

Приобретательная давность на объекты самовольного строительства

Зачастую вопрос о применении положений законодательства о приобретательной давности возникает у граждан, осуществивших строительство, к примеру, гаража на земельном участке, на который у них отсутствует правоустанавливающие документы. В подобной ситуации суды занимают однозначную позицию и отказывают в удовлетворении исковых требований.

Понятие приобретательной давности закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ).

В соответствии со ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество.

Законодатель разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) и в связи с осуществлением самовольного строительства (ст. 222 ГК РФ).

Приобретательная давность не может применяться в отношении самовольно возведенного строения, в том числе, расположенного на неправомерно занимаемом земельном участке.

В подобной ситуации отсутствует такое необходимое условие, как добросовестность застройщика, потому что, осуществляя самовольное строительство, лицо должно было осознавать отсутствие оснований для возникновения права собственности.

Вместе с тем, только совокупность всех перечисленных в ст. 234 ГК РФ условий (добросовестность, открытость и непрерывность владения недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет) является основанием для приобретения права собственности на это имущество в силу приобретательной давности.

Старший помощник
прокурора района

юрист 2 класса

Д.И. Лызарь