

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
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И. о. зав. кафедрой

 Т. А. Зайцева

« 17 » июня 2025 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Приобретательная давность как основание возникновения права собственности

Исполнитель

студент группы 121-об 1

 11.06.2025
(подпись, дата)

Е. К. Дурновцева

Руководитель

доцент, канд. юрид. наук

 17.06.2025
(подпись, дата)

А. В. Швец

Нормоконтроль

 11.06.2025
(подпись, дата)

Н. С. Архипова

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 66 страниц, 42 источника.

ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ, ДАВНОСТНЫЙ СРОК, УСЛОВИЯ ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ, ПРАВА ДАВНОСТНОГО ВЛАДЕЛЬЦА, ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Цель бакалаврской работы: провести комплексное исследование приобретательной давности как основания возникновения права собственности.

В процессе достижения поставленной цели было изучено историческое и теоретико-правовое содержание приобретательной давности; проанализированы ее особенности на современном этапе развития; рассмотрена проблема несовершенства правовой регламентации приобретательной давности и предложены пути ее решения.

Полученные в ходе исследования результаты могут быть включены в учебные курсы, связанные с гражданским правом, стать основой для написания научных статей, могут быть полезны в использовании юристами-практиками, а также могут быть использованы при внесении предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Область практического применения может быть обусловлена возможностью использования результатов работы как в научной, учебной, так и в практической деятельности.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Историческое и теоретико-правовое содержание приобретательной давности	8
1.1 Исторический аспект формирования и становления приобретательной давности в России	8
1.2 Понятие приобретательной давности как основания приобретения права собственности, ее сущность, значение и содержание	16
2 Особенности приобретательной давности в законодательстве РФ на современном этапе ее развития	24
2.1 Срок приобретательной давности как условие приобретения права собственности, его особенности исчисления и продолжительность	24
2.2 Условия, необходимые для признания права собственности в силу приобретательной давности	30
2.3 Правовое положение давностного владельца, особенности и порядок приобретения права собственности по приобретательной давности	37
3 Проблема несовершенства правовой регламентации приобретательной давности	46
Заключение	58
Библиографический список	62

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ВАС РФ – Высший арбитражный суд Российской Федерации;

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

КС РФ – Конституционный суд Российской Федерации;

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации;

п. – пункт;

РФ – Российская Федерация;

ст. – статья;

ФЗ – Федеральный закон;

ч. – часть.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данного исследования связана с тем, что само по себе приобретение права собственности является широко распространенным, необходимым и важным механизмом, без которого не представляется стабильность развития как общества, так и государства в целом. В связи с этим и изучение приобретательной давности как основания возникновения такого права, имеет немаловажное значение.

Нельзя отрицать, что в большей степени приобретательная давность не является структурно урегулированным действующим законодательством инструментом. Содержания положений, закрепленных кодифицированным законом, далеко не всегда достаточно для полноценного понимания сущности, принципов и правил этого основания. И пусть в научном сообществе немалое внимание уделяется вопросам приобретения права собственности по основанию приобретательной давности, только отдельные из них находят законодательное закрепление. Положения приобретательной давности нуждаются в усовершенствовании и дополнении.

Право собственности является основополагающим и значимым элементом законодательства РФ, который в определенной мере касается каждого гражданина. Представляя собой разновидность вещных прав, закрепляющих принадлежность вещей различным субъектам гражданских правоотношений, оно позволяет таким лицам владеть, пользоваться и распоряжаться соответствующей вещью. Но в основе приобретения этой триады прав собственности лежат различные юридические факты, представляющие собой основания их возникновения. Одним из них и является приобретательная давность, позволяющая лицу, которое длительное время владеет имуществом, законно установленные права на которое у него отсутствуют, при соблюдении определенных законодателем требований, приобрести их, тем самым обеспечивая и сохранение стабильности и определенности гражданских правоотношений.

Степень разработанности исследования. Вопросы, раскрывающие сущность приобретательной давности, встречаются в работах Белова В. А., Захаровой О. Н., Лоренца Д. И., Мазуркевич, А. К., Мартыновой А. А., Михайленко Е. М., Саенко Л. В., Скловского К. И., Титовой Т. С., Чесноковой Ю. В., Щенниковой Л. В. и других.

Новизна исследования заключается в том, что оно представляет собой одну из попыток комплексного рассмотрения приобретательной давности, которая включает не только теоретические аспекты, но и практические примеры его применения, а также внесение некоторых предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере.

Практическая значимость исследования заключается в том, что полученные в ходе исследования результаты могут быть включены в учебные курсы, связанные с гражданским правом, стать основой для написания научных статей, могут быть полезны в использовании юристами-практиками, а также могут быть использованы при внесении предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере применения норм действующего российского законодательства в области регулирования приобретательной давности как основания возникновения права собственности.

Предметом исследования выступают теоретико-правовые положения, связанные с вопросами приобретательной давности как основания, в силу которого возникает право собственности, правоприменительная практика.

Цель бакалаврской работы: провести комплексное исследование приобретательной давности как основания возникновения права собственности.

Для достижения указанной цели ставятся следующие задачи:

- изучить исторический аспект формирования и становления приобретательной давности в России;
- определить понятие приобретательной давности как основания приобретения права собственности, ее сущность, значение и содержание;

- раскрыть срок приобретательной давности как условие приобретения права собственности, его особенности исчисления и продолжительность;
- рассмотреть условия, необходимые для признания права собственности в силу приобретательной давности;
- изучить правовое положение давностного владельца, особенности и порядок приобретения права собственности по приобретательной давности;
- проанализировать проблему несовершенства правовой регламентации приобретательной давности.

Методами исследования являются общие и специальные, а именно: метод системно-правового анализа, специально-юридический метод, сравнительно-правовой метод и другие.

1 ИСТОРИЧЕСКОЕ И ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

1.1 Исторический аспект формирования и становления приобретательной давности в России

Возможность закрепления за давностным владельцем собственных прав на имущество по правилам приобретательной давности, как отмечает Разумовская Е. М., предусматривалась еще дореволюционным законодательством России¹. Но несмотря на это, указанное основание является молодым для правовой системы нашей страны механизмом приобретения права собственности. Это обстоятельство подтверждается тем, что оно претерпевало определенные сложности в своем становлении и закрепилось в российском законодательстве лишь с момента введения в действие части первой ГК РФ. Пусть приобретательную давность и относят к традиционным способам (основаниям) приобретения права собственности, небольшой срок ее существования повлиял на то, что не всегда возможно в полной мере понимать и механизм ее действия.

В правовой доктрине полагают, что идея приобретательной давности как основания для признания за давностным владельцем права собственности появилась еще во времена древних римлян, связывающих ее с понятием *usucapio*, под которым понималось «приобретение права собственности в результате непрерывного пользования» имуществом². А уже позднее отмечают внедрение этого основания в правовые системы разных стран, в том числе и России.

Прудников М. Н. упоминает, что в соответствии с положениями Таблицы VI Законов XII таблиц³, ею был установлен двухлетний срок давности владения на недвижимую вещь, нужный для того, чтобы имелась возможность приобрести на нее право собственности. А в отношении других вещей срок составлял всего один год. Термин приобретательной давности, предложенный римскими

¹ Разумовская Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 175.

² Новицкий И. Б. Римское частное право: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 231.

³ Прудников М. Н. Римское право: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 188.

правоведами, раскрывается Зайковым А. В. как установление собственнических прав на чужую вещь благодаря квалифицированному владению⁴ (ограниченному условиями и требованиями, без которых оно вообще не могло появиться, владению). Также отметим, что этот способ применялся как в отношении манципируемых, так и напротив, – распространялся и на неманципируемые вещи. При этом важное значение придавалось факту отсутствия у подобного объекта статуса краденого или внеоборотного.

Таким образом, под рассматриваемым понятием предполагается возможность возникновения правомочий собственника на определенную вещь на основании того, что лицо достаточно продолжительное время властвует над ней в виде собственности с соблюдением определенных условий.

Формирование и развитие приобретательной давности, как основания, влекущего приобретение права собственности, шло дальше. Постепенно она стала требовать законного основания владения (то есть наличия титула, являющего собой юридический факт, вследствие которого могло возникнуть соответствующее право приобретения имущества). Здесь добросовестность усматривалась как необходимость обладания законным титулом со стороны давностного владельца. В дальнейшем к системе требований применения приобретательной давности было присоединено и условие непрерывности срока фактического господства над вещью. Предусматривалось, что владение не могло обратиться в собственность давностного приобретателя, если оно было сопряжено с применением насильственных способов захвата имущества или посредством тайного хищения.

Вследствие развития этого правового механизма зародилась представляющая собой период времени, в рамках которого собственник мог обратиться с требованием о возврате имущества из владения лица, являющегося давностным владельцем, по истечении которого происходило прекращение права первого из-за длительного неиспользования им этой вещи, – исковая

⁴ Зайков А. В. Римское частное право: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 184.

погасительная давность.

Она, отличаясь, непосредственно, от давности приобретательной, охватывала своим действием и тех лиц, которые не являлись гражданами. Изначально ее действие ограничивалось лишь в отношении недвижимых вещей, то есть земель, являющихся провинциальными (с течением времени эта давность распространилась на все земли). Как мы понимаем, сущность погасительной давности заключалась в том, что в структуру соответствующего иска о возврате вещи вносилась приписка, согласно которой по истечении десятилетнего срока владения недвижимостью ее несобственником (при проживании законного владельца с этим лицом в одной провинции), прежний собственник не мог требовать возвращения своего владения от лица, неимеющего права собственности на него. Срок увеличивался в два раза, если субъекты проживали в разных провинциях, и при этом важно отметить, что не было никаких разграничений объектов собственности на движимости и недвижимости. Для этого вида давности также было характерно требование наличия основания владения, в силу которого предусматривалось обретение прав собственника, но вследствие различных обстоятельств не произошло. К нему добавилась категория добросовестности.

Схожесть механизмов с течением времени привела к тому, что они «слились» воедино. Инициатором этого процесса был Юстиниан, при котором к системе требований для приобретения права собственности по давности относили: владение вещью как ее хозяин; добросовестно, то есть – не противоправным путем завладения этой вещью; истечение непрерывного срока продолжительности владения и способность самой вещи к приобретению (условие связано, например, с тем, что такой способностью не обладали императорские, украденные или изъятые из оборота вещи). Такая категория, как наличие юридического факта возникновения господства над вещью (законного основания), которая сама по себе предполагает возможность приобретения права собственности, если бы не усматривались мешающие и препятствующие этому обстоятельства, подразумевает в том числе владение, которое предусматривает

в качестве такого основания, например, сделку по купле-продаже имущества с передачей его в будущем, однако по причине необладания продавцом правом распоряжения объектом, не наделяющие приобретателя статусом собственника.

Перечень условий не исчерпывался только этими условиями, включая в себя и наличие определенного давностного срока непрерывности владения имуществом. Налиествовало существование трех таких разных сроков: для движимых вещей он составлял всего три года, а для недвижимых – десять и двадцать лет в зависимости от того, живут ли прежний собственник и текущий владелец в месте нахождения объекта собственности или нет (то есть в одной провинции или нет).

В рамках рассмотрения этого периода развития приобретательной давности нельзя не упомянуть и о существовании, так называемой, экстраординарной давности, предусматривающей, что лицо, добросовестно и непрерывно владеет вещью, предполагая наличие статуса ее хозяина, соответственно, владение ею подобным образом, но при этом, в действительности, не имея собственнических прав на нее. Эта давность предполагала, что в случае лишения имущества и при условии истечения тридцатилетнего (в исключительных случаях – сорокалетнего) срока господства, давностный владелец мог обратиться с требованием о его возвращении (будто являясь истинным собственником вещи), не обязуясь при этом доказывать основание своего владения.

Подчеркнем, что произошедшие преобразования и стали фундаментом для развития приобретательной давности в рамках российской правовой системы и ее постепенного закрепления в качестве основания возникновения права собственности. Это произошло после заимствования давности, зародившейся в Древнем Риме, в современное право путем рецепции права различными государствами, в том числе и Россией.

Рассуждая о причинах зарождения этого основания, Белов В. А. полагает, что они объясняются необходимостью предотвращения исключения той или иной вещи из оборота и стимулирования их использования иными субъектами (в

том числе владеющими ими несобственниками)⁵. Это подчеркивает значимость развития этого правового инструмента в российском праве, где его нормативное закрепление прошло довольно длительный и сложный путь.

Важным актом закрепления норм по регулированию механизма приобретательной давности, как отмечает Чеснокова О. В, является Псковская судная грамота, причем главным критерием признания права являлся вложенный в участок труд⁶. В ст. 9 указанного акта закреплялось, что в случае если лицо использует участок полевой земли, имеет на нем пашню, двор или пользуется рыболовным участком, занимается их содержанием и обработкой в течение 4-5 лет, при этом имеет 4-5 свидетелей, способных это подтвердить, а также не имеется каких-либо требований на это имущество со стороны правообладателя, то признаваемое давностным владельцем лицо имеет право установления на такие вещи права собственности. Ввиду отсутствия упоминаний, например, о наличии добросовестности, следует, что на тот период приобретательная давность не включала в себя необходимость этого условия. Независимо от того, что первые упоминания этого основания в российском праве появились именно в указанном акте, неоднократно высказывается точка зрения, согласно которой правила приобретательной давности применялись и в рамках обычного права, где под ее сроком подразумевалось обыкновенное долговременное владение. Данный факт подтверждается распространенным в то время выражением – «на старину владения как основание права собственности».

Отметим, что Судебник Ивана III 1497 года содержал в себе норму «О землях суд», которая косвенно и была связана с давностью владения⁷. Она включала в себя два срока для предъявления требований на спорную землю: 3 года – по общему правилу (например, в отношении помещичьих земель) и 6 лет, если спор был установлен в отношении земель князей). В Судебнике Ивана IV

⁵ Белов В. А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2 т. М.: Юрайт, 2025. Том 2. С. 87.

⁶ Чеснокова Ю. В. История возникновения и развития института права собственности в России. Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». 2023. Том 11. № 1. С. 42.

⁷ Рассолов М. М. История отечественного государства и права до XIX века: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 167.

1550 года, были сохранены сроки давности, установленные Судебником 1497 года, но по некоторым делам, нормой, именуемой как «О вотчинах суд», предусматривался сорокалетний срок, предоставленный для выкупа имений. Ст. 30 главы «О вотчинах» Соборного уложения 1649 года этот срок распространил свое действие и на другие земельные правоотношения⁸. Рассолов М. М. отмечает, что в постановлениях начала XVII в. срок давности, именуемой приобретательной, формулировался весьма неопределенно и размыто (как «многие лета»), а по Соборному уложению 1649 года стал фиксироваться продолжительностью в сорокалетний период времени⁹, в чем видятся определенные положительные моменты в развитии в этой разновидности давности.

Однако, позднее этому правовому инструменту не уделялось необходимое внимание, и весьма неактивное его развитие привело к «застою» укрепления приобретательной давности в российском праве. Полагаем, положительные моменты были связаны с тем, что уже в 1832 году произошли небольшие изменения, и здесь ключевую роль сыграл тот факт, что важной частью Свода законов Российской империи в целом стал институт вещного права. В силу этого обстоятельства обойти стороной приобретательную давность законодатель не мог.

По своей сути, приобретательная давность стала позиционировать себя как спокойное и бесспорное фактическое господство над вещью как своей собственной в течение установленного непрерывного срока. Обращение имущества в собственность происходило, когда владение продолжалось в период десятилетнего срока приобретательной давности, причем как в отношении движимого, так и недвижимого имущества.

Но, нельзя не отметить, что в ходе изучения приобретательной давности в рамках этого вопроса было установлен тот факт, что сами правила процедуры

⁸ Рассолов М. М. История отечественного государства и права до XIX века: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 168.

⁹ Там же.

приобретения такого владения в собственность давностного владельца, не были представлены еще долгое время, а потому пока требовалось лишь наличие указанных условий. Как можно заметить, указание на добросовестность владения отсутствовало, а потому ее наличие не требовалось.

Относительно советского периода становления приобретательной давности в доктрине российского права, многие ученые поддерживают точку зрения, согласно которой в этот период времени вопрос развития данного основания был спорным и неоднозначным. Также была распространена позиция, согласно которой этому правовому механизму предпочли давность исковую и потому, первому не было уделено должное внимание. Однако, как отмечает Титова Т. С., обращение к рассмотрению вопросов, связанных с приобретательной давностью, вопреки тому, что нормы о ней отсутствовали, представителями научного сообщества происходило достаточно часто¹⁰. Автор полагает, что это сыграло значимую роль в том, что рассматриваемое нами основание приобретения имущества в собственность получило нормативное закрепление в дальнейшем.

Хотя нами отмечено расхождение мнений относительно вопроса о том, существовала ли приобретательная давность как способ обращения имущества в собственность в советский период, своеобразное проявление этого правового инструмента, действительно, имело место быть – осуществлялись попытки юристов того времени с целью возрождения и возвращения этого механизма. Так, в соответствии со ст. 9 Постановления СНК РСФСР от 26 октября 1932 г. «О безнадзорном и пригультном скоте» (в настоящее время признано утратившим силу), в случае отсутствия собственника безнадзорного и пригультного скота в течение определенного промежутка времени (в отношении рабочего и крупного рогатого скота, а также их молодняка устанавливался срок в 6 месяцев, а в отношении мелкого скота и его молодняка срок составлял 2 месяца) скот переходил в собственность содержащего его лица, а законный владелец

¹⁰ Титова Т. С. Некоторые аспекты института приобретательной давности в российском праве: исторический опыт. Законодательство. 2011. № 2. С. 16.

утрачивал соответствующие права, утрачивая статус собственника такого имущества¹¹.

Из-за фактического прекращения действия института, возникли правовые пробелы, что, как отмечает Скловский К. И., является и следствием отказа в виндикационном иске по разным причинам¹² (например, по причине пропуска срока истребования). Так возникало незаконное владение без перспектив перехода вещи к конкретному титулу, и имущество юридически выбывало из оборота и не могло в него вернуться правовым способом.

Несмотря на то, что происходило развитие гражданского законодательства, приобретательная давность как один из способов приобретения того или иного имущества в собственность лица, длительное время не находила как такового нормативного регулирования. Предпосылкой исправления сложившейся ситуации стала разработка и введение в действие Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» (документ утратил силу). В последующем, имея цель урегулирования и нормативного закрепления приобретательной давности как основания возникновения правомочий собственника, в ч. 3 ст. 50 первоначальной редакции Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 года¹³, в целом посвященной вопросам приобретения и прекращения права собственности, были внесены положения, связанные с этим правовым инструментом. Норма установила продолжительность владения в течение сроков, характерных и для современного гражданского права: соответственно, для недвижимого имущества закреплялся пятнадцатилетний срок фактического господства над ним, а для недвижимого – пятилетний период владения. Нельзя не отметить, что законодателем была зафиксирована необходимость наличия в рамках приобретательной давности таких категорий,

¹¹ Постановление СНК РСФСР от 26.10.1932 «О безнадзорном и пригультном скоте» // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=11685#stA3SnUMFXsusJc71>. (дата обращения: 08.02.2025).

¹² Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 586.

¹³ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1) (ред. от 26.11.2001) // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=34165&dst=100001#vIA0SnUa5VRNzdox> (дата обращения: 03.02.2025).

как добросовестность, открытость владения и его осуществления с отношением к имуществу как собственника такового. В правовой доктрине отмечается, что с принятием этого указанного выше закона, приобретательная давность впервые стала фактом гражданской кодификации в российском праве¹⁴.

В настоящее время правила, регулирующие основные правила, связанные с приобретательной давностью, установлены ст. 234 ГК РФ¹⁵. Данной нормой законодатель закрепил необходимые условия, достижение которых позволяет признать право собственности по данному основанию, так и некоторые другие его ключевые положения. Кроме того, Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22) содержит отдельный раздел, регулирующий отдельные вопросы, посвященные спорам, которые непосредственно связаны с применением правил приобретательной давности. Помимо этого, существенная роль в применении этого инструмента отведена Постановлениям КС РФ.

Таким образом, приобретательная давность, являясь закрепленным действующим законодательством основанием приобретения правомочий собственника, прошла довольно продолжительную историю своего становления и правового укоренения в России. Беря свое начало со времен древних римлян, правила действия этого способа приобретения права собственности претерпевали изменения в различные периоды своего формирования, смешение с исковой давностью, а также прекращение своего существования в правовой среде. Однако, не теряющие к ней интерес российские цивилисты, понимающие ее значение, сыграли роль в том, что приобретательная давность «возродилась» и укоренилась в российском законодательстве. И на сегодняшний день она имеет отдельную норму, посвященную вопросам ее регулирования.

¹⁴ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 590.

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

1.2 Понятие приобретательной давности как основания приобретения права собственности, ее сущность, значение и содержание

В соответствии с действующим российским законодательством, возникновение права собственности является следствием наличия определенных законодателем оснований, с наступлением которых текущий владелец движимого или недвижимого имущества приобретает права пользования, владения и распоряжения им.

Так, согласно главе 14 ГК РФ, приобретение вещи в собственность возможно, например, при таких основаниях, как: заключение договорных обязательств, как то купля-продажа или другие виды сделок, связанные с отчуждением той или иной вещи; переработка; приобретение права собственности на бесхозное имущество; находка и другие, в том числе и приобретательная давность¹⁶.

Отметим, что она представляет собой одно из наиболее специфичных оснований среди иных способов приобретения имущества в собственность, предусмотренных законом, и соответственно, занимает среди них особое место в действующем российском законодательстве.

Обратим внимание на тот факт, что система установленных законодателем оснований, в силу которых возможно приобретение правомочий собственника, подразумевает, что в рамках некоторых из них соответствующие права возникают впервые и (или) не вступая в зависимость от прав предыдущего собственника (то есть первоначальным способом). Например, как раз при рассматриваемой нами приобретательной давности основанием приобретения правомочий собственника выступает давность владения, и при этом само право собственности возникает вне зависимости от реального, законного владельца. Это позволяет относить приобретательную давность к первоначальным способам приобретения права собственности на движимую или недвижимую вещь.

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Михайленко Е. М. в своем учебном пособии рассматривает приобретательную давность как основание, относящееся именно к первоначальным способам обретения права собственности на имущество, весьма кратко определяя данное понятие, и раскрывая приобретательную давность как «новую для отечественного законодательства форму возникновения права собственности»¹⁷. Тот факт, что этот механизм приобретения имущества в собственность является молодым, упоминалось и ранее, но представленное определение не раскрывает сущность приобретательной давности в достаточной для ее понимания мере.

Воронцова И. В. разделяет позицию, сложившуюся в правовой доктрине, согласно которой приобретательная давность является самостоятельным, соответственно, независимым законным способом приобретения на имущество собственнических прав при условии соблюдения лицом требований добросовестности, открытости, непрерывности и установленной законом длительности такого владения¹⁸.

В отношении этого основания приобретения имущества в собственность, отметим, что данный правовой инструмент имеет исключительный характер и представляет собой то средство, которое необходимо для реализации цели восполнения недостатков, которые затрудняют возможность нормального возникновения (передачи) соответствующего права.

Учеными-правоведами предлагаются и другие определения, раскрывающие содержание приобретательной давности. В свою очередь, Белов В. А., опираясь на п. 15 Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22¹⁹, раскрывает рассматриваемое нами основание для приобретения имущества в собственность, как срок добросовестного, открытого и непрерывного фактического господства над имуществом, ввиду истечения которого владелец,

¹⁷ Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 275.

¹⁸ Воронцова И. В. Процессуальные особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 152.

¹⁹ Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109.

являющийся давностным, признается его законным собственником ²⁰, а, соответственно, бывший собственник в таком случае утрачивает этот статус законного владельца в отношении спорного объекта. Отметим, что, в действительности, юридическим фактом правособственнического характера и значения является не период времени такого фактического господства над вещью, а само владение имуществом, собственнические права на которое отсутствуют, в течение этого срока (иными словами – давностное владение).

Что касается легально закрепленного определения приобретательной давности, отметим, что законодатель не раскрывает в регулирующей рассматриваемое нами основание приобретения правомочий собственника статье, сущность указанного понятия. Однако, исходя из содержания ч. 1 ст. 234 ГК РФ ²¹ следует, что в порядке действия этого правового инструмента физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены указанной нормой, в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. В силу сказанного ранее и в соответствии с буквальным толкованием представленной выше нормы, можно заключить, что субъектом владения, признаваемого давностным, не может являться публично-правовое образование. Соответственно, по правилам приобретательной давности только гражданин (физическое лицо) либо юридическое лицо может стать давностным приобретателем имущества, которое не находится в его собственности в законно установленном порядке.

Также основываясь на содержании упомянутой ранее нормы, мы приходим к выводу о том, что приобретательная давность – это предусмотренная законом возможность того или иного субъекта гражданских правоотношений (именно

²⁰ Белов В. А. Гражданское право. В 2 т. Особенная часть: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. Том 2. С. 67.

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

физического или юридического лица) при длительном времени владения имуществом тем лицом, которое не является его собственником, но при наличии установленных законом обстоятельств и условий, получить на этот объект полномочия не только пользования и владения, но и распоряжения им в соответствии с буквой закона.

Отсюда следует, что, приобретательная давность – это основание, в силу которого лицу, продолжительно и фактически господствующему над вещью, но не являющемуся ее правообладателем, предоставляется право узаконить соответствующие правомочия на это имущество в установленном порядке и, соответственно, придать таким гражданско-правовым отношениям юридический характер.

Отметим, что закрепленный ст. 234 ГК РФ механизм приобретения лицом всей триады прав собственника на то или иное имущество представляет собой определенный законом продолжительный период времени, по истечении которого у несобственника, могут появиться соответствующие права на него как у его фактического правообладателя. Отсюда следует, что сущность приобретательной давности заключается в том, что оно раскрывается, прежде всего, как такой правовой инструмент, благодаря которому лицо может приобрести в свою собственность те вещи, которыми оно в действительности пользуется, извлекая полезные свойства и владеет, но законным собственником которых не является.

Что касается значения исследуемого явления, то приобретательная давность как основание приобретения права собственности играет очень важную роль в регулировании гражданских правоотношений, что может быть связано с тем, что благодаря внедрению этого инструмента в правовую систему России, субъект права получает возможность оформить в законном порядке права собственности на не включенное должным образом в гражданский оборот имущество, тем самым приобретая право распоряжения им как своим собственным, будто и не было у этого имущества собственника, который в данном случае утрачивает соответствующие права на него. Стоит отметить тот

факт, что, будучи давностным владельцем, такой субъект гражданских правоотношений получает защиту владения от посторонних лиц, хотя бы в силу того, что у него под действием механизма приобретательной давности возникает законное право для его признания. А самое главное – посредством приобретения текущим владельцем всей триады прав (владения, пользования и распоряжения) на движимое или недвижимое имущество, вещь не остается без титульного владельца, возвращается и продолжают функционировать в гражданском обороте. Следовательно, устраняется какая-либо неопределенность относительно принадлежности и судьбы имущества, что в свою очередь, способствует обеспечению устойчивого, стабильного и эффективного развития правовых отношений в целом, обеспечивая прочность вещных прав.

Безусловно, следует понимать, что приобретательная давность может стать основанием приобретения фактическим владельцем правомочий собственника на те вещи, которые не отнесены и не являются ограниченными в гражданском обороте или изъятыми из такого оборота, как то, например, оружие, различные уникальные драгоценные металлы, памятники культуры или другие объекты.

Отметим, что ввиду того факта, что самовольные постройки не относятся к оборотоспособным объектам, применение в отношении них положений приобретательной давности ограничено. Так, правила, установленные ст. 234 ГК РФ, не действует в отношении тех самовольно возведенных построек, которые возведены с нарушением норм градостроительного и строительного законодательства, причем на том участке земли, правообладателем которого давностный приобретатель не является. Подчеркнем, что здесь также важно соблюдение требования о том, что подобное допускается только в отношении объектов недвижимого имущества, имеющие статус нежилого назначения возведенные на дату до 01.01.1995 года²².

Объектом, в отношении которого возможно применение приобретательной давности, может признаваться вещь, которая является

²² Мазуркевич А. К. Приобретательная давность: практика формируется. Адвокатская газета. 2023. № 1. С. 21.

собственностью других лиц. К таковым относится и имущество, признаваемое бесхозной движимой или недвижимой вещью, не поступившей в судебном порядке в собственность соответствующего органа местного самоуправления, или вещью, титульный владелец которой отсутствует или вовсе выразил отказ от нее. В то время как другое лицо (давностный владелец), вступило во владение им.

Подчеркнем, что правила приобретательной давности, не могут быть применимы, когда лицо владеет имуществом на основании каких-либо договорных обязательств, не включающих в себя переход правомочий собственника в последующем, как то, например, в силу договора аренды, где, например, не изъясляется воля собственника на отказ от имущества в пользу второй стороны, или хранения, при котором также отсутствует такое желание правообладателя.

Наиболее распространенным случаем применения правил приобретения объекта в собственность, в первую очередь – недвижимого, является ситуация, при которой гражданином предполагалось наличие этого права после передачи соответствующего имущества по сделке, предполагающей переход прав (например, по договору купли-продажи или дарения), однако документально такой договор не был оформлен надлежащим образом, подтверждающие правомочия лица в отношении такого имущества документы были поддельны или вовсе утрачены. Возможно и такое развитие событий, когда сторонами было заключено соглашение о передаче правомочий собственника от законного владельца в будущем, но необходимая для этого сделка по стечению различных обстоятельств так и не была заключена или оформлена в надлежащем порядке. Так, складывается ситуация, что лицо вроде бы и имеет права на имущество, но никаких подтверждений тому нет, и тогда этому лицу (давностному владельцу) при соблюдении установленных законом условий, предоставляется возможность предъявить соответствующие требования, имеющие целью признание за ним права собственности в законном порядке.

Обратим внимание на тот факт, что с 2017 года был введен ЕГРН, который,

соответственно, содержит в себе сведения о том или ином объекте недвижимости. Вследствие отмеченного обстоятельства, возможность и вероятность приобретения собственных прав по правилам приобретательной давности становится наиболее трудно представить, ввиду того, что информация о том или ином объекте зафиксирована в этой системе. Но несмотря на существование такого «препятствия» для действия механизма приобретательной давности, получить вещь в собственность по правилам, установленным ст. 234 ГК РФ, регулирующей ее, все же возможно, что может встречаться, например, в тех случаях, когда со смертью законного правообладателя имущества, оно не перешло по наследству правопреемникам собственника в силу различных обстоятельств (например, произошло без оформления наследником соответствующего права перехода имущества в его собственность).

Отметим, что в такой ситуации, вещь должна была стать выморочным имуществом, но государственный или муниципальный орган не во всех случаях должным образом получает соответствующие сведения о смерти гражданина, проявляет необходимый интерес к вещи, на которую ему необходимо заявить требования по истечении шестимесячного срока принятия наследства правопреемниками. В таком случае лицо, владеющее таковым имуществом при наличии доказанных условий открытости, непрерывности и добросовестности господства над движимым или недвижимым объектом как своим собственным, по прошествии определенного законом времени, может претендовать на то, чтобы узаконить свои права на это имущество.

Стоит отметить, что в силу того факта, что в гражданском законодательстве отсутствует перечень объектов, которые могут быть приобретены в порядке приобретательной давности, в отношении земельных участков в научных кругах имеются споры. Так, некоторые из авторов заключают, что порядок приобретения имущества в собственность по правилам, установленным ст. 234 ГК РФ, на них не распространяется²³. Однако на

²³ Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 300.

сегодняшний день имеется положительная практика по делам о приобретательной давности в отношении этого объекта собственности. По правилам приобретательной давности можно получить и долю в общей долевой собственности и в других исключительных случаях.

В случае вынесения судом позитивного решения о признании за давностным владельцем права собственности по правилам ст. 234 ГК РФ, таковые правомочия будут прекращены у прежнего собственника.

Как следует из всего вышесказанного, приобретательная давность – это законодательно закрепленное основание приобретения права собственности, под которым понимается правовой инструмент, предоставляющий субъекту права (за исключением публично-правовых образований), соблюдающему установленные законом условия и сроки, но не имеющему соответствующих установленных и подтвержденных законом правомочий, возможность приобрести их на движимое или недвижимое имущество, возвращая и сохраняя вещи в обороте, при этом исключая неопределенность и сомнения относительно судьбы имущества, в чем также заключается и сущность рассматриваемого нами правового инструмента.

2 ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РФ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ ЕЕ РАЗВИТИЯ

2.1 Срок приобретательной давности как условие возникновения права собственности, его особенности исчисления и продолжительность

Определенно точно не каждое владение объектом, являющимся движимым или недвижимым имуществом, способно привести к приобретению собственнических прав на него. Только то фактическое господство над вещью, которое осуществляется в соответствии с закрепленными действующим законодательством критериями (условиями) и правилами, порождает такие права. Ст. 234 ГК РФ, касающаяся вопросов приобретательной давности как основания возникновения таких правомочий собственника, содержит требование соблюдения нескольких условий, совокупная система которых позволяет давностному владельцу претендовать на их законодательное закрепление в его пользу. Условно их можно разделить на два, так называемых, «блока».

1. В первый блок включается срок владения имуществом, как условие, порождающее возможность приобретения права собственности по приобретательной давности.

2. Второй блок содержит в себе такие условия как добросовестность, открытость, непрерывность владения движимой или недвижимой вещью как своей собственной.

На данном этапе остановимся именно на рассмотрении такого критерия, как срок приобретательной давности, раскрывающем и условие длительности давностного владения. Как мы знаем из курса гражданского права и процесса, важное значение имеют сроки защиты нарушенных прав. К ним относятся сроки претензионные и давностные в том числе, и срок приобретательной давности, который является необходимым элементом для того, чтобы наступило такое давностное владение. Как отмечает Скловский К. И., сроки давности отражают

«баланс, компромисс между нуждами оборота и защитой собственности»²⁴, по его мнению, они выступают «формой выражения уважения собственника».

Приобретательная давность сама по себе предполагает истечение определенного в законе срока. И его следует отличать от срока исковой давности. Так, А. П. Анисимов их основное различие видит в разных целях их установления и различном правовом статусе лица, осуществляющего соответствующие права²⁵. Нами полагается, что в отличие от исковой давности, цель которой состоит в защите нарушенного права лица, приобретательная давность направлена на получение давностным владельцем имущества в собственность, и цель ее – именно в приобретении такого права собственности. В течении указанных сроков, наблюдаются разные правомочия лиц, которые заявляют свои требования, и с этим нельзя не согласиться, поскольку в первом случае лицом, заявляющим требования, является тот, кто имеет уже признанные в установленном законом порядке права (в том числе права пользования, владения и распоряжения объектом собственности), а в случае с приобретательной давностью – такие права еще не признаны и не подтверждены в соответствующем, надлежащем порядке.

Также из курса гражданского права нам известно и то, что вещи классифицируются по различным основаниям и, например, по связи с землей они делятся на движимые и недвижимые, соответственно. И в отношении каждой из этих категорий вещей предусмотрен свой срок приобретательной давности.

Исходя из содержания положения ч. 1 ст. 234 ГК РФ, этот срок в отношении недвижимого имущества представляет собой промежуток времени в 15 лет. Что касается движимого имущества, то здесь срок приобретательной давности составляет всего 5 лет²⁶.

Как следует из конструкции указанной нормы, она сформулирована как императивная, и подразумевает, что только сам законодатель имеет права по

²⁴ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 602.

²⁵ Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 244.

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

внесению каких-либо изменений, касающихся срока или условий действия приобретательной давности посредством внесения соответствующих поправок в ГК РФ путем издания специального закона. В свою очередь, сроки, как и нормы права, также могут классифицироваться на императивные и диспозитивные. Соответственно, те сроки, которые входят в первую группу, являются определенными законом, и они не способны быть изменены по соглашению участников гражданских правоотношений. Отсюда следует, что срок приобретательной давности является императивным.

Ранее, до вступления последних изменений в 2020 году ст. 234 ГК РФ²⁷, регулирующей вопросы рассматриваемого нами основания приобретения права собственности на имущество, срок приобретательной давности начинал течь лишь после истечения срока исковой давности, составляющей промежуток времени в 3 года по предусмотренным законом требованиям. Соответственно, фактически срок приобретательной давности в отношении движимого имущества составлял не 5 лет, как следует из диспозиции нормы, а 8 лет с учетом срока исковой давности; в отношении недвижимого имущества срок давности владения также в действительности был увеличен и был равен 18 годам.

Получается, что ранее течение исковой и приобретательной давности шло последовательно. Проблема данного положения была связана с тем, что реальный собственник того или иного имущества мог просто не знать, что его собственностью стало владеть какое-то иное лицо, сама исковая давность, в свою очередь, начинает исчисляться со дня, когда законному владельцу стало известно или, когда он должен был узнать о том, что его имуществом завладело другое лицо. В нашем же описанном случае ситуация складывается иным образом. В этой ситуации исковая давность, соответственно, не потечет, а в этом случае и срок приобретательной давности тоже может никогда не начать свое исчисление.

Ситуация изменилась с момента вступления в действие новой редакции ст.

²⁷ Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» // Российская газета. 2019. № 286.

234 ГК РФ²⁸. В соответствии с ч. 4 указанной нормы, течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, к которому может быть предъявлен виндикационный иск об истребовании из чужого незаконного владения, начинается со дня поступления вещи во владение лица, в последующем получающего статус давностного владельца. Соответственно, моментом начала исчисления срока приобретательной давности признается начало открытого владения приобретателя, являющегося добросовестным. Нормой также предусмотрено, что в том случае, если было зарегистрировано право собственности этого приобретателя недвижимой вещи, владение которой происходит открыто, исчисление срока начинается не позднее момента государственной регистрации права собственности давностного владельца, признанного добросовестным.

Таким образом, на сегодняшний день ГК РФ установлено, что приобретательная давность начинает течь с момента, когда собственник лишился своего фактического господства над вещью, то есть когда эта вещь поступила во владение лица, именуемого давностным владельцем, а в случае с недвижимым имуществом – этот срок начинает исчисление с даты, когда о праве лица, владеющего вещью, была внесена соответствующая запись в ЕГРН.

Следовательно, законодатель установил, что более суммировать сроки исковой и приобретательной давности не нужно, и исковая давность, в свою очередь, не приостанавливает начало течения срока давности такого владения. Однако, полагаем, что стоит пояснить момент приобретения имущества в собственность по давности владения для уже записанного в ЕГРН давностного владельца как собственника. Привязка начала владения к государственной регистрации прав связана, например, с тем, что правила приобретательной давности действуют и в отношении имущества, на которое были ненадлежащим образом оформлены документы по разным видам договора купли-продажи недвижимости или иным договорным обязательствам, которые предполагают

²⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

переход прав собственника, тогда по истечению срока приобретательной давности лицо и сможет получить возможность в ином порядке законодательно закрепить и подтвердить свое право на имущество.

Произошедшие в законодательстве изменения не исключают действие и роль срока для предъявления иска об истребовании из чужого незаконного владения, то есть – истец по такому предъявленному требованию, как и до изменений, теряет право на возможность возвращения своего имущества от его пусть и несобственника, но завладевшего им лица, при пропуске срока исковой давности, и соответствующие заявленные правообладателем требования, не будут удовлетворены судом.

Исходя из сказанного выше, следует, что указанные изменения, произошедшие в гражданском законодательстве, положительно сказались и отразились на развитии признания права собственности по приобретательной давности, так как на сегодняшний день действие ее механизма расширилось. Параллельное течение сроков приобретательной и исковой давности подразумевает то, что последняя не исключает действие механизма давностного владения, что на наш взгляд, является верным решением. Это связано и с тем, что помимо увеличенного фактического периода владения для подачи давностным владельцем иска о признании права собственности на имущество (8 лет и 18 лет в отношении движимого и недвижимого имущества, если суммировать исковой и давностный сроки) в силу приобретательной давности, исковая давность ограничивала возможность действия давностного владения в отношении тех вещей, на которые требования исковой давности не распространяются.

Полагаем, что в рамках рассматриваемого вопроса, стоит упомянуть и то, что, согласно ст. 4 ГК РФ²⁹, нормы гражданского законодательства не имеют обратного действия, и в соответствии с ч. 2 указанной нормы, по правоотношениям, которые возникли до введения в действие акта гражданского

²⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим уже после введения его в действие. А для того, чтобы нововведения могли действовать на те отношения, которые возникли до вступления нового акта в силу, необходимо прямое указание закона на это. Отметим, что в отношении указанных изменений ст. 234 ГК РФ, таковые упоминания отсутствуют.

Помимо этого, в отношении особенностей исчисления и течения срока приобретательной давности на законодательном уровне была закреплена и возможность установления иных, отличных от основных пяти и пятнадцати лет, сроков для того, чтобы тот, кто исполняет необходимые условия, установленные для признания права собственности в силу приобретательной давности, мог стать законным собственником имущества. Данная особенность срока приобретательной давности, вероятно, позволяет расширить действие указанного основания приобретения вещи в собственность в исключительных случаях, однако на сегодняшний день, иные сроки для признания права собственности по давности владения в ст. 234 ГК РФ не представлены.

О непрерывности, как условия для реализации лицом, которое является давностным и добросовестным владельцем вещи, права на признание за ним триады полномочий собственника на нее в силу приобретательной давности, будет идти речь далее. На данном этапе об этой категории необходимо упомянуть по причине того, что непрерывность раскрывает важную особенность течения и продолжительности срока владения имуществом текущим владельцем.

Соответственно, особенностью срока приобретения права собственности по правилам приобретательной давности, является его непрерывность на протяжении всего периода давностного владения, которая не прекращается в особых случаях³⁰, предусмотренных гражданским законодательством, о которых речь пойдет дальше.

Таким образом, приобретательная давность представляет собой правовой

³⁰ Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109.

инструмент, который включает в себя такой неотъемлемый «элемент», как срок давности, под которым понимается длительный, установленный законом, промежуток времени владения имуществом, по истечении которого, субъекту права, не имеющему законодательно оформленных и подтвержденных правомочий собственника на него, предоставляется возможность приобрести их.

Главные особенности указанного элемента включают в себя его непрерывность на протяжении всего периода владения, императивность (то есть невозможность изменения установленного срока не иначе как по воле законодателя), пятилетняя или пятнадцатилетняя продолжительность владения (в зависимости от того, по отношению к какому имуществу приобретается право собственности – движимому или недвижимому, соответственно), а также определение началом его течения момент вступления в такое владение давностного приобретателя или его привязка к моменту осуществления государственной регистрации имущества с соблюдением иных, предусмотренных законом условий.

2.2 Условия, необходимые для признания права собственности в силу приобретательной давности

Как нами отмечалось ранее, ко второму «блоку» условий для признания (приобретения) права собственности на имущество вследствие приобретательной давности относятся такие категории, как давностное владение вещью как своей собственной, открытость, непрерывность владения и его добросовестность.

Что касается самой давности владения, то этот элемент тесно связан именно с длительностью срока владения, о котором подробно разъяснялось ранее, и которое включает истечение сроков продолжительностью в пять (для движимого имущества) и в пятнадцать (в отношении недвижимого имущества) лет. Именно по прошествии этих, законодательно установленных сроков у давностного владельца появляется возможность для признания права собственности по правилам приобретательной давности.

Как устанавливает законодатель, для того, чтобы иметь возможность

получить вещь в собственность по правилам, предусмотренным ст. 234 ГК РФ, необходимо, чтобы тот, кто является потенциальным новым собственником имущества, господствовал над ним с отношением как к собственному.

В Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22³¹ этот критерий представляется как владение не в силу договорных обязательств, которые не предусматривают переход права собственности. С этой позицией соглашается и КС РФ³².

Здесь все вполне понятно, ведь и ранее упоминалось, что получить право собственности на вещь, когда владение и пользование ею осуществляется на основании договорных обязательств, где законный собственник не показывает утрату интереса на свое имущество, и не предусматривает ее возврат, нельзя.

Такое понимание условия владения вещью как своей собственной связано с тем, что правила приобретательной давности, как упоминалось ранее, применяются и тогда, когда договор об отчуждении имущества был утерян или, например, заключен ненадлежащим образом. В случае, если был заключен бессрочный договор, и лицо продолжало пользоваться вещью, полагая, что имеет право, а собственник не оказывал интереса на вещь, не истребовал ее.

Следует отметить, что КС РФ, пришел к выводу, что давностный приобретатель может и не считать себя собственником такого имущества³³. Основу этого критерия составляет тот факт, что это лицо ведет себя с ним так, как и с тем имуществом, которое уже в его собственности. То есть при осуществлении владения вещью, давностный владелец извлекает из него полезные свойства, поддерживает вещь в пригодном для ее содержания состоянии, занимается улучшением имущества, осуществляет действия по обеспечению его сохранности, облагораживает территорию, на которой

³¹ Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109.

³² Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 49. Ст. 8028.

³³ Там же.

находится имущество, и прочее, что подтверждается и примером из судебной практики.

Так, Благовещенский городской суд Амурской области удовлетворил требования А., владеющего с отношением к нему как к своему собственному спорным объектом (гаражом) с продолжительностью срока такого владения более 30 лет. Соблюдение условия господства над указанным объектом были обоснованы фактами хранения в этом помещении автомобиля А. (то есть по его прямому назначению), а также вещей истца. Помимо этого, судом было установлено, что спорный объект содержится в надлежащем техническом состоянии, А. несет бремя содержания гаража, занимаясь его ремонтом по необходимости, неся соответствующие для этого расходы. Указанные обстоятельства были подтверждены показаниями нескольких свидетелей³⁴.

Следовательно, исходя из анализа представленной судебной практики следует, что владение имуществом как своим собственным подразумевает в том числе и осуществления давностным владельцем действий, представленных в примере. Иными словами, рассматриваемое условие приобретательной давности заключается в заботе о спорном имуществе, принятии фактическим владельцем на себя обязанности по его содержанию, бережному отношению, обеспечению его сохранности, внесение различных улучшений при его использовании.

Что касается непрерывности владения, как условия приобретательной давности, то о ней упоминалось в предыдущем пункте нашей работы. Этот критерий тесно связан с давностью владения. В научной среде подчеркивается, что непрерывность владения предполагает фактическое обладание вещью в течение всего срока приобретательной давности. Под этим условием понимается длительное, постоянное использование движимого или недвижимого имущества в течение установленного законом периода времени (5 и 15 лет соответственно)³⁵. Каким образом может происходить прерывание срока давностного владения,

³⁴ Решение от 10 октября 2024 г. по делу № 2-5628/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/eTgOkiHNjdVT/> (дата обращения: 10.04.2025).

³⁵ Анисимов А. П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 294.

законодательно не установлено. Однако следует понимать, что такое точно происходит, когда законный собственник виндицирует имущество у текущего владельца³⁶.

Законодатель указывает случаи, не прекращающие непрерывность срока давностного владения:

- универсальное или сингулярное правопреемство;
- передача имущества во временное владение другому лицу;
- временная утрата имущества в силу чужого незаконного завладения ею.

Как мы видим, при осуществлении владением вещью давностный владелец имеет право на присоединение к периоду своего господства над имуществом то время, в течение которого эта движимая или недвижимая вещь находилась во владении его правопреемника. Например, лицо владело недвижимым имуществом в течение девяти лет, а после его смерти оставшиеся шесть лет для приобретения права собственности по приобретательной давности, оно было во владении у его наследника, не знающего, что право собственности не было оформлено, и владел он открыто. Следовательно, при смене владельца в результате сингулярного или универсального правопреемства срок не прерывается.

В отношении передачи имущества во временное владение другому лицу, следует отметить, что такое возможно, например, в случае сдачи давностным владельцем имущества в аренду, во временное хранение или в иных случаях.

Что касается последней ситуации, когда давностный владелец в течение определенного времени не владел имуществом, то стоит отметить, что для того, чтобы срок не прерывался, необходимо, чтобы иск давностного владельца об истребовании имущества, был удовлетворен судом, то есть давностный владелец виндицировал вещь.

Соответственно, из сказанного следует, что критерий непрерывности означает, что давностный владелец владеет и получает полезные свойства из

³⁶ Захарова О. Н. Приобретательная давность: новые подходы. Хозяйство и право. 2024. № 6. С. 7.

имущества на протяжении всего срока приобретательной давности, не прерывая своего владения в случае нахождения имущества в чужом незаконном фактическом обладании вещью, при правопреемстве и в случае добровольной ее передачи во временное владение самим давностным владельцем.

Следующим – не последним и не менее важным условием для обретения давностным владельцем правомочий собственника по правилам приобретательной давности, является критерий открытости.

В нашем понимании, сущность этого условия заключается в том, что давностный владелец ничего не делает для того, чтобы утаить фактические обстоятельства своего владения. Данная позиция подтверждается и п. 15 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22³⁷, исходя из содержания которого следует, что владение, признаваемое давностным будет считаться осуществляемым с соблюдением критерия открытости в том случае, если фактический владелец не оказывал попыток для сокрытия того, что спорное имущество используется им. Здесь же подчеркивается, что не признается осуществлением попытки такого сокрытия ситуация, когда лицо осуществляет какие-то действия или меры, которые имеют цель обеспечения сохранности вещи. К таким мерам может относиться, например, огораживание участка от животных или установка охранной сигнализации для обеспечения безопасного состояния имущества.

Однако в том случае, если будет установлен факт того, что потенциальным давностным владельцем физически ограничивался доступ к имуществу, происходило ограничение к сведениям об объекте спора или вовсе их утаивание, то такое владение вещью не может быть признано судом открытым. Здесь же и ставится под сомнения добросовестность такого владельца.

Нельзя не отметить, что в своей научной статье Захарова О. Н. и Епифанцева Т. Ю подчеркивают, что действия, осуществляемые лицом,

³⁷ Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109.

завладевшим имуществом, должны быть очевидны для иных лиц³⁸. Иными словами, свидетели факта владения имуществом указанным субъектом, полагают, что именно он является его собственником.

Из сказанного следует, что открытость как условие для признания права собственности в порядке приобретательной давности означает, что давностный владелец осуществляет свое владение не тайно от других лиц, не скрывает то, что он владеет и использует это имущество, а также не препятствует в предоставлении сведений относительно факта фактического господства над ним.

Более сложная ситуация связана с таким критерием приобретения права собственности вследствие применения правил приобретательной давности, как добросовестность владения. Это связано с тем, что на протяжении длительного периода времени именно в отношении этого условия имеется большее число споров в научно-правовом поле.

Так, ГК РФ предусмотрено, что для признания права собственности вследствие рассматриваемого основания, необходимо, чтобы текущий владелец объекта помимо иных условий, был еще и добросовестным³⁹. В уже ни раз упомянутом Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 о категории добросовестности говорится кратко и предусматривается, что владение давностного приобретателя будет считаться добросовестным, если при начале фактического господства над вещью, это лицо ошибочно полагало, что имеет основания для такого господства над объектом своего владения. Вероятно, здесь подразумевается, что обретение давностным приобретателем правомочий собственника в силу приобретательной давности возможно лишь тогда, когда, например, он приобретает имущество у неуправомоченного лица или, когда сделка не оказалась оформленной в установленном законом порядке. Как подчеркивает Груздев В. В., не являясь законным собственником того или иного имущества, давностный приобретатель считает себя таковым⁴⁰. Также возможна

³⁸ Захарова О. Н. Приобретательная давность: новые подходы. Хозяйство и право. 2024. № 6. С. 6.

³⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴⁰ Груздев В. В. Способы защиты гражданских прав: учебник для вузов. М.: Юрайт, 2025. С. 309.

и его вера в бесхозность имущества, то есть отсутствия у него собственника.

Отметим, что возможность обосновать это ошибочное заблуждение давностного владельца в отношении наличия у него прав владения, пользования и распоряжения, например, на недвижимое имущество затруднительно в силу отсутствия соответствующей записи о его праве собственности в ЕГРН, что не может не означать его знание о факте отсутствия соответствующего права на спорный объект недвижимости.

Нами полагается, что в силу такого понимания добросовестности, наблюдалась сильная ограниченность действия приобретательной давности, и потому в отношении того, кого можно считать добросовестным давностным владельцем, в настоящее время усматривая возможность отсутствия предположений этого лица относительно правомерности господства им над объектом, правообладателем которого он не является, а также такое положение, что этот субъект права может допускать отсутствие у него права собственности на имущество. Стоит отметить, что КС РФ⁴¹ также обратил внимание на то, что добросовестность в случае с приобретательной давностью заключается не в однократном ее проявлении именно при завладении вещью, а на протяжении всего периода давностного владения. На наш взгляд, такое понимание сущности категории добросовестности расширило возможность применения правил, установленных ст. 234 ГК РФ, позволяя механизму приобретательной давности «работать» и не лишать длительно владеющего вещью субъекта права приобрести на него полную триаду прав собственника на то имущество, которое «забыто» его законным собственником.

Согласно ст. 8.1 ГК РФ, давностный владелец, который полагается на сведения, внесенные в ЕГРН, также считается добросовестным⁴². Таковым лицо будет считаться до того, пока иное не будет доказано судом, а именно: пока в

⁴¹ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 49. Ст. 8028.

⁴² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

судебном порядке не подтвержден факт того, что текущий владелец знал или должен был знать, что приобретает имущество у того, кто не имел права отчуждения на него, он является добросовестным.

Отсюда следует, что под добросовестностью как условием для признания права собственности на имущество по правилам ст. 234 ГК РФ, подразумевается категория, включающая в себя то, что давностный приобретатель, пусть и может полагать, что у него отсутствует право собственности на имущество, не противоправно и внешне законно вступил во владение, заботясь об имуществе.

Исходя из всего вышесказанного следует, что такое основание приобретения права собственности на движимую или недвижимую вещь, как приобретательная давность, является правовым механизмом, действующим только при од- новременном наличии прямо предусмотренных действующим гражданским законодательством условий, включающих в себя требование добросовестности, открытости и непрерывности давностного владения, содержания которых раскрываются в разъяснениях высших судов.

2.3 Правовое положение давностного владельца, особенности и порядок приобретения права собственности по приобретательной давности

В рамках исследования приобретательной давности представляется важным определить правовое положение лица, желающего обрести имущество в собственность по данному основанию, а также раскрыть процессуальные положения, связанные с порядком приобретения такого права.

В процессе рассмотрения вопросов, связанных с приобретением вещи в собственность по давности владения, нами было отмечено, что норма, регулирующая это основание, не является достаточной для полноценного понимания приобретательной давности без обращения к иным источникам, в которых содержатся соответствующие положения. Однако даже в связи с этим обстоятельством, законодатель не обошел стороной возможность защиты давностным владельцем «своего» имущества и закрепил такое право в ч. 2 ст.

В части защиты прав, непосредственно, законного собственника предусматривается право, предполагающее предъявление этим лицом определенных требований к субъектам, завладевшим его имуществом неправомерными действиями, о возврате объекта, который принадлежит ему. По отношению к давностному владельцу, являющемуся собственником имущества лицо также может заявить такой иск. Нами считается примечательным тот факт, что право предъявления виндикационного иска закрепляется не только за правообладателем имущества, но такой возможностью располагает и фактический владелец, обладающий ограниченным правом собственности на имущество. Следовательно, несобственник вещи обладает правомочием предъявления к третьим лицам, завладевшим имуществом, признаваемым давностным по отношению к нему, иска об истребовании соответствующей движимой или недвижимой вещи в его пользу.

Отмечается, что в силу отсутствия и невозможности доказывания стороной ответчика (лица, завладевшего вещью давностного приобретателя) неимения истцом (лицом, длительно господствующим над вещью с отношением к ней как к своей собственной) каких-либо правовых оснований, наличия юридических фактов, в силу которых обратившаяся с иском об истребовании сторона, давностный владелец не несет обязанность по их обоснованию и подтверждению.

На основании этого, можно сказать, что подобное положение предполагает, что владение, осуществляемое текущим владельцем, относительно него самого, приобретает статус законного, правомерного господства над объектом права собственности. Таким образом, фактический владелец правомочен требовать возврат вещи, над которой он господствует, у завладевших ею лиц (за исключением того, кто является реальным, законно установленным собственником).

Постановлением Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 также

⁴³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

предусмотрено, что помимо иска, предполагающего заявление требования о возврате спорного объекта, ее давностный владелец обладает правом предъявления и негаторного иска⁴⁴, подача которого осуществляется с целью защиты владения даже в том случае, если всякие нарушения прав, устранения которых желает истец, не ведут к лишению его фактического господства над вещью, что предусмотрено ст. 304 ГК РФ⁴⁵.

Таким образом, в правомочия давностного приобретателя входит возможность обеспечения защиты имущества, которым он владеет, причем открыто, непрерывно и добросовестно в течение определенной законом продолжительности, применительно к правилам, предусмотренным положениями статей 301 и 304 ГК РФ⁴⁶. Считается целесообразным отметить, что в процессе рассмотрения требования фактического владельца, связанного с истребование имущества, в случае заявления и подачи в установленном законом порядке соответствующего возражения по данному иску, то судами применяется также и норма, регулирующая правила истребования вещи от добросовестного приобретателя.

Полагаем, что предоставление давностному владельцу права на защиту имущества, по отношению к которому он ограничен лишь способностью использовать и владеть, но никак не распоряжаться им, связано с тем, что вещь, «потерявшая» своего законного «защитника» (то есть лицо, которое и должно обеспечивать ее сохранность), попадает в неопределенное положение относительно своей судьбы.

Помимо прав на защиту, давностный владелец, как уже ни раз упоминалось, пользуется и владеет имуществом, соответственно, эти две составляющие включаются в перечень правомочий давностного приобретателя. Право распоряжения, включенное в триаду права собственности, имеет свои

⁴⁴ Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая. № 109.

⁴⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴⁶ Там же.

особенности. Как мы знаем из курса гражданского права, оно представляет собой правомочие лица определять юридическую судьбу объекта права собственности (вещи). В это право входит возможность отчуждения, передачи, а также уничтожения этого имущества. В случае с давностным владельцем, ни одно из этих прав не может быть осуществлено им на законных основаниях. Очевидно, что из-за этого вещь выходит из гражданско-правового оборота и зачастую на достаточно длительный период. А потому, действуя в первую очередь, в интересах обеспечения нормального функционирования этого «механизма», обеспечивающего независимое, свободное движение вещей в целях их отчуждения или перехода между сторонами, в силу достижения в том числе и указанной цели, полагаем, и были введены правила, предоставляющие возможность лицу, при соблюдении установленных законом условий, приобрести право собственности на имущество, собственнических прав на которое у него не имеется.

Безусловно, одним из самых ключевых правомочий давностного владельца является право обращения с соответствующим заявлением в суд с целью закрепления за ним в законном порядке права собственности на имущество, которым он владеет с соблюдением всех необходимых для этого условий.

Считается также важным подчеркнуть, что помимо прочего, в правомочия давностного владельца входит и право предъявления дополнительных требований при заявлении основного. К таковым, например, могут быть отнесены требования, связанные с определением границ земельного участка, когда они не определены или оспариваются.

Что касается закрепления за фактическим обладателем имущества правомочий собственника на него в силу приобретательной давности, то эта процедура имеет свои процессуальные особенности. В отношении недвижимого и иного имущества, которое подлежит государственной регистрации, приобретение права собственности, а иными словами – становление давностного владельца собственником вещи, происходит именно в момент осуществления соответствующей регистрации. Это происходит на основании судебного

решения о признании за давностным владельцем права собственности или об установлении соответствующего юридического факта, предполагающего владение и пользование в соответствии с соблюдением предусмотренных законом условий. Подобное обращение в судебном порядке, имеющее целью приобретения имущества в собственность по основанию приобретательной давности не является обязанностью давностного владельца, однако, как мы полагаем, для того, чтобы обладать не только правом пользования и владения вещью, но и ее распоряжением, обезопасить себя в дальнейшем, исключив различные споры о праве на имущество, то такая процедура считается целесообразной. Соответственно, право собственности подтверждается соответствующим правоустанавливающим документом.

Считается важным подчеркнуть, что действующим законодательством предусмотрена возможность устранения лица, являющегося собственником имущества, от соответствующих прав пользования, владения и распоряжения в отношении него путем совершения очевидных, явных действий, которые подтверждают его волеизъявление, или путем прямого объявления об этом. Однако в случае с приобретательной давностью выполнение указанных требований не является обязательным, а потому для признания спорного объекта собственностью давностного владельца представляется достаточным установление факта отсутствия интереса к нему со стороны законного владельца, в том числе в силу того, что он не использует это имущество, его не заботит обеспечение его сохранности, из-за чего такую вещь можно назвать оставленной ее правообладателем.

Таким образом, признать право собственности в порядке приобретательной давности возможно только в судебном порядке, после чего право либо признается с момента вынесения решения (в отношении движимого имущества, не требующего государственной регистрации), либо после того, как в соответствии с вынесенным судебным актом будет внесена запись о государственной регистрации права собственности на имущество, требующее такую регистрацию.

В силу положений ст. 11-12 ГК РФ⁴⁷ защитить нарушенное право возможно осуществить в судебном порядке, в том числе путем признания права и иными способами. Такая защита применяется и при приобретении имущества в собственность по правилам приобретательной давности.

Как нам известно из курса процессуального права, гражданское судопроизводство включает в себя несколько разновидностей. Рассматривая подробнее процессуальный порядок приобретения права собственности на имущество в порядке приобретательной давности, следует подчеркнуть, что в отношении применения правил приобретательной давности давностный владелец только в рамках двух его видов может признать право собственности на имущество, которым владеет, соблюдая установленные законом условия:

- исковое производство;
- особое производство.

Необходимо отметить, что в рамках гражданского судопроизводства соответствующие заявления могут быть поданы физическим или юридическим лицом (в случае, если спор не связан с предпринимательской и иной деятельностью, когда дело рассматривается арбитражным судом) в районный суд общей юрисдикции.

При анализе судебной практики нами отмечалось, что наиболее чаще обращения, связанные с обретением имущества в собственность по приобретательной давности рассматриваются в рамках первого вида судопроизводства. Обратим внимание на то, что при подаче искового заявления, как и в случаях обращения в суд по другим делам, важно соблюдать правила, установленные для формы и содержания искового заявления. Указанные требования, регулируются ст. ст. 131-132 ГПК РФ⁴⁸. Так, например, заявление должно содержать информацию о наименовании суда, в который обратился истец, сведения о нем и об ответчике, а также иные сведения, установленные

⁴⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴⁸ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

законом, в том числе и обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства. Соответственно, важно отразить факты, которые подтверждают все условия, необходимые для возможности применения порядка приобретательной давности: истечение установленного законом срока, его непрерывность, добросовестность владения и его открытость. В общем порядке такой иск подается по месту жительства ответчика.

Необходимо отметить, что важным является его правильное определение по соответствующему заявлению. В рамках искового производства это не является столь сложным, как в случае с особым порядком гражданского судопроизводства: им будет выступать бывший владелец вещи, но это возможно лишь тогда, когда истцу, являющемуся давностным приобретателем, известна личность лица, являющегося собственником имущества. В ходе изучения и анализа примеров из судебной практики, было отмечено, что чаще всего, при обращении в судебном порядке для признания права собственности по давности владения, стороной ответчика выступает публично-правовое образование. Полагаем, это связано с тем, что зачастую прежний собственник имущества все же неизвестен, а спор о праве имеется.

В противном случае, когда давностному владельцу неизвестно и не должно быть известно лицо, являющееся собственником имущества, а также отсутствует спор о праве (иными словами – нет ситуации, где стороны конфликтуют в вопросе правомочий, как в случае с исковым производством) – давностный приобретатель обращается в суд в соответствии с положениями ст. ст. 262, 264-267 ГПК РФ, регулируемыми правилами порядка особого производства.

В отличие от искового порядка приобретения имущества в собственность фактического владельца, в силу того, что личность собственника неизвестна, в качестве лица, заинтересованного в деле, в этом порядке будет участвовать государственный регистратор имущества.

Ст. 262 ГПК РФ предусмотрено, что в порядке особого производства происходит рассмотрение дел об установлении фактов, имеющих юридическое

значение. В силу этого обстоятельства, и как установлено ст. 264 ГПК РФ, истец может подать в суд заявление об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом как своим собственным и признать за собой право собственности на это имущество⁴⁹.

Что касается места подачи такого заявления, то необходимо подчеркнуть, что законодатель закрепил его особенность, в соответствии с которой предъявляется не по месту жительства лица, которое обращается в суд, как предусмотрено 266 ГПК, а по месту нахождения объекта недвижимости.

Как в отношении искового, так и касательно особого производства в рамках гражданского разбирательства, неотъемлемым элементом обращения в суд является уплата государственной пошлины, которая осуществляется согласно ч. 1 ст. 333.19 НК РФ (п. 1 и п. 8 соответственно)⁵⁰.

При рассмотрении правомочий давностного владельца и процессуального порядка признания за ним права собственности является важным отметить то, что помимо прав, это лицо несет и определенные обязанности. Речь идет о том, что, в первую очередь, давностный приобретатель должен владеть имуществом добросовестно, открыто, непрерывно и как «своим», но эти обстоятельства должны быть доказаны надлежащим образом.

Соответственно, для подтверждения давностным приобретателем, например, отношение к вещи как к своей собственной, необходимо предоставить определенные доказательства. В рамках рассмотрения этого условия приобретения права собственности в порядке приобретательной давности, мы подчеркивали, что подтвердить владение «как своим собственным» возможно путем того, что давностный владелец докажет, что несло бремя содержания имущества, соответственно, отсюда и вытекает его обязанность по доказыванию этого обстоятельства.

При обращении в суд важным этапом является сбор доказательств

⁴⁹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

⁵⁰ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ ред. от 28.12.2024, с изм. от 21.01.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

соблюдения требований, ввиду исполнения которых возможно приобрести право собственности по давности владения. Если более подробнее говорить о доказательной базе соблюдения условий приобретательной давности, то документами, их подтверждающими, будут выступать, например, договор передачи квартиры в общую (без определения долей) совместную собственность; договор подряда; различные выписки из ЕГРН; документы, подтверждающие регистрацию истца по месту жительства по адресу жилого помещения; акт об отсутствии факта нецелевого использования земельного участка с приложенными фотографиями. В качестве доказательств также можно предоставить суду различные квитанции, расчетные книжки по оплате жилищно-коммунальных услуг и подтверждающие отсутствие соответствующих задолженностей; чеки, подтверждающих осуществление истцом ремонта квартиры; доказательства, подтверждающие осуществления мер к сохранению имущества; показания свидетелей и прочее. К доказательствам, подтверждающим соблюдение условий приобретательной давности относится и отсутствие предъявленных исков об истребовании имущества у истца, а также те сведения, которые свидетельствуют об устранении бывшего собственника, например, земельного участка от владения, пользования и распоряжения им без каких-либо намерений сохранить права на него.

Таким образом, судебная практика по делам о признании права собственности в силу приобретательной давности имеет достаточно обширный перечень фактов, которые могут служить доказательствами соблюдения ее условий для удовлетворения заявления о приобретении имущества в собственность по указанному основанию. Важно обратить внимание на то, что после удовлетворения соответствующих требований в судебном порядке, давностный владелец приобретает право собственности на имущество, не требующее государственной регистрации, с момента вступления такого решения в силу. В отношении имущества, подлежащего государственной регистрации, (в том числе и движимого имущества, например, транспортного средства) лицо, которое на основании судебного решения, было признано собственником такого

имущества, вправе обратиться в Федеральную службу государственной регистрации и кадастра, для соответствующей регистрации права собственности.

Нельзя не отметить и такой исход, как то, что соответствующие требования давностного владельца о приобретении права собственности на имущество могут быть не удовлетворены, и в таком случае возможно повторное обращение.

Исходя из всего вышесказанного следует, что лицо, которое владеет имуществом, собственником которого юридически не является, имеет ограниченные права собственника на вещь, но при соблюдении установленных законом правил и условий, такое лицо может стать законным собственником имущества на основании вынесенного судом акта, как в рамках искового (если наличествует спор о праве и известна личность ответчика – прежнего собственника имущества) или особого (если личность ответчика неизвестна и не может быть известна истцу, а также отсутствует спор о праве) судопроизводства при предоставлении соответствующих доказательств давностного, непрерывного, открытого и добросовестного владения вещью как своей собственной.

3 ПРОБЛЕМА НЕСОВЕРШЕНСТВА ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

В процессе изучения вопросов, связанных с таким основанием обращения имущества в собственность как приобретательная давность, был выявлен тот факт, что этот правовой механизм зародился еще во времена древних римлян, развивался и претерпевал различные изменения, оказавшись законодательно закрепленным в российском праве. Нельзя не обратить внимание на большое количество научных работ в сфере применения его правил, на наличие достаточно существенного числа разъяснений судов высших инстанций по правилам приобретательной давности. Однако, вопреки указанным обстоятельствам, законодателем до сих пор не внесено соответствующих изменений в ГК РФ, затрагивающие приобретательную давность, несмотря на то, что их проявление сравнительно давно обсуждается в научной среде.

Таким образом, в процессе изучения и исследования приобретательной давности нами была выявлена проблема несовершенства правовой регламентации вопросов, связанных с этим правовым механизмом обретения имущества в собственность. Она представляет собой проявление недостаточности, нехватки или неясности в сфере правового регулирования различных сфер. В отношении приобретательной давности указанная проблема заключается в недостаточности детализации норм кодифицированного законодательства в области ее применения. Так, нами понимается важность и необходимость системного и полного правового содержания приобретательной давности.

В первую очередь, проблема правовой регламентации связана с тем, что действующей нормой, регулирующей указанное основание приобретения права собственности на имущество, прямо и достаточно не раскрывается содержание условий, необходимых для действия механизма приобретательной давности. И несмотря на то, что нами ранее упоминалось Постановление КС РФ, где, наконец, за довольно длительный период времени, пришли к более определенному

пониманию содержания такой категории как добросовестность в рамках применения правил приобретательной давности, некоторые неопределенности все же усматриваются. Так, было закреплено положение о том, что данное условие не всегда заключается только в том, что давностный приобретатель не знает и не может полагать, что у него не имеются соответствующие права на имущество, правомочия на которое он желает установить.

И это вполне оправдано, ведь, например, в случае с недвижимым имуществом весьма сомнительно, что лицо, являющееся давностным владельцем, не понимает, что у него нет законных оснований на такое имущество, хотя есть и иные случаи, когда лицо, действительно, заблуждается относительно своих правомочий – например, когда считало, что сделка была правомерной, но таковой не являлась хотя бы потому, что у продавца не имелось прав на отчуждение имущества или в случае с «погрешностями» регистрации права. В таком случае, как отмечалось ранее, в соответствии со ст. 8.1 ГК РФ, добросовестность устанавливается в силу того, что лицо «доверчиво» относится, и полагается на данные, вносимые в ЕГРН уполномоченным на то лицом, и, соответственно, уверен в обладании правами по отчуждению имущества.

На сегодняшний день полагается, что давностный владелец может допускать, что на имущество, которым он пользуется, над которым он длительно, открыто и непрерывно имеет фактическое господство, не обладает правомочиями собственника. На наш взгляд, ссылка на такую трактовку содержания понятия добросовестности как условия для приобретения имущества по основанию приобретательной давности исходит из соображений обеспечения определенности и устойчивости правовых связей. Это связано с тем, что законный владелец, можно сказать «забросил» или не нуждается в таковом имуществе, не позволяет ему нормально функционировать в гражданском обороте. А расширенное понимание добросовестности предоставляет возможность и большего распространения самой приобретательной давности.

В научной среде имеется мнение о том, что добросовестность вовсе необходимо убрать из перечня условий применения правил ст. 234 ГК РФ.

Однако, нами подобная позиция не видится верной. Указанная категория исторически давно связана с приобретением имущества по давности владения, а в ее исключении мы усматриваем возникновение фактов злоупотребления правом. Иными словами, нами представляется распространение такого положения, что при отсутствии добросовестности как условия приобретательной давности и вовсе будет происходить массовое завладение чужим имуществом.

Отсюда следует, что определенный уровень добросовестности в любом случае должен быть. И достаточность его содержания необходимо прямо закрепить в кодифицированном акте в силу того, что в отношении приобретательной давности, как уже отмечалось, большинство положений, являющихся важными и ключевыми для механизма ее действия, не имеют достаточного и системно организованного характера в действующем ГК РФ. Потому нами представляется рациональным и разумным внесение изменений в ст. 234 ГК РФ, но не исключением категории добросовестности, а путем дополнения нормы примечанием в части четко определенного указания и раскрытия содержания данного условия для более точного и ясного толкования норм в указанной сфере и исключения имеющихся и возможных противоречий их применения.

Следует отметить, что для цели наглядного понимания правил приобретательной давности, необходимо раскрыть в кодифицированном акте не только категорию добросовестности, но и уточнить и привести в соответствие с разъяснениями высших судов, практикой правоприменения, имеющимися изменениями законодательства в смежных институтах, в том числе определение понятий открытости, непрерывности, владения имуществом как своим ввиду того, что единообразное понимание этих категорий судами является основой и правильного применения этого правового инструмента, а конструктивно оформленные положения этому способствуют.

Нами усматривается тот факт, что критерий открытости владения, скорее, является частью, входящей в содержание критерия добросовестности, в силу того, что сокрытие, утаивание вещи, которой лицо завладело, уже вызывает

сомнения в доброй совести такого фактического владельца, а потому, нами ставится целесообразным исключение этого элемента, как самостоятельное условия для получения прав собственника по давности владения. Однако, полагается, что его отражение необходимо найти внутри понятия добросовестности.

Таким образом, предлагается ввести примечание к ст. 234 ГК РФ, предусматривающее, что давностное владение является добросовестным, если оно признается открытым в течение всего срока приобретательной давности, а лицо, во владении которого находится вещь, не знало и не могло знать о нарушении своими действиями прав иных лиц в момент вступления в такое владение, хотя такое осознание имело место быть в будущем при рассмотрении конкретных обстоятельств дела.

Проблема правовой регламентации приобретательной давности усматривается и в отношении истолкования требования непрерывности давностного владения. Так, для этого условия предусматриваются случаи, не прерывающие его, в том числе, например, при таком наиболее распространенном в судебной практике случае, как универсальное или сингулярное правопреемстве. В отношении этого требования законодатель подчеркивает, что его наличие должно усматриваться на протяжении всего срока, но более подробно об этом он не говорит. Тем не менее определенные вопросы при его истолковании все же возникают.

И если обратиться к правоприменительной практике, то мы увидим, что судами также неоднозначно понимается это условие.

Так, Благовещенский городской суд Амурской области удовлетворил требования истца А. к администрации г. Благовещенска о признании за ней на основании приобретательной давности права собственности на земельный участок (при владении им на протяжении 21 года). Судом было установлено, что А. владеет имуществом с соблюдением условий, предусмотренных ст. 234 ГК РФ. Примечательно, что истец использует этот земельный участок в соответствии с тем назначением, как было при жизни ее отца, от которого он ей и перешел в

порядке правопреемства. При этом А. подчеркивала, что обеспечивает сохранность участка в течение всего времени своего владения. Судом также был установлен факт того, что истцом осуществлялось облагораживание спорного объекта недвижимости в течение каждого года владения, однако только в период с весны по осень (как им владел и ее отец), занимаясь садом и огородом. Отметим, что из материалов дела следует, что в связи с отсутствием различных построек на участке, у А. не было необходимости нести иные расходы по содержанию земельного участка, например, в части оплаты электроснабжения или водоснабжения. Все обстоятельства подтверждались в том числе и свидетельскими показаниями⁵¹.

Исходя из анализа представленного примера, нами полагается, непрерывность владения может не прекращается, если имуществом (как в случае с владением дачными земельными участками, домиками) не пользуются в определенное время, ввиду затрудненности его использования в соответствии с целевым назначением в определенные периоды.

Однако обратимся к еще одному примеру из судебной практики, имеющему схожие обстоятельства, где Тындинский районный суд Амурской области в ходе рассмотрения дела, ввиду недоказанности непрерывного владения, отказал в удовлетворении требований о признании права собственности на жилой дом, которым А. владеет с 1992 года, по основанию приобретательной давности. Спорный объект недвижимости сдавался истцом в аренду, что не прерывает срока давностного владения, однако после выселения арендатора суду не было предоставлено доказательств постоянного владения жилым домом, в соответствии с его целевым назначением. Суд установил, что указанный объект недвижимости использовался в качестве летнего дома, что подтверждается наличием квитанций, свидетельствующих о том, что до выезда арендатора в 2013 году потребление электроэнергии было значительным, а после

⁵¹ Решение от 10 июля 2024 г. по делу №2-3967/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: [https:// https://sudact.ru/regular/doc/9XAiFqllxdN1/](https://sudact.ru/regular/doc/9XAiFqllxdN1/) (дата обращения: 14.04.2025).

стало минимальным и преимущественно в летний период (15-25 кВт в месяц)⁵². В указанном примере наблюдается отличная от Благовещенского городского суда позиция, согласно которой усматривается, что понимание непрерывности владения имеет определенные неточности, не позволяющие также прийти к единообразной практике ее понимая, что в определенных ситуациях может привести к правовой несправедливости в отношении добросовестного приобретателя. Однако отметим, что в указанных примерах различными обстоятельствами является то, что спорные объекты имели разное целевое назначение. Так, земельный участок, не имеющий построек, в первую очередь, в соответствующий сезон и используется, а в отношении жилого дома, изначального имеющего целевое назначение – проживание в нем, подразумевается и его использование для этой цели, причем постоянно.

Относительно условия непрерывности владения, как нам кажется, проблему возможно решить путем введения положения о приостановлении течения срока приобретательной давности ввиду недоказанности конкретного периода такого владения при установлении факта соблюдения иных условий приобретательной давности. То есть – представляется необходимым дополнить перечень обстоятельств, не прерывающих течение срока приобретательной давности, указанный в Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22, данным положением и ввести его в ГК РФ путем введения отдельной статьи с соответствующим индексом: «Обстоятельства, не прерывающие течение срока приобретательной давности».

В отношении применения критерия владения имуществом как собственным нами не усматривается наличие насущных проблем правовой регламентации.

Таким образом, необходимость точного определения содержания условий приобретательной давности, очевидна. Нехватка более детализированных положений ГК РФ не позволяет прийти к единообразной практике судов к их

⁵² Решение от 12 декабря 2023 г. по делу №2-1267/2023 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Z4YFYD80761C/> (дата обращения: 16.04.2025).

единообразному пониманию и применению.

В процессе рассмотрения вопросов, связанных с особенностями исчисления и течения срока приобретательной давности, нами было установлено, что новая редакция ст. 234 ГК РФ не предусматривает присоединение одного срока к другому (срока исковой давности к сроку давности приобретательной). Нами было отмечено, что согласно ст. 4 ГК РФ, нормы гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются только к тем отношениям, которые возникли после вступления соответствующих изменений в законную силу⁵³. Законодатель допускает распространение изменений на отношения, которые возникли до вступления нового акта в силу, если имеется прямое указание закона на это (чего в отношении ст. 234 ГК РФ, относительно изменений, вступивших в силу в 2020 году, не устанавливается). Вследствие этого, в процессе анализа судебной практики наблюдалось отсутствие единообразия по вопросу исчисления срока приобретательной давности.

Данное обстоятельство подтверждается решением, вынесенным Свободненским городским судом Амурской области, которым было рассмотрено дело о признании права собственности на дом по правилам приобретательной давности.

Так, А. было заявлено, что она фактически владеет спорным объектом недвижимости в соответствии с прямо изъявленным разрешением дальней родственницы Б, которая сама предложила истцу проживать в указанном доме. Никаких притязаний на это имущество, в том числе со стороны сына Б, после ее смерти, не было установлено, а обстоятельства, подтверждающие соблюдение условий давностного владения, были доказаны в том числе и свидетельскими показаниями. Однако в предоставлении и признании соответствующего права собственности в пользу А, судом было отказано. В своем решении суд ссылаясь на тот факт, что необходимый срок приобретательной давности не был достигнут, обосновывая это обстоятельство тем, что гражданский закон не имеет обратной

⁵³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

силы и, соответственно, указанные отношения возникли до вступления в силу новых правил исчисления срока⁵⁴.

Из данного примера следует, что в отношении исчисления срока давностного владения судами применяются положения, действовавшие в прежней редакции статьи, регулирующей приобретательную давность. Казалось бы, это имеет логическое объяснение, однако, как следует из анализа судебной практики, суды все же по-разному применяют норму о приобретательной давности, что порождает правовую неопределенность относительно применения правил приобретательной давности. Обратимся к другому примеру, в котором наблюдается ровно противоположный исход дела.

Так, Ивановский районный суд Амурской области признал право собственности на квартиру и земельный участок в пользу А, фактически владеющей указанными объектами с 2008 года (то есть в течение 16 лет), что подтверждается как наличием соответствующих записей в предоставленных похозяйственных книгах, так и фактами использования объектов в соответствии с их целевым назначением, отношением к имуществу как к своему, что подтверждается фактами проведения ремонта в квартире, поддерживали техническое состояние, несли соответствующие расходы (в том числе по оплате электроэнергии, приобретении дров и угля для отопления дома), занималась ежегодной посадкой огорода. Установленные обстоятельства были подтверждены в том числе показаниями свидетелей⁵⁵.

В данном случае судом не суммировались сроки исковой и приобретательной давности, ввиду чего следует, что судом применялась ч. 4 ст. 234 ГК РФ в новой редакции, хотя владение имуществом началось задолго до введения изменений в силу. Анализируя оба примера, мы приходим к необходимости закрепления положения, согласно которому будет предусмотрена обратная сила норм о приобретательной давности. Мы полагаем,

⁵⁴ Решение от 27 февраля 2024 г. по делу № 2-287/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/pJr1VpHEYllc/> (дата обращения: 10.04.2025).

⁵⁵ Решение от 03 июля 2024 г. по делу № 2-329/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QJuKWodWdRrw/> (дата обращения: 15.04.2025).

что суммирование сроков в рамках рассмотрения дел о приобретательной давности не считается необходимым в том числе ввиду отмеченных нами ранее, затруднений определения момента, когда законный собственник узнает о нарушенном праве, а исчисление с момента вступления давностного приобретателя во владение видится более целесообразным.

Проблема недостатка правовой регламентации приобретательной давности проявляется и в иных областях применения правил этого механизма. Так, нами было выявлено, что в научных правовой доктрине имеются споры относительно того, какое имущество может быть приобретено по правилам рассматриваемого основания, а какие не могут.

И большие дискуссии связаны вопросом о возможности включения земельных участков к числу объектов, которые могут быть приобретены по основанию давности владения. Полагаем, что это связано, непосредственно с фактом отсутствия в гражданском законодательстве перечня таких объектов в целом, а потому считается необходимым точного их закрепления для исключения определенных заблуждений относительно получения земельных участков в собственность.

Нами подчеркивалось, что имеется позиция, согласно которой правила возникновения права собственности по основанию приобретательной давности в отношении земельных участков не могут применяться. Между тем, в процессе изучения данной проблемы, мы пришли к выводу о том, что требование истца о признании в его пользу права собственности на земельный участок в большинстве случаев имеет положительный исход, когда этот объект недвижимости приобретался в рамках сделки, предполагающей наличие воли собственника на отчуждение этого земельного участка в пользу лица, получившего статус давностного владельца, но по стечению различных обстоятельств, не зарегистрировавшего свое право в законном порядке. И подтверждением тому может служить решение, вынесенное Благовещенским городским судом Амурской области.

Так, А. было заявлено требование о признании в его пользу права

собственности по приобретательной давности, на земельный участок (968 кв. м.), к администрации г. Благовещенск (ответчик), обосновывая их фактом приобретения указанного объекта недвижимости на основании свидетельства о праве собственности на землю (от 04.05.2003 года) у прежнего собственника. Данное обстоятельство подтверждается распиской о получении у этого лица части денежных средств (десяти тысяч рублей) в качестве аванса, а в последующем состоялась передача оставшейся части суммы (расписка не составлялась), после чего прежний собственник оформил на истца доверенность, исходя из содержания которой следует, что последний, по сути является представителем бывшего собственника по правовым вопросам, возникающим в отношении указанного земельного участка (в том числе право от его имени быть представителем в Администрации г. Благовещенска, подавать заявления, получать и оформлять необходимые документы на объект недвижимости и так далее). После смерти бывшего собственника земельного участка (в 2004 году), А. продолжала фактически владеть и пользоваться земельным участком на протяжении более 20 лет как своим собственным, занимаясь его обработкой и облагораживанием, неся бремя его содержания. Факт продажи истцу участка подтвердила дочь прежнего собственника с указанием на отсутствие претензий на этот объект. Свидетель, проживающая по соседству, подтвердила владение истцом земельным участком. Представитель ответчика утверждал, что перерегистрация прав от прежнего к нынешнему собственнику не была осуществлена, подчеркивая возможность признания земельного участка муниципальной собственностью как выморочное имущество. Тем не менее, судом было установлено отсутствие притязаний в отношении спорного объекта органом местного самоуправления в течение длительного времени владения (всего периода владения спорным участком). Исходя из этих обстоятельств, суд удовлетворил требования, заявленные истцом, и признал за А. право собственности на земельный участок по приобретательной давности⁵⁶.

⁵⁶ Решение от 15 октября 2024 г. по делу № 2-4388/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/snDHIsyuLEbN/> (дата обращения: 16.04.2025).

Как мы видим, признание собственнических прав на земельный участок за давностным владельцем по правилам приобретательной давности, действительно, осуществляется. Тогда почему же имеется мнение, и достаточно распространенное, согласно которому приобрести право собственности на такой объект недвижимости не представляется возможным? А дело в том, что, не в отношении всех видов земельных участков законом допускается такая возможность. Так, например, на земли, уже являющиеся собственностью публичного образования, имеются определенные ограничения. Дело в том, что Постановлением Пленумов ВС РФ и ВАС РФ прямо установлено, что приобретение земельных участков, включенных в собственность муниципального органа или государства, регулируется земельным законодательством. В свою очередь, ЗК РФ предусмотрено, что получение в собственность публичного земельного участка допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом. Исходя из этого, следует, что приобрести земельный участок в собственность возможно при наличии одного из оснований, закрепленных в ст. 39.1 ЗК РФ ⁵⁷, в которой отсутствует положение о возможности его обращения в собственность лица в силу приобретательной давности. А перечень таких оснований – строго определенный, то есть закрытый

Обратимся решению Благовещенского городского суда, исходя из материалов дела которого следует, что А. обратилась с требованиями к Администрации г. Благовещенска (ответчик) о признании за ней права собственности в порядке приобретательной давности земельный участок, которым она владеет с 2004 года, соблюдая условия, установленные нормой о приобретательной давности. Однако судом было установлено, что данный участок относится к публичной собственности, использование которого разрешено для садоводства, не являющийся сформированным как объект гражданских прав, а также не поставленным на кадастровый учет.

В данном случае суд ссылаясь на отсутствие положения, закрепляющего,

⁵⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

что такое приобретение земельного участка допускается земельным законодательством⁵⁸.

Анализируя представленный материал судебной практики, мы приходим к выводу о том, что не во всех случаях признают право собственности на земельный участок. Так, имеются ограничения в отношении публичных земельных участков. Тем не менее и в этой части встречается положительная практика, в том числе, согласно другому приведенному выше примеру, что связано с тем, что в том случае ранее земельный участок был приватизирован и, соответственно, выбывал из перечня публичной собственности.

Проблема правовой регламентации в отношении признания права собственности на земельный участок кроется в том, что в ЗК РФ⁵⁹ приобретательная давность вообще не содержит никаких упоминаний. Отметим, что использование земельного участка, не имея соответствующих правомочий на это, возможно характеризовать и квалифицировать как самовольное занятие земельного участка. А потому считается целесообразным и необходимым внести изменения, непосредственно, в статью 39.1 ЗК РФ⁶⁰, регулирующей основания передачи земельных участков путем дополнения его еще одним основанием – в силу применения приобретательной давности, в том числе с указанием конкретных ограничений, ввиду которых не допускается приобретение таких земельных участков по давности владения.

Исходя из всего вышесказанного, следует, что при применении правил приобретательной давности выявляется множество проблем, связанных с нехваткой ее надлежащей правовой регламентации. В отношении приобретательной давности указанная проблема заключается в недостаточности детализации норм кодифицированного законодательства в области ее применения, ввиду чего считается важным и необходимым привести положения,

⁵⁸ Решение от 11 ноября 2024 г. по делу № 2-5203/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nHfLHZ29fjZr/> (дата обращения: 19.04.2025).

⁵⁹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁶⁰ Там же.

связанные с приобретательной давностью, в структурированный, системно организованный вид.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное комплексное исследование приобретательной давности как основания возникновения права собственности, позволило изучить процесс ее исторического становления и развития, раскрыть ее сущность, значение и содержание, особенности, а также несовершенства правовой регламентации этого инструмента.

В результате изучения положений и вопросов, связанных с приобретательной давностью, были получены соответствующие результаты и выводы.

Представляя собой закрепленное действующим законодательством основание приобретения права собственности, приобретательная давность прошла достаточно длительную историю своего становления и законодательного укрепления в РФ. Начиная свое формирование со времен древних римлян, содержание этого способа приобретения имущества в собственность претерпевало определенные изменения, проходя процесс укоренения в российском праве, постепенно обретая тот вид, в каком она представлена в настоящее время.

Закрепленная ст. 234 ГК РФ, приобретательная давность представляет собой такой правовой инструмент, который предоставляет субъектам права (физическим и юридическим лицам) возможность приобретения соответствующего права собственности на движимое или недвижимое имущество, собственник которых отстранился от владения им, в чем, соответственно, также заключается и сама сущность этого основания.

Нормой, регулирующей приобретательную давность, установлено, что для обретения имущества в собственность, необходимо наличие определенных условий, несоблюдение хотя бы одного из которых, не позволяет лицу, именуемому давностным владельцем, приобрести право собственности по этому основанию.

Приобретательная давность включает в себя такой неотъемлемый

«элемент», как срок, под которым понимается длительный, установленный законом, промежуток времени владения имуществом, по истечении которого появляется возможность приобрести собственные права на имущество.

Главными особенностями указанного условия приобретательной давности представляются такие как: его непрерывность на протяжении всего периода владения, императивность (то есть невозможность изменения установленного срока не иначе как по воле законодателя), пятилетняя или пятнадцатилетняя продолжительность владения (в зависимости от того, по отношению к какому имуществу приобретается право собственности – движимому или недвижимому, соответственно), а также определение началом его течения момент вступления в такое владение давностного приобретателя или его привязка к моменту осуществления государственной регистрации имущества с соблюдением иных, предусмотренных законом условий.

К таким требованиям относится необходимость наличия добросовестности, открытости и непрерывности владения, признаваемого давностным. Отмечается, что каждое из условий нуждается в его подтверждении.

Давностный владелец имущества не является его законным собственником, но занимая такое положение обладает ограниченным правом собственности на это имущество (права пользования и владения им).

В судебном порядке это лицо может стать законным собственником. Разбирательство по такому делу осуществляется как в порядке искового (если наличествует спор о праве и известна личность ответчика – прежнего собственника имущества), так и в порядке особого производства (если личность ответчика неизвестна и не может быть известна истцу, а также отсутствует спор о праве) посредством подачи соответствующего заявления в суд с предоставлением доказательств соблюдения условий приобретательной давности. Наиболее распространенным видом судопроизводства по таким делам является порядок искового разбирательства. В результате рассмотрения дела суд приходит к выводу об удовлетворении требований о признании права

собственности в пользу давностного владельца, либо об отказе в этом.

В ходе исследования особенностей приобретения права собственности по основанию приобретательной давности нами были выявлены проблемы, связанные с несовершенством его правовой регламентации. Она, в свою очередь, заключается в недостаточности детализации норм кодифицированного законодательства в области регулирования отдельных вопросов рассматриваемого основания приобретения права собственности.

Во-первых, проблема несовершенства правовой регламентации приобретательной давности была выявлена в связи с затрудненностью формирования единообразной практики применения положений о приобретательной давности вследствие нехватки их более детализированного содержания.

Предлагается внесение соответствующих изменений в ГК РФ в части, посвященной регулированию приобретательной давности, с прямо предусмотренным, четко определенным указанием и раскрытием содержания ее условий.

В отношении добросовестности и открытости предлагается ввести примечание к ст. 234 ГК РФ, предусматривающее, что давностное владение является добросовестным, если оно признается открытым в течение всего срока приобретательной давности, а лицо, во владении которого находится вещь, не знало и не могло знать о нарушении своими действиями прав иных лиц в момент вступления в такое владение, хотя такое осознание имело место быть в будущем при наличии определенных обстоятельств.

В отношении непрерывности владения предусматривается целесообразным установление законодательно закреплённого перечня обстоятельств, не прерывающих течение срока приобретательной давности путем введения отдельной статьи с соответствующим индексом: «Обстоятельства, не прерывающие течение срока приобретательной давности», с внесением в статью примечания о приостановлении течения срока приобретательной давности, как то в случае невозможности доказать отдельный

период владения, с обязательным условием установлении факта соблюдения иных требований приобретательной давности.

В отношении исчисления срока приобретательной давности, ввиду наличия противоречий в судебной практике в отношении применения прежней и новой редакции ч. 4 ст. 234 ГК РФ, полагается нужным закрепление положения, согласно которому будет предусмотрена обратная сила норм о приобретательной давности, в том числе для реализации цели достижения единообразия правоприменительной практики.

Отмечается проявление проблемы недостаточной правовой регламентации приобретательной давности и в иных областях применения правил этого механизма, в том числе в части исключения споров об отнесении или же не отнесении публичных земельных участков к объектам, на которые могут распространяться правила приобретательной давности. Для ее устранения считается целесообразным внести изменения в ст. 39.1 ЗК РФ, регулирующей основания передачи муниципальных и государственных земельных участков, путем дополнения его еще одним основанием – «в порядке приобретательной давности», в том числе с указанием конкретных ограничений, ввиду которых не допускается приобретательная давность в отношении таких земельных участков.

Таким образом, приобретательная давность требует тщательной проработки и совершенствования ее правовой регламентации. Положения, регулирующие это основание приобретения права собственности, нуждается в усовершенствовании.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 01.04.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4 Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 13.12.2024) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3302.

5 Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2019. – № 286.

II Специальная литература

6 Анисимов, А. П. Гражданское право России. Общая часть: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 435 с.

7 Белов, В. А. Вещные гражданско-правовые формы: учебник для вузов / В. А. Белов. – М.: Юрайт, 2025. – 307 с.

8 Белов, В. А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов. В 2 т. / В. А. Белов. – М.: Юрайт, 2025. – Том 2. – 470 с.

9 Белов, В. А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2 т. / В. А. Белов; отв. редактор В. А. Белов. – 2-е изд., стер. – М.: Юрайт, 2025. – Том 2. – 525 с.

10 Болтанова, Е. С. Гражданское право. Общая часть: учебник / Е. С. Болтанова. – М.: ИНФРА-М, 2023. – 515 с.

11 Воронцова, И. В. Процессуальные особенности рассмотрения отдельных категорий гражданских дел: учебник для вузов / И. В. Воронцова; отв. редактор И. В. Воронцова. – М.: Юрайт, 2025. – 220 с.

12 Груздев, В. В. Способы защиты гражданских прав: учебник для вузов / В. В. Груздев. – 2-е изд. – М.: Юрайт, 2025. – 350 с.

13 Зайков, А. В. Римское частное право: учебник для вузов / А. В. Зайков. – 2-е изд., испр. – М.: Юрайт, 2025. – 422 с.

14 Захарова, О. Н. Приобретательная давность: новые подходы / О. Н. Захарова // Хозяйство и право. – 2024. – № 6. – С. 3-13.

15 Кайнов, В. И. Римское право: учебник и практикум для вузов / В. И. Кайнов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 178 с.

16 Лоренц, Д. И. Приобретение недвижимого имущества по давности владения: новые правила исчисления сроков / Д. В. Лоренц // Закон. – 2020. – № 12. – С. 189-200.

17 Мазуркевич, А. К. Приобретательная давность: практика формируется / А. К. Мазуркевич // Адвокатская газета. – 2023. – № 1. – С. 21-24.

18 Мартынова, А. А. Содержание критериев приобретательной давности в доктрине и правоприменительной практике / А. А. Мартынова // Актуальные проблемы российского права. – 2022. – № 12 (145). – С. 121-130.

19 Михайленко, Е. М. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е. М. Михайленко. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 390 с.

20 Прудников, М. Н. Римское право: учебник для вузов / М. Н. Прудников. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 302 с.

21 Новицкий, И. Б. Римское частное право: учебник для вузов / отв. ред. И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М.: Юрайт, 2025. – 607 с.

22 Овчинникова, О. В. Давность как способ приобретения права собственности на имущество / О. В. Овчинникова // Адвокатская газета. – 2023. – № 1. – С. 10-11.

23 Разумовская, Е. В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практи-

кум для вузов / Е. В. Разумовская. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 253 с.

24 Рассолов, М. М. История отечественного государства и права до XIX века: учебник для вузов / М. М. Рассолов, П. В. Никитин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 311 с.

25 Саенко, Л. В. Актуальные проблемы гражданского права и процесса: учебник для вузов / Л. В. Саенко, Л. Г. Щербакова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, – 2025. – 286 с.

26 Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве: учебник для вузов / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 1016 с.

27 Титова, Т. С. Некоторые аспекты института приобретательной давности в российском праве: исторический опыт / Т. С. Титова // Законодательство. – 2011. – № 2. – С. 16-21.

28 Чеснокова, Ю. В. История возникновения и развития института права собственности в России / Ю. В. Чеснокова // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». – 2023. – Т. 11. – № 1. – С. 40-48.

29 Щенникова, Л. В. Институт приобретательной давности: законодательство, доктрина, судебная практика / Л. В. Щенникова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2024. – № 4 (66). – С. 706-723.

30 Хакимов И. Р. К вопросу о правовой природе погасительной давности / И. Р. Хакимов // Вестник экономики, права и социологии. – 2024. – № 3. – С. 150-154.

III Историко-правовые акты

31 Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 24.06.1992, с изм. от 01.07.1994) «О собственности в РСФСР» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&n=37&base=LAW&from=4704-15&rnd=52A0SnUyOlgnVXJw1#A5P6SnUXL5vW94KM>. – 16.02.2025.

32 Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1) (ред. от 26.11.2001) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW>

&n=34165&dst=100001#vIA0SnUa5VRNzdox. – 03.02.2025.

33 Постановление СНК РСФСР от 26.10.1932 «О безнадзорном и пригульном скоте» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=11685#stA3SnUMFXsusJc71>. – 08.02.2025.

IV Правоприменительная практика

34 Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова» // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 49. – Ст. 8028.

35 Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. – 2010. – 21 мая. – № 109.

36 Решение № 2-1267/2023, 2-1267/2023~М-1056/2023, М-1056/2023 от 12 декабря 2023 г. по делу № 2-1267/2023 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/Z4YFYD80761C/>. – 16.04.2025.

37 Решение № 2-287/2024, 2-287/2024~М-2041/2023, М-2041/2023 от 27 февраля 2024 г. по делу № 2-287/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/pJr1VpHEYllc/>. – 10.04.2025.

38 Решение № 2-329/2024, 2-329/2024~М-300/2024, М-300/2024 от 3 июля 2024 г. по делу № 2-329/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/QJuKWodWdRrw/>. – 15.04.2025.

39 Решение № 2-3967/2024, 2-3967/2024~М-2757/2024, М-2757/2024 от 10 июля 2024 г. по делу № 2-3967/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/9XAiFqllxdN1/>. – 14.04.2025.

40 Решение № 2-5628/2024, 2-5628/2024~М-4607/2024, М-4607/2024 от 10 октября 2024 г. по делу № 2-5628/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/eTgOkiHNjdVT/>. – 10.04.2025.

41 Решение № 2-4388/2024, 2-4388/2024~М-2874/2024, М-2874/2024 от 15 октября 2024 г. по делу № 2-4388/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/snDHIsyuLEbN/>. – 16.04.2025.

42 Решение № 2-5203/2024, 2-5203/2024~М-4196/2024, М-4196/2024 от 11 ноября 2024 г. по делу № 2-5203/2024 // «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/nHfLHZ29fjZr/>. – 19.04.2025.