

## **ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ, КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

*Светлана Юрьевна Стародумова, к. ю. н., доц. кафедры  
гражданско-правовых дисциплин  
Тел.: (495) 783-68-48, e-mail: clear06@mail.ru  
Московский университет им. С. Ю. Витте  
<http://www.mui.v.ru>*

*В статье рассматриваются некоторые актуальные вопросы применения приобретательной давности как основания возникновения вещных прав. Анализируется неоднозначность толкования и применения норм о приобретательной давности, как основания возникновения права на самовольное строение.*

*Ключевые слова: приобретательная давность, добросовестный владелец, вещные права, право собственности, основание возникновения права.*



**С. Ю. Стародумова**

Действующее российское законодательство, предусматривая возможность возникновения вещного права по основанию приобретательной давности, не закрепляет единый правовой механизм такого приобретения. Сложность применения норм о приобретательной давности состоит еще и в том, что в законодательстве отсутствуют разъяснения по поводу содержания существенных условий такого приобретения, и в частности добросовестности.

В настоящее время согласно ст. 234 ГК РФ приобретательная давность возникает, когда лицо, как физическое, так и юридическое, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество.

Как отмечал П. Эртманн, приобретательная давность становится основанием возникновения права как раз там, где отсутствует возможность мгновенного добросовестного приобретения на основании видимости права и подчиняется более сложным условиям [10, с. 273-305].

Во-первых, течение срока приобретательной давности (п. 4 ст. 234 ГК РФ) в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301, 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующему виндикационному требованию. К сожалению, до сих пор остаются проблемы с установлением начала течения срока приобретательной давности и исковой давности. По правилам виндикации исковая давность исчисляется со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права (ст. 200 ГК РФ). Установить данный момент можно лишь при личном участии собственника имущества.

В этой связи необходимо отметить, что виндикация и добросовестное владение не противоречат друг другу лишь в случае, если на стороне истца выступает собственник спорного имущества, а ответчиком является лицо, не имеющее субъективного права на вещь, т.е. виндикационный иск не может быть подан давностным владельцем.

Во-вторых, категория добросовестности, как и открытости приобретения не имеют легального закрепления, в связи с чем, трактуются разными учеными в зависимости от законности или незаконности отчуждения имущества у собственника.

Так К. И. Скловский отмечает, что, добросовестность не означает законность приобретения, и это само по себе не препятствует приобретению вещи в собственность

в будущем [6, с. 184]. Ю. К. Толстой, указывает на то, что чрезмерно требовать от давностного владельца, чтобы он в течение всего периода владения не знал и не должен был знать об отсутствии у него права собственности на имущество.

Другой точки зрения придерживается Ю. А. Тарасенко, разграничивающий институты приобретательной давности и добросовестного приобретения по способу получения вещи, по характеру отношения к вещи и по характеру защиты. В частности, отмечая, что добросовестный приобретатель получает вещь от конкретного лица, а давностный владелец получает господство над чужой вещью путем ее завладения в отсутствие собственника [2, с. 515, 519, 522-623].

Присоединимся к мнению И. А. Маньковского о том, что исходя из толкования норм ст. 234 ГК РФ, добросовестным следует признать такое владение, которое характеризуется как владение вещью, поступившей к давностному владельцу вне связи с ее законным или незаконным отчуждением, осуществляемое так же, как своими собственными вещами, открыто и непрерывно в течение всего срока установленного ст. 234 ГК РФ [4, с. 162-172].

Факт открытого владения имуществом логически вытекает из предыдущего, т.е. из факта добросовестного владения, которое должно быть явным для всех окружающих, в том числе для действительного собственника имущества.

Объективно назревший вопрос реформирования гражданского законодательства в целом и приобретательной давности в частности, вылился в положения Концепции развития гражданского законодательства от 07.10.2009 г. (далее – Концепция) раздел IV «Законодательство о вещных правах» о необходимости исключить такой реквизит давностного владения, как добросовестность (п. 3.4.9 подразд. 3 «Право собственности») и увеличить срок владения до 30 лет. Полагаем, что законодатель просто хочет упростить реализацию норм о приобретательной давности.

Разработанный на основе Концепции Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Проект) не содержит такого основания как добросовестность владения, вместе с тем предлагает закрепить традиционную для научной доктрины и правоприменительной практики классификацию о способах приобретения права собственности на первоначальные и производные, среди которых приобретательная давность рассматривается в качестве одного из первоначальных оснований приобретения права. Также в Проекте, последовательно, как и в Концепции предлагается дополнить ГК РФ положением о том, что в случае когда лицо завладело вещью помимо воли собственника вещи, но открыто и непрерывно владеет ею как своей собственной в течение 30 лет, оно приобретает право собственности на эту вещь, независимо от того движимая или недвижимая эта вещь (ст. 242 Проекта).

В применении норм о приобретательной давности, в настоящее время, ключевое значение играет Постановление Пленумов Верховного Суда РФ № 10 и Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010 г. (далее – Постановление № 10/22).

Так в Постановлении № 10/22 разъясняется, что давностный владелец всегда является незаконным владельцем, поэтому к нему неприменима ст. 305 ГК РФ, распространяющая на титульного владельца действие норм о защите права собственности (ст. 301-304 ГК РФ). Вместе с тем в п. 17 Постановления № 10/22 из правила п. 2 ст. 234 ГК РФ, согласно которому до приобретения права собственности на имущество в силу приобретательной давности давностный владелец имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками, либо титульными владельцами имущества, сделан вывод о том, что давностный владелец имеет право на защиту своего владения по правилам ст. 301, 304 ГК РФ, а при рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленного давностным вла-

дельцем, применению подлежат также положения ст. 302 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика.

Лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности согласно ст. 11 и 12 ГК РФ, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности. При этом в качестве заинтересованного лица к участию в деле должен привлекаться государственный регистратор (п. 19 Постановления № 10/22).

Так Останина Е. А. исходит из того, что добросовестный владелец (по ст. 234 ГК РФ) – это аналог добросовестного приобретателя (по ст. 302 ГК РФ), то защиту против собственника владелец (ответчик) получит, доказав добросовестность и возмездность своего приобретения, если собственник (истец) не сможет доказать, что имущество вышло из его владения или владения того, кому он вверил это имущество помимо их воли. А защиту против третьих лиц владелец получает, доказав куда большее число обстоятельств, отраженных в законе оценочными категориями: открытый характер владения, непрерывность владения, отношение к имуществу как к своему собственному [5].

Решение суда об удовлетворении иска давностного владельца о признании права собственности в силу приобретательной давности или об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение такого срока является основанием для регистрации права собственности давностного владельца в ЕГРП [9].

Кроме того, в Постановлении № 10/22 предлагается при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, учитывать следующее:

- 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. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (п. 3 ст. 234 ГК РФ);

- владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как видим, некоторые разъяснения прямо не следуют из закона, и отданы на субъективное усмотрение правоприменителя.

По мнению некоторых авторов, «приобретательная давность – не столько основание приобретения права собственности, сколько в большей степени способ возврата в оборот имущества, утратившего хозяина» [3, с. 5]. С данной точкой зрения можно согласиться, если речь идет не вещах, созданных впервые без надлежащего оформления прав. Полагаем, что приобретательная давность, скорее всего, способ узаконить правомочия собственника со всеми вытекающими юридическими последствиями.

Так, приобретательная давность как основание возникновения права собственности, может применяться при установлении права на самовольную постройку. В п. 22-31 Постановления № 10/22 разъясняются правила закрепления данного права в зависимости от наличия или отсутствия вещного права на земельный участок занятый самовольной постройкой. К сожалению, судебная практика содержит противоречивые позиции отно-

нительно судьбы самовольных строений и применении приобретальной давности к ним.

Отдавая приоритет при регулировании отношений с земельными участками основному принципу земельного законодательства – единства неотделимых объектов недвижимости – суды, зачастую, ставят в зависимость судьбу вещного права на самовольное строение от титула на землю.

Отметим, что земельные участки и земля, как объект государственной собственности, получают иммунитет от действия института приобретальной давности [7, с. 44]. Данное положение вытекает, во-первых, из презумпции государственной собственности на земельные участки, не являющиеся объектами частной или муниципальной собственности [8, с. 53-71]. Во-вторых, если собственность на земли не разграничена, то распоряжение такими земельными участками осуществляется органами местного самоуправления, т.е. при отсутствии установленного собственника данное недвижимое имущество не признается бесхозным (ст. 10 ФЗ от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»).

Как разъясняется в Постановлении № 10/22 отсутствие разрешения на строительство, само по себе, не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Чуть ранее в том же Постановлении разъясняется, что если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка, а застройщик в этом случае будет иметь право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

Более того, в п. 31 Постановления № 10/22, суд берет на себя нормотворческую функцию, придавая Постановлению силу источника гражданского законодательства, определяя его действие во времени «... при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения п. 3 ст. 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда». Напомним, что ст. 2 ГК РФ не содержит такого источника гражданского законодательства, как судебное решение или постановление.

Далее, исходя из толкования ст. 305 ГК РФ владелец может защищать свои права только перед третьими лицами, не являющимися собственниками, т.е. в случае самозахвата объекта владения. Вместе с тем провоцируя собственника на самоуправное (насильственно, тайно или обманным путем), иногда даже уголовное завладение недвижимой вещью, прервав тем самым давностное владение приобретателя и восстановив свое нарушенное право, и причем такие действия не приводят ни к каким отрицательным для собственника последствиям. Нетрудно убедиться, что такие же последствия наступают при получении любыми средствами вещи собственником и от иного незаконного владельца, независимо от наличия оснований, предусмотренных ст. 234 ГК РФ [1, с. 15].

Несмотря на то, что законодатель признает право лица не являющегося собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным, защищать права владельца, фактически данные нормы не действуют. С одной стороны проявляется несовершенство норм об установлении права собственности на самовольную постройку и норм о приобретательной давности на недвижимое имущество, с другой, Постановления Пленума Суда устанавливают правовое регулирование отношений собственности, придавая силу закона своим актам.

Таким образом, защита незаконного владения весьма несовершенна и позиция давностного владельца нуждается в большей правовой защите, так как смысл приобре-

тательной давности состоит в том, что до ее истечения собственник имущества может восстановить утраченное им владение вещью с помощью виндикационного иска. Полагаем, что при не реализации данного права в установленные сроки, право на закрепление вещного права должно перейти к фактическому владельцу вещи. Кроме того, раз в приведенной ситуации самовольное строение неразрывно связано с земельным участком, необходимо выяснить разрешенное использование и целевое назначение этого земельного участка и предоставить преимущественное право владельцу самовольной постройки закрепить предусмотренный земельным законодательством титул для соответствующей категории земель по истечении срока давностного владения. При несоответствии цели использования возведенной самовольной постройки и целевого назначения данного участка – прекратить нарушение – снести самовольное строение за счет средств и силами владельца строения.

Считаем, что в законодательстве необходимо расширить возможности для признания права собственности застройщика на самовольное строение в силу приобретательной давности с присуждением выплаты компенсации собственнику земельного участка при условии соответствия самовольной постройки градостроительным и строительным нормам и правилам и не нарушении прав и законных интересов других лиц.

В отношении института приобретательной давности законодателю необходимо установить приоритеты защиты интересов собственника или интереса оборота, т.е. интересов добросовестного владельца по давности владения.

Обозначенные проблемы применения приобретательной давности как основания возникновения вещных прав показывают, насколько нормы данного института не совершенны, и нуждаются в дальнейшей разработке.

### **Литература**

1. *Березникова Ю.Р.* Актуальные проблемы защиты давностного владения в отношении недвижимого имущества / Ю. Р. Березникова // Бюллетень нотариальной практики. – 2011. – № 1.
2. *Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В. А. Белова.* – М.: Юрайт-Издат, 2008.
3. *Карлова В.Н., Михеева Л.Ю.* Приобретательная давность и правила ее применения. – М.: Палеотип, 2002.
4. *Маньковский И.А.* Приобретательная давность в системе оснований приобретения права собственности / И.А. Маньковский // Российский юридический журнал. 2011. № 4.
5. *Останина Е.А.* Приобретательная давность в контексте правоприменительной практики / Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / под ред. М. А. Рожковой. – М.: Статут, 2011.
6. *Скловский К.И.* Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Скловский. М., 2004.
7. *Теория и практика применения норм гражданского права / Под ред. Н. М. Коршунов и Ю.Н. Андреев.* – М., 2006.
8. *Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л. В.* Земельные права в РФ: практическое пособие / под ред. М. Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2008.
9. *Эрделевский А.М.* О судебном подходе к защите вещных прав // СПС КонсультантПлюс. 2011.
10. *Эртманн П.* Основы учения о видимости права // Вестник гражданского права. 2011. № 4.

### **ACQUISITIVE PRESCRIPTION, AS THE BASIS OF PROPERTY RIGHTS**

Analyzes the ambiguity of interpretation and application of rules on acquisitive prescription. The article discusses some issues of usucaption as the base for property rights. It analyses the ambiguity of the interpretation and application of norms of acquisitive prescription, as the foundation of the right for unauthorized building.

Key words: usucaption, conscientious owner, ownership right, property rights, the basis of law

*Svetlana Yurevna Starodumova, candidate of jurisprudence,  
associate professor civil disciplines*