

РЕКОМЕНДАЦИИ

о порядке оформления права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территории садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений Красноярского края, в порядке приобретательной давности

1. Общие положения

1.1. Настоящие рекомендации устанавливают порядок действий садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений, на территории которых расположены объекты капитального строительства общего пользования, по оформлению права собственности указанных субъектов на такие объекты в порядке приобретательной давности.

1.2. Правовой основой для подготовки рекомендаций послужили положения статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление Пленума № 10/22), разъяснения Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сложившаяся судебная практика по вопросам, связанным с признанием права собственности на объекты недвижимого имущества в порядке приобретательной давности.

1.3. Защита права собственности давностного владельца может быть осуществлена двумя способами: путем подачи иска о признании права собственности - в случае, когда известен прежний собственник имущества, путем подачи заявления об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности - в случае, когда прежний собственник имущества неизвестен.

1.4. В соответствии с пунктом 21 Постановления Пленума № 10/22 судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности, а также решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности являются основаниями для регистрации права собственности в едином государственном реестре недвижимости.

2. Условия признания права собственности (установления факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным) на объект недвижимого имущества в порядке приобретательной давности.

2.1. В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ лицо,- не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение

пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

2.2. В соответствии с пунктом 15 Постановления Пленума № 10/22 условиями удовлетворения иска о признании права собственности в порядке приобретательной давности являются:

добросовестность давностного владения (лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности);

открытость давностного владения (лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении). При этом принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

непрерывность давностного владения (если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности). 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 правопреемником предыдущего владельца, например, в случае приобретения имущества в порядке реорганизации (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

владение имуществом как своим собственным (владение не по договору). По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Срок приобретательной давности на объекты недвижимого имущества составляет в общей сложности 18 лет (статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Общие требования к исковому заявлению о признании права собственности в порядке приобретательной давности (заявлению об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности).

3.1. Иски о признании права собственности (заявления об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности) садоводческих (огороднических, дачных) некоммерческих объединений Красноярского края на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Красноярского края подлежат рассмотрению и разрешению в Арбитражном суде Красноярского края (Ленина ул., д. 1, г. Красноярск, 660049) (статьи 28, 34, 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)).

3.2. Истцом по такому иску вправе выступать садоводческие (огороднические, дачные) некоммерческие объединения, выступавшие в

качестве владельца объекта недвижимого имущества.

3.3. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества. В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он 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 привлекается государственный регистратор (пункт 19 Постановления Пленума № 10/22).

3.4. Общие требования к форме, содержанию, а также перечню документов, прикладываемых к исковому заявлению, установлены статьями 125-126 АПК РФ.

3.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 103 АПК РФ иск о признании права собственности в порядке приобретательной давности оплачивается государственной пошлиной в размере, установленном для исковых заявлений неимущественного характера, то есть согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации в размере 6000 рублей. Заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности оплачивается государственной пошлиной в размере 3000 рублей (подпункт 6 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации).

4. Документы, прикладываемые к исковому заявлению о признании права собственности в порядке приобретательной давности (заявлению об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности).

4.1. В качестве доказательств добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности истцом (заявителем) с учетом судебной практики (дело № А33-25968/2015, дело № А33-27273/2016) могут быть представлены следующие документы:

- акты приема передачи объекта с баланса на баланс,
- документы технического учета,
- документы, подтверждающие осуществление расходов на содержание объекта,
- документы, подтверждающие создание объекта за счет собственных средств,
- акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (применительно к объектам электроснабжения).
- документы, подтверждающие распоряжение объектом (договоры и иные документы о предоставлении имущества во владение и пользование

иным лицам),

- документы, подтверждающие получение необходимых разрешительных документов для использования объекта (санитарно-эпидемиологические и иные заключения),

- документы, подтверждающие уплату обязательных платежей в связи с владением и пользование имуществом (налоговых и иных платежей),

- документы, подтверждающие заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, оплату коммунальных услуг.

4.2. Поскольку перерыв давностного владения в том случае, если новый владелец имущества является правопреемником предыдущего владельца не имеет значения, в целях подтверждения факта владения и пользования имуществом в течение срока приобретательной давности могут быть представлены документы, подтверждающие такое правопреемство (например, документы, подтверждающие реорганизацию истца).

5. Государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества.

5.1. После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на объект недвижимого имущества (решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности) для осуществления государственной регистрации права собственности необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.