**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Приобретательная давность для недвижимости**

 Гражданин, не являющийся собственником недвижимого имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий им как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество в силу приобретательной давности.

Наиболее распространенный случай, когда может применяться приобретательная давность в отношении недвижимости это когда ее передача собственником другому лицу прошла без надлежащего оформления.

Например, гражданин купил дом в деревне, но договор купли-продажи не был составлен, регистрация сделки, также, не проводилась. «Покупатель» убежден, что купил дом и земельный участок, так как уплатил бывшему хозяину определенную сумму, а тот передал ему ключи от дома. На деле же формальным собственником дома и земли остался прежний хозяин. Признание права собственности такого лица осуществляется в судебном порядке.

В данном случае важно понимать, что значит владеть добросовестно, открыто и непрерывно. Добросовестность означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы иметь право собственности на него. Если же фактический владелец знал, что собственником участка является другое физическое лицо, а он самовольно занял этот участок, то такое владение, даже в течение длительного срока, не может быть признано добросовестным.

 Открытость владения означает, что лицо не скрывает факт нахождения имущества в его владении, не препятствует доступу к нему посторонних лиц, получению информации об этом имуществе.

Непрерывность предполагает, что в течение всего давностного срока имущество не выбывало из обладания его владельца. Помимо прочего, важным условием является владение гражданином земельным участком, как своим собственным, то есть не по договору.

Если прежний собственник имущества неизвестен, а также отсутствует спор о праве, для признания права собственности в силу приобретательной давности необходимо обращаться в суд в порядке особого производства. Если же прежний собственник земельного участка известен, а в деле имеется спор о праве, требования подлежат разрешению в порядке искового производства.

К соответствующему заявлению потребуется приложить доказательства, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свое требование.

Такими доказательствами, в частности, могут являться свидетельские показания, документы о расходах истца на содержание земельного участка (например, квитанции об уплате членских взносов в СНТ), документы, подтверждающие право собственности на спорный земельный участок ответчика, документы, подтверждающие постановку земельного участка на кадастровый учет (выписка из ЕГРН) и т.д.

С вынесенным судом решением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения земельным участком как своим собственным в течение срока приобретательной давности или решением об удовлетворении иска о признании права собственности на него в силу приобретательной давности следует обратиться в Росреестра для регистрации права собственности. При этом регистрация права собственности на основании судебного акта не мешает оспаривать регистрацию права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.