



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ19-55

№ 2-598/2018

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 октября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Асташова С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Захаркиной Надежды Борисовны к Иванову Василию Дмитриевичу и Большаковой Марине Владимировне о признании права на  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на жилой дом и земельный участок в силу приобретательной давности

по кассационной жалобе Захаркиной Надежды Борисовны на решение Луховицкого районного суда Московской области от 27 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 декабря 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Захаркиной Н.Б. и ее представителя Шигидина С.В. по доверенности от 27 июля 2018 г. № 50 АБ 1902227, поддержавших доводы жалобы,

**установила:**

Захаркина Н.Б. обратилась в суд с иском о признании за ней в силу приобретательной давности права на  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на жилой дом ■ с кадастровым номером ■, расположенный по адресу: ■, и права на  $\frac{1}{2}$  долю в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 465 кв. м с кадастровым номером ■, расположенный при этом доме, ссылаясь на то, что ей принадлежит  $\frac{1}{2}$  доля в праве собственности на данное домовладение, перешедшая к ней по договору дарения от 18 сентября 2009 г. от предыдущего собственника Избяковой А.А.

Собственниками спорной  $\frac{1}{2}$  доли дома и земельного участка являются ответчики – Иванов В.Д. и Большакова М.В., которые указанным недвижимым имуществом не владели и не пользовались, фактически отказались от него. Более пятнадцати лет Захаркина Н.Б. и её правопреемники открыто и добросовестно владеют всем домом и земельным участком как своим собственным, в связи с чем Захаркина Н.Б. полагает, что имеет право на него в силу приобретательной давности.

Решением Луховицкого районного суда Московской области от 27 сентября 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 декабря 2018 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе Захаркина Н.Б. просит отменить указанные выше судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 23 сентября 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что собственником всего спорного домовладения, расположенного по адресу: [REDACTED], являлась Курепина Н.М., умершая 24 марта 1991 г.

После её смерти наследниками по завещанию по  $\frac{1}{2}$  доле в праве собственности на указанное домовладение являлись её сын Курепин В.И. и дочь Ефремова З.И., которая умерла 7 марта 2004 г.

Наследникам Ефремовой З.И. – её сыновьям Ефремову А.С. и Ефремову Н.С. – выдано свидетельство о праве на наследство по завещанию в равных долях.

13 сентября 2004 г. между Ефремовым А.С. и Ефремовым Н.С. заключено соглашение о разделе наследственного имущества, по которому в собственность Ефремова Н.С. перешла  $\frac{1}{2}$  доля домовладения, принадлежащая наследодателю Ефремовой З.И.

После смерти Ефремова Н.С. 8 декабря 2004 г. по решению мирового судьи 107 судебного участка Луховицкого судебного района Московской области от 20 января 2006 г. за его дочерью Авдеевой Ю.Н. признано право собственности на  $\frac{1}{2}$  долю спорного домовладения. На основании данного решения за Авдеевой Ю.Н. зарегистрировано право собственности.

23 мая 2006 г. Авдеева Ю.Н. подарила Избяковой А.А.  $\frac{1}{2}$  долю спорного домовладения, которая, в свою очередь, 18 сентября 2010 г. заключила с Захаркиной Н.Б. договор дарения этой доли.

После смерти в июне 1992 года собственника другой  $\frac{1}{2}$  доли спорного домовладения Курепина В.И. (наследника Курепиной Н.М.) наследниками данной доли домовладения являются Большакова М.В. и Иванов В.Д., которые свои права в отношении спорного имущества не оформили.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что владение истца не является добросовестным, поскольку она, как и её правопреемники, знали о принадлежности другой  $\frac{1}{2}$  доли в праве на домовладение и земельный участок ответчикам Большаковой М.В. и Иванову В.Д., которые каких-либо действий, направленных на отказ от права собственности на спорное имущество, не совершали.

Также суд указал на то, что доказательств, свидетельствующих об отказе ответчиков от спорного недвижимого имущества, не представлено.

По мнению суда, при таких обстоятельствах оснований для признания за Захаркиной Н.Б. права собственности на спорное недвижимое имущество в силу приобретательной давности не имеется.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 3 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных названным кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно статье 234 данного кодекса лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (пункт 1).

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения всё время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (пункт 3).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признаётся открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признаётся непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. 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 сингулярным или универсальным правопреемником

предыдущего владельца; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведённого выше постановления, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, приобретательная давность является самостоятельным законным основанием возникновения права собственности на вещь при условии добросовестности, открытости, непрерывности и установленной законом длительности такого владения.

Давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности.

Для приобретения права собственности в силу приобретательной давности не является обязательным, чтобы собственник, в отличие от положений статьи 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершил активные действия, свидетельствующие об отказе от собственности или объявил об этом. Достаточным является то, что титульный собственник в течение длительного времени устранился от владения вещью, не проявляет к ней интереса, не исполняет обязанностей по её содержанию, вследствие чего вещь является фактически брошенной собственником.

Осведомлённость давностного владельца о наличии титульного собственника сама по себе не означает недобросовестности давностного владения.

Давностный владелец может присоединить ко времени своего владения всё время, в течение которого имуществом владели правопродшественники, универсальным или сингулярным правопреемником которых является давностный владелец.

Захаркина Н.Б. является правопреемником лиц, ранее являвшихся собственниками доли в спорном домовладении, а также в земельном участке, – Ефремовой З.И., Ефремова Н.С., Авдеевой Ю.Н., Избяковой А.А., которые также как и истец добросовестно, открыто и непрерывно владели всем имуществом как своим собственным ввиду отсутствия к данному имуществу интереса со стороны собственников другой  $\frac{1}{2}$  доли.

Суды, не ставя под сомнение факт длительности, открытости и непрерывности владения ею спорным имуществом, исполнения обязанностей собственника всего этого имущества и несения расходов по его содержанию, отказали в удовлетворении иска только лишь на том основании, что имеются наследники бывшего титульного собственника  $\frac{1}{2}$  доли Курепина В.И. – Большакова М.В. и Иванов В.Д., которые не совершали действий, направленных на отказ от собственности.

Однако с момента смерти Курепина В.И. в 1992 году его наследники какого-либо интереса к этому имуществу не проявляли, данное имущество брошенным или бесхозным не признавалось.

Суды не привели никаких обстоятельств, из которых можно было бы сделать вывод о недобросовестности как её самой, так и её правопродшественников по отношению к владению спорным имуществом.

При таких обстоятельствах выводы судов по настоящему делу исключают возможность возникновения права собственности на спорное имущество по приобретательной давности также и в будущем.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup> – 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 5 декабря 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

