Александр Всеволодович Гнездов,

председатель Коллегии адвокатов города Симферополь

# УЗУКАПИЯ (ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ)

Применение в судах Крыма приобретательной давности взывает ряд проблем, связных с тем, что в украинский период истории Крыма нормы ст. 344 ГК Украины 2003 г. о приобретательной давности еще на начали применяться[[1]](#footnote-1) и в отличие от всех других регионов России в Крыму и г. Севастополе не сложилась практика применения данного института, что приводит к ряду судебных ошибок[[2]](#footnote-2).

Институт приобретательной давности (usucapio) известен еще с эпохи XII таблиц, в которых были установлены очень короткие (для земельных участков - два года, для остальных вещей - один год) и простые условия приобретения: кроме факта владения требовалось только, чтобы вещь не была краденой. Для римских провинций применялся другой вид института давности - longi temporis praescriptio, предполагавший более продолжительные сроки.

Появление института приобретательной давности было связано с необходимостью устранить неопределенность в вопросах о принадлежности вещи, исключив тем самым случаи, когда объект гражданских прав фактически выбывал из оборота ввиду отсутствия субъекта права собственности, хотя имел владельца, который длительное время владел и пользовался им[[3]](#footnote-3).

В 528 г. Юстиниан объединил оба этих вида давностных сроков (usucapio и longi temporis praescriptio)[[4]](#footnote-4): давностное владение должно было продолжаться в течение 1 или 3-х для движимых и 10 или 20 лет для недвижимых вещей, смотря по тому, жили ли владелец и собственник в одной, или же разных провинциях. Были определены условия приобретательной давности:

1) юридическое владение от собственного имени (posessio);

2) добросовестное владение, то есть убеждение в наличии у отчуждателя права или незнание об отсутствии у него такого права (bona fides);

3) законное основание владения (Justus titulus), которое могло бы привести к приобретению права собственности, например, купля-продажа вещи, судебное решение и т. п.;

4) годность вещи для приобретения (res habilis); вещи не могущие служить предметом оборота не могут быть приобретены и по давности;

5) истечение известного срока (temporis);

Данные условия приобретательной давности практически в неизменном объеме реципированы в ст. 234 ГК РФ.

В России впервые срок приобретательной давности был установлен в ст. 9 Псковской судной грамоты. Как указывал И.Е. Энгельман[[5]](#footnote-5), данная норма содержалась в первой, древнейшей части грамоты, данной городу Александром Невским не позднее второй половины XIII века, между 1242 и 1263 годами. Однако, с падением Пскова давность владения исчезла из русского права, и длительный период (XIV-XIX вв.) в праве была установлена и применялась лишь исковая давность[[6]](#footnote-6). Нормы о приобретательной давности появляются в русском праве в ст. 533 ч. 2 т. 10 Свода законов Российской Империи 1832 г.: «Спокойное, бесспорное и непрерывное владение в виде собственности превращается в право собственности, когда оно продолжается в течение установленной законом давности (10 лет)». Как подчеркивал Г.Ф. Шершеневич[[7]](#footnote-7), в дореволюционном русском праве давность владения остается институтом малоразвитым. В советский период институт приобретательной давности вообще не включался в гражданские кодексы и был признан только с принятием закона РФ «О собственности», введенного в действие с 1 января 1991 года.

Целью института приобретательной давности является придание стабильности гражданским правоотношениям: целесообразно признавать право собственности за давностным владельцем, исходя из того, что собственник, не заявивший в течение определенного времени о своем праве, отказался от него.

В современном российском гражданском праве институт приобретательной давности закреплен в ст. 234 ГК РФ:

«1. 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).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

3. 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.

4. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям».

Судебное толкование приобретательной давности в пунктах 15-21 Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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».

Из анализа ст. 234 ГК РФ можно выделить 5 условий, при которых владелец может стать собственником:

1. владение является добросовестным;
2. владение является открытым;
3. владение является непрерывным;
4. владение не основано на «титуле» («как своим»);
5. владение является длительным (15 лет для недвижимого и 5 лет для движимого имущества),

Как сложный юридический состав приобретательная давность влечет правовые последствия только при одновременном наличии всех 5 условий, установленных законом.

Приобретательная давность является одним из способов приобретения права собственности, которые по критерию воли делятся на 2 вида: первоначальные и производные (при производном способе право собственности переходит по воле предыдущего собственника). Среди 5 обязательных условий перехода права собственности, перечисленных в ст. 234 ГК РФ, воля предыдущего собственника не указана. Следовательно, приобретательная давность относится к первоначальным способам приобретения права, поэтому, основанные на правоотношениях с прежним собственником требования не должны приниматься во внимание в случае приобретательной давности.

Остановимся на отдельных условиях приобретательной давности.

**Добросовестность владения.**

Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности[[8]](#footnote-8).

Добросовестным считается приобретатель, который не знал и не мог знать, что он приобрёл имущество у лица, которое не вправе его отчуждать (ст. 302 ГК РФ).

Не является добросовестным приобретателем тот, кто в момент завладения вещью мог проявить осмотрительность и выяснить, является ли отчуждатель собственником имущества[[9]](#footnote-9).

В литературе отмечается, что понятие «добросовестность давностного владения» включает в себя как субъективный фактор (осознание узукапиентом законности своих действий), так и законное дозволение способа овладевания узукапиентом чужим имуществом и дальнейшего владения им как своим в течение определенного законом срока (объективный фактор). Суды РФ признают давностное владение добросовестным, если узукапиент, получая владение, не знал и не должен был знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Отечественная судебная практика идет по пути признания объективного и субъективного факторов добросовестности[[10]](#footnote-10).

Судебная практика исходит из того, что недобросовестным является владение, основанное на правонарушении. Так, в Определении КС РФ от 21.12.2006 г. № 623-О указано, что самоуправное занятие жилого помещения не порождает права на это помещение, а отсутствие вследствие этого добросовестности владения, установленное судом, влечет невозможность приобретения помещения владельцем на основании ст. 234 ГК РФ – в порядке приобретательной давности.

При удовлетворении виндикационного иска срок приобретательной давности пресекается, так как прекращается добросовестное владение.

**Открытое владение.**

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[[11]](#footnote-11).

КС РФ в постановлении от 20.07.1999 г. № 12-П по делу о проверке конституционности Федерального закона от 15 апреля 1998 года «О культурных ценностях, перемещенных в Союз ССР в результате Второй мировой войны и находящихся на территории Российской Федерации» указал, какое владение нельзя считать открытым: «Обязательным условием приобретения права собственности на бесхозяйную вещь за давностью владения (приобретательская давность) является добросовестное открытое владение, без которого не могут быть гарантированы законные права и интересы собственника, как это предусмотрено Конституцией Российской Федерации, в том числе ее статьями 8 (часть 2), 17, 35, 45 (часть 1) и 46. Между тем находящиеся на территории Российской Федерации перемещенные культурные ценности, в том числе такие, государственная принадлежность которых не установлена, до недавнего времени хранились, как правило, в закрытых фондах музеев и других учреждений культуры. Среди них могут быть предметы, являвшиеся собственностью заинтересованных государств и иных законных собственников, которые вправе претендовать на их возвращение. Это предполагает составление полного перечня находящихся на территории Российской Федерации перемещенных культурных ценностей, государственная принадлежность которых не установлена, а также их описание, обеспечение доступности соответствующей информации для всеобщего сведения».

Таким образом, открытое владение должно позволять собственнику знать, у кого находится вещь и истребовать ее. Если собственник не истребует принадлежащую ему вещь, то презюмируется утрата им интереса к праву собственности на эту вещь.

**Непрерывность владения.**

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 (пункт 3 статьи 234 ГК РФ)[[12]](#footnote-12).

Владение рассматривается как непрерывное, если оно является непосредственным, то есть осуществляется самим давностным владельцем.

Не прерывает давностного владения:

- передача давностным владельцем имущества во временное владение иного лица;

- удовлетворение виндикационного иска давностного владельца в отношении срока временной утраты им владения спорным имуществом;

- смена владельца в порядке сингулярного или универсального правопреемства, так как в данном случае имеет место не передача владения, а замена субъекта (правопреемник вправе присоединить ко времени своего владения время владения правопредшественником).

**Владение имуществом как своим собственным.**

Владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.)[[13]](#footnote-13).

Таким образом, невозможно давностное приобретение, если владение осуществляется по договору (например, аренды, жилищного найма и т.п.), а также в случае иных легальных оснований завладения, не предусматривающих переход права собственности (например, право хозяйственного ведения, сервитут и т.п.).

В литературе под владением «в виде собственности» или «на праве собственности» понимают владение от своего имени, а не от имени другого собственника имущества; владение без какого-либо юридического основания, «ибо наличность этого основания будет или владением собственника, или владением от его имени».[[14]](#footnote-14)

Владение должно осуществляться таким же способом, как, если бы вещь принадлежала давностному владельцу как собственнику, то есть давностный владелец должен нести бремя расходов по содержанию, заботиться о вещи, как о своих вещах, демонстрировать себя в качестве собственника, действуя в правоотношениях от своего имени.

Представление давностным владельцем себя как собственника спорной вещи является важнейшим признаком, так как забота о вещи может быть возложена, например, на арендатора по договору аренды. Тем не менее, арендатор не может стать собственником арендованного имущества в силу приобретательной давности.

Небезынтересным является Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 января 2015 г. N 127-КГ14-9 по делу по иску Выпирайло О.В., Сердюка В.А. к Носенко Т.М., Носенко М.А., Носенко А.М., Носенко Н.М., Симферопольскому городскому Совету о признании права собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности по кассационной жалобе Выпирайло О.В., Сердюка В.А. на решение Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г. Отменяя постановленные по делу судебные решения, Верховный Суд РФ указал, что Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что Сердюк В.А. и Выпирайло О.В. владеют спорным домом на основании договора купли-продажи, заключённого между Сердюк А.П. и Носенко Т.М. По мнению суда, в таком случае правила о приобретательной давности не применяются.

С этим выводом согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия находит, что данный вывод судебных инстанций противоречит нормам материального права.

В соответствии со статьёй 344 Гражданского кодекса Украины, действовавшего на момент разрешения спора судом первой инстанции, лицо, которое добросовестно завладело чужим имуществом и продолжает открыто, беспрерывно владеть недвижимым имуществом на протяжении десяти лет или движимым имуществом - на протяжении пяти лет, приобретает право собственности на это имущество, если иное не установлено этим кодексом. Право собственности на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает по приобретательной давности с момента государственной регистрации. Если лицо завладело имуществом на основании договора с его собственником, который после окончания срока договора не предъявил требования о его возвращении, оно приобретает право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество через пятнадцать лет, а на движимое имущество - через пять лет со времени истечения срока исковой давности. Право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество, транспортные средства, ценные бумаги приобретается по решению суда (части 1, 3, 4).

В соответствии со статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации 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). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (пункты 1, 4).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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 признаётся 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 признаётся 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; владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Как указано в абзаце первом пункта 16 приведённого выше постановления, по смыслу статей 225 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абзацу первому пункта 19 этого же постановления возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путём признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

По смыслу указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, то есть в тех случаях, когда вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, то есть вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности.

Не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающему переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим её непосредственно или опосредованно во владение, как правило - временное, данному лицу. Примерный перечень таких договоров приведён в пункте 15 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда - аренда, хранение, безвозмездное пользование и т.п.

В таких случаях, как в соответствии со статьёй 344 Гражданского кодекса Украины, так и в соответствии со статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, давностное владение может начаться после истечения срока владения имуществом по такому договору, если вещь не будет возвращена собственнику и не истребована им, а в соответствии с частью 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации - если к тому же прошёл и срок исковой давности для её истребования.

В отличие от указанных выше договоров наличие каких-либо соглашений с титульным собственником, направленных на переход права собственности, не препятствует началу течения срока приобретательной давности.

При этом ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Гражданский кодекс Украины не содержат запрета на приобретение права собственности в силу приобретательной давности, если такое владение началось по соглашению с собственником или иным лицом о последующей передаче права собственности на основании сделки, когда по каким-либо причинам такая сделка не была заключена и переход права собственности не состоялся (лицо, намеренное передать вещь, не имеет соответствующих полномочий, не соблюдена форма сделки, не соблюдены требования о регистрации сделки или перехода права собственности и т.п.).

Иной подход ограничивал бы применение положений статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу только случаями его самовольного завладения и побуждал бы давностного владельца к сокрытию непротивоправного по своему содержанию соглашения с собственником, что, в свою очередь, противоречило бы требованию закона о добросовестности участников гражданских правоотношений (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Наличие возможности предъявить иные требования, в частности о понуждении к заключению сделки, о признании сделки действительной, о регистрации сделки или права собственности, о признании права собственности на основании сделки и т.п., само по себе не исключает возможности приобрести право собственности в силу приобретательной давности при наличии соответствующих условий. Таких ограничений не содержат ни статья 344 Гражданского кодекса Украины, ни статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу указанных положений закона при наличии одновременно нескольких предусмотренных законом оснований для приобретения права собственности или нескольких способов защиты гражданских прав гражданин или юридическое лицо вправе по своему усмотрению выбрать любое из них.

Иное означало бы не предусмотренное законом ограничение гражданских прав.

Обращаясь в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности, истцы указали, что владение Сердюк А.П. спорным жилым домом началось в 1967 году, являлось добросовестным, поскольку осуществлялось по соглашению с его предполагаемым собственником о купле-продаже этого дома, и без перерыва продолжалось истцами в силу универсального правопреемства после смерти Сердюк А.П. Владение спорным домом как Сердюк А.П., так и истцами осуществлялось открыто, как своим собственным, никакое иное лицо в течение всего их владения не предъявляло своих прав на данный дом и не проявляло к нему интереса как к своему собственному.

Иные основания для приобретения права собственности на спорный дом, как указывают истцы, отсутствуют, договор купли-продажи между Сердюк А.П. и Носенко Т.М. в надлежащей - нотариальной - форме не был заключён, несоблюдение такой формы договора влечёт его ничтожность, договор не порождает юридических последствий, переход права собственности не зарегистрирован, Носенко Т.М. не могла отчуждать дом, поскольку свои наследственные права на него не оформляла, его собственником до сих пор значится умерший в 1967 году Проценко Г.С., дом самовольным строением не является.

Указанные истцами обстоятельства владения спорным домом судами первой и апелляционной инстанций под сомнение не ставились.

Однако данные обстоятельства не исследовались и не устанавливались судом, поскольку единственным основанием для отказа в иске послужил ошибочный вывод суда о том, что соглашение о приобретении спорного дома по сделке купли-продажи исключает возможность приобретения права собственности на основании приобретательной давности.

Неправильное применение судом норм материального права повлекло неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, и необоснованный отказ в иске.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Железнодорожного районного суда г. Симферополя от 16 января 2014 г. и апелляционного определения коллегии судей судебной палаты по гражданским делам Апелляционного суда Республики Крым от 28 апреля 2014 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

**Объект давностного владения.**

Приобретательная давность возможна исключительно в отношении объектов, введенных в гражданский оборот. По этой причине не может быть признано право собственности в силу приобретательной давности на самовольную постройку.

По смыслу статей 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством. Следует отметить, что Пленум Верховного Суда здесь говорит не об основаниях, а о порядке приобретения права собственности, установленного земельным законодательством. Статья 35 ЗК РФ не предусматривает такого порядка приобретения права собственности на земельный участок, как приобретательная давность. На находившийся ранее в частной собственности земельный участок может быть признано право собственности по приобретательной давности[[15]](#footnote-15).

Приобретший право собственности по давности владения на здания, строения, сооружения, распложенные на испрашиваемом земельном участке, может приобрести права на данный земельный участок в соответствии с положениями п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ[[16]](#footnote-16).

Необходимо обратить внимание на особенности приобретательной давности на жилые помещения[[17]](#footnote-17).

При рассмотрении дел о признании права собственности на жилые помещения в силу приобретательной давности следует учитывать практику рассмотрения указанных дел Верховным Судом РФ, который признавал незаконными решения судов нижестоящих инстанций, удовлетворяющие иски о признании права собственности на доли в жилых помещениях, не выделенные в натуре. Признание права собственности на жилые помещения по основанию приобретательной давности может иметь место по отношению к конкретным объектам жилищных правоотношений — комнатам, частям квартир и комнат, а не к номинальным долям без выдела жилых помещений в натуре. Так, в определении Верховного Суда РФ от 28.12.1998 г. № 25-Вп98-27 отмечено, что, признав право собственности на долю в жилом помещении по основаниям приобретательной давности (статья 234 ГК РФ), суд первой инстанции не учел то обстоятельство, что жилой дом, между собственниками которого возник спор, находится в общей долевой собственности, доказательств раздела его в натуре суду не представлено. Умершему собственнику, не имевшему наследников по закону или по завещанию, принадлежала доля в общей собственности, а не конкретные помещения в доме. Суд первой инстанции ошибочно счел, что пользование участником общей долевой собственности определенной частью общего имущества само по себе не является основанием для признания права собственности на эту часть имущества по основанию приобретательной давности.

При доказательстве добросовестности приобретения жилого помещения гражданином в процессе рассмотрения дел о признании права собственности по основанию приобретательной давности следует учитывать сложившуюся судебную практику, в соответствии с которой добросовестным является приобретатель, который не знал и не должен был знать об отсутствии легитимных оснований возникновения у него права собственности.

Вместе с тем, как отметил Конституционный суд РФ в Определении от 21.12.2006 г. №623-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Хохловой Галины Владимировны на нарушение ее конституционных прав положением статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации», «самоуправное занятие жилого помещения не порождает право на это жилое помещение, а отсутствие вследствие этого добросовестности владения, установленного судом, влечет невозможность его приобретения владельцем на основании статьи 234 ГК Российской Федерации – в порядке приобретательной давности».

При исчислении срока пользования жилым помещением, в отношении которого заявлен иск о признании права собственности в силу приобретательной давности, следует учитывать положения пункта 3 статьи 234 ГК РФ, в соответствии с которыми лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить к времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Нормы о приобретательной давности в соответствии с нормативным толкованием Верховного Суда РФ не могут распространяться на случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольная постройка, в том числе возведенная на неправомерно занимаемом земельном участке[[18]](#footnote-18).

Приобретательная давность как самостоятельное основание возникновения права собственности на жилые помещения не вступает в противоречие с иными основания возникновения права собственности на жилье, в том числе с пунктом 4 статьи 218 ГК РФ, в соответствии с которым член жилищного, жилищно-строительного, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное жилое помещение.

Конституционный Суд РФ отметил, что нормы, устанавливающие различные основания возникновения права собственности и направленные на обеспечение стабильности гражданского оборота, не могут являться «коллизионными».

Положения статьи 234 ГК РФ не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом, в том числе жилым помещением, осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Одна из проблем, возникающих на практике при применении норм о приобретательной давности, заключается в конкуренции прав такого приобретателя и наследников на то же имущество. Толкование норм гражданского права в такой ситуации было дано в п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 1991 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании» (в ред. от 25 октября 1996 г.): «Не может быть включено в наследственную массу недвижимое и иное имущество, оставшееся после смерти наследодателя, если им добросовестно и открыто владели как собственники гражданин или юридическое лицо на протяжении 15 лет (недвижимым) или 5 лет (иным имуществом), так как в указанном случае эти лица в соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ приобрели право собственности на имущество, принадлежавшее наследодателю. Это положение действует и когда у умершего были наследники, но наследственного имущества они не приняли и претензий в отношении него не имели».

Не следует путать механизм возникновения права собственности в отношении бесхозяйных вещей (ст. 225 ГК РФ), движимых вещей, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ), находки (ст. 227 ГК РФ), безнадзорных животных (ст. 230 ГК РФ) и клад (ст. 233 ГК РФ) с приобретательной давности.

**Течение срока приобретательной давности.**

По смыслу статей 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Поскольку с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.1990) утратила силу статья 90 ГК РСФСР 1964 года, согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения, с указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об исчислении срока исковой давности.

В силу пункта 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990.

В пункте 4 статьи 234 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не ограничено условиями пункта 1 указанной статьи. Если основанием для отказа в удовлетворении иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения является пропуск срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества.

То есть течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящийся у лица,, из владения которого они могли быть истребованы в порядке ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается по истечении срока исковой давности по соответствующим требованиям.

В случае неизвестности собственника вещи ни давностному владельцу ни суду невозможно установить, когда собственник узнал о нарушении своего права. В таком случае, поскольку презюмируется открытость давностного владения, применяется формула «должно было узнать о нарушении своего права». Опровержение презумпции в данном случае лежит на собственнике.

**Защита давностного владения.**

В силу пункта 2 статьи 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам стаей 301, 304 ГК РФ.

При рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленного давностным владельцем, применению подлежат также положения статьи 302 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика.

Под защитой давностного владения можно понимать также и повторное введение в положение владельца, а не только устранение препятствий, не связанных с лишением владения.

Поскольку давностное владение защищается как фактическое состояние, то от истца не требуется доказательств, право вые основания владения, а лишь доказательства, что он добросовестно и открыто владеет или владел спорным имуществом, как своим.

Защита давностного владения не может применяться против собственника имущества, а также против лица, имеющего право владения в силу закона или договора.

**Установление права собственности по приобретательной давности в судебном порядке.**

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

По делам о приобретении права собственности по приобретательной давности предусмотрены 2 вида судопроизводства: 1) исковое производство; 2) особое производство по делу об установлении факта, имеющего юридическое значение.

Критерием выбора порядка производства, как это указано в п. 19 Постановления Пленума № 10/22, служит осведомленность о личности прежнего собственника, что считается противоречащим критерию разграничения искового и особого производства – наличию спора о праве.

При обращении в суд в порядке особого производства допускаются следующие наиболее типичные ошибки:

- обращение в суд с заявлением об установлении факта владения и пользования имуществом без ссылки на добросовестность, непрерывность и т.д. В принятии такого заявления должно быть отказано по п. 1 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ, так как установления факта владения и пользования не может повлечь возникновения права собственности в силу приобретательной давности;

- обращение с заявлением об установлении факта владения недвижимым имуществом на праве собственности не может применяться к приобретательной давности, поскольку для установления факта владения и пользования недвижимым имуществом, в том числе на праве собственности, необходимо, чтобы право возникло, однако не было возможности подтвердить его существование кроме как путем установления факта[[19]](#footnote-19). При истечении срока приобретательной давности автоматически право собственности на объект недвижимости не наступает, необходима его государственная регистрация. Ели государственная регистрация не была осуществлена, то установить факт возникновения права собственности в силу приобретательной давности на основании решения об установлении факта владения недвижимым имуществом на праве собственности нельзя.

В отношении движимого имущества в литературе высказано интересное суждение о том, что совокупность обстоятельств, указанных в ст. 234 ГК РФ, сама по себе влечет возникновение права собственности, а потому отсутствуют формальные препятствия к установлению факта владения движимым имуществом на праве собственности[[20]](#footnote-20).

Лица, участвующие в деле, определены в п. 19 постановления Пленума № 10/22 только в отношении искового производства: истцом является претендент на право собственности в силу приобретательной давности, ответчиком – прежний собственник.

По делам особого производства заявителем будет претендент на право собственности в силу приобретательной давности, заинтересованным лицом по делам, связанным с недвижимостью – орган местного самоуправления, поскольку он мог бы претендовать на ее приобретение в собственность как на бесхозяйную вещь в силу ст. 225 ГК РФ.

Лица без гражданства и иностранные граждане также могут приобрести право собственности в силу приобретательной давности, что подтверждает судебная практика. Истец, не являющийся гражданином РФ, обратился в суд о признании права собственности на жилой дом, в обоснование своих требований указав, что этот дом был приобретен им у ответчиков, при этом договор купли­продажи не был заключен, а денежная сумма была передана без расписки.

После этого владельцы передали ему документы на дом и выписались из домовой книги, но в связи с пожаром в другом доме, при выносе вещей, документы были утеряны. Истец со своей семьей сразу поселился в указанном доме и зарегистрировался по месту жительства. С этого момента он проживает в данном доме, владеет им и земельным участком добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным, производит капитальный и текущей ремонты. Каких-либо претензий на данное имущество со стороны иных лиц не было заявлено.

Собственники в нем не проживают с того момента, как снялись с регистрационного учета, место жительства их ему не известно. Решить вопрос во внесудебном порядке истец возможности не имеет в связи с тем, что место жительство второй стороны договора неизвестно, что подтверждается справками отдела адресно-справочной работы.

Суд указал, что в соответствии со ст. 5 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, – с другой[[21]](#footnote-21).

В литературе сделан вывод о том, что в роли узукапиентов (давностных владельцев) могут выступать только физические и юридические лица. Публично-правовые образования (Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования) давностными владельцами не являются[[22]](#footnote-22). Указанные субъекты вправе воспользоваться признанием права собственности на безхозяйную вещь (ст. 225 ГК РФ).

**Соотношение признания права собственности по приобретательной давности и на бесхозяйную вещь.**

По смыслу статей 225 и 234 ГК РФ предварительная постановка бесхозяйного недвижимого имущества на учет государственным регистратором по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого оно находится (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – по заявлениям уполномоченных органов этих городов), и последующий отказ судом в признании права муниципальной собственности (или права собственности городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) на эту недвижимость не являются необходимым условием для приобретения права частной собственности на этот объект третьими лицами в силу приобретательной давности.

Если при рассмотрении дела по заявлению о признании права собственности на бесхозяйную вещь будет установлено, что имущество находится у давностного владельца, в удовлетворении заявления должно быть отказано[[23]](#footnote-23).

**Приобретательная давность и государственная регистрация права собственности.**

По смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ч. 1 ст. 130 ГК РФ). Как отмечает А.В. Зарубин, ни государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ни регистрация самого недвижимого имущества не являются признаками недвижимости. Следовательно, отсутствие регистрации не лишает недвижимость ее статуса как объекта гражданских прав. А поскольку недвижимость остается объектом гражданских прав и без регистрации, то она может быть приобретена в собственность в силу приобретательной давности[[24]](#footnote-24). Следует подчеркнуть, что это не относится к самовольному строительству.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП (п. 3 ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

1. Согласно ст. 8 Заключительных и переходных положений ГК Украины, правила ст. 344 ГК Украины о приобретательной давности распространяются также на случаи, когда владение имуществом началось за три года до вступления в силу настоящего Кодекса (т.е. до 1 января 2004 г.). [↑](#footnote-ref-1)
2. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27 января 2015 г. № 127-КГ14-9 [↑](#footnote-ref-2)
3. С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности/под ред. С.В. Потапенко. – М.: Проспект, 2015. С. 32. [↑](#footnote-ref-3)
4. Слово praescriptio означает «надпись, выставленная вперед» и произошло от того, что у римлян претор писал, в случае ссылки на давность, определенную форму в заголовке документов. [↑](#footnote-ref-4)
5. Энгельман И.Е. Гражданские законы псковской судной грамоты. - СПб., 1855. - С. 1-11. [↑](#footnote-ref-5)
6. Энгельман И.Е. Указ. соч. - С.23; Победоносцев К.П. Курс русского гражданского права: в 2-хт. - СПб., 1868.- Т. 1. - С. 133, 181. [↑](#footnote-ref-6)
7. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. - М., 1995. - С. 187. [↑](#footnote-ref-7)
8. абзац 3 п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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» (далее Постановление Пленума № 10/22). [↑](#footnote-ref-8)
9. С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Указ. соч. С. 34. [↑](#footnote-ref-9)
10. Ландаков В. Н. Приобретательная давность в гражданском праве России: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / В. Н. Ландаков ; науч. рук. Ю. Н. Андреев. -Волгоград, 2011. C. 21. [↑](#footnote-ref-10)
11. абзац 4 п. 15 Постановления Пленума № 10/22 [↑](#footnote-ref-11)
12. абзац 5 п. 15 Постановления Пленума № 10/22 [↑](#footnote-ref-12)
13. абзац 6 п. 15 Постановления Пленума № 10/22 [↑](#footnote-ref-13)
14. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч.2. М., 1997, с. 71 [↑](#footnote-ref-14)
15. Подробнее о дискуссии о приобретательной давности на землю см.: С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Указ. соч. С. 44-45. [↑](#footnote-ref-15)
16. О праве собственности на земельный участок. Письмо Минэкономразвития РФ от 12 января 2012 г. № ОГ-Д23-29; О рассмотрении обращения. Письмо Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2009 г. № Д-23-3124. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Карпухин Д.В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение // Жилищное право. – 2011 - № 1 http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?162 [↑](#footnote-ref-17)
18. пункт 4 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2003 года, утвержденного Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 09.07.2003 г. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2016 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. см.: С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Указ. соч. С. 50. [↑](#footnote-ref-20)
21. Решение Нижнесергинского районного суда Свердловской области от 03.02.2012 г. по делу № 2­66/2012 [↑](#footnote-ref-21)
22. Ландаков В. Н. Указ. соч. C. 14. [↑](#footnote-ref-22)
23. Подробнее см.: С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Указ. соч. С. 51. [↑](#footnote-ref-23)
24. С.В. Потапенко, А.В. Зарубин. Указ. соч. С. 52. [↑](#footnote-ref-24)