

**НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В СИЛУ
ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ****Кривцун Артемий Алексеевич**

магистрант кафедры гражданского права и процесса, Академия труда и социальных
отношений РФ, г. Москва

**SOME PROBLEMS OF THE EMERGENCE OF PROPERTY RIGHTS DUE TO THE STATUTE
OF LIMITATIONS****Artemy Krivtsun**

*Master's student of the Department of Civil Law and Procedure, Academy of Labor and Social
Relations, Russia, Moscow*

Аннотация. в научной статье обращается внимание на ряд имеющихся проблем относительно возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Так в частности, уделяется внимание на проблему неоднозначности толкования и применения условий приобретательной давности, проблему возможности возникновения права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности, а также налицествование проблем применения норм о приобретательной давности к бесхозным объектам недвижимости и соотношения института приобретательной давности с иными положениями гражданского законодательства. По итогам настоящего исследования предлагаются авторские рекомендации по устранению этих проблем данного института гражданского права, а также акцентируется внимание, чтобы приобретательная давность служила установлению разумного баланса интересов всех участников гражданского оборота.

Abstract. the scientific article draws attention to a number of existing problems regarding the emergence of property rights due to the statute of limitations. In particular, attention is paid to the problem of ambiguity in the interpretation and application of the terms of the statute of limitations, the problem of the possibility of ownership of land plots due to the statute of limitations, as well as the problems of applying the rules of limitation to ownerless real estate and the relationship of the institution of the statute of limitations with other provisions of civil legislation. Based on the results of this study, the author's recommendations are proposed to eliminate these problems of this institution of civil law, and attention is also focused on ensuring that the statute of limitations serves to establish a reasonable balance of interests of all participants in civil turnover.

Ключевые слова: собственность, возникновение права собственности, приобретательная давность, гражданское законодательство, проблемы приобретательной давности, бесхозная вещь, земельный участок.

Keywords: ownership, the emergence of ownership rights, the statute of limitations, civil law, the problems of the statute of limitations, an ownerless thing, a land plot.

Институт приобретательной давности, являясь одним из оснований возникновения права собственности, призван способствовать устранению правовой неопределенности в принадлежности имущества, вовлечению его в гражданский оборот, а также защите фактического владения. Данный институт имеет глубокие исторические корни, восходя еще к римскому праву. Его современное законодательное оформление в российском праве было осуществлено с принятием части первой Гражданского кодекса РФ в 1994 году.

В соответствии с п. 1 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 пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Данная норма устанавливает условия, необходимые для возникновения права собственности в силу давностного владения.

Несмотря на довольно четкое законодательное закрепление, в теории и на практике возникает немало проблем и вопросов, связанных с применением данного института.

Неоднозначность в толковании условий приобретательной давности, пробельность и противоречивость законодательного регулирования отдельных аспектов, отсутствие единства судебной практики - все это препятствует эффективной реализации норм о приобретательной давности и обуславливает необходимость дальнейшего научного осмысления данного института.

Настоящая статья посвящена анализу некоторых проблем возникновения права собственности в силу приобретательной давности, являющихся наиболее актуальными и дискуссионными в науке гражданского права и правоприменительной практике.

Рассмотрение этих проблем позволит определить основные направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики в данной сфере.

Одной из ключевых проблем института приобретательной давности является неоднозначность в толковании и применении условий, необходимых для возникновения права собственности по давности владения. Многие авторы обоснованно отмечают абстрактность и оценочный характер указанных в ст. 234 ГК РФ критериев, что предопределяет сложность их применения на практике.

Особенно неоднозначным является условие добросовестности давностного владения. По мнению Е.А. Суханова, добросовестность представляет собой «сугубо оценочную категорию, наполняемую содержанием в зависимости от конкретных обстоятельств дела, причем оценка в каждом случае остается за правоприменителем» [2]

Определенную ясность в этот вопрос внес Конституционный Суд РФ в Постановлении от 26.11.2020 № 48-П [8]. Суд указал, что добросовестность предполагает, что вступление во владение давностным приобретателем должно осуществляться внешне правомерными действиями, при отсутствии противоправности.

При этом осведомленность давностного владельца о наличии титульного собственника сама по себе не означает недобросовестности давностного владения.

Однако и после этого разъяснения высшей судебной инстанции в теории и на практике не утихают споры относительно содержания добросовестности применительно к приобретательной давности. Остается открытым вопрос о том, тождественны ли понятия добросовестности в контексте ст. 234 ГК РФ и ст. 302 ГК РФ о добросовестном приобретении.

Ведь давностное владение предполагает отсутствие правового основания, в то время как добросовестное приобретение связывается с наличием такого основания, порочного по тем или иным причинам.

В литературе встречаются различные предложения по решению данной проблемы. Так, К.И. Скловский полагает, что добросовестным можно считать такое поведение давностного

владельца, которое «объективно не направлено против собственника и не содержит «неправды» [5]. Н.В. Карлова и Л.Ю. Михеева высказывали идею о том, что добросовестность владения должна учитываться лишь в качестве основания для дифференциации сроков приобретательной давности, но не выступать ее обязательным условием [3].

Представляется, что эффективная реализация норм о приобретательной давности невозможна без формирования единообразного подхода к пониманию и применению условий давностного владения.

Это может быть достигнуто посредством законодательного закрепления дефиниций соответствующих понятий с их конкретизацией применительно к институту приобретательной давности.

При этом следует учитывать специфику отношений давностного владения, не допуская прямого отождествления используемой терминологии с аналогичными категориями иных гражданско-правовых институтов.

Дискуссионным в науке гражданского права является вопрос о возможности приобретения права собственности на земельные участки по давности владения. Особую остроту данная проблема приобретает в контексте правового режима земли как природного ресурса и объекта особой социальной значимости.

Противники применения норм о приобретательной давности к земельным участкам обращают внимание на то обстоятельство, что действующее законодательство не предусматривает такой возможности. Земельный кодекс РФ не упоминает приобретательную давность в качестве основания возникновения прав на землю. Напротив, ст. 25 ЗК РФ содержит отсылку к гражданскому законодательству лишь в части оснований возникновения прав на земельные участки, предусмотренных ГК РФ.

Кроме того, существенным аргументом против распространения института приобретательной давности на земельные правоотношения выступает закрепленный в ст. 16 ЗК РФ принцип разграничения государственной собственности на землю.

Однако, на наш взгляд, презумпция государственной собственности на землю не должна рассматриваться как безусловное и не подлежащее опровержению правило. Тем более что *de facto* нередки ситуации, когда земельный участок длительное время находится во владении лица, не являющегося его собственником, при фактическом отсутствии интереса публично-правового образования в данном объекте.

В таких случаях приобретательная давность могла бы выступать эффективным способом защиты добросовестного давностного владения.

Данный подход находит подтверждение и в позициях высших судебных инстанций.

Верховный Суд РФ указал, что само по себе нахождение земельного участка в государственной или муниципальной собственности не означает невозможности возникновения права частной собственности на такой участок в силу приобретательной давности и не может однозначно свидетельствовать о недобросовестности давностного владения [1].

Таким образом, анализ законодательства и правоприменительной практики показывает, что действующее правовое регулирование не исключает возможности возникновения права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности.

Вместе с тем во избежание противоречивого толкования и применения соответствующих норм видится необходимым четкое законодательное закрепление такой возможности с конкретизацией условий и механизма ее реализации с учетом специфики земли как объекта гражданских прав.

Среди проблемных аспектов института приобретательной давности следует выделить вопросы,

связанные с его применением к бесхозным объектам недвижимости.

Актуальность данной проблематики обусловлена неурегулированностью правового режима такого имущества, а также неопределенностью в соотношении норм о приобретательной давности и положений о бесхозных вещах.

В соответствии со ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Применительно к недвижимому имуществу установлен особый порядок обращения бесхозных объектов в публичную собственность.

Так, по истечении года со дня постановки недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на данную вещь.

Означает ли это, что нормы о приобретательной давности не подлежат применению к бесхозным объектам недвижимости? Буквальное толкование ст. 225 ГК РФ как будто бы дает основания для положительного ответа на данный вопрос. Ведь давностное владение по смыслу ст. 234 ГК РФ предполагает добросовестное владение имуществом как своим собственным, что трудно вообразить применительно к вещи, которая заведомо является бесхозной.

Однако такой подход грешит излишним формализмом и не в полной мере учитывает существо отношений, связанных с давностным владением. Следует принимать во внимание, что процедура обращения бесхозного имущества в публичную собственность является длительной, она включает в себя этап «ожидания», в течение которого объект, имеющий статус бесхозного, может фактически находиться во владении частных лиц. Кроме того, в практике нередки случаи, когда недвижимость является бесхозной лишь *de facto*, не будучи надлежащим образом оформленной в качестве таковой.

С учетом этого представляется, что нормы о приобретательной давности могут применяться к бесхозным объектам недвижимости с некоторыми особенностями. Так, само по себе нахождение имущества на учете в качестве бесхозного не должно исключать добросовестность давностного владения, если лицо, фактически владеющее вещью, не знало и не должно было знать о наличии такого статуса.

При этом принципиальное значение имеет реальное отношение публично-правового образования к «подконтрольному» объекту. Если орган власти или местного самоуправления длительное время не предпринимает никаких мер по надлежащему оформлению своих прав на бесхозную недвижимость, ее нахождение во владении частного лица с соблюдением иных условий приобретательной давности должно создавать возможность для возникновения права собственности в силу давностного владения.

Разумеется, подобный подход не означает поощрения самовольного занятия бесхозного имущества в обход установленного порядка его обращения в публичную собственность.

Однако отказ в защите давностного владения лишь по мотиву нахождения недвижимости на учете в качестве бесхозной без учета фактических обстоятельств владения представляется неоправданным.

Еще одна группа проблем связана с соотношением норм о приобретательной давности и иных институтов и положений гражданского законодательства. Речь идет о таких категориях, как исковая давность, виндикация, добросовестное приобретение и др.

Один из наиболее острых вопросов касается определения момента начала течения срока приобретательной давности при соотношении его со сроком исковой давности по виндикационному требованию.

По смыслу абз. 4 п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по требованию об истребовании вещи из чужого

незаконного владения.

Формально это означает, что в случае истребования имущества из незаконного владения давностного приобретателя срок приобретательной давности не начинает течь до момента отказа в удовлетворении виндикационного иска вследствие пропуска исковой давности. Такое регулирование, предполагающее своего рода «двойной» срок (срок приобретательной давности плюс срок исковой давности до его начала), существенным образом ограничивает возможность возникновения права собственности по давности владения и снижает эффективность данного института.

В связи с этим в литературе все чаще высказываются предложения об изменении соответствующей нормы и установлении правила о начале течения приобретательной давности с момента начала владения имуществом при условии добросовестности владельца [4].

Такой подход представляется оправданным, так как в большей степени отвечает назначению института приобретательной давности как способа защиты фактического владения и вовлечения имущества в гражданский оборот.

Еще один дискуссионный момент связан с соотношением приобретательной давности и добросовестного приобретения. Некоторые авторы, в частности Б.Л. Хаскельберг [7] и Д.О. Тузов [6], рассматривают данные категории как самостоятельные основания приобретения права собственности. При этом если добросовестное приобретение предполагает получение имущества на основании сделки, то приобретательная давность связывается исключительно с бездоговорным завладением.

Однако Конституционный Суд РФ в уже упомянутом Постановлении от 26.11.2020 N 48-П [8] указал, что факт владения имуществом по договору с лицом, не являющимся его собственником, не исключает добросовестность давностного владения, если владелец не знал и не должен был знать об отсутствии у контрагента права распоряжения имуществом. Иными словами, приобретательная давность может «вырастать» из владения имуществом, первоначально полученным по недействительной сделке.

Тем самым институт приобретательной давности приобретает более широкую сферу применения за счет распространения не только на случаи внедоговорного завладения, но и на некоторые ситуации неосновательного владения имуществом в силу отпавшего правового основания. Данное обстоятельство повышает значимость четкой законодательной и правоприменительной конкретизации условий давностного владения, в первую очередь критериев его добросовестности.

Проведенный анализ позволяет констатировать, что в настоящее время институт приобретательной давности, несмотря на довольно длительную историю своего развития в российском праве, не лишен внутренних противоречий и нерешенных проблем.

Это касается как определения сущностных признаков данного института, так и механизма его реализации применительно к отдельным объектам гражданских прав.

Нормы ГК РФ о приобретательной давности страдают пробельностью и неоднозначностью формулировок, допуская неодинаковое толкование условий возникновения права собственности в силу давностного владения. Особенно остро стоит проблема конкретизации такого ключевого признака, как добросовестность давностного владельца.

Сложность составляет квалификация владения в качестве добросовестного при наличии титульного собственника имущества.

Также серьезные дискуссии в доктрине вызывает проблема распространения института приобретательной давности на земельные участки. Несмотря на отдельные позиции высших судов, признающих такую возможность, в законодательстве и на практике отсутствует ясность в данном вопросе. Проблемным аспектом является и практика применения норм о приобретательной давности к бесхозяйным объектам недвижимого имущества, которая не

находит однозначной оценки в правовой науке.

Наконец, институт приобретательной давности нуждается в тщательной «подгонке» под общую систему гражданско-правового регулирования. Это касается как определения момента начала течения давностного срока с учетом правил об исковой давности, так и соотношения приобретательной давности с иными способами приобретения права собственности, прежде всего с добросовестным приобретением.

Кроме того, требуется унификация правоприменительной практики, формирование единообразных подходов к разрешению наиболее сложных и неоднозначных вопросов, связанных с применением норм о приобретательной давности. Существенную роль в этом процессе должен играть Верховный Суд РФ, дающий необходимые разъяснения в своих актах.

В заключение следует отметить, что институт приобретательной давности не только не утратил актуальности в современный период, но и приобретает новое звучание.

В условиях нестабильности экономических отношений и большого числа «выпадающих» из гражданского оборота объектов данный правовой механизм способен сыграть важную роль в обеспечении эффективного хозяйственного использования имущества и защите прав добросовестных владельцев. Главная задача состоит в том, чтобы приобретательная давность не превратилась в инструмент легализации неправомерного завладения, а служила установлению разумного баланса интересов всех участников гражданского оборота.

Список литературы:

1. Бевзенко, Р.С. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. - 2019. - № 3. - С. 137 - 153
2. Гражданское право : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Бек. Т. 1, 1998. - 785 с.
3. Карлова, Н. В. Приобретательная давность и правила ее применения : практ. пособие / Н. В. Карлова, Л. Ю. Михеева. - М., 2007.
4. Подмаркова, А. С. Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования / А. С. Подмаркова // Право Журнал Высшей школы экономики. - 2021. - № 2. - С. 109-138.
5. Скловский, К. И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (постатейный) / К.И. Скловский. - М.: Статут, 2011. - 144 с
6. Тузов, Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве / Д.О. Тузов. - М.: Статут, 2007. - 206 с.
7. Хаскельберг, Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) / Б.Л. Хаскельберг // Гражданское право: избранные труды. - Томск: Красное знамя, 2008. - С. 31-70.
8. Постановление Конституционного Суда РФ от 26 ноября 2020 г. № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 49, ст. 8028.