

**О. Н. Захарова,
Т. Ю. Епифанцева**

ПРИБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО ДАВНОСТИ ВЛАДЕНИЯ

В данной статье поднимается вопрос о приобретении права собственности в силу приобретательной давности. Касаясь вопроса приобретения права собственности, авторы разграничивают понятия оснований и способов приобретения права собственности. Рассматривая критерий добросовестности давностного владельца, авторы в целом поддерживают новую позицию Конституционного Суда РФ, добавляя со своей стороны необходимость совершения определенных действий для подтверждения его добросовестности. Обращается внимание на малозначительность критерия непрерывности давностного владения. Указывается на необходимость оценки поведения ответчиков в спорах о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Ключевые слова: способ приобретения права собственности; приобретательная давность; добросовестное владение; открытое владение; непрерывное владение.

**O. N. Zakharova,
T. Yu. Epifantseva**

ACQUISITION OF REAL ESTATE BY PRESCRIPTION OF OWNERSHIP

This article raises the question of the conditions for acquiring property rights due to acquisitive prescription. Regarding the issue of acquiring property rights, the authors distinguish between the concepts of grounds and methods of acquiring property rights. Considering the criterion of good faith of a long-standing owner, the authors generally support the new position of the Constitutional Court of the Russian Federation, adding on their part the need to take certain actions to confirm their good faith. Attention is drawn to the insignificance of the criterion of continuity of possession by prescription.

The need to assess the behavior of defendants in disputes regarding the recognition of property rights due to acquisitive prescription is pointed out.

Keywords: method of acquisition of ownership; acquisition limitation; bona fide ownership; open ownership; continuous ownership.

Приобретение права собственности в порядке приобретательной давности до сих пор вызывает не мало вопросов как в науке, так и в правоприменительной практике. Однако прежде, чем перейти непосредственно к вопросу о приобретательной давности, считаем необходимым обратить внимание на существующую в науке гражданского права дискуссию о соотношении основания и способа приобретения права собственности.

Сложность при разграничении этих понятий состоит в том, что понятие основания приобретения права собственности имеет легальное закрепление в ст. 218 ГК РФ, тогда как о понятии способа приобретения права собственности речь идет лишь в доктрине гражданского права. Одни ученые отождествляют понятия оснований и способов приобретения права собственности, определяя их как юридический факт или сложный фактический (юридический) состав, с которыми закон связывает приобретение права собственности [1, с. 392, 393]. Другие ученые разграничивают эти понятия. Наиболее верной по формулировке и содержанию, на наш взгляд, будет точка зрения Б. Л. Хаксельберга [2, с. 339], согласно которой основание приобретения указывает на те факты, вследствие которых право собственности может быть приобретено, а способы, также являющиеся юридическими фактами, указывают на момент приобретения права собственности у конкретного лица.

Для приобретательной давности основанием приобретения права собственности будет выступать сложный юридический состав, а соответственно способом (моментом) приобретения права собственности – решение суда о признании права собственности в силу приобретательной давности или внесение записи о праве собственности в Единый государственный реестр недвижимости.

Нормативной базой института приобретательной давности служит ст. 234 ГК РФ, в соответствии с которой лицо, не являющееся собственником, но добросовестно, открыто и непрерывно

владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течении 15 лет, а движимым в течении 5 лет, приобретает право собственности на это имущество. Из приведенного выше видно, что давностный владелец может стать собственником, если его владение одновременно было добросовестным, открытым, непрерывным, не основанном на титуле и длительным.

Следует отметить, что право собственности в силу приобретательной давности по российскому законодательству затрагивает широкий круг объектов. Право может быть приобретено как на движимое бесхозяйное имущество, не имеющее собственника, так и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, в случае если оно недвижимое. Также признание права собственности в силу приобретательной давности возможно исключительно в отношении объектов, введенных в гражданский оборот. Именно по этой причине не может быть признано право собственности в порядке, предусмотренном ст. 234 ГК РФ, например, на самовольную постройку.

Добросовестность давностного владения является одним из самых спорных вопросов при решении вопроса о приобретении права собственности по давности. В теории права и на практике сформировалось несколько подходов к определению понятия «добросовестность». С принятием постановления Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 г. № 48-П¹ двоякий подход к рассмотрению добросовестности устранился, добросовестность стала рассматриваться как объективный критерий, т.е. как некое добропорядочное поведение давностного владельца, владеющего чужой вещью, как своей.

Следующим элементом приобретения права собственности по давности владения является длительность владения. Согласно ст. 234 ГК РФ срок владения составляет 15 лет для недвижимого и 5 лет для движимого имущества. На сегодняшний день срок исковой давности не добавляется к сроку давностного владения. Это нововведение привело к сокращению сроков давности,

¹ По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова : постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 г. № 48-П. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

устранению неопределенности в порядке его исчисления, и, как итог, к более быстрому введению имущества в гражданский оборот [3, с. 119].

С длительностью владения неразрывно связан критерий непрерывности давностного владельца. Следует отметить, что критерий непрерывности владения раскрывается через указание случаев, которые не прерывают течение давностного срока. К ним относятся временная утрата владения, передача во временное владение и правопреемство. При этом возникает вопрос, что же может прервать течение срока приобретательной давности. Судами данный критерий устанавливается формально и должным образом не исследуется. Полагаем, что данный критерий не является значимым, поскольку если титульный собственник истребует имущество у давностного владельца, то вопрос о приобретении на него собственности в силу приобретательной давности отпадет сам по себе.

Помимо добросовестности и длительности, владение должно быть открытым и осуществляться как своим собственным.

Критерий открытости владения подтверждается тем, что лицо владело имуществом, не скрывая этого факта. Действия давностного владельца в отношении имущества должны быть очевидны для третьих лиц, и в том числе, для титульного собственника. Открытость владения позволяет собственнику беспрепятственно узнать о нарушении его права и воспользоваться соответствующими способами защиты, а в случае бездействия собственника, подтвердит утрату его интереса к своему имуществу и упрочит позицию давностного владельца при подаче иска о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Владение как своим собственным, по общему правилу, определяется как владение не по договору. Пункт 15 постановления Пленума № 10/22 говорит, что ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т. п.). Такое определение критерия больше соответствует понятию добросовестности, которое существовало до принятия постановления Конституционного Суда РФ

и характеризовало владельца добросовестным, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения. Считаем, что данный критерий должен рассматриваться более широко. Так, например, в отношении земельного участка владелец должен нести бремя его содержания, осуществлять обработку, вносить улучшения и т. п. Факт отсутствия совершения таких действий как раз будет свидетельствовать об обратном, а именно об отсутствии владения как своим собственным.

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, возникает вопрос об определении ответчика, а именно, к кому должны быть обращены требования давностного владельца. В подавляющем большинстве случаев в качестве ответчика привлекаются публично-правовые образования, поскольку собственник не известен или не может быть обнаружен, а публично-правовое образование приобрело его в порядке наследования как выморочное имущество. В подобных спорах публично-правовое образование часто проигрывает, поскольку устанавливается длительное бездействие и утрата правового интереса с их стороны к имуществу¹.

Все вышеизложенное позволяет поддержать новую позицию Конституционного Суда РФ в понимании добросовестности давностного владельца как следование принципу добросовестности, допуская при этом его знание о незаконности своего владения. Однако полагаем, что давностному владельцу, следуя принципу добросовестности, необходимо предпринять действия по установлению титульного собственника, поскольку именно такие действия будут характеризовать его как добросовестного.

Список использованной литературы

1. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву : в 4 т. Т. 2 / О. С. Иоффе. – Санкт-Петербург : Юрид. центр Пресс, 2004. – 511 с.
2. Хаскельберг Б. Л. Основания и способы приобретения права собственности: общие положения / Б. Л. Хаскельберг // Цивилистиче-

¹ Определение Верховного Суда РФ от 30.08.2021 № 304-ЭС21-13887 по делу № А03-3209/2020; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.01.2022 № Ф02-6904/2021 по делу № А74-4121/2021.

ские исследования: Ежегодник гражданского права. – Вып. 2-й (2005) / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. – Москва : Статут, 2006. – С. 335–377.

3. Виниченко Ю. В. Оборотоспособность и правовой режим объектов гражданских прав: соотношение понятий / Ю. В. Виниченко // Известия Байкальского государственного университета. – 2013. – № 6 (92). – С. 116–120.

Информация об авторах

Захарова Ольга Николаевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Россия, e-mail: zaharovaon1976@mail.ru.

Епифанцева Татьяна Юрьевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Россия, e-mail: tanu@rambler.ru.

Authors

Zakharova Olga N. – PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, Baikal State University, Irkutsk, Russia, e-mail: zaharovaon1976@mail.ru.

Epifantseva Tatyana Yu. – PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, Baikal State University, Irkutsk, Russia, e-mail: tanu@rambler.ru.