

УДК 347.232

DOI: 10.26140/bg3-2020-0903-0097

ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА БЕСХОЗЯЙНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ И ПРИВАТИЗАЦИЯ

© 2020

SPIN: 9689-2578

ORCID: 0000-0002-1171-9235

Филиппова Екатерина Владимировна, специалист по государственным закупкам, соискатель кафедры «Гражданское право» ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет»
Нижегородский государственный инженерно-экономический университет
(606340, Россия, Княгинино, улица Октябрьская, д.22а, e-mail: ngiei126@mail.ru)

Аннотация. После проведенной в 90-е годы реорганизации и ликвидации колхозов на территории Российской Федерации появилось большое количество бесхозяйного недвижимого имущества. Данное имущество не было передано должным образом по каким-либо обстоятельствам в муниципальную собственность органов местного самоуправления, на территории которых располагались такие объекты. В настоящее время вопрос оформления таких объектов недвижимости стоит довольно жестко не только для органов местного самоуправления муниципальных образований, но и для самих граждан, столкнувшихся с такой проблемой. Многие граждане, долгие годы, проживающие в бесхозяйных жилых помещениях, пытаются «достучаться» до органов местного самоуправления с целью признать их жилые помещения муниципальной собственностью и получить возможность воспользоваться правом приватизации муниципального жилого фонда. Но получают от органов местного самоуправления отказы, аргументированные невозможностью осуществления такой процедуры по причине отсутствия основания для признания жилого фонда бывшего колхоза или совхоза собственностью муниципального района. Что же делать гражданам, которые добросовестно, непрерывно и открыто пользуются жилыми помещениями? «Отбивать» пороги местных органов власти или пойти в суд за признанием права собственности на жилые помещения?

Ключевые слова: жилое помещение, бесхозяйное недвижимое имущество, право собственности, приватизация, приобретательная давность, ликвидация сельскохозяйственного предприятия, суд, добросовестность владения, непрерывность владения, открытость владения.

RECOGNITION OF OWNERSHIP OF OWNERSHIP RESIDENTIAL AREAS: ACQUISITION AND PRIVATIZATION

© 2020

Filippova Ekaterina Vladimirovna, public procurement specialist, candidate of the Civil law Department of the South-Western state University
Nizhny Novgorod State University of Engineering and Economics
(606340, Russia, Knyaginino, Oktyabrskaya street, 22A, e-mail: ngiei126@mail.ru)

Abstract. After the reorganization and liquidation of collective farms carried out in the 1990s, a large number of ownerless real estate appeared in the Russian Federation. This property was not properly transferred, for any reason, to the municipal property of local authorities in whose territory such facilities were located. Currently, the issue of registration of such real estate is quite tough, not only for local authorities of municipalities, but also for citizens themselves who are faced with such a problem. Many citizens, living for many years in ownerless living quarters, try to “reach out” to local authorities in order to recognize their living quarters as municipal property and to get the opportunity to use the right to privatize the municipal housing stock. But they receive refusals from local authorities, argued by the impossibility of such a procedure due to the lack of grounds for recognizing the housing stock of a former collective farm or state farm as the property of a municipal district. What to do to citizens who conscientiously, continuously and openly use premises? To “beat off” the thresholds of local authorities or go to court for recognition of the right of ownership of residential premises?

Keywords: dwelling, ownerless real estate, ownership, privatization, acquisitive prescription, liquidation of an agricultural enterprise, court, tenure, tenure, continuity of ownership, openness of ownership.

ВВЕДЕНИЕ

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами. В настоящее время вопросы признания права муниципальной собственности на бесхозяйные жилые помещения и последующая безвозмездная передача их в собственность граждан или приобретение права собственности гражданами на такие помещения в порядке приобретательной давности актуальны на территории всей Российской Федерации, где имелись в 90-е годы реорганизованные и ликвидированные сельскохозяйственные предприятия.

Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых основывается автор; выделение неразрешенных ранее частей общей проблемы. Как показывает анализ научных исследований и публикаций вопрос рассмотрения приобретения права собственности в порядке приобретательной давности или приватизации за последние пять лет исследовался только в общих чертах самого института бесхозяйного недвижимого имущества и института приобретательной давности.

МЕТОДОЛОГИЯ

Формирование целей статьи. Рассмотреть гражданское дело о признании права собственности в порядке приобретательной давности и в контексте понятия «бесхозяйное имущество».

Постановка задания. Рассмотреть возможные варианты решения по гражданскому делу о признании права собственности и в порядке приватизации и в порядке приобретательной давности. Установить наиболее легкие пути решения таких дел.

РЕЗУЛЬТАТЫ

Основанием для написания настоящей статьи и размышлений на тему бесхозяйных жилых помещений является гражданское дело, рассмотренное в конце 2019 года районным судом Княгининского района Нижегородской области, в котором мне посчастливилось поучаствовать в качестве представителя ответчика [1].

В районный суд обратился истец с требованием о признании права собственности на жилое помещение, квартиру, в порядке приватизации. При этом основанием для признания такого права являются статьи 234 Гражданского кодекса РФ (приобретательная давность). Не очень понятно, что в данном случае имел адвокат, исполняющий обязанности представителя истца в этом гражданском деле.

В разъяснении своей позиции истец указал, что на основании приказа сельскохозяйственной организации (колхоза) мужу и членам семьи было предоставлено жилое помещение, квартира. В данной квартире семья проживает с 1998 года, включая дату подачи искового заявления в суд (декабрь 2019 года).

В декабре 2005 года истец с мужем развелась (перестала вести с ним общее домашнее хозяйство) и он съехал из спорного жилого помещения. Дети остались проживать с истцом.

Колхоз был ликвидирован, а имущество колхоза, в силу норм постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 года №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» [2], не было передано в собственность муниципального образования. В реестрах муниципального, государственного и федерального имущества спорное жилое помещение, квартира, не числилось.

Истец утверждала, что добросовестно, открыто и непрерывно, как своим собственным, она владеет спорным жилым помещением. При этом не учитывала, что владеет им совместно со своими детьми с момента, когда муж перестал пользоваться спорным жилым помещением, а именно с декабря 2005 года. Приобретательная давность владения, пятнадцать лет, отсутствует.

Дети по исковому заявлению истца были привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных исковых требований. Однако в последующем заявили в суд свои возражения относительно заявленных истцом исковых требований и направили встречные иски о признании права собственности в порядке приватизации за собой и истцом по 1/3 доли на каждого.

Суд принял во внимание заявленные встречные иски о признании права собственности в порядке приватизации на жилое помещение в долях по 1/3 доли на каждого. Своё решение суд основывал на нормах Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 №1541-1 [3]. Жилое помещение, по его мнению, должно было быть передано истцам в безвозмездное пользование муниципалитетом (приватизация), но в силу не зависящих от сторон обстоятельств этого не случилось.

Считаю, что в рассмотренном примере из судебной практики есть некая коллизия.

Во-первых, в деле имеется доказательство наличия признаков бесхозяйного недвижимого объекта – отсутствие права федеральной, государственной и муниципальной собственности, отсутствие права собственности на жилое помещение его пользователями (истцами).

Во-вторых, приватизация – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (статья 1 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 №1541-1) [3].

В-третьих, бесхозяйным объектом, в силу статьи 225 Гражданского кодекса РФ, «является вещь, которая не имеет собственника, или собственник которой неизвестен, либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался» [4].

Обратите внимание на слово «собственники», то есть лица, законно владеющие, и пользующиеся, и распоряжающиеся недвижимым имуществом. В рассматриваемом случае мы видим не собственников, а пользователей жилого помещения, которые им лишь пользуются, «извлекая из него полезные свойства».

Подобное дело рассматривалось в 2016 году в Моргаушском районном суде Чувашской Республики. Однако в нем право собственности на жилое помещение за истцом было признано в порядке приобретательной давности.

Гражданское законодательство Российской Федерации рассматривает в качестве приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые объекты в силу применения порядка приобретательной давности (статья 234 Гражданского кодекса РФ) [5]. При этом такое право может быть приобретено только юридическим или физическим лицом. Органы государственной и муниципальной власти, которые в силу закона непосред-

ственно должны работать с объектами недвижимого имущества, имеющего признаки бесхозяйных объектов, к таким юридическим лицам не относятся.

Закон допускает признание права собственности в порядке приобретательной давности не только на бесхозяйное недвижимое имущество, но и на имущество, которое принадлежит по праву собственности другому лицу (постановления Пленума №10/22) [6].

На основании этого право собственности на бесхозяйное жилое помещение в силу закона и при наличии признаков бесхозяйного объекта признается принадлежащим муниципальному образованию, но не является препятствием для применения норм статьи 234 Гражданского кодекса РФ (приобретательная давность). Этот факт также не может свидетельствовать и о недобросовестном владении истцом данной квартирой, поскольку он владеет ею как своей собственной (определение Верховного суда РФ от 24.01.2017 №58-КГ16-26) [7].

Приобретение права собственности в порядке приобретательной давности возможно при наличии четырех обстоятельств [8]:

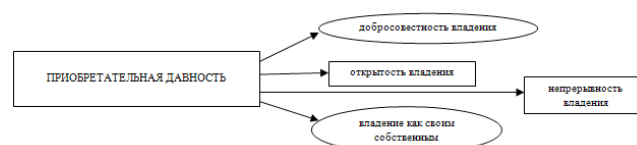


Рисунок 1 – Обстоятельства наличия приобретательной давности

В пункте 5 постановления Пленума №10/22 [6] установлено, что владение недвижимым имуществом как своим собственным говорит о владении не по договору. Если присутствует договорное обязательство, то статья 234 Гражданского кодекса РФ не применяется.

В нашем примере из судебной практики жилое помещение, квартира, находилось в собственности колхоза, впоследствии ликвидированного. Недвижимое имущество не было передано в муниципальную собственность района должным образом. Однако в первом случае судья предполагает наличие такой передачи и предполагает наличие договорного обязательства в виде договора социального найма жилого помещения, а во втором – судья устанавливает добросовестность, открытость, непрерывность владения и владения как своим собственным и признает право собственности за гражданами в порядке приобретательной давности.

В обоих случаях при обращении граждан в судебные органы за защитой своих прав оплачивается государственная пошлина, которая рассчитывается, исходя из кадастровой или инвентаризационной стоимости жилого помещения, квартиры, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 333.19 Налогового кодекса РФ [9]. В первом случае она составила по 3738 рублей за каждую долю, а я напомним: их три. Не очень большая сумма, но это только в приведенном мною случае, так как стоимость жилого помещения была рассчитана из кадастровой стоимости (380653,27 рублей).

Если бы в судебные органы обращались органы местного самоуправления, то в порядке статьи 333.35 Налогового кодекса РФ они были бы освобождены от уплаты государственной пошлины [9].

Таких жилых помещений, оставшихся в пользовании граждан и не переданных в муниципальную собственность органов местного самоуправления реорганизованными или ликвидированными сельскохозяйственными организациями на территории Российской Федерации, немало.

ВЫВОДЫ

Выводы исследования. Что же делать гражданам? Напомним, что рассматриваю жилые помещения из контекста бесхозяйного недвижимого имущества.

Считаю, что в действующем гражданском и административном законодательстве необходимо сделать следующее:

- четко прописать обязанности органов местного самоуправления по работе с бесхозными недвижимыми объектами;

- установить административную ответственность органов местного самоуправления за бездействие в работе по данному направлению.

С целью реализации гражданами права на бесплатную передачу им в собственность жилых помещений (приватизацию) и минимизации их расходов на признание права собственности в порядке приобретательной давности или в порядке приватизации в судах общей юрисдикции:

- обязать органы местного самоуправления провести работу по инвентаризации жилых помещений, находящихся в пользовании граждан, находящихся ранее на балансе реорганизованных и ликвидированных сельскохозяйственных предприятий;

- обязать органы местного самоуправления выйти с заявлениями в порядке особого производства в суды общей юрисдикции, признать право муниципальной собственности на жилые помещения и передать их гражданам в порядке приватизации;

- усилить надзор со стороны прокуратуры за работой органов местного самоуправления в вопросах выявления, учета и признания прав собственности на бесхозные объекты недвижимого имущества.

Тем самым гражданам будет дана возможность приватизировать жилые помещения в соответствии с действующим законом о приватизации, и сократится количество бесхозных объектов недвижимости на территории муниципальных образований.

Перспективы дальнейших изысканий в данном направлении. В дальнейшем продолжу исследовать прецеденты таких гражданских дел в судебной практике признания права собственности граждан на жилые помещения в порядке приватизации или в порядке приобретательной давности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Решение Княгининского районного суда Нижегородской области по гражданскому делу № 2-3/2020 от 18.02.2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://knyagininsky-nnov.sudrf.ru/>. (14.03.2020).

2. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://base.garant.ru/>. (16.03.2020)

3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 №1541-1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>. (13.03.2020)

4. Гражданский кодекс РФ. Часть 1. Раздел 2 Право собственности и другие вещные права. Глава 14 Приобретение права собственности. Статья 225. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://gkodeksrf.ru/>. (16.03.2020)

5. Гражданский кодекс РФ. Часть 1. Раздел 2 Право собственности и другие вещные права. Глава 14 Приобретение права собственности. Статья 234. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://gkodeksrf.ru/>. (16.03.2020)

6. Постановление Пленума Верховного суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного суда 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». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://base.garant.ru/>. (16.03.2020)

7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.01.2017 №58-КГ16-26. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://legalacts.ru/>. (16.03.2020)

8. Практика применения норм по приобретательской давности на недвижимое имущество. Альберт Садыков. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://lawyerlife.ru/>. (13.03.2020)

9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.01.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2020). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>. (13.03.2020)

Статья поступила в редакцию 23.05.2020

Статья принята к публикации 27.08.2020