

13.09.2017 19:20

Рубрика: Власть

### **Забрать по-соседски**

Верховный суд растолковал, как стать собственником чужого жилья

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7372 (206)

<https://rg.ru/2017/09/13/verhovnyj-sud-rastolkova-kak-stat-sobstvennikom-chuzhogo-zhilia.html>

**По каким правилам обыкновенный гражданин может совершенно законно стать владельцем чужого имущества, разъяснил недавно Верховный суд РФ.**



Верховный суд сказал: Свой дом можно построить, купить или получить в собственность по решению суда. Фото: depositphotos.com

Он пересмотрел решения региональных коллег, которые отказали жительнице Ростовской области в желании получить в собственность часть дома, записанную на другую хозяйку. Гражданка владела лишь частью дома. Вторая половина частного строения принадлежала другому человеку, про которого много лет никто ничего не слышал и который внимания к своей собственности не проявлял.

Мало кто знает, но российские законы позволяют гражданину совершенно легально получить в свое распоряжение чужое имущество по так называемой "приобретательной давности". На самом деле в стране много бесхозной недвижимости, например, в тех же заброшенных деревнях.

Известно, что дома без людей стареют очень быстро, ветшают и умирают. Но их вполне можно спасти, если в доме поселится новый человек, претендующий на звание его хозяина. Правда, для того, чтобы таковым стать, надо соблюсти некие правила и законы. Все они были названы в решении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ.

Все началось в городе Шахты Ростовской области. Там в суд пришла некая гражданка с иском к местной администрации и еще к одной женщине - совладелице спорного дома. В суде истица рассказала, что она владеет частью жилого дома в городе. У оставшейся части другая хозяйка. Вот только ее никто не видел уже почти три десятка лет. Истица же свою долю в доме получила по наследству и владеет ею с далекого 1965 года. За все это время вторая собственница не появилась, попытки ее найти ничего не дали.

У дома, оказавшегося в центре судебного разбирательства, была долгая жизнь. В нем с 1945 года до конца 50-х годов жил некий гражданин. Он завещал половину дома своей жене, а половину - племяннице. Но жена таким решением осталась недовольна и его оспорила, получив в итоге большую часть дома - 3/4. Племянница, которая в 80-х годах прошлого века уехала в Магаданскую область, с таким делением спорить не стала и новый раздел не оспаривала.

В начале 90-х годов умерла вдова, она же владелица большей части дома, и в наследство вступила член ее семьи.

Эта женщина - новая хозяйка, с тех пор и по сегодняшний день живет и прописана в этом доме. За все прошедшие десятилетия в судьбе самого дома много что изменилось. Главное - его перестроили, и он стал больше.

"Приобретательная давность" позволяет человеку стать хозяином имущества, которое ему не принадлежит

Но владелицей одной четверти дома так и числится незнакомая новой хозяйке далекая племянница первого собственника.

Владелица большей части дома в итоге сейчас и обратилась в суд, попросив отдать ей весь дом по так называемой "приобретательной давности". Ведь она столько лет единолично управляет всем домом, платит за него все налоги и несет все прочие расходы. Поэтому, уверена гражданка, она имеет право на всю недвижимость целиком.

Городской суд города Шахты с аргументами истицы не согласился. Областной суд такое решение поддержал. Гражданка вынуждена была оспорить эти отказы в Верховном суде. Там дело изучили и заявили, что местные суды были не правы.

Вот как пересматривал спор Верховный суд. Нынешняя хозяйка прописана в спорном доме и живет в нем с 1965 года. А перестраивать его она начала лишь в 2010 году, когда стала собственником большей части здания.

Городской суд, отказывая женщине в иске, сказал, что право приобретательной собственности можно признать только за добросовестным владельцем. То есть за человеком, который не знал, что у недвижимости есть другой собственник. И еще один аргумент местного суда - истица никаких доказательств не предъявила, что вторая хозяйка отказывалась от своей доли. К этим доводам горсуд добавил еще и то, что истица сделала реконструкцию дома без согласия второй собственницы. Апелляция с этими доводами согласилась, а вот Верховный суд - нет. Судебная коллегия по гражданским делам ВС привела свои доводы.

Вот они. По статье 218 Гражданского кодекса гражданин может приобрести право собственности на имущество, которое хозяина не имеет или он неизвестен. А еще если собственник сам отказался от имущества или утратил на него право.

В другой статье Гражданского кодекса, 225-й, сказано, что бесхозяйной по закону считается вещь, которая собственника не имеет или он неизвестен. А еще в этой статье написано, что если такая ничейная недвижимая собственность не передана судом в муниципальную собственность, то она может вновь вернуться к прежнему владельцу или к новому по "приобретательной давности". Верховный суд напомнил о постановлении пленума своего и Высшего арбитражного суда. На нем разбирались судебная практика споров по правам собственности (N 10/22 от 29 апреля 2010 года). Там было сказано, что право собственности по "приобретательной давности" можно получить на имущество, принадлежащее на праве собственности другому человеку.

По 236-й статье Гражданского кодекса человек может отказаться от права собственности на свое добро, объявив об этом или совершив действия, которые показывают, что чужой может забрать его добро. Но местные суды не стали устанавливать подобные факты, а именно то, что собственник утратил интерес к своему имуществу.

Истица долгое время содержит дом полностью. В деле нет документов, что вторая собственница когда-либо оспаривала любые действия той хозяйки, что все это время жила в доме. Миграционная служба Магаданской области, куда уехала совладелица дома, прислала справку, что такая гражданка в области не живет. Соседи в суде подтвердили - они видели ответчицу последний раз примерно лет тридцать назад. Эти факты, по мнению Верховного суда, опровергают выводы местных судов, что истица не привела доказательств, что ответчица от своей доли отказалась. И опровергают мнение местных судей, что за истицей нельзя признать право собственности на весь дом, потому что она, делая реконструкцию дома, не спросила согласие сособственника. Верховный суд велел дело пересмотреть.