**Приобретательная давность**

Одним из оснований приобретения права собственности является приобретательная давность, регулируемая статьей 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им 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 в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, как принадлежащее на праве собственности другому лицу, так и на бесхозяйное имущество.

Статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает четыре условия (требования), предъявляемых в совокупности законом к фактическому владельцу для приобретения им права собственности на вещь в силу приобретательной давности: добросовестность, открытость, непрерывность владения и владение вещью как своей собственной. Данные условия имеют оценочный характер. Недоказанность одного из указанных обстоятельств влечет за собой невозможность признания права собственности на спорное имущество в силу приобретательной давности.

Положения рассматриваемой статьи рассчитаны на ситуации, когда государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, а соответственно и договоров его аренды, невозможна по тем или иным причинам. Именно в силу ненадлежащего оформления сделок, отсутствия регистрации права на недвижимое имущество права давностного владельца на это имущество могут быть признаны только по прошествии длительного срока владения.

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя.

Для исчисления срока приобретательной давности могут быть использованы следующие доказательства: квитанции об уплате налогов, коммунальных платежей; документы, подтверждающие несение расходов на содержание имущества; свидетельские показания.

Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может, давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении.

Если имущество получено незаконным путем и лицо знало об этом, то право собственности на имущество в силу приобретательной давности не возникнет. Примером может служить самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке.

В силу статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется судами, поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.