

Об изменении п. 3 ст. 234 ГК РФ и его отношении к наследованию квартиры

1. Постановка вопроса

Из публикации в «Комсомолке» следует, что предлагается уточнить пункт 3 статьи 234 Гражданского кодекса РФ — норму о **приобретательной давности**. Сейчас она позволяет гражданину, который давно и открыто владеет чужим имуществом как своим, причислить к своему сроку владения только время владения того лица, чьим **правопреемником** он является. Законопроект хочет прямо разрешить складывать периоды владения **всех предшествующих владельцев** (даже если таких владельцев было несколько).

Пользователь спрашивает: если гражданка Н умерла и оставила квартиру наследнику, означает ли это, что наследник после принятия закона сможет «прибавить» срок владения умершей к своему и тем самым избежать налогов при продаже квартиры?

Краткий ответ: нет, предложенное изменение к наследованию и налогам отношения не имеет. Оно касается только ситуаций, когда человек **не является собственником** и пытается приобрести право собственности в силу приобретательной давности. Вопросы наследования и налогообложения регулируются другими нормами, и новелла их не затрагивает.

2. Что такое приобретательная давность и как работает пункт 3 статьи 234 ГК РФ

2.1. Условия приобретения права собственности по давности

Статья 234 ГК РФ предусматривает: гражданин или юридическое лицо, **не являющееся собственником** имущества, может приобрести на него право собственности, если владеет им:

- **добросовестно** (не знает и не должен знать, что владение незаконно);
- **открыто** (не скрывает владение);
- **непрерывно**;
- **как своим собственным** (а не по договору аренды, хранения или иному обязательственному основанию).

Для недвижимости срок владения — **15 лет**, для движимого имущества — **5 лет** (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Право собственности на недвижимость возникает только с момента государственной регистрации (обычно на основании решения суда).

2.2. Присоединение времени владения правопреемника

Пункт 3 статьи 234 ГК РФ в действующей редакции гласит:

«Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является».

Поясним на примере. Дед фактически владел домом 8 лет (без оформления прав), потом передал его внуку, и внук владеет ещё 7 лет. Внук хочет признать за собой право собственности. Для приобретательной давности нужно 15 лет владения. Внук — наследник (правопреемник) деда, поэтому он может заявить: «Я владел 7 лет, мой дед владел 8 лет, итого 15 лет». Суд — при подтверждении добросовестности, открытости и непрерывности владения — такой срок обычно засчитывает.

2.3. Неопределённость действующей нормы и суть предлагаемого изменения

Формулировка «тот, чьим правопреемником это лицо является» на практике вызывает споры:

1. Можно ли присоединить время владения **только непосредственно предыдущего владельца** или всех, кто владел имуществом до него по цепочке?
2. Что считать правопреемством — только наследование и реорганизацию либо также переход владения по сделке (купля-продажа, дарение и т.д.)?
3. Нужно ли, чтобы каждый из предыдущих владельцев соответствовал всем условиям приобретательной давности (добросовестность, открытость и т.д.)?

Предлагаемый законопроект, о котором пишет газета, устраняет эту неопределённость: он прямо закрепляет, что лицо может присоединить к своему сроку владения **все периоды, в течение которых имуществом владели его предшественники**, при условии, что каждый из них владел добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным. Иначе говоря,

сроки всех владельцев, последовательно передававших имущество друг другу, можно будет складывать.

Суть новшества — уточнение механизма приобретательной давности для случаев, когда имуществом долго владели несколько человек подряд. Юридически оно не создаёт никаких новых прав для наследников, которые оформляют наследство, и не меняет налоговых правил.

3. Приобретательная давность и наследование — разные правовые институты

3.1. Когда применяется приобретательная давность?

Приобретательная давность нужна только тогда, когда у владельца **нет документов о праве собственности** и он не может зарегистрировать право по обычным основаниям (наследство, договор, решение суда о признании права). Если гражданин принял наследство, он становится собственником в силу закона о наследовании, а не в силу давности.

3.2. Наследник становится собственником с момента смерти наследодателя

При наследовании действует **универсальное правопреемство**: к наследнику переходят все права и обязанности наследодателя (ст. 1110–1111 ГК РФ). Наследник, принявший наследство, считается собственником унаследованного имущества **со дня открытия наследства**, то есть со дня смерти наследодателя, независимо от даты государственной регистрации (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Зарегистрировать право в Росреестре нужно, но это действие имеет правоподтверждающее, а не правообразующее значение.

Поэтому в описанном примере наследник гражданки Н получает квартиру **не по приобретательной давности**, а в порядке наследования. Смерть гражданки Н — это событие, которое порождает наследственное правопреемство, а не начало отсчёта давностного владения для наследника.

3.3. Налоги при вступлении в наследство

Никакого отдельного налога на получение наследства в России **нет**. Доходы в натуральной форме, получаемые в порядке наследования, освобождаются от

налога на доходы физических лиц (п. 18 ст. 217 НК РФ). Однако наследник несёт следующие обязательные платежи:

- **государственную пошлину за выдачу свидетельства о праве на наследство** (ст. 333.24 НК РФ). Для наследников первой очереди и близких родственников ставка — 0,3% стоимости наследственного имущества (но не более 100 000 руб.), для остальных наследников — 0,6% (но не более 1 000 000 руб.). Плюс оплачиваются услуги нотариуса по тарифу;
- **налог на имущество физических лиц** (гл. 32 НК РФ). В отношении имущества, перешедшего по наследству, налог исчисляется **со дня открытия наследства**, т.е. со дня смерти наследодателя (п. 7 ст. 408 НК РФ). С этого момента наследник становится плательщиком налога на недвижимость.

3.4. НДФЛ при последующей продаже квартиры наследником

Если наследник продаёт унаследованную квартиру, он может быть обязан уплатить налог на доходы от продажи. Освобождение от НДФЛ зависит от того, сколько времени квартира находилась **в собственности продавца** (ст. 217.1 НК РФ).

Для имущества, полученного по наследству, минимальный срок владения составляет **3 года** (п. 3 ст. 217.1 НК РФ). Этот срок исчисляется **с даты открытия наследства**, то есть со дня смерти наследодателя, а не с даты регистрации права собственности. Это прямо следует из п. 4 ст. 1152 ГК РФ: принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику с момента открытия наследства. Минфин России и суды также исходят из того, что срок владения наследника начинается со дня смерти наследодателя.

Важно: срок владения наследодателя **не прибавляется** к сроку владения наследника для целей налогообложения. Иными словами, если наследодатель владел квартирой 20 лет, а наследник продал её через 2 месяца после смерти, налог придётся заплатить, потому что срок владения самого наследника меньше 3 лет. Если же наследник подождёт 3 года со дня смерти наследодателя и затем продаст квартиру, налог платить не нужно.

4. Разбор примера с гражданкой Н по шагам

Пусть у гражданки Н есть квартира. Гражданка Н умирает. Далее возможны два основных сценария.

Сценарий 1. Наследник оформляет квартиру в порядке наследования.

1. Наследник обращается к нотариусу и принимает наследство (подаёт заявление либо фактически вступает во владение в течение 6 месяцев — ст. 1153 ГК РФ).
2. Наследник становится собственником со дня смерти Н (п. 4 ст. 1152 ГК РФ).
3. Наследник получает свидетельство о праве на наследство и регистрирует право в Росреестре.
4. Налоги: - госпошлина за выдачу свидетельства; - ежегодный налог на имущество с момента смерти Н; - при продаже квартиры до истечения 3 лет с даты смерти Н — НДФЛ с дохода (с учётом имущественного вычета до 1 млн руб. либо расходов на приобретение, если они были). При продаже после 3 лет — НДФЛ не платится.
5. Предложенное изменение п.3 ст.234 ГК РФ на эти налоговые последствия **не влияет** — оно не отменяет и не изменяет сроки владения, установленные для наследников в НК РФ.

Сценарий 2. Гражданка Н при жизни не была собственником, а лишь фактически владела квартирой (например, купила её по расписке, но не зарегистрировала право), и наследник продолжает владеть.

Здесь приобретательная давность может быть применима. Наследник является правопреемником наследодателя, поэтому уже сейчас вправе присоединить срок владения Н к своему и, если в сумме наберётся 15 лет добросовестного, открытого и непрерывного владения, может через суд добиться признания права собственности. Но это гражданско-правовой способ оформления права, а не налоговое освобождение. После регистрации права собственности продажа квартиры облагается НДФЛ по общим правилам.

5. Практические выводы

1. **Для наследника, оформляющего квартиру, новелла в п.3 ст.234 ГК РФ ничего не меняет.** Наследник становится собственником с момента смерти наследодателя, и налогообложение при продаже определяется нормами НК РФ.
 2. **Не существует налога «за право вступить в наследство».** Есть госпошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство, а также ежегодный налог на имущество.
 3. **Прибавить к своему сроку владения срок умершей гражданки Н для освобождения от НДФЛ нельзя.** Для наследников минимальный срок владения — 3 года, и он отсчитывается со дня смерти наследодателя, независимо от того, сколько времени квартирой владела наследодатель.
-

4. Изменение статьи 234 ГК РФ полезно только тем, кто не может подтвердить право собственности документами и вынужден использовать механизм приобретательной давности. Законопроект позволит складывать периоды владения всех добросовестных открытых непрерывных владельцев, сменявших друг друга, — это уменьшит количество судебных споров.

6. Основные использованные нормативные источники

- Гражданский кодекс РФ:
- ст. 234 (приобретательная давность), особенно п. 1 и п. 3;
- ст. 1110–1111 (наследование), ст. 1152–1154 (принятие наследства);
- ст. 223, 302 (момент возникновения права собственности, добросовестный приобретатель).
- Налоговый кодекс РФ:
- ст. 217 (доходы, не подлежащие налогообложению, в т.ч. наследование);
- ст. 217.1 (особенности освобождения от НДФЛ при продаже недвижимости);
- ст. 220 (имущественные налоговые вычеты);
- ст. 333.24 (госпошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство);
- ст. 408 (порядок исчисления налога на имущество физических лиц).
- Разъяснения судебной практики:
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума ВАС 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» (разъяснения по применению ст. 234 ГК РФ).