

*Ушакова Инна Игоревна*

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА БЕСХОЗЯЙНОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

*Аннотация:* в статье рассматриваются основания и порядок приобретения права собственности на бесхозное недвижимое имущество, признаки бесхозной вещи, проблема включения срока исковой давности в срок приобретательной давности.

*Ключевые слова:* приобретение права собственности, право собственности, бесхозное недвижимое имущество, приобретательная давность, муниципальная собственность, частная собственность.

В настоящее время не перестают быть актуальными вопросы о приобретении права собственности на недвижимое имущество, особенно если это недвижимое имущество является бесхозным.

Приобретение права собственности на недвижимое имущество входит в число первоначальных способов приобретения данного права. Само же право собственности представляет собой триаду прав – владение, пользование и распоряжение имуществом по усмотрению собственника [3, с. 1190]. Так, что касается бесхозного недвижимого имущества, приобретение права собственности имеет ряд особенностей. Для их подробного рассмотрения и изучения необходимо обозначить такое понятие, как «бесхозное имущество».

Так, в статье 225 ГК РФ раскрывается понятие «бесхозная вещь», согласно которому представляется возможным выделить ее признаки:

- вещь не имеет собственника;
- собственник вещи неизвестен;
- собственник отказался от права собственности на вещь.

Перечисленные признаки являются определяющими для особых условий приобретения права собственности на бесхозное имущество. Основания приобретения права на такую вещь различаются по следующим критериям:

- обстоятельства, учитывая которые вещь может быть передана конкретному лицу в собственность;
- особенности самой вещи (на основании характеристики движимых и недвижимых вещей).

Для того, чтобы бесхозная недвижимость перешла в муниципальную собственность, необходимо соблюсти особый порядок. В п. 3 рассматриваемой выше статьи указано, что бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, на основании заявления органа местного самоуправления, на территории которого находится объект, подлежащий регистрации. Стоит отметить, что порядок постановки на учет указанных вещей регламентирован Приказом Минэкономразвития России от 10 декабря 2015 года №931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» [7]. Однако указанный приказ не регламентирует постановку на учет бесхозных недвижимых вещей находящихся на территории городов федерального значения.

Отметим, что орган местного самоуправления обязан обращаться с соответствующим заявлением о постановке на учет бесхозного недвижимого имущества. Данное утверждение следует из прямого толкования п.3. статьи 224 ГК РФ и имеет отражение в судебной практике [2]. Однако на законодательном уровне не установлен конкретный срок, в который органу местного самоуправления необходимо исполнить обязательства по подаче заявления о постановке на учет. Судебная практика говорит нам о том, что заявление должно быть подано в разумный срок, учитывая время необходимое для подготовки соответствующей документации [1].

Так же следует подчеркнуть, что возможны случаи приостановления и отказа при постановке на учет бесхозного имущества. Причинами отказа могут являться:

– заявление собственника объекта недвижимости в орган государственной регистрации прав о принятии его снова в собственность;

– заявление собственника о подтверждении факта, что он не совершал действий, свидетельствующих об отказе права собственности на имущество;

– отказ от права собственности на объект недвижимости осуществили не все участники общей собственности. Наличие записей об ограничениях прав на недвижимое имущество не является препятствием для его постановки на учет, за исключением следующих случаев:

– арест и иной запрет на совершение определенных действий с имуществом;

– залог, который установлен как мера пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации и другое [8, абз. 7].

Законодатель устанавливает возможность органа, управляющего муниципальным имуществом, по истечении года после постановки на учет бесхозяйного недвижимого имущества обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на данное имущество.

В случае, когда судебным решением не признан переход имущества в муниципальную собственность, такое имущество может быть передано во владение, пользование и распоряжение собственнику, который его оставил, либо приобретено в собственность на основании приобретательной давности.

Таким образом, предусмотрен и порядок приобретения права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество как граждан, так и юридических лиц. В частную собственность бесхозяйное недвижимое имущество может перейти только на основании приобретательной давности.

Согласно статье 234 ГК РФ условиями приобретательной давности являются:

– субъект приобретения права собственности – лицо (физическое или юридическое), не являющееся собственником;

– открытое владение, т. е. лицо, владеющее имуществом не должно скрывать этот факт, что дает возможность иным лицам оспорить владение в установленном порядке;

– добросовестность владения подразумевает под собой, что владелец не знает и не может знать о незаконности своего владения;

– владение имуществом как своим собственным, то есть владелец несет все расходы, связанные с таким имуществом;

– непрерывность владения.

Законодатель устанавливает срок – 15 лет, в течение которых будут исполняться вышеуказанные условия для признания факта приобретательной давности и впоследствии приобретения права собственности на имущество.

В случае, когда лицо считает, что стало собственником бесхозяйного недвижимого имущества на основании приобретательной давности, оно вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности, в связи с чем суду необходимо установить соблюдение всех условий, рассмотренных нами ранее, а именно добросовестность, открытость, непрерывность владения имуществом как своим собственным [4, ст. 234].

Однако судебная практика говорит о некоторых особенностях рассмотрения подобных дел. Так одним из обстоятельств, которое имеет юридическое значение и подлежит установлению, является принадлежность имущества, по которому возник спор [5]. Полагаем, что установление данного факта входит в понятие «добросовестного владения» и является его неотъемлемой частью.

Отметим, что началом отсчета срока приобретательной давности является момент начала владения бесхозяйным недвижимым имуществом и не прерывается в случае сингулярного или универсального правопреемства. Законодатель, в п. 4. ст. 234 ГК РФ, в отдельных случаях предусматривает иное условие: для начала отсчета срока приобретательной давности, а именно, в случае отказа в удовлетворении судом иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения в связи с пропуском срока исковой давности, с момента истечения которого начинается отсчет срока приобретательной давности. Не

мало важным фактом является, что до истечения 15 лет, владелец такого имущества имеет право на защиту от посягательств третьих лиц, не являющихся собственниками и от лиц, которые не имеют права на владение им на основании закона или договора [6, п. 17].

Важно подчеркнуть, что право собственности на такие недвижимые вещи как земельный участок и самовольная постройка, не может быть приобретено по приобретательной давности. Касаясь земельного участка, земельное законодательство не предусматривает саму приобретательную давность. Земельный участок, который не находится в собственности физических, юридических лиц и муниципальных образований, является государственным. Так же, на самовольную постройку не распространяется правило приобретательной давности, но только в том случае, если данный недвижимый объект угрожает жизни и здоровью граждан.

Подводя итог вышесказанному, следует отметить:

1. Бесхозное недвижимое имущество может перейти как в муниципальную собственность, так и в частную.

2. Муниципальным может стать бесхозное недвижимое имущество на основании признания этого права в судебном порядке. Граждане и юридические лица могут приобрести данную недвижимость в собственность только в силу приобретательной давности.

3. Некоторые положения самого процесса приобретения права собственности на бесхозное недвижимое имущество требуют дальнейшей разработки. А именно:

– на законодательном уровне разработать конкретный срок, в который органу местного самоуправления необходимо исполнить обязательства по подаче заявления о постановке на учет бесхозного недвижимого имущества;

– представляется необходимым включить срок исковой давности в срок приобретательной давности.

### *Список литературы*

1. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 09.07.2013 г. по делу №33-3574/2013 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/119300688/> (дата обращения: 12.05.2020).

2. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 09.01.2019 по делу №33-195/2019 // СПС «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online> (дата обращения: 12.05.2020).

3. Гринь Е.А. Исторический процесс возникновения и развития норм о принудительном прекращении прав на земельный участок по российскому законодательству // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014. – №95. – С. 1174–1191.

4. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/77476412/> (дата обращения: 14.05.2020).

5. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.05.201 №32-КГ13–2 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/70398200/> (дата обращения: 14.05.2020).

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/) (дата обращения: 15.05.2020).

7. Приказ Минэкономразвития России от 10 декабря 2015 года №931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей» //

СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71285080/> (дата обращения: 16.05.2020).

8. Сальникова О.Н. Актуализация проблемы процесса признания недвижимого имущества бесхозным // Вектор ГеоНаук. – 2019. – №1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualizatsiya-problemy-protsesta-priznaniya-nedvizhimogo-imuschestva-beshozyaynum> (дата обращения: 15.05.2020).