

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
И.о.зав. кафедрой
_____ Т.А. Зайцева
« 5 » _____ 2018 г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студента Опрокиднева Елена Анатольевна

1. Тема бакалаврской работы: Особенности возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности
утверждена приказом от 20.11.2018 г. № 2725-уч
2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) 10 февраля 2019 г.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе (проекту): Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, федеральные законы, подзаконные нормативно-правовые акты, учебная литература, публикации авторов в различных периодических изданиях
4. Содержание выпускной квалификационной работы (проекта) (перечень подлежащих разработке вопросов): Понятие и основания возникновения права частной собственности на землю; Характеристика особенностей возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности; Проблемы возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности.
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) нет
6. Дата выдачи задания 05 сентября 2018 г.
Руководитель выпускной квалификационной работы (проекта) Зайцева Татьяна Анатольевна, доцент, к.ю.н.

Задание принял к исполнению (дата): 05 сентября 2018 г.

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 65 с., 52 источника.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ, ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ, ДАВНОСТЬ, НЕПРЕРЫВНОСТЬ ВЛАДЕНИЯ, ОТКРЫТОСТЬ ВЛАДЕНИЯ

Объектом бакалаврской работы выступают правовые отношения, возникающие в процессе признания права частной собственности на землю в силу приобретательной давности.

Предмет исследования составляют правовые нормы гражданского и земельного законодательства, регулирующие институт признания права частной собственности на землю в силу приобретательной давности.

Целью бакалаврской работы является выявление особенностей возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности, определение существующих проблем данного института и предложение путей их решения.

Задачи бакалаврской работы заключались в следующем: рассмотреть дефиницию права собственности на землю; дать характеристику основаниям возникновения права частной собственности на землю; определить дефиницию приобретательной давности; определить основания для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности; охарактеризовать порядок признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности; выявить проблемы возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности и предложить пути их решения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Понятие и основания возникновения права собственности на землю	9
1.1 Понятие права собственности на землю	9
1.2 Основания возникновения права частной собственности на землю	16
1.3 Понятие и сущность приобретательной давности	22
2 Характеристика особенностей возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности	30
2.1 Основания для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности	30
2.2 Порядок признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности	38
3 Проблемы возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности	44
Заключение	55
Библиографический список	60

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ФЗ – Федеральный закон.

ВВЕДЕНИЕ

Институт приобретательной давности принято считать одним из старейших комплексов правовых норм, которые известны человечеству еще со времён римского права. Их существование обусловлено необходимостью защиты имущественных прав участников гражданского оборота. Ни один институт гражданского права не вызвал столько споров и рассуждений, сколько за всю историю существования вызвал и продолжает вызывать институт приобретательной давности. Актуальность данной темы заключается в значимости рассматриваемого нами института, как в российской науке, так и в юридической практике. В настоящее время многими учёными и практиками поднимается множество вопросов, которые связаны непосредственно с применением норм данного института, что в свою очередь и порождает многочисленные споры в мире науки.

Согласно содержания ст. 25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки могут возникать на основании юридических фактов, которые предусмотрены нормами гражданского законодательства и федеральными законами¹. В силу нормы, содержащейся в п. 3 ст. 218 ГК РФ в случаях и в порядке, которые установлены ГК РФ, лицо вправе приобрести право собственности на имущество, которое не имеет собственника, на имущество, собственник которого ни кому неизвестен, либо на имущество, от которого отказался его собственник или имущество на которое было утрачено право собственности по другим основаниям, которые установлены законом². К числу таких случаев относится приобретение прав на имущество в порядке приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

В настоящее время в нормах российского законодательства отсутствует определенная правовая регламентация института приобретения права на земельный участок в силу приобретательной давности, а также отсутствует единообразие в правоприменительной практике, такая же ситуация наблюдается и

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 485-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 03.08.2018 № 339-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

в теории. Правоприменительная практика по делам указанной категории противоречива, а в большинстве случаев представляется неоднозначной. Всё это подтверждает тот факт, что в настоящее время остро назрела необходимость в разработке и внедрении единого подхода при рассмотрении данной категории дел.

Объектом бакалаврской работы выступают правовые отношения возникающие в процессе признания права частной собственности на землю в силу приобретательной давности.

Предмет исследования составляют правовые нормы гражданского и земельного законодательства, регулирующие институт признания права частной собственности на землю в силу приобретательной давности.

Целью бакалаврской работы является выявление особенностей возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности, определение существующих проблем данного института и предложение путей их решения.

Учитывая предмет и цель исследования, были определены следующие задачи бакалаврской работы:

- рассмотреть дефиницию права собственности на землю;
- дать характеристику основаниям возникновения права частной собственности на землю;
- определить дефиницию приобретательной давности;
- определить основания для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности;
- охарактеризовать порядок признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности;
- выявить проблемы возникновения права частной собственности на землю в силу приобретательной давности и предложить пути их решения.

В ходе исследования использовались общие и специальные методы познания. Общими явились методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, наблюдения и сравнения. В качестве общенаучных методов, с помощью которых проводилось исследование, использовались метод структурного анализа, и

системный методы. К специальным методам, использовавшимся в работе, следует отнести формально-юридический метод, методы правового моделирования, различные способы толкования права. Данные методы позволили наиболее последовательно и полно рассмотреть особенности коллективных трудовых споров.

Эмпирическую базу исследования составили действующее федеральное законодательство, ведомственные нормативные правовые акты, научные издания и учебные пособия по проблеме исследования, материалы судебной практики.

В работе использованы публикации следующих авторов, посвятивших свои работы исследованию института приобретательной давности: Н. А. Агешкиной, А. М. Алибековой, В. В. Булгакова, Ю.В. Вороновой, С. Е. Жмурко, Л. А. Лушиной, О. Моисеевой, Н. С. Мустакимова, М. Г. Пархоменко, Е. В. Прудникова, А. В. Пулбере, К. И. Склоковского, С. Ю. Стародумовой, М. Ю. Тихомирова, Д. А. Тоточенко, А. А. Швецово́й и ряда других.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, включающих пять параграфов, заключения и библиографического списка.

1 ПОНЯТИЕ И ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

1.1 Понятие права собственности на землю

Земля для человека выступает одним самых важных объектов материального мира. Соответствующим установленной ценности земли как одному из объектов правоотношений должно быть нормативно-правовое регулирование земельных отношений, т.к. землю невозможно сравнить ни с одним имущественным объектом.

В нормах российского законодательства до второй половины XVIII века отсутствовала такая дефиниция как «собственность». Для определения принадлежности вещи, включая земельные участки, на праве собственности применялись такие притяжательные имена и местоимения как: удел, отчина, купчая, приданное и т.п., помимо этого применялись также описательные выражения: «моя (твоя) земля», «моя (твоя) купля», «купить в прок (в дерн)» и т.п. Под глаголом «купить» понималось не только приобретение имущества в собственность, но и сдача в аренду, в связи с чем, для указания перехода земли в собственность применялись следующие словосочетания: «купить в прок», «в веки», «себе и детям», «без выкупа».

Впервые на законодательном уровне дефиниция права собственности была закреплена в 1832 г. в ст. 420 т. X Свода законов Российской империи: «Кто был первым приобретателем имущества по законному укреплению его в частную собственность, получил власть в порядке гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться оными вечно и потомственно, доколе не передаст сей власти другому, или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла непосредственно или через последующие законные передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности». Данное определение права собственности являлось «крайне неудачным», «многослойным и растянутым».

Нормами российского дореволюционного законодательства ограничивал-

ся круг субъектов, которые были вправе приобретать земельные участки в собственность с учетом применения давности владения ими. Возникновение права собственности на землю посредством давности владения не представлялось возможным осуществить для лиц, которым согласно законодательства того времени вообще не было дозволено приобретение имущества в собственность (крепостные крестьяне), а также для определённых категорий лиц, которые были перечислены нормами законодательства (например, иностранцам, лицам которые имели польское происхождение, а также евреям был наложен запрет на приобретение земли в собственность в определенных местностях России). Приобретательная давность не могла быть применена к землям, которые были предназначены только для общественного использования к таким землям относились пути сообщения, большие дороги и пр.; майоратные и заповедные имения; межи генерального и специального межевания. К объектам, которые были изъяты из-под действия давностного приобретения, правоприменительная практика также относилась земли церкви³.

В настоящее время правовые отношения собственности на земельные участки являются основой не только земельных правоотношений, но также и экономических и социальных отношений в обществе и государстве. В связи с наличием у земли уникальных свойств и ее исключительного важного значения нормативно-правовое регулирование правоотношений собственности на землю и земельные участки отличается значительными особенностями по сравнению с иными видами имущества. Право собственности выступает более полным имущественным правом, которое закреплено в нормах действующего законодательства. Положения ГК РФ раскрывают дефиницию права собственности через определение его содержания. Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат следующие права: владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом.

Включение в российское законодательство института частной собствен-

³ Езжева М. Н. Понятие права собственности на землю в российском законодательстве XIX в // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. 2010. № 1. С. 6.

ности на землю, а также других правовых форм землепользования способствовало созданию условий для признания земли одним из объектов имущественного, гражданского оборота и распространения на данные правоотношения соответствующих правовых норм гражданского права.

Право собственности на землю традиционно рассматривается в двух смыслах: объективном и субъективном. В объективном смысле право собственности составляет межотраслевой, комплексный институт конституционного, гражданского и земельного права, который включает определённую совокупность правовых норм, которые регулируют правовые отношения права собственности на землю и земельные участки, определяющих способы и пределы осуществления права собственности на землю, основания его возникновения, изменения и прекращения. В субъективном смысле право собственности на землю определяется как определённая совокупность прав и обязанностей собственника земельного участка по реализации им предоставленных законом правомочий в отношении его земельного участка – владению, пользованию и распоряжению.

В норме п. 2 ст. 209 ГК РФ указано, что собственник по своему усмотрению имеет право осуществлять со своим имуществом абсолютные любые действия, которые не будут противоречить действующему законодательству и не будут нарушать права и иные охраняемые нормами законов интересы иных лиц. Свобода владения, пользования и распоряжения принадлежащим собственнику имуществом на законодательном уровне ограничена двумя обстоятельствами: во-первых, действия собственника земельного участка должны быть законными и не противоречить действующему законодательству; во-вторых, они не должны нарушать права и законные интересы иных лиц.

В том случае, где объектом права собственности выступает земля и иные природные ресурсы (лесная растительность, замкнутые водоемы и др.), пределы правомочий собственника определены в правовых нормах по-другому: свобода владения, пользования и распоряжения ограничивается еще и тем, что действия собственника не могут причинять ущерб окружающей среде (согласно

п. 3 ст. 209 ГК РФ). В связи с указанным право собственности на земельные участки не является абсолютным, т.е. собственник не является полностью свободным в реализации его прав.

Помимо указанных в п. 3 ст. 209 ГК РФ ограничений, собственник земли, обязан соблюдать и иные ограничения, установленные в действующем законодательстве. Указанные ограничения установлены в нормах ЗК РФ, в которых указаны следующие обязанности:

- собственник и иной землепользователь обязаны осуществлять использование земель в строгом соответствии с ее установленным целевым назначением, которое определяется отнесением земельного участка к определенной категории земель;

- на собственника и иного землепользователя возложена обязанность по осуществлению мероприятий охранного характера, выражающиеся в недопущении ухудшения качеств характеристик земли;

- должен соблюдаться принцип единства судьбы земельного участка и непосредственно связанного с ним объекта недвижимости;

- собственник земельного участка обязан в установленные законом сроки осуществлять платежи за землю.

Указанные, а также существующие иные правовые предписания, запреты и ограничения являются пределами прав, которые допускаются законом. При несоблюдении установленных законом требований к использованию земли к собственнику, либо иному землепользователю применяются меры ответственности вплоть до прекращения прав на землю в судебном порядке. Помимо этого, у добросовестного собственника, земельный участок в случаях, установленных действующими нормативно-правовыми актами, может быть изъят для государственных и муниципальных нужд⁴.

Одним из положительных признаков права собственности является соединение вместе трех известных правомочий: владения, пользования и распо-

⁴ Мустакимов Н. С. Право собственности на землю: понятие и формы // Марийский юридический вестник. 2016. № 1. С. 82.

ряжения.

Владение представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства собственника над своей вещью, путем отношения к ней как к своей. Пользование землей представляет собой возможность осуществлять использование ее полезных свойств путем выращивания на земле сельскохозяйственной продукции, осуществлять строительство хозяйственных построек. В земельных правовых отношениях структурные элементы владения и пользования, в большинстве случаев совпадают, следовательно, их дефиниции отождествляются.

Владение земельным участком предполагает наличие, в том числе и пользования, хотя в нормах законодательства в некоторых случаях указанные термины могут употребляться абсолютно в самостоятельных значениях, например, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование.

В свою очередь распоряжение – это возможность для собственника самостоятельно определять судьбу своего земельного участка. Он вправе производить отчуждение земельного участка в собственность иным лицам (дарить, продавать, осуществлять обмен, завещать и т. п.). Право на распоряжение земельным участком неотделимо от права собственности, если оно само продолжает существовать.

Таким образом, право собственности – является целым, а его элементами, частями целого, выступают владение, пользование и распоряжение. Они последовательно связаны между собой.

Одной из важных проблем, которая связана с дефиницией права собственности на землю выступает то, что в нормах действующего российского законодательства до конца не определено употребление самой дефиниции «земля» (как одного из важнейших объектов земельных правоотношений и, следовательно, объекта права собственности на землю), что как следствие приводит к нарушению, либо неосуществлению прав собственности в связи с их неопределенностью.

В силу нормы ст. 6 ЗК РФ объектами земельных правоотношений могут

являться:

- 1) земля как соответствующий природный объект и природный ресурс,
- 2) земельные участки,
- 3) части земельных участков⁵.

В нормах главы «Собственность на землю» ЗК РФ собственность на землю определяется как собственность не только на земельные участки, но и на «земли». В указанной ситуации существует необходимость в точном определении дефиниций «земля» («земли»), «части земельных участков». Но в нормах ЗК РФ имеется только расшифровка дефиниции земельного участка⁶.

В соответствии с нормой п. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок представляет собой недвижимую вещь, которая является частью земной поверхности и обладает характеристиками, которые позволяют определить ее в качестве вещи обладающей индивидуально-определенными признаками. Необходимо обратить внимание, что существующая в законе легальная дефиниция земельного участка не является первой. В первоначальной редакции ЗК РФ (до 24 октября 2008 г.) законодателем была закреплена следующая дефиниция: земельным участком как объектом земельных правоотношений выступает часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Не трудно заметить, что российский законодатель, внося указанные изменения, исключил из законодательной дефиниции такой признак земельного участка, как почвенный слой. Следовательно, согласно внесённых изменений в нормах российского земельного законодательства почва больше не включена в число обязательных признаков, которые свойственны земельному участку⁷.

Юридические дефиниции понятий «земля» и «часть земельного участка» отсутствуют. Помимо этого, отсутствует точное указание на тот, факт в каких случаях необходимо применять дефиницию «земля», «земли», а когда – «зе-

⁵ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С.А. Боголюбова. М., 2017. С. 24.

⁶ Мустакимов Н. С. Право собственности на землю: понятие и формы // Марийский юридический вестник. 2016. № 1. С. 83.

⁷ Тоточенко Д. А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. 2016. № 11. С. 153.

мельный участок». Из главы содержания главы III ЗК РФ «Собственность на землю» следует вывод, что в частной собственности граждан и юридических лиц могут находиться только земельные участки, которые прошли соответствующий государственный кадастровый учет. В указанной главе имеет место отождествление дефиниций «земли» и «земельный участок»: в названиях статей данной главы законодателем употребляется термин «земля», однако в нормах статей употребляется термин «земельные участки». По всей видимости имеется в виду, тот факт, что земля (земли) представляет собой совокупность земельных участков с индивидуально-определенными признаками. Когда отсутствует индивидуализация конкретного земельного участка, то употребляется дефиниция «земля», которая употребляется относительно земель, которое составляют фонд природных ресурсов. В том случае если возникают правоотношения, которые касаются определенного земельного участка с указанием его индивидуальных характеристик, то в таком случае употребляется дефиниция «земельный участок».

В нормах ЗК РФ также отсутствует дефиниция «части земельного участка». О части земельного участка указывается в норме, содержащейся в п. 1 ст. 35 ЗК РФ, согласно положений которой, в случае приобретения в собственность здания или сооружения, которые находятся на чужом земельном участке, к собственнику земельного участка переходит определённая часть земельного участка, на которой находится здание или сооружение, а также земельный участок который необходим для их использования. При этом права на часть земельного участка переходят на таких же условиях и в том же объеме, что и принадлежали прежнему их собственнику.

В случае продажи части земельного участка важное значение имеет его делимость. Часть земельного участка может выступать объектом сделок, но в несколько ограниченном объеме, то есть она может быть объектом таких сделок, в процессе которых не осуществляется перехода вещных прав, в первую очередь, права собственности на указанную часть земельного участка. В связи с чем, в том случае, когда государственная регистрация сделки с земельным

участком обязательна, под частью земельного участка, следует понимать только ту его часть, которая стала являться самостоятельным земельным участком после его реального раздела. Из вышеизложенного, следует сделать вывод о том, что часть земельного участка представляет собой часть, которая выделена в натуре на местности, то есть представляет собой реальную долю земельного участка, права на которую удостоверяются соответствующим образом.

Таким образом, о праве собственности на землю можно ответить, что оно является определённой совокупностью правовых норм, которые регулируют осуществления собственником земельного участка права владения, права пользования и права распоряжения исключительно по своему желанию и только в своём интересе в нормативно установленных пределах. Это является объективным правом собственности. Данное право присуще всем субъектам прав на земельные участки. В субъективном плане право собственности на землю представляет собой право конкретного лица на определённый земельный участок, который был приобретен в порядке, установленном законодательством и который имеет обозначение на местности соответствующими межевыми знаками. Дефиницию субъективного права следует сформулировать в следующем виде: право собственности на землю – это закрепленные в нормах гражданского и земельного законодательства соответствующие права владения, пользования и распоряжения земельным участком или земельной долей ее собственником по своему личному усмотрению и исключительно в своем интересе в пределах, которые установлены в нормах действующего законодательства. Из вышеизложенного следует вывод о том, что собственник имеет власть над земельным участком, который юридическим образом закреплен за ним.

1.2 Основания возникновения права частной собственности на землю

В соответствии с нормами российского гражданского законодательства, права и обязанности возникают в том случае, когда на то существуют определенные основания, которые установлены законом, а также иными нормативно-правовыми актами, а также на основании осуществляемых гражданами и юридическими лицами действий, которые хотя прямо и не закреплены в нормах за-

конодательства, но согласно общих начал и смысла российского гражданского законодательства являются основаниями для возникновения гражданских прав и обязанностей.

Земельное законодательство в первую очередь направлено на регулирование правовых отношений по использованию и охране земель в Российской Федерации, но не приобретению прав на земельные участки. Такой вывод можно сделать из положений нормы ч. 1 ст. 3 ЗК РФ, согласно которой российское земельное законодательство осуществляет регулирование правовых отношений по использованию и охране земель в России как одной из главной основы жизни и деятельности народов, которые проживают на соответствующей территории.

Из предписаний, содержащихся в нормах ЗК РФ следует, что федеральный законодатель установил требования к правовому регулированию в этой сфере, а именно при нормативно-правовом регулировании земельных правоотношений применению подлежит принцип разделения действия правовых норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части нормативного регулирования отношений по использованию земель (абз. 2 п.11 ст. 1 ЗК РФ).

Имущественные правовые отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются нормами гражданского законодательства, если иное не установлено правовыми нормами земельного, лесного, водного законодательства, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (ч. 3 ст. 3 ЗК РФ).

Положения ЗК РФ содержат специальную правовую норму, которая посвящена основаниям возникновения прав на землю. Согласно п. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки, установленные главами III и IV Кодекса, возникают по основаниям, которые закреплены в нормах гражданского законодательства, нормами федеральных законов и подлежат государственной регистрации в соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О

государственной регистрации недвижимости»⁸.

Следовательно, приобретение прав на земельные участки регулируется общим нормами ГК РФ, но с учетом определенных особенностей, установленных земельным законодательством. При этом порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, находится в регламентации именно Земельного кодекса Российской Федерации.

Данный вывод нашел свое отражение в Апелляционном определении Свердловского областного суда от 27.01.2015 по делу № 33-1174/2015, где именно в связи с этим системным толкованием разграничения действия гражданского и земельного законодательства было оставлено без изменения решение Серовского районного суда Свердловской области от 14.10.2014, а апелляционная жалоба истца З. - без удовлетворения.⁹

В силу положений ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) законодателем отнесены земельные участки, участки недр и всё, то, что обладает прочной связью с землей, то есть объекты, которые невозможно переместить без несоразмерного ущерба для их назначения, к данным объектам отнесены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Нормы действующего российского гражданского законодательства относят земельный участок к недвижимым вещам. Земля как один из объектов рыночных отношений обладает многофункциональным значением, в связи с чем, осуществление сделок с земельными участками законодательно урегулировано правовыми нормами конституционного и земельного права, а также нормами гражданского законодательства но с учетом положений правовых норм лесного, водного, экологического и другого специального законодательства¹⁰.

⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 478-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

⁹ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 27 января 2015 по делу № 33-1174/2015 // [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

¹⁰ Романова Г.В. Правовое регулирование оборота недвижимости в России // Вестник МГПУ. Серия «Юридические науки». 2014. № 1. С. 13.

Общие основания возникновения гражданских прав предусмотрены главой 2 ГК РФ. Из положений ст. 8 ГК РФ, следует, что общими правовыми основаниями служащими возникновением права собственности на землю выступают: договоры, а также другие сделки, которые предусмотрены законодательством, в том числе договоры и другие сделки, которые хотя и не закреплены в нормах российского законодательства, но при этом не противоречат ему; акты органов государственной власти и местного самоуправления, которые установлены законодателем в качестве одного из оснований возникновения гражданских прав; судебные решения, которыми устанавливаются гражданские права; приобретение имущества, по основаниям, допускаемым законом. Особое место в перечне оснований возникновения прав на землю занимают акты государственных органов и органов местного самоуправления.

Помимо общих положений о приобретении прав, которые установлены указанной ст. 8 ГК РФ, в российском законодательстве закреплены особые правовые нормы, которые закрепляют основания для возникновения отдельных видов прав. Нормой ст. 218 ГК РФ закреплены основания служащие для приобретения права собственности. Так право собственности на имущество, имеющее собственника, может быть приобретено иным лицом на основании заключенного договора купли-продажи, мены, дарения либо другой сделки, направленной на отчуждение такого имущества. В случае наступления смерти гражданина право собственности на имущество, которое принадлежало данному лицу, осуществляет переход по наследству к иным лицам в соответствии с положениями завещания умершего, либо нормами закона. В случае осуществления реорганизации юридического лица, право собственности на имущество, которое принадлежало реорганизованному лицу, осуществляет переход к юридическим лицам, являющимися правопреемниками реорганизованного юридического лица. В случаях и в порядке, которые установлены нормами ГК РФ, лицо вправе приобрести право собственности на имущество, которое не имеет собственника, а также на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, собственник которого отказался от него, либо на которое он утра-

тил право собственности по другим основаниям, установленным законодателем.

Лицо имеет право приобрести право собственности на земельный участок по договору купли-продажи, мены или иной сделке об отчуждении (пп. 1 п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 218 ГК РФ). На практике самое распространенное основание – договор купли-продажи. Действия граждан и юридических лиц также могут быть основанием для возникновения права собственности (пп. 8 п. 1 ст. 8 ГК РФ). К ним можно отнести, например, реорганизацию юридического лица. В том случае если новое юридическое лицо выступает правопреемником юридического лица которое было реорганизовано, то право собственности на принадлежавший ему земельный участок будет передано правопреемнику (п. 2 ст. 218 ГК РФ)¹¹.

Так, решением Арбитражного суда Краснодарского края были частично удовлетворены требования за СПК колхоз «Новоалексеевский» к администрации муниципального образования Курганинский район, за которым было признано право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, который расположен по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, в границах ЗАО «Новоалексеевское». При этом суд установил, что земельный участок с кадастровым номером 23:16:1003000:40 площадью 12776450 кв. м входит в состав земельного участка площадью 5155,28 га., который ранее был предоставлен правопреемнику истца (совхозу «Новоалексеевский») на праве постоянного (бессрочного) пользования на основании выданного 18.02.1982 государственного акта А-1 № 246857.¹²

Если имущество собственника не имеет, собственник его неизвестен или отказался от имущества либо утратил на него право собственности по иным основаниям, на такое имущество возможно приобретение права собственности по основаниям, предусмотренным законом. И в качестве такого основания гражданским законодательством предусмотрен институт приобретательной давности.

¹¹ Колесникова К. В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю // Гуманитарные и юридические исследования. 2018. № 2. С. 165.

¹² Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 04 апреля .2014 по делу № А32-27943/2013 // [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

сти.

Вопрос о приобретательной давности как основании возникновения права собственности на землю вызывает множество споров, а судебная практика по таким делам противоречива. Так, согласно ЗК РФ одним из способов защиты прав на землю является признание права на земельный участок. В норме ст. 59 ЗК РФ указывается, что осуществление признания права на земельный участок производится в судебном порядке. Судебный акт, которым установлено право на земельный участок, выступает юридическим основанием, при котором органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество обязаны произвести государственную регистрацию права на землю в соответствии с порядком, установленным нормами Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». При этом в ЗК РФ нет четкого указания, какие требования могут быть заявлены в суд, в том числе возможно ли в судебном порядке признать право собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.

Отдельно нужно сказать, что право собственности на землю возникает при образовании нового земельного участка или изменении имеющегося (п. 1 ст. 11.8 ЗК РФ). Это происходит при разделе, выделе, объединении или перераспределении земельных участков. Например, при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки (п. 2 ст. 11.4 ЗК РФ); при выделе земельного участка у участника долевой собственности возникает право собственности на образуемый земельный участок (п. 2 ст. 11.5 ЗК РФ); при объединении двух земельных участков в один у собственника возникнет право собственности на образованный земельный участок (п. 2 ст. 11.6 ЗК РФ); при перераспределении земельных участков у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Таким образом, право на земельный участок возникает исключительно на основаниях, которые закреплены в нормах российского законодательства. Пра-

вовые нормы земельного законодательства не содержат каких-либо специальных оснований возникновения прав на землю по сравнению с теми, которые определены в нормах гражданского законодательства. Данный факт связан прежде всего с тем, что права на землю имеют аналогичную природу, что и иные гражданские права, но при этом могут быть ограничены федеральными законами.

Но нормативно-правовые акты в области земельного права довольно подробно регламентируют порядок возникновения и прекращения прав на землю, на различные случаи возникновения этих прав, а также на имеющуюся возможность приобретения теми или иными субъектами правоотношений прав на землю различного целевого назначения и иные вопросы данного круга правоотношений постольку, поскольку это необходимо в связи со спецификой такого сложного объекта правоотношений, как земля.

Право собственности на земельный участок может возникнуть по основаниям, которые установлены в правовых нормах гражданского законодательством и федерального законодательства, в том числе: по договору или иной сделке; из актов органов государственной власти и местного самоуправления, на основании решения суда; при переходе прав по наследству; при переходе прав в связи с реорганизацией юридического лица, при разделе, выделе, объединении или перераспределении земельных участков.

Законодатель выделяет приобретательную давность, как одно из оснований возникновения права собственности. Таким образом, хотелось бы рассмотреть возможность применения такого основания в случае возникновения права собственности на земельные участки.

1.3 Понятие приобретательной давности

Институт приобретательной давности был известен мировой практике еще со времен существования Древнего Рима. Отношение российского законодателя к рассматриваемому институту является неоднозначным. Первые упоминание об этом институте гражданского права имеются в Псковской судной грамоте, после этого нормы, регулирующие институт приобретательной давности

сти, исчезли и возникли только уже в Своде законов Российской империи. В советской период законодатель снова не посчитал нужным закрепить рассматриваемый институт в законодательстве, и только в 1990 году с принятием Закона от 24 декабря 1990 года № 443-1 «О собственности в РСФСР» институт приобретательной давности был закреплен в нормах законодательства.

Институт приобретательной давности выступает довольно значимым институтом российского гражданского права, т.к. именно она позволяет участникам гражданских правовых отношений прекратить ситуацию, когда возникают так называемые «разрывы факта и права» и позволяет объектам гражданских прав осуществлять движение в обороте и иметь собственника¹³.

В настоящий период времени, институт приобретательной давности обладает довольно большим значением в российской судебной практике. При этом учитывая длительность существования данного гражданско-правового института и наличие сформированных позиций высших судебных инстанций в отношении практики его применения, до настоящего времени существует определенный вакуум в единообразии в правоприменении правовых норм о приобретательной давности. Сложившаяся ситуация во многом объясняется сложностью существующей теоретической проблемы о признании права собственности в силу приобретательной давности и исследования института приобретательной давности как одного из оснований возникновения права собственности¹⁴.

В настоящее время главным нормативно-правовым актом, который осуществляет регулирование института приобретательной давности выступает ГК РФ, а именно нормы, содержащиеся в ст. 234. Более подробное судебное толкование указанной правовой нормы дано в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее –

¹³ Лушина Л. А. К вопросу о содержании приобретательной давности в Российской Федерации // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2013. № 24. С. 118.

¹⁴ Фоменко И. Д. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности // Актуальные проблемы современного частного права. 2016. № 1. С. 47.

Постановление Пленума №10/22)¹⁵.

Положения ГК РФ устанавливают, что гражданин, либо юридическое лицо, которые не являются собственником имущества, но при этом добросовестно, открыто и непрерывно им владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение срока, составляющего не менее пятнадцати лет или иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Институт приобретательной давности обладает существенным значением среди иных институтов гражданского права. Во-первых, это связано с тем, что с помощью данного института происходит регулирование имущественных отношений: обеспечивается их ясность, стабильность и определенность. Устанавливается жесткая правовая регламентация отношений, которая не дает возможности свободного усмотрения для участников имущественного оборота. Такая императивность норм способствует сокращению нарушений со стороны субъектов гражданского права. Во-вторых, приобретательная давность устанавливает между участниками правоотношений – владельцем и собственником имущества, определенный строгий санкционированный характер. В-третьих, она предусматривает для участников оборота определенные способы и порядок правовой защиты их имущественных интересов. Следует отметить, что помимо положительных сторон данного института есть проблемы, которые требуют правового регулирования. В первую очередь это касается теоретической модели института, которая до сих пор находится на стадии разработки, так как признать институт приобретательной давности полностью самостоятельным и окончательно сформировавшимся пока нельзя, даже несмотря на то, что он получил свое подлинное юридическое значение в Гражданском кодексе.

Исследуя правовые отношения, которые возникают в связи с приобретением права собственности по давности владения, следует обратить внимание на субъектный состав данных правоотношений. Необходимо обратить внимание,

¹⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 8.

на тот факт, что законодатель значительно сузил круг субъектов, указав, что только гражданин или юридическое лицо могут быть ими, при этом, давая системное толкование указанной правовой норме, следует отметить, что положения рассматриваемой статьи распространяются, в том числе и на иностранных граждан, лиц без гражданства, а также иностранных юридических лиц. Главной отличительной особенностью субъектного состава рассматриваемых правоотношений выступает то, что их участниками не вправе быть Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования¹⁶.

До сих пор дискуссионным остается вопрос о понимании понятия приобретательной давности. На данный момент его можно рассматривать в двух смыслах: широком и узком. В случае, когда речь идет о фактическом состоянии владельца имущества в течении конкретного периода времени, которое обеспечивается правовой защитой и влечет при наличии конкретных обстоятельства возникновение права собственности у владельца на вещь, то следует понимать данное понятие в широком смысле. В указанном значении приобретательную давность, следует рассматривать не только как один из главных способов возникновения права собственности, но и как одно из средств защиты владения.

В узком смысле приобретательная давность – это сложный фактический состав, то есть юридический факт, который приводит к возникновению права собственности у владельца имущества¹⁷.

Приобретательную давность также можно разграничивать как правовой институт и как давность – в смысле, установленном нормами права отрезка времени. С точки зрения Ю. В. Вороновой приобретательная давность представляет собой «институциональное образование в нормах гражданского права, которое представляет собой первоначальный способ, посредством которого осуществляется приобретение права собственности при помощи оккупации. Под оккупацией в данном случае следует понимать определенное овладение бесхозяйной вещью, которое приводит к установлению права собственности

¹⁶ Лушина Л. А. К вопросу о содержании приобретательной давности в Российской Федерации // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2013. № 24. С. 119.

¹⁷ Прудников Е. В. Приобретательная давность как основание возникновения права на имущество // Право.by. 2018. № 3. С. 32.

оккупанта на захваченную вещь»¹⁸. Существует и другая точка зрения, так по мнению Н.М. Хайруллиной: «приобретательная давность представляет собой длительное, обеспечиваемое от постороннего вмешательства физическое реальное господство лица над вещью, влекущее при определенных условиях возникновение права собственности на эту вещь»¹⁹.

Стоит согласиться с мнением Н. М. Хайруллиной, поскольку нельзя сравнивать оккупацию и открытое добросовестное владение. Оккупация – захват вещи не имеющей собственника, с целью присвоения. В случае приобретательной давности лицо лишь господствует над вещью, которая ему не принадлежит, но в то же время она не принадлежит некому иному. И лицо добросовестно открыто и непрерывно осуществляет свои права по отношению к ней. В итоге можно сделать вывод, что понятие приобретательной давности имеет разные аспекты понимания, что является проблемой его применения в теории и на практике, и приводит к тому, что субъекты правоприменения осуществляют интерпретацию той либо иной правовой нормы в свою пользу.

Помимо этого, приобретательная давность как одна из новелл Гражданского кодекса РФ неоднозначно понимается в судебной практике. Нормы, связанные с данным институтом необходимо глубоко и всесторонне анализировать, в связи с тем, что приобретательная давность, являясь одним из оснований приобретения права собственности на имущество имеет тесную связь с фактическим владением и его защитой, а также общеправовыми категориями давности, добросовестности и многими другими.

Наиболее важным вопросом на данный момент является легализация понятий: добросовестности, открытости, непрерывности. Нет единообразного понимания сущности и значения применения данных терминов на практике. Гражданский кодекс РФ также точно не указывает, кто может приобрести право собственности по давности владения и что является объектом приобретённого по данному основанию права. На некоторые вопросы есть ответы в Постанов-

¹⁸ Воронова, Ю.В. Приобретательная давность в гражданском праве Российской Федерации: дис ... кан. юр. наук: 12.00.03. — М.: Изд-во Библиогр, 2007. — 149 с.

¹⁹ Хайруллина, Н. М. Приобретательная давность: Вопросы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — М.: Изд-во Библиогр, 2006. — 182 с.

лении №10/22.

Согласно п. 15 Постановления Пленума 10/22, при разрешении споров, которые связаны с возникновением права собственности в связи с приобретательной давностью, судам рекомендовано учитывать следующее:

– давностное владение выступает добросовестным, в том случае если лицо, которое получило владение, не знало и не должно было знать об отсутствии какого-либо основания для возникновения у него права собственности;

– давностное владение является открытым, в том случае если лицо не скрывает факт нахождения имущества в его владении. Принятие самых обычных мер направленных на обеспечение сохранности имущества не может свидетельствовать о сокрытии данного имущества;

– давностное владение является непрерывным, в том случае если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае же удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения, которое существовало ранее, временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Осуществление передачи давностным владельцем имущества во временное владение иного лица не может быть признано в качестве перерыва давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также и в том случае, когда новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

– владение имуществом как своим собственным подразумевает владение им не по договору. В связи с этим нормы ст. 234 ГК РФ не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом ведётся на основании различных договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

В Постановлении Пленума 10/22 разъясняется, что понимать под понятием непрерывности, но высшие судебные органы не учли, что же считать основанием прекращения владения. Что касается добросовестности, то указав достаточно строгое его определение, суды лишь затрудняют использование дав-

ностными владельцами норм о приобретательной давности. Но нужно учитывать, что добросовестное открытое владение является обязательным условием приобретения права собственности, без которого не могут быть гарантированы законные права и интересы собственника. Судебная практика также при вынесении решений полагается на три обязательные составляющие приобретательной давности.

Так, Верховтуров В.В. обратился в суд с иском к администрации рабочего поселка (пгт) Уруша о признании права собственности указав, что начиная с 2016 года владеет как своим собственным имуществом –земельным участком. Истец за свой счёт несёт расходы на содержание земельного участка, обрабатывает земельный участок. Регистрация права собственности на земельный участок не осуществлялась, что подтверждается выпиской и ЕГРН. С 1968 года указанным земельным участком владела и пользовалась мать истца – Верховтурова А.И. (умерла 01.04.2006 г.). Истец на протяжении всего времени добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком как своим собственным. С указанного времени никто не заявлял о своих правах на земельный участок. В течение всего указного времени никакое иное лицо не предъявляло своих прав на недвижимое имущество и не проявляло к нему интереса как к своему собственному, в том числе как к наследственному либо выморочному. На основании изложенного, просила суд признать право собственности Верховтурова В.В. на земельный участок , кадастровый №. В судебном заседании представитель истца по доверенности Акимова Н.Б. суду пояснила, что с 1968 года спорным земельным участком пользовалась и владела Верховтурова А.И. Наследником по закону является истец – Верховтуров В.В. Нотариусом отказано в выдаче свидетельства о праве на наследство на земельный участок, в связи отсутствием правоустанавливающих документов.

Рассмотрев материалы дела, суд удовлетворил исковые требования Верховтурова к администрации рабочего поселка (пгт) Уруша о признании права собственности. Признал Верховтурова В.В. собственником земельного участка, расположенного по адресу: пгт Уруша, с кадастровым номером №, площадью

2163 кв.м.²⁰

Таким образом, понятие срока приобретательной давности закреплено в норме п. 1 ст. 234 ГК РФ, в соответствии с которой лицо, не являющееся собственником имущества, но при этом добросовестно, открыто и непрерывно владеющее имуществом как своим собственным в течение определенного временного периода приобретает право собственности на данное имущество (приобретательная давность). То есть приобретательная давность представляет собой определённый законодателем срок, истечение которого даёт право лицу, которое фактически владеет определенным имуществом как своим, осуществить его приобретение в собственность.

При наличии обстоятельств, которые свидетельствуют о добросовестности, открытости и непрерывности владения, суды признают право собственности. Статья 10 ГК РФ также указывает на то, что добросовестность участников гражданско-правовых отношений и разумность их действий предполагаются.

Таким образом, можно сделать вывод, что нормы института приобретательной давности требуют своего дальнейшего совершенствования, так как до сих пор не до конца разработана понятийная основа института. Теоретическая модель также находится на стадии разработки, поэтому признать институт приобретательной давности полностью самостоятельным и окончательно сформировавшимся пока нельзя.

Решение Сковородинского районного суда Амурской области от 16 февраля 2018 г. по делу № 2-55/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОСОБЕННОСТЕЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

2.1 Основания для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности

Согласно ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

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

При разрешении споров, связанных с применением правил о приобретательной давности в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством (п. 16 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Приобрести земельный участок, не находящийся в публичной собственности, можно в силу приобретательной давности, если заявитель добросовестно, открыто и непрерывно владеет им не по договору в течение 15 лет. При этом участок должен принадлежать иному лицу на праве собственности или быть бесхозным (п. п. 15, 16 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Следовательно, признать права собственности силу приобретательной давности возможно только на земельные участки, находящиеся в частной собственности и на безхозные участки.

Чтобы возникло право собственности по приобретательной давности, необходимо обратиться в суд. Если прежний собственник участка известен,

необходимо подать иск о признании права собственности, если неизвестен - заявление об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности (п. 19 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). Судебный акт об удовлетворении такого иска или заявления об установлении факта является основанием для регистрации права собственности (п. 2 ст. 59 ЗК РФ, ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 21 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).

Для признания права собственности на земельный участок в судебном порядке подлежат доказыванию следующие обстоятельства: длительность владения; непрерывность владения; открытость владения; добросовестность владения; владение земельным участком как своим собственным.

Первым объективным условием является длительность владения. При этом надлежит определить его начало исчисления. Данное обстоятельство можно установить показаниями свидетелей или другими доказательствами. Законодатель устанавливает, что лицо вправе присоединить ко времени своего владения всё то время, в течение которого имуществом владел его правопреемник. Как справедливо отмечает Ю. К. Толстой, согласно п. 3 ст. 234 ГК РФ давностный владделец может добавить к времени своего владения время, в течение которого имуществом владел его правопреемник, при этом независимо от того, переходит это имущество к нему в порядке общего (по наследству) или специального (по договору) правопреемства²¹.

Так, Госман Е.В., действуя в интересах Самарец Ю.П., обратилась в суд с иском к администрации Благовещенского района Амурской области о признании права собственности на земельный участок, в котором указала, что на основании решения о предоставлении земельных участков под дачное строительство Самарец Ю.П. принадлежит земельный участок площадью 1 000 кв.м., расположенный по адресу: Благовещенский район, катего-

²¹ Гражданское право: учебник/под ред. Ю. К. Толстого. М., 2017. Т. 1. С. 422.

рия земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства. Начиная с 1991 года истец пользовался данным земельным участком, обрабатывал его, содержал в надлежащем состоянии.

В 2015 году истец решил оформить земельный участок в соответствии с действующим законодательством. По результатам межевания земельного участка его площадь составила 1 500 кв.м. Органом регистрации прав было принято решение о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении земельного участка в связи с недостаточностью правоустанавливающих документов на земельный участок. Администрацией Благовещенского района истцу было отказано в предоставлении земельного участка с собственностью по причине невозможности определения местоположения земельного участка правоустанавливающим документам ввиду отсутствия схемы расположения земельного участка. Между тем, за 27 лет владения земельным участком третьи лица, в том числе возможные собственники, не истребовали земельный участок из владения истца. Спора по границам с соседними землепользователями не имеется. Просит суд признать за Самарец Ю.П. право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Благовещенский район, общей площадью 1 500 кв.м.

На основании изложенного, поскольку из представленных по делу письменных доказательств, объяснений истца, показаний свидетелей, следует, что истец с 1991 года, то есть более 27 лет, владеет спорным земельным участком, предоставленным ему в установленном законом порядке на основании решения органа местного самоуправления, площадью 1 500 кв.м. в границах, указанных в межевом плане и закрепленных с использованием объектов искусственного происхождения (забора), на условиях добросовестности, открытости и непрерывности, иные лица о правах на данный земельный участок в течение всего времени владения им истцом не заявляли, суд признал за истцом права собственности на спорный земельный участок²².

²² Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 24 мая 2018 г. по делу № 2-287/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

Второе важное условие – непрерывное давностное владение, которое не прекращается на протяжении всего срока приобретательной давности. Во-первых, не прерывает давностное владение временная утрата владения, если был удовлетворен иск давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения, также краткосрочная утрата ранее давностным владельцем владения спорным имуществом и передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица (к примеру, если имущество передается по договору аренды, то прерывания здесь не наблюдается). Не прерывается владение и при сингулярном (часть объектов правовых отношений, определенная на основании договора или закона, переходящая от одного лица к другому), и при универсальном правопреемстве (переход всего массива прав и обязанностей от одного лица к другому) предыдущего владельца.

Так, Курносова В.А. обратилась с иском к администрации г. Сквородино о признании права собственности в силу приобретательной давности, в обоснование которого указала, что, начиная с 1987 года владеет как своим собственным имуществом жилым домом и земельным участком, расположенными по адресу: г. Сквородино, содержит указанное имущество, обрабатывает огород. На протяжении всего времени она открыто, добросовестно владеет жилым домом и земельным участком как своим собственным, за свой счет несет расходы на содержание жилого дома и земельного участка. Просила признать за ней право собственности в силу приобретательной давности на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: г. Сквородино в силу приобретательной давности.

В судебном заседании свидетель Бруева Г.П. суду пояснила, что она знает Курносову В.А., так как она ее ученица и соседка по даче. Дача у Курносовой В.А. расположена по адресу... Истица пользуется данным огородом с 1986 года. Жилой дом на земельном участке весь завален. По адресу... проживают другие люди в течении длительного времени. Свидетель З. суду пояснила, что она знает Курносову В.А. они вместе работали и их дачи располагаются рядом. Курносова В.А. пользуется своей дачей более 25 лет, садит огород, обрабатывает зем-

лю, платит налоги. На участке также имеется дом, но он завален в нем жить невозможно. По адресу ... проживают другие люди в течении длительного времени. Свидетель И. суду пояснила, что она проживает в Сквородино с 1990 года и знает Курносову В.А., которая пользуется дачей. Курносова В.А. сажит огород, обрабатывает его, дом на участке старый и она им не пользуется. По адресу... проживают другие люди в течении длительного времени. Удовлетворяя исковые требования, суд отметил, что Курносова В.А. пользуется земельным участком по адресу: г. Сквородино с 1987 года, не являясь собственником, то есть более пятнадцати лет, добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком и домом как своим собственным недвижимым имуществом, в связи с чем, суд приходит к выводу о признании права собственности на земельный участок за Курносова В.А. в силу приобретательной давности²³.

Анализируя вынесенное решение суда, необходимо сказать, что суд не исследовал в полном объеме обстоятельства дела, а именно не установил факт выбытия земельного участка из государственной. В таком случае, сам по себе факт пользования истцом земельным участком в течение более 15 лет не свидетельствует о возникновении права собственности на него в силу приобретательной давности. Поскольку земельные участки, находящиеся в государственной собственности, приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством, оснований для удовлетворения исковых требований не было.

Третьим условием является открытое давностное владение – владение, при котором лицо не скрывает фактическое обстоятельство нахождения имущества в его владении. Не свидетельствует об утаивании этого имущества принятие мер по обеспечению безопасности имущества. Применительно к земельному участку условие открытости не представляет никаких проблем, так как в силу понятия и особых свойств земли такое владение всегда будет открытым²⁴.

²³ Решение Сквородинского районного суда Амурской области от 27 октября 2015 г. по делу № 2-543/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

²⁴ Зарицкая А. С. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на земельные участки: проблемы предъявляемых требований и необходимых условий // Молодой ученый. 2016. № 10. С. 13.

Для всех окружающих открытое владение подтверждает отсутствие у фактического владельца желания скрыть вещь от ее собственника для недобросовестного присвоения. Академик К. И. Скловский утверждает, что требование открытости изобличает цель дать собственнику гарантию отыскать вещь и сохранить в этом институте равновесие интересов²⁵. При этом фактический владелец не обязан совершать активные действия на постоянной основе, которые направлены на демонстрацию такого владения.

Дает определение добросовестному владению постановление Пленума Верховного суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» – давностное владение, при котором лицо, его приобретающее не знало, и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности²⁶.

Суды также под добросовестным владением понимают следующее. Так, В Шимановский районный суд с иском к администрации о признании права собственности на земельный участок мерою 1857 кв. метров, расположенный по адресу Шимановский район в силу приобретательной давности обратился Андриевский А. Ю. Из искового заявления усматривается, что в Шимановском районе он имеет в собственности дом с надворными постройками, сенями, уборной, забором и земельным участком мерою 1857 кв. метров, выделенной для обслуживания данного дома. Данное недвижимое имущество им было приобретено в собственность 25.11.1998 в соответствии с договором, заключенным между ним и продавцом. С момента заключения договора купли – продажи он непрерывно, добросовестно и открыто распоряжается данным имуществом, более 18 лет, оно нигде не было заложено, иных собственников не имеется, претензий по данному имуществу от кого-либо не поступало. Право собствен-

²⁵ Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004. С. 185.

²⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 9.

ности на недвижимое имущество, дом с надворными постройками, расположенными на земельном участке мерою 1857 кв. метров возник с момента заключения договора купли – продажи от 25.11.1998 года. При заключении данного договора купли – продажи недвижимого имущества в данном договоре не было указано том, что вместе с домом и надворными постройками предметом купли – продажи является и земельный участок мерою 1857 кв. метров, на котором данные постройки расположены.

Удовлетворяя иск, суд отметил, что Андриевский Андрей Юрьевич добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком по адресу: Шимановский район на протяжении более 15 лет, с ноября 1998 года по настоящее время. Добросовестность и открытость владения подтверждается правомерным поведением истца в течение всего срока владения, имущество не скрывалось, какие-либо неправомерные действия в отношении имущества истцом не осуществлялись. Факт владения имуществом как своим собственным подтверждается, тем, что Андриевский всё это время пользуется земельным участком, обращается в различные инстанции для осуществления права собственника. В течение всего периода с ноября 1998 года по настоящее время земельный участок из владения Андриевского А. Ю. не выбывал²⁷.

Категория «владение имуществом как своим собственным» включает в себя владение не по договору (ст. 234 ГК РФ не применяется в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (безвозмездного пользования, аренды, хранения и т.п.); налоговые обязательства; охватывает способы охраны имущества; дополняется владением от своего имени. Кроме того, это собирательное понятие, включающее другие условия – добросовестность и открытость.

Проанализировав статьи 302 и 303 ГК РФ и Постановление Пленума 10/22, можно сделать вывод, что законодатель не совсем разделяет понятие «приобретение» и «владение». Ряд юристов считает, что это нетождественные

²⁷ Решение Шимановского районного суда Амурской области от 17 апреля 2014 г. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

понятия и приводят на этот счет весомые аргументы.

Первый аргумент: владение – длящийся процесс, его начало состоит в приобретении имущества, а конец можно определить утратой или гибелью, а приобретение однократный акт и может быть, как правомерным, так и неправомерным. Второй аргумент: владение может быть добросовестным и недобросовестным, и оно не зависит от характера и способа приобретения. В п. 4 ст. 234 ГК РФ идет речь о течении срока приобретательной давности не ранее истечения срока исковой давности по надлежащим требованиям (ст. ст. 301, 305 ГК РФ). Иными словами, приобретательная давность может применяться и в том случае, когда приобретатель недобросовестен. Однако если будет установлено на практике, что приобретение произошло вопреки закону, то положения о приобретательной давности применяться не будут.

Невозможно вообще применение приобретательной давности при нарушении правовых норм закона по приобретению имущества. Пункт 5 ст. 10 ГК РФ указывает, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Важным вопросом считается, с какого момента начинает исчисляться приобретательная давность.

Существует ряд особенностей, которые исходят из вида вещи. При приобретении права собственности по давности владения на бесхозное имущество срок приобретательной давности исчисляется с момента завладения этим имуществом. А на имущество, имеющее собственника – срок начинает течь с момента завладения имуществом, но не ранее истечения общего срока исковой давности (3 года). Такое правило установлено для удовлетворения требования.

Таким образом, для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности необходимо наличие шести обязательных оснований: длительность; непрерывность; открытость; добросовестность; выбытие земельного участка из государственной и муниципальной собственности; владение земельным участком как своим собственным. Отсутствие любого из шести перечисленных условий исключает приобретение права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.

сти.

Стоит отметить, что в условиях современного стремительного развития гражданского оборота, роль приобретательной давности как одного из способов приобретения права собственности заметно возрастает, при необходимости вовлечения в оборот вещей, не используемых их законными правообладателями. Таким образом, определив содержание, суть и смысл такого гражданско-правового института как приобретательная давность (система юридических фактов, необходимых для возникновения права собственности), можно сказать, что правильное применение его условий является основой грамотности и четкости правоприменительной практики в определении собственника.

2.2 Порядок признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности

По смыслу ст. ст. 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 (п. 16 Постановление Пленума № 10/22).

В отношении земельного участка или иного недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации, право собственности возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ).

Признание права собственности на земельный участок в этом случае осуществляется в судебном порядке (п. 19 Постановления Пленума № 10/22), а основанием для регистрации права собственности за давностным владельцем выступает судебный акт, вступивший в законную силу.

По смыслу абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности (п. 20 Постановления Пленума № 10/22).

Обращение в суд может осуществляться в порядке:

а) искового производства в случае, если известен прежний собственник

имущества.

Ответчиком выступает прежний собственник имущества. В качестве основного искового требования заявляется требование о признании права собственности в силу приобретательной давности (п. 19 Постановления Пленума № 10/22)²⁸.

Так, Скидан обратилась в суд с иском к Красильниковой, Маркушевой, комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Сквородинского района о признании права собственности в силу приобретательной давности указав, что 02.04.1997 г. умер Трясин Е.А., что подтверждается свидетельством о смерти от 05.04.1997 г. После смерти наследодателя Трясина Е.А. осталось принадлежащее ему на праве собственности имущество: земельный участок, расположенный по адресу: Сквородинский район, что подтверждается свидетельством о праве собственности, а также 1/2 доли в праве собственности на квартиру по адресу: Сквородинский район, что подтверждается договором о безвозмездной передаче квартиры в собственность граждан, актом о передаче квартиры. С момента открытия наследства, никто из родственников Трясина Е.А. не претендовал на наследство, и не принимал его. Собственником другой 1/2 доли в праве собственности на указанную квартиру являлась Силенко, которая вселилась в названную квартиру совместно с Трясиным Е.А., и проживала там до дня своей смерти, что подтверждается справкой Администрации Джалиндинского сельсовета, актом о передаче квартиры, а также договором на безвозмездную передачу квартиры в собственность граждан. Трясин Е.А. и Силенко Н.А. в брак не вступали, но с 1966 года фактически создали семейные отношения и до смерти Трясина Е.А. проживали совместно, вели общее хозяйство, в том числе, вместе создавали и использовали общий бюджет.

С момента вселения в квартиру Трясин Е.А. и Силенко Н.А. совместно пользовались квартирой и земельным участком, поддерживали в надлежа-

²⁸ Жмурко С. Е. Земельный участок и постройки: особенности владения, пользования и распоряжения. М., 2018. Вып. 10. С. 82-83.

щем; состоянии, совместно несли расходы на их содержание. После смерти Трясина Е.А., Силенко Н.К. продолжила добросовестно, открыто и непрерывно владеть и пользоваться всей квартирой и земельным участком, как своими собственными. Использовала квартиру для проживания, поддерживала ее в надлежащем состоянии, в том числе производила текущий ремонт, осуществляла внутреннюю и внешнюю уборку, отапливала в период холодов и производила оплату коммунальных услуг. Поддерживала в надлежащем состоянии земельный участок, в том числе каждую весну и осень проводила уборку мусора на участке, а также придомовой территории, осуществляла его вспахивание, использовала участок для размещения дров, а также иного принадлежащего ей имущества, выращивала на нем сельскохозяйственные культуры для личного использования. Указанные обстоятельства также известны свидетелю Дворяниновой. Никто из третьих лиц не заявлял Силенко Н.К. о своих права на часть квартиры, а также земельный участок и не требовал покинуть их. 04.01.2012 Силенко Н.К. умерла, что подтверждается свидетельством о смерти.

Срок, в течение которого Силенко Н.К. совместно с Трясиным Е.А. добросовестно, открыто и непрерывно владела и пользовалась квартирой, а также земельным участком составляет 4 года 3 мес. 14 дн. (18.12.1992 г.- 02.04.1997г.). Срок, в течение которого Силенко Н.К. единолично владела и пользовалась указанным имуществом составляет 14 лет 9 мес. 02 дн. (02.04.1997г.- 04.01.2012г.). Общий срок владения и пользования Силенко Н.К. данным имуществом составляет 19 лет 16 дней. При жизни Силенко Н.К. было составлено завещание, согласно которому все принадлежащее ей имущество она завещает своей дочери Скидан. Рассмотрев материалы дела, суд удовлетворил иски о признании права собственности на квартиру и земельный участок, а также о взыскании расходов на содержание имущества²⁹.

При подаче искового заявления уплачивается госпошлина в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 333.19 (суд общей юрисдикции), пп. 1 п. 1 ст. 333.21 (арбитражный суд) НК РФ как при подаче заявления имущественного характера;

²⁹ Решение Сквородинского районного суда Амурской области от 10 мая 2018 г. по делу № 2-219/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

б) особого производства – когда прежний собственник не известен и не должен быть известен давностному владельцу. В этом случае в качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

Давностный владелец обращается в суд в порядке особого производства с заявлением об установлении факта владения и пользования имуществом на праве собственности - ст. ст. 218 - 219 АПК РФ, ст. ст. 262, 264 - 267 ГПК РФ.

При этом также уплачивается госпошлина в соответствии:

- с пп. 6 п. 1 ст. 333.21 НК РФ - арбитражный суд;
- пп. 8 п. 1 ст. 333.19 НК РФ - суд общей юрисдикции.

Исковое заявление или заявление об установлении факта подаются:

– юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (если правоотношения возникают в рамках предпринимательской деятельности) - в арбитражный суд;

– физическим лицом (гражданином) - в районный суд общей юрисдикции.

Заявление подается в суд по месту нахождения недвижимого имущества (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ, ч. 1 ст. 38 АПК РФ).

Обязанность доказать момент завладения вещью для исчисления срока приобретательной давности возложена на давностного владельца (ст. 65 АПК РФ, ст. 56 ГПК РФ). Могут использоваться любые доказательства: квитанции об уплате налогов, членских взносов, различных платежей (за свет, воду и т.п.); документы, подтверждающие несение расходов на содержание имущества; свидетельские показания и т.п.

Так, Жукова Н.Ф. обратилась в суд с иском к администрации Благовещенского района о признании права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Благовещенский район, «Лазаретная падь», с/т «Домостроитель». В обоснование заявленных требований истец указала, что она в январе 1997 года приобрела земельный участок у гражданина Медведева, который являлся членом с/т «Домостроитель» ПСО «Амургражданстрой», на нее была выписана членская книжка, но в члены товарищества она не была внесена, по

независящим от нее причинам, так как в экономически сложное время садовое товарищество прекратило свое существование. Она обратилась с заявлением в администрацию Благовещенского района о предоставлении земельного участка, однако получила отказ, мотивированный тем, что в администрации района отсутствует проект межевания территории с/т «Домостроитель», либо проект организации и застройки территории некоммерческого объединения, кроме того, она отсутствует в списках членов садового товарищества.

В судебном заседании было установлено, что истец Жукова в 1997 году приобрела земельный участок, расположенный по адресу..., «Лазаретная падь», с/т «Домостроитель», у Медведева А.Г. Согласно представленным Управлением Росреестра материалам дела с/т «Домостроитель» ПСО «Амургражданстрой», постановлением администрации от 12.06.1994 года за с/т «Домостроитель» ПСО «Амургражданстрой» закреплён земельный участок общей площадью 22,5 га, выделенный ранее распоряжением Амурского облисполкома, и решением Благовещенского райисполкома от 27.26.1990 года, в том числе в собственность под садовые участки – 20,0 га, в постоянное пользование под дороги – 2,5 га. Согласно приватизационному списку садоводов товарищества «Домостроитель», Медведев А.Г. указан под 5. Согласно членской книжке, выданной Жуковой Н.Ф. с/т «Домостроитель» ПСО «Амургражданпроект» в январе 1997 года, земельный участок, общей площадью 600 кв.м., расположен по адресу: Лазаретная Падь, на полях содержится пометка, что хозяин – Медведев Анатолий.

Согласно схеме расположения земельного участка, земельный участок, общей площадью 767 кв.м., категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: садоводство, расположен по адресу: с/т «Домостроитель», рядом расположены земельные участки с кадастровыми номерами ... Согласно выписке ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами ... категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для индивидуального садоводства, расположены по адресу: с/т «Домостроитель», правообладателями являются ФИО7, ФИО8. Из выписки ЕГРН следует, что сведения о зарегистрированных правах в отношении Жуко-

вой Н.Ф. в ЕГРН отсутствуют. Допрошенная в ходе разбирательства дела в качестве свидетеля В. суду показала, что она является соседкой истца по даче, ее участок расположен напротив участка истца через дорогу, Она знает, что прежним собственником участка истца был Медведев, с которым она здоровалась, потом они увидели, что собственник сменился. Жукова с мужем уже давно обрабатывают этот земельный участок, более пятнадцати лет, у них на участке идеальный порядок и много цветов. Со стороны третьих лиц правопритязаний к Жуковой Н.В. в отношении данного земельного участка не было. На предъявленной к обозрению фототаблице уверенно опознала участок истца.

Оценив в порядке ст. 67 ГПК РФ представленные доказательства, суд пришел к выводу, что земельный участок, занимаемый истцом, был приобретен ею в 1997 году у Медведева А.Г., члена с/т «Домостроитель», которому он предоставлен в собственность под садовый участок на основании постановления администрации «О закреплении земельных участков садоводческому товариществу ПСО «Амургражданстрой», с этого момента до настоящего времени, то есть более 20 лет, истец добросовестно, открыто и непрерывно владеет спорным земельным участком как своим собственным, следит за его состоянием, в связи с чем, на основании ст. 234 ГК РФ за ней может быть признано право собственности на указанный земельный участок в силу приобретательной давности³⁰.

Таким образом, приобретательная давность – срок, истечение которого позволяет приобрести право собственности на имущество фактическому владельцу такого имущества, который изначально не имел прав на владение имуществом, но владел им «как своим собственным» добросовестно, открыто и непрерывно в течение установленного ст. 234 ГК РФ срока. Признание права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности может осуществляться только в судебном порядке.

³⁰ Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 12 февраля 2018 г. по делу № 2-108/2018 Благовещенский районный суд (Амурская область) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

3 ПРОБЛЕМЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Применение приобретательной давности как основания возникновения права собственности на землю вызывает многочисленные споры среди теоретиков-цивилистов о понимании значений элементов фактического состава указанного института как совокупности необходимых условий, являющихся основанием приобретения права собственности по давности владения. Следствием этого является изобилие противоречивых решений в правоприменительной практике.

Так, К. обратился с иском к Муниципальному казённому учреждению Администрации рп. Новобурейский Бурейского о признании права собственности на гараж расположенный по адресу: пгт Новобурейский, гаража2, блок Б, общей площадью 25,8 квадратных метра, и земельный участок, расположены по адресу пгт Новобурейский, гаража2, блок Б, общей площадью 26 квадратных метров, силу приобретательной давности. В обоснование искового заявления указал, что в его владении находится недвижимое имущество - гараж, расположенный по адресу: пгт Новобурейский, гаража2, блок Б, общей площадью 25,8 кв.метра, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 28:11:010769:141. Данный гараж был куплен им в 1989 году. С данного времени он владеет гаражом открыто, не от кого не скрывает свои права на него, владение осуществляется им непрерывно, имущество из его владения никогда не выбывало. Он владеет недвижимым имуществом гаражом и земельным участком под ним, расположенным по адресу пгт.Новобурейский, гараж 2, блок Б. В течении всего срока владения недвижимым имуществом претензий от других лиц к нему не предъявлялось, права на спорное имущество никто не предъявлял, споров в отношении владения и пользования недвижимым имуществом не заявлялось. Поскольку он владеет гаражом и земельным участком под ним, расположенным по адресу пгт.Новобурейский, гараж 2, блок Б, более пятнадцати лет, он приобрёл право собственности в силу приобретательной давности. Про-

сит признать права собственности на гараж расположенный по адресу: пгт Новобурейский, гаража2, блок Б, общей площадью 25,8 кв.метра, и земельный участок , расположены по адресу: пгт Новобурейский, гаража2, блок Б, общей площадью 26 кв. метров силу приобретательной давности. Рассмотрев материалы дела, суд, полностью удовлетворил исковые требования.³¹

В другом случае Псеунов Р.Х. обратился в суд с иском к Администрации г. Благовещенска, указал, что с 1977 г. вместе с бабушкой Маслюк Е.Н., мамой Псеуновой А.И., братом Псеуновым Р.Х. проживал в одной из квартир двухквартирного дома в г. Благовещенске, а также пользовался долей земельного участка, на котором расположен дом. В соседней квартире указанного дома никто не проживал, долей в праве на земельный участок – не пользовался. С 1991 г. он (истец) стал проживать в указанной квартире, пользоваться земельным участком: сделал в квартире ремонт, провел электричество, отремонтировал печь, стал обрабатывать и удобрять земельный участок. 25 декабря 2001 г. Маслюк Е.Н. умерла. После смерти Маслюк Е.Н., право собственности на принадлежащие ей доли в праве собственности на дом и земельный участок в порядке наследования перешло к Псеуновой А.И. По договору дарения от 18 ноября 2014 г. Псеунова А.И. подарила ему (истцу) право собственности на долю в праве собственности на дом и земельный участок. Он (истец) открыто и добросовестно владеет и пользуется всем домом и всем земельным участком более 15 лет, содержит данное имущество, поэтому требует признать за ним право собственности на 1/2 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом в г. Благовещенске и 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, в силу приобретательной давности.

Рассмотрев материалы дела, суд признал за Псеуновым Р. Х. право собственности на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на жилой дом в г. Благовещенске. В остальной части Псеунову Р.Х. в иске к Администрации г.

³¹ Решение Бурейского районного суда Амурской области от 20 мая 2017 г. по делу № 2-5128/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

Благовещенска о признании права собственности имущество – земельный участок, суд, отказал. Отказ был мотивирован тем, что спорный земельный участок находится в государственной собственности, сам по себе факт пользования истцом земельным участком в течение более 15 лет не свидетельствует о возникновении права собственности на него в силу приобретательной давности. Поскольку земельные участки, находящиеся в государственной собственности, приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством, оснований для удовлетворения исковых требований в части признания права собственности на долю в праве собственности на земельный участок, нет³².

Статья 25 ЗК РФ устанавливает, что права на земельные участки возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Из предписания ст. 234 ГК РФ видно, что применение института приобретательной давности возможно при наличии 5 следующих условий: владение земельным участком в течение 15 лет; владение земельным участком как своим собственным; непрерывность владения; открытость; и наконец, добросовестность – условие, вызывающее особый интерес ученых.

Именно условие добросовестности, понятие которого законодатель вскользь раскрывает в ст. 302 ГК РФ, вызывает разногласия среди ученых и способствует противоречивым решениям в процессе практического применения института приобретательной давности³³.

Неоднозначное понимание понятия добросовестности при рассмотрении дел о признании права собственности в силу приобретательной давности приводит к неопределенному правовому положению недвижимого имущества и невозможности вовлечения этого имущества в гражданский оборот. Проблему установления такого факта как «добросовестность» возможно решить, только закрепив четкое и полное определение данного термина.

³² Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 16 мая 2017 г. по делу № 2-4354/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

³³ Булыгин Д. А. Проблемы применения института приобретательной давности на земельный участок // Социально-политические и экономико-правовые проблемы общества: история и современность. 2014. № 2. С. 91-92.

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

В то же время, при наличии добросовестного владельца проблемным становится вопрос о том, какой момент (дату, время) считать началом течения срока приобретательной давности. Так как ст. 130 ГК РФ относит земельные участки к недвижимым вещам (недвижимому имуществу), то необходимо владеть этими участками в течение 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ) для того что бы возникло основание для признания права.

При этом согласно п. 4 ст. 234 ГК РФ, течение срока приобретательной давности не может начаться до тех пор, пока не истек срок исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет 3 года. Таким образом, законодатель установил, что непосредственно начало течения срока приобретательной давности начинается спустя 3 года с момента владения имуществом, а общий срок для признания права собственности составляет 18 лет.

Такой принцип последовательности сроков один после другого направлен на защиту прав собственника, но в то же время он значительно ущемляет интересы давностного владельца. Поэтому в отношении данного вопроса в науке гражданского права существует мнение, что для достижения оптимального сочетания интересов субъектов гражданских правоотношений течение сроков исковой и приобретательной давности должно начинаться не последовательно (один после другого), а одновременно – в момент завладения имуществом.

Кроме того, используя принцип «один после другого» становится непонятным с какого момента начинается течение срока исковой давности. Статья 200 ГК РФ закрепляет, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, однако остается неясным, когда же все-таки собственник должен узнать о нарушении своего права.

Таким образом, для защиты интересов давностного владельца и оптимизации применения института приобретательной давности, рациональным было бы изложение п. 4 ст. 234 ГК РФ в следующей редакции: «Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 настоящего кодекса, начинается одновременно с течением срока исковой давности по соответствующим требованиям».

Кроме этого п. 4 ст. 234 ГК РФ необходимо дополнить абзацем следующего содержания: «Датой начала течения срока исковой давности является дата фактического завладения имуществом давностным владельцем».

В то же время в случае затруднения при определении конкретной даты начала течения сроков может применяться механизм, используемый законодателем в ст. 42 ГК РФ. Поэтому в п. 4 ст. 234 ГК РФ необходимо добавить абз. 3 в следующей формулировке: «При невозможности установить дату фактического завладения имуществом началом исчисления сроков исковой и приобретательной давности считается первое число месяца, следующего за тем, в котором было произведено завладение, а при невозможности установить этот месяц – первое января следующего года».

Нужно признать, что возникновение права собственности в силу приобретательной давности с учетом сроков исковой давности и времени судебных разбирательств занимает большой временной промежуток. В 2017 году Орловский областной Совет народных депутатов вынес на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменения в статью 234 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Законопроектом предлагается внести изменения в абзац первый пункта 1 статьи 234 ГК РФ в части снижения срока приобретательной давности в отношении недвижимого имущества до десяти лет, что, по мнению Совета, будет способствовать более спокойному, эффективному владению и пользованию имуществом со стороны давностного владельца. В настоящее время законопроект находится на стадии рассмотрения.

Отдельно следует отметить, что практика применения статьи 234 ГК РФ ставит вопрос о том, какое имущество может быть приобретено в силу давностного владения. На первый взгляд с точки зрения правового содержания данная норма не вызывает никаких трудностей, при этом можно предположить, что указанная норма в равной степени распространяется на все виды имущества, поскольку в ней не указано, что на какой-либо отдельный вид имущества данное правило не распространяется.

Однако, как показывает судебная практика, в отношении земельных участков приобретение права собственности по такому основанию как приобретательная давность является спорным. Это связано с наличием в российском праве презумпции государственной собственности на землю, закрепленной в пункте 2 статьи 214 ГК РФ и пункте 1 статьи 16 ЗК РФ. Сам по себе факт пользования земельным участком в течение пятнадцати лет не может служить основанием для признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Такое пользование не будет отвечать признаку «добросовестность владения», а будет являться самовольным захватом земельного участка, за что предусмотрена административная ответственность.

Приобретение земельного участка в силу приобретательной давности – один из самых распространенных дискуссионных вопросов в научной юридической литературе. По данной проблеме существует два подхода. Первый – о возможности перехода прав на земельные участки в силу приобретательной давности (при соблюдении всех необходимых условий давностного владения). Допуская такую возможность, в литературе отмечается, что «приобретательная давность является преимуществом садоводов и других владельцев земли перед иными собственниками в том смысле, что они длительное время пользовались данным земельным участком без оформления прав на него». Второй подход говорит о недопустимости приобретения права частной собственности на земельные участки в силу приобретательной давности.

Относительно условий применения судами статьи 234 ГК РФ при разрешении дел Пленумом Верховного суда Российской Федерации и Пленумом

Высшего арбитражного суда Российской Федерации были даны разъяснения в совместном Постановлении «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Указанное Постановление раскрывает, каким образом суды должны определять добросовестность, открытость, непрерывность владения, а так же указано, что означает владение имуществом как своим собственным. Однако в данном Постановлении нет конкретного ответа на вопрос о возможности или о невозможности приобретения права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. С одной стороны, прямого запрета на приобретение земельного участка в силу приобретательной давности нормы гражданского и земельного права не содержат. На практике же суды принимают прямо противоположные решения по требованиям о признании права собственности на земельный участок по данному основанию.

При вынесении решений об отказе в признании права собственности на земельный участок суды указывают, что права на земельные участки могут быть приобретены только по основаниям, предусмотренным земельным законодательством, которое в настоящее время не предусматривает возможности приобретения права собственности на земельный участок в порядке статьи 234 Гражданского кодекса РФ. Также судами указывается, что «порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридических (или физических) лиц установлен главой V Земельного кодекса Российской Федерации, а также положениями Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», что исключает возможность применения к рассматриваемым правоотношениям положений статьи 234 Гражданского кодекса РФ.

Так, Осипов А.Б. предъявил иск к администрации в котором просит признать за ним право собственности на земельный участок, площадью 30 кв.м., расположенный по адресу: г. Белогорск в силу приобретательной давности (ст.234 ГК РФ). Свое требование истец мотивирует тем, что он в 30.04.1995 г.

приобрел гараж, расположенный в ряду гаражей. Под данным гаражом, расположен спорный земельный участок. При покупке гаража у продавца отсутствовали правоустанавливающие документы, как на гараж, так и на земельный участок. Поскольку, он более 20 лет владеет гаражом и спорным земельным участком, производит плату за землю по соглашению с МКУ «Комитет имущественных отношений» за самовольное занятие земли, полагает, что добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком. За время владения гаражом каких-либо споров не возникало. На его заявление о предоставлении в аренду земельного участка администрацией г. Белогорска отказано, так как отсутствует документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимого имущества, то есть гараж, в связи с чем обратился в суд с данным иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд отметил, что у спорного имущества имеется собственник, который от прав на него не отказывался, о чем истцу было известно, пользование участком осуществлялось как объектом муниципальной собственности, а также принимая во внимание то, что право собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством, возможность признания права собственности на участок по основаниям ст. 234 ГК РФ исключается. При таких обстоятельствах, суд отказал в иске Осипову А.Б., принимая во внимание нормы ст. 234 ГК РФ, ст. 28 - 32 Земельного кодекса РФ, а также позицию Верховного суда РФ, выраженную применительно к спорным правоотношениям³⁴.

Однако существует судебная практика, при анализе которых, следует неоднозначный вывод о применении положений статьи 234 Гражданского кодекса РФ в отношении земельных участков. Так, ВАС РФ в Определении от 12 сентября 2013 г. № ВАС-12096/13 указал, что «суды пришли к выводу о недоказанности добросовестности владения спорным земельным участком коопера-

³⁴ Решение Белогорского городского суда Амурской области от 10 июля 2014 г. по делу № 2-1375/2014 Белогорский городской суд (Амурская область) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

тивом, который знал о нахождении данного участка в государственной собственности, что исключает возможность признания за ним права собственности на имущество в силу приобретательной давности»³⁵. Из указанного Определения следует, что отказ в удовлетворении исковых требований мотивирован не невозможностью применения положений статьи 234 ГК РФ, а ввиду недоказанности добросовестности владения земельным участком. То есть, добросовестным может быть признано только владение таким земельным участком, который выбыл из государственной собственности и муниципальной собственности.

Сложившаяся в настоящее время правоприменительная практика подтверждает возможность признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности, но только при наличии всех необходимых условий для такого признания, что должно подтверждаться обстоятельствами конкретного дела.

При разрешении вопроса о распространении норм о приобретательной давности на земельные участки, необходимо так же обратить внимание на то, что Земельный кодекс РФ закрепил один из основных принципов земельного законодательства – принцип разграничения действия норм гражданского и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель. При этом какие нормы являются приоритетными не указывается, в связи с чем, этот принцип можно понимать по-разному: и как установление приоритета норм ЗК РФ в земельных отношениях, и как использование норм земельного и гражданского законодательства в совокупности.

В соответствии со статьей 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, иными федеральными законами. Но при этом ни в нормах Гражданского кодекса РФ, ни в Земельном кодексе РФ не конкретизируется, какие основания, предусмотренные гражданским законодательством, и в какой мере применимы к возник-

³⁵ Определение ВАС РФ от 12.09.2013 № ВАС-12096/13 по делу № А75-3809/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

новению прав на земельные участки.

Ввиду того, что Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ не содержат норм, запрещающих приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности, и суды самостоятельно указывают на это при разрешении дел, то в данном случае можно говорить о толкование нормы права. Такое толкование может быть различным – либо оно ограничено рамками дела и имеет конкретных адресатов, то есть является казуальным толкованием, либо это толкование дается Пленумом Верховного суда РФ или Постановлениями президиума Верховного суда РФ, которое дается для нижестоящих судов и применяются более широко, то есть является судебным толкованием³⁶.

Исходя из анализа судебной практики следует вывод о том, что в исключительных случаях и при наличии определенных обстоятельств, право собственности на земельный участок все же может быть приобретено заинтересованным лицом в силу приобретательной давности.

В связи с нарастающей необходимостью поставить точку в рассматриваемой дискуссии, целесообразней внести изменения в статью 234 ГК РФ и дополнить ее пунктом 5 следующего содержания: «Правила настоящей статьи применяются к земельному участку при условии, что такой земельный участок выбыл из государственной или муниципальной собственности или является безхозным и в отношении этого земельного участка зарегистрировано право частной собственности, что лишает заинтересованную сторону возможности приобрести право собственности на такой земельный участок иначе, как в силу приобретательной давности».

Актуальность предложенных поправок подтверждается в том числе и «Планом мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2018 года № 2413-р. Так, согласно позиции 6 раздела

³⁶ Пулбере А. В. Проблема приобретательской давности на земельный участок // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. 2015. № 17. С. 13-14.

II Плана, в целях совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности, на 2019-2020 гг. запланировано внесение изменений в ГК РФ и ЗК РФ в части уточнения порядка применения приобретательной давности.

Таким образом, внесение данных поправок ГК РФ способно значительно совершенствовать институт приобретательной давности как основания возникновения права собственности на землю и таким образом решить ряд споров теоретиков-цивилистов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного в представленной работе исследования, необходимо сделать следующие выводы и предложения по совершенствованию действующего гражданского и земельного законодательства.

В работе сделан вывод о том, что о праве собственности на землю можно ответить, что оно является определённой совокупностью правовых норм, которые регулируют осуществления собственником земельного участка права владения, права пользования и права распоряжения исключительно по своему желанию и только в своём интересе в нормативно установленных пределах. Это является объективным правом собственности. Данное право присуще всем субъектам прав на земельные участки. В субъективном плане право собственности на землю представляет собой право конкретного лица на определенный земельный участок, который был приобретен в порядке, установленном законодательством и который имеет обозначение на местности соответствующими межевыми знаками. Дефиницию субъективного права следует сформулировать в следующем виде: право собственности на землю – это закрепленные в нормах гражданского и земельного законодательства соответствующие права владения, пользования и распоряжения земельным участком или земельной долей ее собственником по своему личному усмотрению и исключительно в своем интересе в пределах, которые установлены в нормах действующего законодательства. Из вышеизложенного следует вывод о том, что собственник имеет власть над земельным участком, который юридическим образом закреплен за ним.

Право на земельный участок возникает исключительно на основаниях, которые закреплены в нормах российского законодательства. Правовые нормы земельного законодательства не содержат каких-либо специальных оснований возникновения прав на землю по сравнению с теми, которые определены в нормах гражданского законодательства. Данный факт связан прежде всего с тем, что права на землю имеют аналогичную природу, что и иные гражданские права, но при этом могут быть ограничены федеральными законами.

Но нормативно-правовые акты в области земельного права довольно подробно регламентируют порядок возникновения и прекращения прав на землю, на различные случаи возникновения этих прав, а также на имеющуюся возможность приобретения теми или иными субъектами правоотношений прав на землю различного целевого назначения и иные вопросы данного круга правоотношений постольку, поскольку это необходимо в связи со спецификой такого сложного объекта правоотношений, как земля.

Право собственности на земельный участок может возникнуть по основаниям, которые установлены в правовых нормах гражданского законодательством и федерального законодательства, в том числе: по договору или иной сделке; из актов органов государственной власти и местного самоуправления, на основании решения суда; при переходе прав по наследству; при переходе прав в связи с реорганизацией юридического лица, при разделе, выделе, объединении или перераспределении земельных участков.

В условиях стабильного гражданского оборота приобретательная давность предназначена для закрепления имущества за лицами, им владеющими, в тех случаях, когда они не в состоянии подтвердить основания возникновения прав (или такие основания отпали), а также в других ситуациях. Иными словами, положения о приобретательной давности позволяют владельцам, утратившим право на имущество или не приобретавшим его утвердиться в своих правах. Правовое регулирование данного юридического действия осуществляется в соответствии с положениями ст. 234 ГК РФ, согласно которой любой гражданин, длительное время фактически владеющий каким-либо имуществом, имеет право оформить данное имущество в собственность. Признание права собственности при таких обстоятельствах осуществляется в судебном порядке.

Для признания права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности необходимо наличие шести обязательных оснований: длительность; непрерывность; открытость; добросовестность; выбытие земельного участка из государственной и муниципальной собственности; владение земельным участком как своим собственным. Отсутствие любого из шести

перечисленных условий исключает приобретение права частной собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.

Стоит отметить, что в условиях современного стремительного развития гражданского оборота, роль приобретательной давности как одного из способов приобретения права собственности заметно возрастает, при необходимости вовлечения в оборот вещей, не используемых их законными правообладателями. Таким образом, определив содержание, суть и смысл такого гражданско-правового института как приобретательная давность (система юридических фактов, необходимых для возникновения права собственности), можно сказать, что правильное применение его условий является основой грамотности и четкости правоприменительной практики в определении собственника.

Признание права собственности на земельный участок может осуществляться только в судебном порядке.

Одновременно жесткое понимание добросовестности для целей применения приобретательной давности приводит к неопределенному правовому положению недвижимого имущества. В рамках этого следует дать четкое и полное понятие «добросовестности».

При наличии добросовестного владельца проблемным становится вопрос о моменте (дате) начала течения срока приобретательной давности. Так как ст. 130 ГК РФ относит земельный участок к недвижимому имуществу, то для приобретения права собственности на земельный участок по приобретательной давности необходимо владеть этим участком в течение 15 лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Однако исходя из п. 4 ст. 234 ГК РФ, течение срока приобретательной давности не может начаться до тех пор, пока не истек срок исковой давности по иску об истребовании земельного участка из незаконного владения лица, на который в соответствии со ст. 196 ГК РФ распространяется общий срок исковой давности – 3 года. Следовательно, начало течения срока приобретательной давности начинается спустя 3 года с момента завладения имуществом, а общий срок для признания права собственности составляет 18 и 8 лет для недвижимого и движимого имущества соответственно.

Статья 200 ГК РФ закрепляет, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, однако остается неясным, когда же все-таки собственник должен узнать о нарушении своего права.

При этом, учитывая условие открытости владения, знание собственником о факте нарушения его прав должно исчисляться с момента завладения.

В то же время в случае затруднения при определении конкретной даты начала течения сроков может применяться механизм, используемый законодателем в ст. 42 ГК РФ.

Исследование правоприменительной практики позволило отметить, что на современном этапе у судов нет единого мнения о разрешении дел, связанных с приобретательной давностью. Даже, казалось бы, по аналогичным делам суды выносят противоположные решения.

Исходя из анализа судебной практики следует вывод о том, что в исключительных случаях и при наличии определенных обстоятельств, право собственности на земельный участок все же может быть приобретено заинтересованным лицом в силу приобретательной давности. В связи с нарастающей необходимостью внести ясность в рассматриваемой дискуссии, целесообразней внести изменения в статью 234 ГК РФ.

Указанные проблемы позволили предложить следующую редакцию ст. 234 ГК РФ:

«Статья 234. Приобретательная давность

1. Лицо – гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 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 ст. 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается одновременно с течением срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Датой начала течения срока исковой давности является дата фактического завладения имуществом лица, ссылающегося на давность владения.

При невозможности установить дату фактического завладения имуществом началом исчисления сроков исковой и приобретательной давности считается первое число месяца, следующего за тем, в котором было произведено завладение, а при невозможности установить этот месяц – первое января следующего года.

5. Правила настоящей статьи применяются к земельному участку при условии, что такой земельный участок выбыл из государственной и муниципальной собственности или является безхозным и в отношении этого земельного участка зарегистрировано право частной собственности, что лишает заинтересованную сторону возможности приобрести право собственности на такой земельный участок иначе, как в силу приобретательной давности».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. ФКЗ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 03.08.2018 № 339-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301; 2018. - № 32 (Часть II). - Ст. 5132.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 485-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147; 2018. - № 53 (часть I). - Ст. 8411.

4 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 478-ФЗ) «О государственной регистрации недвижимости» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344; 2018. - № 53 (часть I). - Ст. 8404.

II Специальная литература

5 Агешкина, Н. А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) / Н. А. Агешкина. - М.: Юрайт, 2016. - 506 с.

6 Алибекова, А. М. К вопросу о применимости института приобретательной давности в отношении земельных участков / А. М. Алибекова // Научные достижения и открытия современной молодёжи. - 2019. - № 1. - С. 205-207.

7 Булгаков, В. В. Основание возникновения и прекращения прав собственности на землю / В. В. Булгаков, О. С. Криворотов // Современные тенденции развития науки и технологий. - 2017. - № 2-7. - С. 14-16.

8 Булыгин, Д. А. Проблемы применения института приобретательной

давности на земельный участок / Д. А. Булыгин // Социально-политические и экономико-правовые проблемы общества: история и современность. – 2014. – № 2. – С. 90-92.

9 Воронова, Ю. В. Приобретательная давность в гражданском праве Российской Федерации: монография / Ю.В. Воронова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 152 с.

10 Гражданский кодекс Российской Федерации. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. Часть I / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – М.: Проспект, 2017. – 800 с.

11 Гражданское право: учебник / под ред. О.Н. Садикова. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2014. – Т. 1. – 498 с.

12 Гражданское право: учебник / под ред. Ю. К. Толстого. – М.: Проспект, 2017. – Т. 1. – 512 с.

13 Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2018. – Т. 1. – 528 с.

14 Езжева, М. Н. Понятие права собственности на землю в российском законодательстве XIX в / М. Н. Езжева // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Юридические науки. – 2010. – № 1. – С. 5-10.

15 Жмурко, С. Е. Земельный участок и постройки: особенности владения, пользования и распоряжения / С. Е. Жмурко. – М.: Редакция «Российской газеты», 2018. – Вып. 10. – 144 с.

16 Жмурко, С. Е. Садоводы, дачники и их объединения: защита прав и интересов / С. Е. Жмурко. – М.: Редакция "Российской газеты", 2016. – Вып. 7. – 160 с.

17 Зарицкая, А. С. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на земельные участки: проблемы предъявляемых требований и необходимых условий / А. С. Зарицкая // Молодой ученый. – 2016. – №10. – С. 12-14.

18 Захарова, И. Ю. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю в Российской Федерации / И. Ю. Захарова // Со-

циально-экономические науки и гуманитарные исследования. – 2014. – № 1. – С. 106-111.

19 Иванчак, А. И. Гражданское право Российской Федерации: общая часть / А. И. Иванчак. – М.: Статут, 2014. – 268 с.

20 Кириллова, М. Я. Сроки в гражданском праве. Исковая давность. / П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2016. – 80 с.

21 Колесникова, К. В. К вопросу о правовой природе вещных прав на землю / К. В. Колесникова // Гуманитарные и юридические исследования. – 2018. – № 2. – С. 164-168.

22 Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2017. – 784 с.

23 Коновалов, А. В. К вопросу о добросовестности давностного владения / А. В. Коновалов // Вестник гражданского права. – 2016. – № 6. – С. 9-31.

24 Лушина, Л. А. К вопросу о содержании приобретательной давности в Российской Федерации / Л. А. Лушина, К. С. Кочкурова // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2013. – № 24. – С. 115-121.

25 Моисеева, О. Проблемы признания права собственности на земельный участок / О. Моисеева // Хозяйство и право. – 2014. – № 12. – С. 102-107.

26 Мустакимов, Н. С. Право собственности на землю: понятие и формы / Н. С. Мустакимов, Е. А. Попрухина // Марийский юридический вестник. – 2016. – № 1. – С. 81-85.

27 Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. – М.: Проспект, 2017. – 248 с.

28 Пархоменко, М. Г. Приобретательная давность на земельный участок в Российской Федерации / М. Г. Пархоменко // Аллея науки. – 2018. – № 6. – С. 302-305.

29 Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2015. – 1326 с.

30 Прудников, Е. В. Приобретательная давность как основание возникновения права на имущество / Е. В. Прудников // Право.by. – 2018. – № 3. – С. 31-36.

31 Пулбере, А. В. Проблема приобретательской давности на земельный участок / А. В. Пулбере // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. – 2015. – № 17. – С. 12-14.

32 Скловский, К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К. И. Склоковский. – М.: Статут, 2004. – 365 с.

33 Стародумова, С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве / С. Ю. Стародумова // Юридический мир. – 2015. – № 5. – С. 42 - 45.

34 Тихомиров, М. Ю. Предоставление земельных участков гражданам: новые правила / М. Ю. Тихомиров. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. – 63 с.

35 Тоточенко, Д. А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами / Д. А. Тоточенко // Журнал российского права. – 2016. – № 11. – С. 152 - 159.

36 Умеренко, Ю. А. Возникновение права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности: проблемы практики / Ю. А. Умеренко // Юрист. – 2016. – № 23. – С. 18-23.

37 Фоменко, И. Д. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности / И. Д. Фоменко // Актуальные проблемы современного частного права. – 2016. – № 1. – С. 47-48.

38 Хайруллина, Н. М. Приобретательная давность: вопросы теории и практики: монография / Н. М. Хайрлина. – М.: Приор, 2008. – 182 с.

39 Швецова, А. А. Приобретательная давность - вопрос о возможности применения данного способа приобретения права собственности в отношении земельных участков / А. А. Швецова // Постулат. – 2017. – № 11. – С. 23-24.

III Правоприменительная практика

40 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС

РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 6. – С. 4-11; Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 8. – С. 12-13.

41 Определение ВАС РФ от 12.09.2013 № ВАС-12096/13 по делу № А75-3809/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Апелляционное определение Свердловского областного суда от 27 января 2015 по делу № 33-1174/2015 // [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

43 Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 04 апреля 2014 по делу № А32-27943/2013 // [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Решение Шимановского районного суда Амурской области от 17 апреля 2014 г. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Решение Белогорского городского суда Амурской области от 10 июля 2014 г. по делу № 2-1375/2014 Белогорский городской суд (Амурская область) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

46 Решение Сковородинского районного суда Амурской области от 27 октября 2015 г. по делу № 2-543/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 2 мая 2017 г. по делу № 2-3047/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 16 мая 2017 г. по делу № 2-4354/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

49 Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 12 февраля 2018 г. по делу № 2-108/2018 Благовещенский районный суд (Амурская область) [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

50 Решение Сковородинского районного суда Амурской области от 16 февраля 2018 г. по делу № 2-55/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Решение Сковородинского районного суда Амурской области от 10 мая 2018 г. по делу № 2-219/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

52 Решение Благовещенского районного суда Амурской области от 24 мая 2018 г. по делу № 2-287/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».