**Безхозяйные объекты**

Граждане имеют право бесплатно приобрести чужое или бесхозяйное имущество в собственность. Для этого нужно **добросовестно, открыто и непрерывно** владеть движимым имуществом как своим в течение пяти лет или недвижимостью – в течение 15 лет. Такой процесс называется приобретательная давность (п. 1 ст. 234 ГК).

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 признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения.

**Открытость**

Лицо не должно скрывать владения имуществом. Подтвердить открытое владение помогут:

* договор аренды земельного участка, на котором расположен спорный объект.
* договор аренды спорного объекта. В этом случае открытость владения можно подтвердить, например, постановлениями и распоряжениями органов местного самоуправления в отношении спорного имущества;
* договоры электроснабжения, газоснабжения, охраны, вывоза мусора, технического обслуживания газового оборудования и прочие доказательства содержания объекта, а также квитанции об оплате всех этих услуг;
* документы о регистрации владельца по месту нахождения спорного имущества (№ [А56-16350/2015](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/793268f6-816f-4cff-a76f-9ed79edd8df3/affe0a55-6598-4102-a89a-c31da6d74537/A56-16350-2015_20160406_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf));
* чеки на ремонт объекта;
* разрешение на реконструкцию объекта;
* акты и уведомления о передаче бесхозного имущества и постановке его на баланс приобретателя (№ [13АП-20619/2015](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/793268f6-816f-4cff-a76f-9ed79edd8df3/affe0a55-6598-4102-a89a-c31da6d74537/A56-16350-2015_20160406_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf));
* переписка по вопросам владения объектом с органами власти;
* свидетельские показания.

Все эти документы должны относиться к разным временным периодам.

**Владение вещью как своей собственной:**

Между владельцем и собственником не должно быть договоров аренды, хранения, безвозмездного пользования и других. Иначе вещь нельзя приобрести в собственность, поскольку владение ею осуществляется не вместо собственника, а наряду с ним – если, конечно, собственник не отказался от своего права на вещь и не утратил к ней интерес.

Владение имуществом как своим собственным подтверждается свидетельскими показаниями, декларациями по налогу на имущество, договорами на обслуживание, документами о затратах на содержание объекта.

**Порядок приобретения права собственности:**

Если пять лет добросовестно, открыто и непрерывно владеть движимым имуществом (например, машиной) как своим, право собственности на него возникнет автоматически. В случае с недвижимостью придется обратиться в суд с иском к прежнему собственнику. Если прежний собственник неизвестен, суд проходит в порядке особого производства, а в качестве заинтересованного лица привлекается представитель Росреестра. Решение суда становится основанием для регистрации права собственности (п. 1 ст. 234 ГК).

Доказать момент завладения вещью должен заявитель-давностный приобретатель. Ставить бесхозяйную недвижимость на учет не нужно, дожидаться от суда отказа в признании права муниципальной собственности на недвижимость тоже не обязательно.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из [статей 11](consultantplus://offline/ref=966442EDA9DB56D5F178771504745F7D0D8F23FBE4B68BDF3CAD0A93A524C8C184574FAB991160B8ADF5FB9115063D85CEF74EF1C0FE23AFQ5w0D) и [12](consultantplus://offline/ref=966442EDA9DB56D5F178771504745F7D0D8F23FBE4B68BDF3CAD0A93A524C8C184574FAB991160B9A6F5FB9115063D85CEF74EF1C0FE23AFQ5w0D) ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем 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**.

Необходимо указать: в земельном законодательстве нет приобретательной давности. Нормы о публичной собственности на землю должны быть известны всем, поэтому лицо, построившее объект на чужой земле, не является добросовестным застройщиком и не может приобрести его в собственность.