

ПРОБЛЕМА ПРИОБРЕТАТЕЛЬСКОЙ ДАВНОСТИ  
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

*Пулбере А.В.*

Научный руководитель: к.ю.н., *Сторожева А.Н.*  
ФГБОУ ВПО «Красноярский Государственный Аграрный университет»

**Аннотация:** Одна из проблем применения гражданского законодательства к земельным отношениям — возможность применения института приобретательной давности к земельным участкам.

В настоящее время отсутствует надлежащая правовая регламентация института приобретения права на земельный участок в силу приобретательной давности, а также не сформирована единая позиция в теории и практике. Судебная практика по делам данной категории противоречива, а во многих случаях представляется спорной. Хотя судами рассматривается небольшое количество заявлений о признании права частной собственности на землю в силу приобретательной давности, назрела необходимость в выработке единообразного подхода при рассмотрении таких дел.

**Ключевые слова:** земельный участок, приобретательная давность, земельные отношения, частная собственность, признание права частной собственности.

**Key words:** land, acquisitive prescription, land relations, chachstnaya property rights prznanie chastonoy property.

В условиях стабильного гражданского оборота приобретательная давность предназначена для закрепления имущества за лицами, им владеющими, в тех случаях, когда они не в состоянии подтвердить основания возникновения прав (или такие основания отпали), а также в других ситуациях. Иными словами, положения о приобретательной давности позволяют владельцам, утратившим право на имущество или не приобретавшим его утвердиться в своих правах.

Основополагающий момент, требующий законодательного закрепления,

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

установление самой возможности приобретения объектов, утраченных государственными органами в рамках прежнего хозяйственного уклада, в части исчисления сроков приобретательной давности.

С распространением на владельца для давности исков о защите права собственности произойдут существенные изменения именно в защите права собственности. Если сегодня в рамках обоснования истцом по виндикационному или негаторному иску его права собственности, ответчику достаточно показать ничтожность сделки по приобретению спорной вещи, сохранить право на защиту, при этом обосновав не право на вещь, а только свою добросовестность при ее приобретении. Иными словами, истец вправе требовать защиты уже не в качестве собственника, а как владелец для давности.

В данном выводе нет ничего удивительного. Защиту владения всегда правомочен использовать и собственник, поскольку он также владеет вещью. Поэтому усиление защиты владельца для давности не может ни привести к тому, что новые средства защиты получит и собственник.

В силу приобретательной давности может возникнуть также право общей собственности при условии распространения на каждого из лиц, совместно использующих земельный участок, всех признаков состава ст. 234 ГК РФ. Например, когда владение осуществляется супругами или членами крестьянско-фермерского хозяйства.

Для приобретения права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности необходимо одновременное наличие следующих условий: добросовестность, открытость, непрерывность владения земельным участком как своим собственным, 15-летний срок владения.

Добросовестность. Это условие вызывает, пожалуй, наибольшие затруднения в толковании и проблемы в правоприменении. Решить их и избежать неопределенности могло бы законодательное определение понятия добросовестности.

По поводу добросовестности высказаны различные точки зрения. По

## **Вестник Восточно-Сибирской открытой академии**

мнению большинства правоведов, добросовестность следует рассматривать с субъективной стороны, то есть через отношение самого лица к основанию завладения имуществом. Однако оно в то же время должно отвечать общепринятым представлениям. Иначе говоря, владелец должен быть добросовестным настолько, насколько это признается обществом. Сегодня же эти представления сводятся к тому, что добросовестным является тот, кто не отнял имущество насильственным или преступным путем.

Едва ли можно согласиться с теми, кто считает любое владение и пользование земельным участком недобросовестным в силу того, что права на земельный участок как на недвижимое имущество возникают с момента их регистрации и любое завладение земельным участком, без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов, неправомерно влечет применения мер ответственности.

Во-первых, до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», законодательством не предусматривалась государственная регистрация права собственности на земельный участок, а в силу ст. 6 ФЗ, права на земельные участки, которые возникли до его вступления в законную силу, признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации, вводимой указанным Законом.

Во-вторых, об ответственности за владение и использование земельным участком без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов можно говорить только в случае осознания лицом незаконности своих действий и направленности их на нарушение или ограничение прав других лиц. Если же лицо не осознавало, противоправности своих действий не знало и не могло знать, что у земельного участка есть собственник, то налицо добросовестный владелец. Как правило, добросовестный владелец считает себя собственником земельного участка и совершает в отношении него те действия, которые обычно совершает собственник. Кроме того, от недобросовестного

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

владельца имущество всегда требуется, а от добросовестного, хотя и неправомерно владеющего чужим имуществом — лишь в определенных законом случаях (ст. 302 ГК РФ).

Таким образом, лицо неправомерно, но добросовестно завладевшее чужим имуществом может приобрести на него право собственности. Не менее важно в данном случае положение п. 2 ст. 234 ГК РФ, представляющее такому фактическому владельцу земельного участка право на защиту его владения, представляющее такому владельцу земельного участка право на защиту его владения против третьих лиц, не имеющих законных прав на это владение.

В соответствии с п. 3 ст. 10 ГК РФ, в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Данное положение означает, что любой владелец имущества предполагается добросовестным, пока не доказано обратное. В любом случае понятие «добросовестность» является оценочным и подлежит установлению судом в каждом конкретном случае.

При этом целесообразно исходить из следующего определения понятия добросовестности: владелец является добросовестным, если завладение не осуществлялось насильственным им преступным путем, и исходя из обстановки, в которой происходило завладение имуществом, он не мог предполагать, что у него не возникает права собственности на имущество, а также не зная, что своими действиями он нарушает или ограничивает права других лиц.

Открытость предполагает очевидность владения для окружающих и проявляется в совершении фактическим владельцем действий по использованию и охране имущества. Открыто владеющее лицо не скрывает своего обладания имуществом перед третьими лицами. При этом владелец не обязан совершать активных действий, демонстрирующих окружающим

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

владение, но в тоже время и не должен активно укрывать имущество от посторонних.

Применительно к земельному участку условие открытости не представляет никаких проблем, так как в силу понятия и особых свойств земли такое владение всегда будет открытым.

Непрерывность владения ГК РФ не раскрывает. Под непрерывностью следует понимать такое владение и пользование земельным участком, при котором он постоянно использовался в соответствии с его целевым назначением и категорией земель и принимались меры направленные на его охрану и улучшение. Также необходимо, чтобы в течение всего срока владения не было периодов, когда земельный участок не использовался при наличии необходимости и возможности такого использования. Непрерывность владения в силу п. 3 ст. 234 ГК РФ также сохраняется в случае замены владельца его правопреемником.

Владение земельным участком как своим собственным. Оно предполагает, что владелец относится к присвоенному имуществу не хуже, чем к остальному, принадлежащему ему на праве собственности, то есть использует в соответствии с целевым назначением, повышает его плодородие, применяет природоохранные технологические производства, не допускает ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности и т. п.

Условие — владение имуществом, как своим собственным — направлено на то, чтобы исключить применение норм ст. 234 ГК РФ. К тем случаям, когда владение земельным участком осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования, доверительного управления и т. п.) или административного акта, закрепляющего его за владельцем.

В постановлении Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 года № 8, в частности говорится: «При разрешении споров, связанных с возникновением и

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

прекращением права собственности, следует иметь в виду, что нормы статьи 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств или было закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Истечение срока давности — последнее необходимое условие применения ст. 234 ГК РФ. Для земельных участков, такой срок составляет 15 лет. Отсчет срока начинается с момента завладения имуществом. В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года. Поскольку, ст. 234 ГК РФ имеет обратную силу, проблему представляет вопрос, как эти нормы следует применить к приобретению земельных участков по давности владения.

Следует согласиться с теми, кто считает, что владеть земельным участком «как своим собственным» можно было не ранее, чем закон допустил приобретение земельных участков в собственность.

Такая позиция основана на следующем: возможность получения земельного участка в собственность предусмотрена постановлением совета народных депутатов РСФСР от 3 декабря 1990 года «О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса» Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», вступивший в силу 1 января 1991 года, Закон РСФСР «О собственности», вступивший в силу 1 января 1991 года. Возможность получить земельный участок в собственность возникла с 1 января 1991 года.

Таким образом, до 1 января 1991 года ни одно лицо не могло владеть земельным участком как своим собственным. Поэтому срок непрерывного владения земельным участком как своим собственным может начать течь не ранее чем с 1 января 1991 года.

Следовательно, работа по государственной регистрации права собственности на земельный участок, возникшего в силу приобретательской давности, может начаться не ранее 1 января 2006 года. А в связи с тем, течение

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

сроков давности начинается не ранее истечения срока исковой давности, срок рассмотрения конкретных дел по установлению фактов приобретения земельных участков по давности владения откладывается еще на 3 года.

В пользу такой позиции свидетельствует и сложившаяся судебная практика. Для определения длительности владения земельным участком учитываются такие признаки, как момент начала уплаты земельного налога, свидетельские показания и т. д. При этом срок владения — это весь срок владения, осуществляемого владельцем для давности, а также его предшественником в порядке универсального правопреемства, наступающего в силу наследования, реорганизации юридического лица. Согласно п. 1 ст. 234 ГК РФ право собственности на земельный участок в силу приобретательской давности возникает у лица лишь с момента государственной регистрации права. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает правило: «Право собственности на недвижимое имущество, приобретенное в силу приобретательской давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательской давности в предусмотренном законом порядке».

Итак, чтобы зарегистрировать свое право собственности, необходимо представить в Управление федеральной регистрационной службы документ, подтверждающий факт давности владения. В настоящее время, таким документом является решение суда об установлении фактов, имеющих юридическое значение: добросовестность, открытость, непрерывность, владение земельным участком как своим собственным.

Таким образом, установление факта приобретательской давности влечет необходимость обращения в суд для признания права в судебном порядке указанных условий, дающих основание для регистрации права собственности.

Данные заявления подлежат рассмотрению в порядке особого производства по правилам главы 28 ГПК РФ в судах общей юрисдикции или главы 27 АПК РФ в арбитражных судах.

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

Однако если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что налицо спор о праве на земельный участок, заявление об установлении фактов, имеющих юридическое значение, подлежит оставлению без рассмотрения (ч. 3 ст. 148 АПК РФ, ч. 3 ст. 263 ГПК РФ), а заявителю разъясняется право обращения в суд с самостоятельным заявлением — о признании права собственности на земельный участок, которое будет рассматриваться в исковом производстве. В случае, когда приобретательная давность распространяется на имущество, имеющие собственника, давностный владелец должен обратиться в суд с заявлением о признании права.

Положение норм ст. 218 АПК РФ и ст. 264 ГПК РФ об установлении фактов, имеющих юридическое значение, здесь непримиримы, так как изначально шел спор о праве.

В любом случае как для установления фактического состава приобретательной давности, так и для признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности суд должен иметь представление, право на какой конкретно земельный участок является предметом рассмотрения. Поэтому для рассмотрения дела заявитель должен представить план земельного участка, удостоверенный органом, ответственным за проведение кадастровых работ.

Итак, для регистрации права собственности на земельный участок, возникло в силу приобретательной давности, необходимо обратиться в суд с заявлением для установления фактического состава приобретательной давности владения, при наличии спора о праве.

В целях устранения неясности и неоднозначности правового регулирования, а также выработки единообразной судебной практики в части приобретения прав на земельные участки необходимо внести в земельное законодательство изменения, прямо закрепляющие признание права частной собственности на земельные участки в силу приобретательной давности, установив при этом, что срок давностного владения следует исчислять с 1



## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

января 1991 года.

### Литература

1. Богданов, Е. Категория «добросовестность» в гражданском праве // Е. Богданов/ Российская юстиция. 2009. № 9. 12 с.
2. Гражданский кодекс РФ // <http://www.consultant.ru/law/hotdocs> (дата доступа – 05.12.2014г.)
3. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. Исследовательский центр частного права. М.: 2008 с. 213.
4. Драчук, В.П. юридический справочник землевладельца // В.П. Драчук/ М.: Изд-во НОРМА (издательская группа НОРМ-ИНФА — М). 2010. 29 с.
5. Земельный кодекс РФ от 30 октября 2001 г. (с доп. и изм.) // <http://www.consultant.ru/law/hotdocs> (дата доступа – 05.12.2014г.)
6. Иконицкая, И.А. Земельное право России // И.А. Иконицкая. М.:2012. с. 91.
7. Комментарий к земельному кодексу РФ. С.А. , Боголюбов (и др.) // Боголюбов С.А. 8-е изд. переработанное и дополненное. Москва. Проспект. 2013. 656 с.
8. Краснов, О.И. Земельное право в современной России// О.И. Краснов. М.: Дело. 2008. 154 с.
9. Проблемы экологического, земельного права и законодательства. Обзор выступлений участников научно-практической конференции // Вестник Московского университета. Серия 2. 2010. № 2. 107 с.
10. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве//К.И. Скловский/ М.: 2005. 261 с.