на то, что жилой дом, между сособственниками которого возник спор, находится в общей долевой собственности и его раздел в натуре не производился, Д. принадлежала доля в общей собственности, а не конкретные жилые помещения. Пользование участником общей долевой собственности частью общего имущества не является основанием для признания права собственности на эту часть по основанию приобретательной давности, как ошибочно полагал суд. Суду должны быть представлены доказательства о том, что истица имела основания полагать о переходе в ее собственность доли умершей Д. и осуществляла права и обязанности собственника этой доли жилого дома, в частности пользовалась частью общего имущества и частью земельного участка с учетом этой доли, участвовала в расходах по ремонту, уплате налогов и других обязательных платежей, приходящихся на спорную долю дома, и т.п.

Владение имуществом на законном основании (аренда, наем, хранение, безвозмездное

пользование и т.п.) не влечет возникновения у владельца права собственности на это имущество независимо от срока владения им. Такой владелец знает производный и ограниченный характер своего права на имущество, знает, что его право опирается на какое-либо вещное право другого лица - право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления.

Так, пользование членом жилищно-строительного, дачно-строительного, гаражного или иного потребительского кооператива предоставленным ему кооперативным помещением (строением) до вступления в силу Закона СССР "О собственности в СССР" (1 июля 1990 г.) не имеет значения для приобретательной давности, в том числе и в случаях полной выплаты членом кооператива своего паевого взноса. До указанного Закона член кооператива являлся собственником только пая, право собственности на помещение (строение) не могло у него возникнуть ни при каких обстоятельствах - оно принадлежало исключительно кооперативу. Поэтому член кооператива осознавал, что пользуется кооперативным имуществом не на правах собственника, а на условиях, определенных уставом соответствующего кооператива, которому принадлежало это имущество.

До приобретения права собственности на имущество по рассматриваемому основанию лицо, владеющее этим имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества и не имеющих иных прав на имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором.

Право собственности по приобретательной давности может возникнуть, если лицо осуществляет владение как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, а движимым - в течение 5. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (п. 4 ст. 234 ГК РФ).

Правила о приобретательной давности распространяются и на те случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г., т.е. до введения в действие части первой ГК РФ (ст. 11 Федерального закона от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Право собственности на недвижимое имущество требует государственной регистрации, в связи с чем возникает у лица, приобретшего это имущество, с момента такой регистрации. Основанием для государственной регистрации является решение суда, которым подтверждены добросовестность, открытость и непрерывность владения лицом данным имуществом как своим собственным в течение установленного законом срока.

При отсутствии спора о праве вопрос может быть решен в порядке особого производства путем установления факта владения и пользования недвижимым имуществом (п. 6 ч. 2 ст. 264 ГПК). Обратите внимание на то, что названная норма указывает именно на такой юридический факт, а не на факт владения строением на праве собственности, как было предусмотрено прежним процессуальным законодательством (п. 6 ч. 2 ст. 247 ГПК РСФСР 1964 г.). Однако это не исключает возможности установить факт владения и пользования недвижимостью на праве собственности. Указанный в новом ГПК юридический факт является более широким по своему содержанию, поскольку владение и пользование может осуществляться не только на праве собственности, но и на ином праве. Юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав не недвижимое имущество является государственная регистрация (ст. 131 ГК РФ, п. 1 ст. 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав не недвижимое имущество и сделок с ним"). Регистрирующий орган вносит в Единый государственный реестр прав на основании решения суда запись о том праве, на котором в соответствии с установленным судом юридическим фактом лицо владело и пользовалось недвижимым имуществом.

В п. 1 ст. 234 ГК РФ прямо указано на то, что право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Согласно же п. 3 ст. 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право собственности на недвижимое имущество, приобретенное в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

Это означает, что вступившее в законную силу решение суда, которым установлен факт владения и пользования имуществом как своим собственным, свидетельствующий о приобретательной давности, является основанием для государственной регистрации, влекущей возникновение права собственности у лица, приобретшего имущество по рассматриваемому основанию. Суд, установив отсутствие любого из перечисленных в ст. 234 ГК РФ обстоятельств, совокупность которых влечет приобретение права

собственности на основании данной правовой нормы, должен отказать в установлении требуемого юридического факта, поскольку владение имуществом при иных обстоятельствах не является фактом, от которого зависит возникновение права собственности граждан, организаций.

Обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение права собственности в силу приобретательной давности, должны быть установлены в мотивировочной части суда с указанием на доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах.

В резолютивной части решения должно быть указано на установление факта владения и пользования недвижимым имуществом при обстоятельствах, подтверждающих возникновение права собственности в силу приобретательной давности, подробно изложено описание объекта недвижимости, требуемое для государственной регистрации права. Целесообразно также указать на то, что настоящее решение является основанием для государственной регистрации права собственности такого-то лица на данный объект недвижимости.