

УДК 347.23
ГРНТИ 10.27.51

ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ КАК ОСНОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Павлова Ирина Петровна

доктор исторических наук, доцент

Моталин Виталий Сергеевич

студент 3 курса кафедры Теории и истории государства и права

ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ

Красноярск, г. России

Аннотация: Статья посвящена анализу понятия "приобретательная давность" и определению значения института приобретательной давности в гражданском праве России. Так же анализ всех элементов данного способа приобретения права собственности, актуальность которых обусловлена всеобщей социальной значимостью в современных реалиях, а также проблемы приобретательной давности, и отдельные аспекты заявленной темы на примере судебного решения. Приобретение права собственности по давности владения рассматривается в настоящей статье в качестве обособленного специального способа приобретения права собственности по приобретательной давности.

Ключевые слова: право собственности, приобретательная давность, владения, добросовестность.

ACQUISITION PERIOD AS A BASIS FOR ACQUISITION OF THE RIGHT PROPERTY

Pavlova Irina Petrovna

Doctor of Historical Sciences, Associate Professor

Motalin Vitaliy Sergeevich

3rd year student of the Department of Theory and History of State and Law

Krasnoyarsk State Agrarian University

Krasnoyarsk, Russia

Abstract: The article is devoted to the analysis of the concept of "acquisitive prescription" and the definition the importance of the institution of acquisitive prescription in Russian civil law. Also, an analysis of all the elements of this method of acquiring property rights, the relevance of which is due to the universal social significance in modern realities, as well as the problems of acquisitive prescription, and certain aspects of the stated topic on the example of a court decision. Acquisition of the right of ownership by prescription of ownership is considered in this article as a separate special way of acquiring the right of ownership by acquisitive prescription.

Keywords: ownership, prescription, possession, conscientiousness.

В настоящее время проблемы, связанные с приобретательной давностью приобретают всё большее значение в юридической практике и науке. Данный институт выступает в качестве важнейшего инструмента приобретения права собственности.

Параллельно с этим не может вызывать никаких сомнений данный факт, о том, что указанный институт обладает своими характерными особенностями, которые отличают его от иных способов возникновения права собственности, поскольку он выходит за рамки современных классификаций, что, в свою очередь, позволяет сделать вывод о необходимости его комплексного и многостороннего исследования.

Указанный институт призван обеспечить вовлечение бесхозных вещей в имущественный оборот, исправить итоги, сложившиеся в связи с ненадлежащим оформлением сделок.

Вместе с тем, современный ГК РФ, а именно ст. 234 включает в себя множество различных понятий, чье толкование по-прежнему вызывает множество споров в цивилистике.

К примеру, немало проблем возникает при определении термина «добросовестность» «непрерывность», которые являются условием, входящим в фактический состав приобретательной давности.

Правоприменительная деятельность в соответствии с указанной статьей говорит о, как правило, необоснованном, усложнении процедуры возникновения прав собственности по основанию приобретательной давности. Разъяснения, которые были даны по процессуальным вопросам использования института приобретательной давности в Постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС № 10/22, на деле стали причиной того, что исковое производство стало фактически единственной вероятной формой признания права принадлежности на основании приобретательной давности.

Актуальность настоящей статьи обусловлена возрастающим интересом современной правовой науки к приобретательной давности в качестве юридического способа возникновения права собственности при соблюдении условий, которые установлены российским законодательством, а также необходимостью решения проблем, возникающих при отграничении данного института от процедуры самовольного захвата.

Кроме того, многие условия приобретательной давности вызывают определенную юридическую неопределенность. В юридической среде отсутствует единый подход к установлению системообразующих элементов анализируемого института.

Неточности и проблемы правового регулирования, существующие в настоящее время, обуславливают расширительное толкование анализируемых норм правоприменительными органами, что вызывает затруднение при их реализации на практике.

Отсюда можно выяснить несколько критериев, которые следует соблюдать, и вполне возможно приобретение права собственности на недвижимое имущество с помощью вышеупомянутого института гражданского права.

Условие № 1 Имущество не должно быть ограничено в обороте, а в случае если имущество ограничено в обороте Федеральным законодательством, (в данном случае только в установленном законом порядке) либо изъято из оборота (например, гашиш, героин, яд, опий, атомное оружие и т. п.)

Условие № 2 непрерывность, т.е. срок не должен прерываться независимо от всего процесса владения и пользования. Срок не прерывается даже в том случае если приобретатель является правопреемником независимо от того универсальный он либо сингулярный. Действует сложение сроков владения. Не прерывается срок и в том случае если одно лицо передает другому собственность во временное владение, например лизинг, аренда и т.д. В случае удовлетворении исковых требований владельца в силу приобретательной давности по виндикационному иску упущенное время не считается перерывом.

Условие № 3 владение должно быть открытым, т.е. давностный владелец не должен скрывать то самое владение. Однако и здесь есть ряд исключений, такие как установка забора и замком не свидетельствует о сокрытии владения.

Условие № 4 так как государственная регистрация недвижимости является обязательной, то и давностный приобретатель будет являться собственником только с момента регистрации прав, не зависимо от удовлетворения требований судом.

Условие № 5 субъектами данных правоотношений являются физические и юридические лица не являются субъектами РФ, субъекты РФ и муниципальные

образования. Данное условие обусловлено тем что, при данном институте возникает только частная собственность, муниципальная и государственная исключена в силу невозможности фактически владением вещью и исключительного положения.

Условие № 6 это одно из самых главных условий, фундамент, владелец должен быть добросовестным, а именно он не знал и не коим образом не мог знать что у данного лица отсутствуют основания для приобретения земельного участка по давности владения, при ином варианте данное правоотношение будет рассчитываться как самовольный захват, так как любой имеет возможность защищать свое имущество от посягательств на нее третьих лиц.

Условие № 7 событие, с которого начинается свое течение срок давности владения, обусловлено началом фактического владения. В соответствии с пунктом 4 статьи 234 Гражданского кодекса РФ начало течения срока приобретательной давности наступает не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, с учетом положения статьи 301 и 305 Гражданского кодекса РФ. в случае когда подается исковое заявление в суд, об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндицируется вещь) срок необходимо исчислять с учетом исковой давности.

Условие № 8 относится к имуществу как к своему собственному, такое владение не обусловлено договором, либо сделкой как аренда лизинг хранение и т.п.

Данное приобретение права собственности является специфическим и может быть установлено только судом, путем подачи подходящего искового заявления о признании права собственности в силу приобретательной давности. Бремя доказывания всех частей указанных выше лежит на истце, т.е. на давностном приобретателе.

Суд в свою очередь должен должным образом установить конкретные обстоятельства:

1. субъективный состав (физическое либо юридическое лицо);
2. данное имущество не ограничено и не исключено из оборота;
3. непрерывное течение срока (срок не прерывался в процессе все давности приобретения);
4. владение должно носить открытый характер;
5. добросовестность (давностный приобретатель не имел возможности знать либо предполагать о невозможности приобретения права собственности);
6. начало течения срока момент фактического пользования;
7. владение не обусловлено договором;
8. владение недвижимым имуществом только со дня государственной регистрации;

Положительное решение суда наступит при соблюдении совокупности вышеуказанных условий доказанных давностным владельцем.

Давайте рассмотрим на примере определение восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 ноября 2021 г. N 88-17847/2021.

Гражданка П. обратилась в суд с исковым заявлением к администрации сельского поселения "У" о признании права собственности на жилой дом и земельный участок по давности владения.

Гражданка П. обосновывала свои требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ Ф.В.МА. являлась ее матерью а так владела и пользовалась земельным участком с кадастровым N и жилым домом с кадастровым N, расположенными по <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ г. Ф.В.МА. умерла, прожив в указанном доме 24 года. После смерти матери З. обратилась к нотариусу с заявлением о принятии наследства, фактически приняв жилой дом и земельный участок в наследство, поселив в него для проживания отца своего сожителя. По настоящее время совершает действия по управлению, распоряжению и пользованию данным имуществом, оплачивает налоги, электроэнергию, несет бремя содержания.

Полагает, что имущество принадлежало ее матери и ей по праву приобретательной давности, поскольку ее мать более 18 лет владела и пользовалась этим имуществом как собственным открыто добросовестно и непрерывно, а после смерти матери - она, таким образом, срок давностного владения составил более 24 лет.

Истец обратилась в суд с требованиями признать за ней права собственности на жилую квартиру, земельный участок, расположенные по <адрес>.

Протокольными определениями суда от к участию в деле в деле качестве третьего лица привлечен Ф.А., в качестве ответчика Я.Т.

Суд своим решением признал право собственности на жилой дом, площадью 35 квадратных метров и земельный участок с кадастровым № площадью 3000 квадратных метров, находящиеся по <адрес>. Суд указал, что настоящее решение является основанием на внесения изменений в Единый общегосударственный реестр недвижимости – прекратить право собственности на указанное имущество за З.

Определением апелляционного суда было отменено решение суда первой инстанции, а по делу было принято новое решение.

Гражданка П. не согласившись с доводами суда апелляционной инстанции, подала кассационную жалобу мотивируя то, что суд неверно использовал нормы материального права и полное несоответствие заключений суда относительно обстоятельств дела.

Как следует из материалов дела и известно судами, что Я.А. являлся собственником на праве договора купле продажи с администрацией У.

ДД.ММ.ГГГГ. Я.А. умер.

После смерти Я.А. его супруга Я.Т. в установленный законом срок обратилась к нотариусу с заявлением о принятии наследства, в том числе и спорного жилого дома с земельным участком.

В настоящее время Я.Т. является собственником жилого дома с кадастровым № и земельного участка с кадастровым № расположенных по адресу <адрес>, что следует из выписки ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ г.

По сведениям похозяйственных книг, начиная с ДД.ММ.ГГГГ по адресу: с. <адрес> проживала семья Ф.В.МА., которая умерла ДД.ММ.ГГГГ.

Договор на отпуск и потребление электрической энергии для бытовых нужд ДД.ММ.ГГГГ г. был заключен с Ф.В.МА.

Оплату земельного налога за спорный земельный участок производила Ф.В.МА. ДД.ММ.ГГГГ.

Решая заявленные требования, суд первой и апелляционной инстанции руководствовались положениями статьи 218, 234, 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующими неоднозначные правоотношения.

Удовлетворяя требования которые З. требовала, суд первой инстанции исходил из того, что спорный дом и земельный участок был оформлен в собственность Я. в ДД. ММ ГГ, то есть после кончины Ф., которая в течение 22 лет открыто, добросовестно и непрерывно владела и пользовалась жилым домом и земельным участком с ДД. ГГГГ и по день своей смерти, как своим собственным имуществом, совершая беспрепятственно и добросовестно действия по содержанию и сохранению имущества, оплачивая как земельный налог так и электроэнергию. После смерти Ф. данным домом и земельным участком стала владеть и пользоваться будто своим собственным открыто, добросовестно и непрерывно как наследница, фактически принявшая наследство, ее дочка - З. Существование титульного собственника спорного имущества Я. не является необходимым обстоятельством для разрешения спора, потому она в течение долгого времени - на протяжении больше 19 лет (с момента подачи заявления нотариусу о принятии наследства), не было проявления должного интереса и имущество являлось брошенным.

Суд апелляционной инстанции с заключениями суда первой инстанции не согласился. Отменив решение и отказав в удовлетворении исковых требований З. выказал

что факт нахождения имущества и несение расходов еще не может говорить о добросовестности, так как семья Ф. владела земельным участком и домом на основании устной договоренности с Я. о безвозмездном использовании, другого в дело не представлено. до своей смерти, вдобавок Я. от своих прав как собственника не отказывались, заключительная в определенный законом срок обратилась с заявлением, к нотариусу о принятии земельного участка и дома, после чего ДД. ГГГГ г. нотариус предоставил наследнику по закону Я.

Кассационный суд счел решение суда апелляционной инстанции законным и обоснованным.

В случае смерти гражданина его имущество переходит наследникам на законных основаниях.

В случаях указанных в кодексах субъекты данного права могут приобрести собственности, на имущество, соблюдая основания предусмотренные законом.

С момента регистрации возникает право собственности на недвижимое имущество.

В соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, течение срока исковой давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

В пунктах 15, 16, 19 Постановления Пленума ВС РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, добросовестный тот давностный приобретатель, который не мог знать и даже предполагать что посягает на права третьих лиц; владение должно быть открытым, т.е. давностный владелец не должен скрывать то самое владение. Однако и здесь есть ряд исключений, такие как установка забора и замком не свидетельствует о сокрытии владения.

Относиться к имуществу как к своему собственному, такое владение не обусловлено договором, либо сделкой как аренда лизинг хранение и т.п.

По смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть получено на имущество, принадлежащее на праве собственности прочему лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Выводы суда апелляционной инстанции основаны на указанных нормах действующего законодательства, мотивированы со ссылкой на доказательства, разъяснениям, изложенным в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", не противоречат.

Суд установив, что спорное имущество находилось в пользовании Ф.В.М.А., а затем и истца на основании устной договоренности с его собственником о безвозмездном пользовании, что Я.А. при жизни, а Я.Т. после смерти супруга не отказывались от своих прав на дом и земельный участок, что титульный собственник, а затем его наследник перестали осуществлять в отношении спорного имущества свои права, предусмотренные частью 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с проживанием в доме семьи Ф.В.М.А., пришел к правомерному выводу о том, что пользование Ф.В.М.А. домом и земельным участком, несение бремени расходов на содержание данного имущества семьей истца, не свидетельствуют о добросовестности владения и не является основанием для возникновения у истца права собственности на дом и земельный участок по основаниям приобретательной давности.

Доводы кассационной жалобы о том, что какой-либо договор между родителями истца и Я-выми о пользовании спорным имуществом, в том числе устный, отсутствовал, доказательств наличия данного договора материалы дела не содержат, что за дом ее отец отдал 25 голов крупно-рогатого скота, сводятся к оценке доказательств по делу и

установлению фактических обстоятельств, а поэтому не могут являться основанием для пересмотра судебных постановлений.

С учетом изложенного, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Исходя из данного решения суда можно сделать вывод что для приобретательной давности нужно содлюсти абсолютно все условия, в противном случае при отсутствии хотя бы одного пункта под данную категорию дело попадать не будет.

На сегодняшний день приобретательная давность – это один из важнейших инструментов, который способен обеспечить надлежащее и эффективное функционирование гражданского оборота. Подобный способ имеет ряд исключительные критериев, что детерминирует его значимость и приоритетность в структуре инструментов, обеспечивающих приобретение права собственности.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — №32. — Ст. 3301.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в Таврический научный обозреватель www.tavr.science № 3 (20) — март 2017 176 судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2010. — № 36.
3. Решение Шушенского районного суда Красноярского края дела № 2-211/2017// <http://rospravosudie.com/>.
4. Гамбаров, Ю. С. Гражданское право. Общая часть / Ю. С. Гамбаров. — М., 2003. — 816 с.
5. Зубарева, О. Г. Владение и его конструкции в гражданском законодательстве Российской Федерации: дис. ...канд. юрид. наук. — Ростов-на-Дону, 2003. — 158 с.
6. Лапина, В. В. Институт приобретательной давности и способы защиты давностного владения в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. — Тверь, 2006. — 186с.
7. Рудоквас, А. Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности / А. Д. Рудоквас. — М., 2011. — 304с.
8. Шигонина, Л. А. Правовые аспекты регистрации земельных участков и прав на них // Политика, экономика и право в социальной системе общества: новые вызовы и аспекты. Сб. матер. межд. науч.- практич. конференции; под общ. ред. д.э.н., проф. А. В. Шарковой, к.ю.н., доц. О. Н. Васильевой. г. Феодосия (Крым), 4-6 мая 2016 г. — М.: «Научный консультант». — 2016. — 336 с
9. Бабаян К. В., Скорицкая О. Д. Общие положения и место приобретательной давности в системе способов приобретения права собственности //Таврический научный обозреватель. – 2017. – №. 3-1 (20).

