

Оригинальная статья

<https://doi.org/10.31429/20785836-17-1-21-25>



ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Елисеева И.А.

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040)

Ссылка для цитирования: Елисеева И.А. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на земельные участки. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2025;17(1):21–25. <https://doi.org/10.31429/20785836-17-1-21-25>

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Елисеева Инга Александровна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

Адрес: Гаврилова ул., д. 62, кв. 20, г. Краснодар, Россия, 350020

Тел.: +7 (918) 320-44-16

E-mail: inucia@mail.ru

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Финансирование. Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

Статья поступила в редакцию: 04.02.2025

Статья принята к печати: 03.03.2025

Дата публикации: 21.03.2025

Аннотация: *Целями* настоящей статьи является исследование особенностей возникновения права частной собственности на земельные по приобретательной давности, поскольку ясность по данному вопросу в российской цивилистической доктрине и судебной практике отсутствует. Это представляется важным для совершенствования российского законодательства, регулирующего возникновение права частной собственности по приобретательной давности.

Для достижения указанных целей в качестве *задач* представляется необходимым изучить российскую научную доктрину о приобретательной давности как об основании возникновения права частной собственности, в том числе на земельные участки, действующее российское законодательство, провести сравнительный анализ различных точек зрения в данной области, дать рекомендации по совершенствованию законодательного регулирования.

Цель и задачи работы определили *методологию* настоящего исследования, в основу которой положен ряд методов, в частности: сравнительно-правовой, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

В результате проведенного исследования автором сформулирован ряд выводов, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского законодательства в указанной сфере. В частности, в целях возвращения заброшенных земельных участков в гражданский оборот, их рационального использования следует признать возможность возникновения права собственности на земельные участки, находящиеся в частной собственности, по приобретательной давности, при соблюдении давностным владельцем требований ст. 234 ГК РФ.

Поддерживаем рекомендацию ряда авторов, высказывающихся за отказ от добросовестности как условия приобретения права собственности по приобретательной давности как наиболее спорного.

Вместе с тем, не следует увеличивать давностный срок до тридцати лет, как это было предусмотрено в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, поскольку подобная мера сильно увеличит издержки при приобретении недвижимости, а еще экономически нецелесообразна.

Ключевые слова: земельный участок, приобретательная давность, добросовестность владения, открытость владения, непрерывность владения, владение имуществом как своим собственным.

Введение

Как известно, под приобретательной давностью понимается возможность гражданина или юридического лица, не являющимся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющим как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, а движимым имуществом в течение пяти лет, приобрести право собственности на это имущество (ст. 234 Гражданского кодекса РФ¹, (далее – ГК РФ)). Никакого запрета о применении ст. 234 ГК РФ в качестве основания возникновения права собственности на земельные участки ни ГК РФ, ни Земельный кодекс РФ² (далее – ЗК РФ) не содержат.

Но вопрос о том, можно ли считать приобретательную давность основанием возникновения права собственности на земельные участки, давно вызывает оживленную дискуссию в юридической науке, причем мнения полярно расходятся. Одни ученые отвечают на этот вопрос положительно, другие совершенно отрицают приобретательную давность в качестве основания возникновения права собственности на земельные участки. Таким образом, исследование указанного вопроса по-прежнему является актуальным, и потому попытаемся провести его и аргументировать собственную точку зрения.

Методы исследования

Поставленные в настоящей статье задачи предполагают использование следующих методов научного познания: сравнительно-правового, формально-логического, диалектического.

Результаты исследования

В результате проведенного исследования формулируются предложения о внесении в российское законодательство следующих полезных изменений:

1. Следует признать в Земельном кодексе РФ возможность возникновения права собственности граждан и юридических на земельные участки, находящиеся в частной собственности, по приобретательной давности, при соблюдении давностным владельцем требований ст. 234 ГК РФ.

2. Необходимо отказаться от добросовестности как условия приобретения права собственности по приобретательной давности как наиболее спорного.

3. Не следует увеличивать срок по давности владения до тридцати лет, как это было предусмотрено в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, поскольку подобная мера сильно увеличит издержки при приобретении недвижимости, а также экономически нецелесообразна.

Научная дискуссия

В российской юридической науке существуют прямо противоположные позиции относительно применения приобретательной давности в качестве основания возникновения права частной собственности на земельные участки. Одни ученые отвечают на этот вопрос положительно, в частности, Н.А. Сыродоев, И.А. Иконицкая, Г.А. Волков, Е.А. Галиновская, В.В. Устюкова и многие другие³ [8, с. 107; 3, с. 116–117; 10, с. 74–86; 2, с. 239]. Их оппоненты, напротив, совершенно отрицают приобретательную давность в качестве основания возникновения права собственности на земельные участки⁴ [11, с. 190, 191; 4, с. 206].

А.П. Анисимов, изучив признаки приобретательной давности, отмечает, что в ст. 234 ГК РФ формулируется «классический» для многих стран перечень её признаков, к которым относят:

1) Признак добросовестности, выражающийся в том, что лицо, приобретая владение, не знало (изначально и впоследствии) о том, что оно не является собственником имущества. Добросовестность – это своего рода «извинительное заблуждение» добросовестного владельца по поводу принадлежности ему вещи на праве собственности [1, с. 32]⁵.

Аналогичной позиции относительно добросовестности придерживается и судебная практика. Так, в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29 апреля 2010 г. № 10/22⁶ разъясняется, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии у него оснований возникновения права собственности.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³ См., например: Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник. М.: Юрист, 1999. С. 199; Галиновская Е.А. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности на земельный участок // Комментарий судебной практики / под ред. К.Б. Ярошенко. Вып. 5. М., 1999. С. 90.

⁴ См., например: Рублевский Р.С. Теоретические основы системы вещных прав лиц, не являющихся собственниками: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2010. С. 8, 9.

⁵ Бубнов М.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности: дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2003. С. 117.

⁶ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

2) Признак открытости означает, что владелец не должен скрывать факт своего обладания вещью, но он не обязан совершать действия, демонстрирующие фактическое владение¹.

3) Признак непрерывности, под которым понимается постоянное использование земельного участка по целевому назначению и разрешенному использованию, проведение мероприятий по охране почвы, улучшение качества земель. Срок такого непрерывного использования по ст. 234 ГК РФ составляет пятнадцать лет.

4) Признак владения земельным участком как своим собственным означает, что владелец должен относиться к земельному участку как к другому имуществу, принадлежащему ему на праве собственности (например, платить налоги и сборы, в том числе земельный налог) [1, с. 32].

Как становится ясно из изучения цивилистической доктрины, основные возражения противников применения приобретательной давности в качестве основания возникновения права собственности по отношению к земельным участкам и другим природным ресурсам связаны с принципом добросовестности. В своих трудах они обращают внимание на то, что земельные участки и другие природные ресурсы ни при каких обстоятельствах не могут быть признаны бесхозными, здесь отсутствует признак добросовестности (лицо самовольно захватывает частный или публичный земельный участок), завладевает им в результате правонарушения, а также невозможность владеть земельным участком «как своим» в течение пятнадцати лет [11, с. 190, 191]². Так, Л.В. Криволапова, Г.В. Чубуков предлагают внести изменения в ЗК РФ, законодательно запретив приобретать право частной собственности на землю в силу приобретательной давности [4, с. 205].

В юридической литературе высказывается и промежуточная позиция, согласно которой право собственности по приобретательной давности может возникнуть только на земельный участок, находящийся в частной собственности, при соблюдении давностным владельцем требований ст. 234 ГК РФ³.

Напротив, Г.Н. Эйриян утверждает, что приобретательная давность может рассматриваться как основание возникновения права собственности на земельные участки независимо от того, в чьей собственности они находятся – государственной, муниципальной или частной, ведь в действующем законодательстве отсутствуют нормы, дифференцирующие применение данного основания в зависимости от формы собственности на земельный участок или ограничивающие такое применение к публичным землям [12, с. 24–28.]. С ней солидарна В.В. Устюкова, отмечая, что если земельный участок является оборотоспособным и приобрести его в порядке приобретательной давности намерен субъект, имеющий на это право, то нет никаких препятствий к тому, чтобы приобрести в таком порядке право собственности и на государственную (муниципальную) землю [10, с. 77].

В юридической литературе существует и точка зрения о том, что право собственности на земельный участок могут приобрести только граждане, но не юридические лица, в силу тех или иных причин не способные оформить право собственности на земельный участок в административном порядке, получившие отказы от Росреестра. При этом земельный участок должен находиться в неразграниченной государственной собственности. В поддержку своей позиции автор ссылается на судебную практику [6, с. 115].

Д.А. Тоточенко, также ссылаясь на судебную практику, наоборот указывает, что её анализ показывает почти полное отсутствие положительных судебных решений о признании права собственности по давности владения в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности [9, с. 34]. В результате ознакомления с этими позициями возникает впечатление, что судебная практика по данному вопросу противоречива.

Представляется, что в целях устранения изложенных противоречий в юридической науке и судебной практике слово необходимо предоставить законодателю, который должен внести ясность в правовое регулирование применения приобретательной давности по отношению к земельным участкам.

Согласимся с А.П. Анисимовым в том, что земельные участки, имеющие публичного собственника, зарегистрировавшего свое право собственности, не должны передаваться другим лицам по приобретательной давности в силу их функциональной специфики. Органы государственной власти и местного самоуправления, пусть сами не использующие определенные земельные участки, предоставляют их гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном главой V.1 ЗК РФ [1, с. 33].

Но как быть с земельным участком, имеющим зарегистрированного частного собственника, если тот длительно не использует земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием? А.П. Анисимов справедливо рассуждает, что к такому нерадивому собственнику должны применяться меры административной ответственности, а при их недостаточности – меры по принудительному изъятию у собственника земельного участка, предусмотренные ст. 285 ГК РФ и ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ⁴. Отсутствие эффективного

¹ Гражданское право: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1998. Ч. 1. С. 650.

² Рублевский Р.С. Указ. соч. С. 8, 9.

³ Ландаков В.Н. Приобретательная давность в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2011. С. 50.

⁴ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

правоприменения по указанным выше статьям свидетельствует о неэффективной работе органов государственного земельного надзора, приобретательной давности здесь нет места. Однако на практике может сложиться ситуация, когда органы государственного земельного надзора не применяли к нерадивому собственнику меры юридической ответственности, и земельный участок имеет признаки заброшенного, не приносит экономической пользы [1, с. 33].

Нам все же ближе точка зрения В.В. Устюковой, которая обращает внимание о смешении здесь понятий «добросовестный владелец» и «добросовестный приобретатель». «Применительно к приобретательной давности как к длящемуся в течение достаточно продолжительного периода времени правоотношению законодатель говорит именно о добросовестном *владении*, (а не «завладении», приобретении) земельным участком, т.е. когда лицо владеет земельным участком как своим собственным, проявляет о нем необходимую заботу, соблюдает агротехнические правила, вносит удобрения, борется с сорняками на земельном участке и т.п. Иными словами, если земельный участок используется по целевому назначению, рационально, а не хищнически, то такое владение можно считать добросовестным независимо от того, каким образом участок первоначально оказался во владении лица» [10, с. 79]. Думается, что в целях возвращения заброшенных земельных участков в гражданский оборот, их рационального использования следует признать в земельном законодательстве возможность возникновения права собственности на земельные участки, находящиеся в частной собственности, по приобретательной давности, при соблюдении давностным владельцем требований ст. 234 ГК РФ.

А.П. Анисимов также замечает, что большинство земель в нашей стране находится в неразграниченной государственной собственности, а это огромный земельный массив, не разделенный на земельные участки в установленных границах, с кадастровыми номерами, не имеющий полноценного собственника. Он выступает с предложением законодательно закрепить возможность возникновения права частной собственности граждан и юридических лиц по приобретательной давности исключительно на подобные земельные участки, что заслуживает дальнейшего обсуждения [1, с. 33].

Представляется, что для внесения ясности в решение вопроса о применении приобретательной давности по отношению к земельным участкам стоит поддержать рекомендацию ряда авторов, высказывающихся за отказ от добросовестности как условия приобретения права собственности по приобретательной давности как наиболее спорного, что и восприняла Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации¹ [5, с. 52–54; 9, с. 101; 10, с. 78].

Однако не следует увеличивать давностный срок до тридцати лет, как это было предусмотрено в указанной Концепции. Согласимся с другими учеными, отмечающими, что подобная мера сильно увеличит издержки при приобретении недвижимости (на юридическую проверку титулов и длительное страхование от риска изъятия вещи у зарегистрированного собственника)². Мы солидарны с А.П. Анисимовым, В.В. Устюковой в том, что у законного собственника есть множество правовых способов истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, и если он не воспользовался своими правами в течение пятнадцати лет, то нет смысла увеличивать ему этот срок вдовое, особенно по экономическим причинам [1, с. 35; 9, с. 82].

Несомненно, что дискуссия о применении приобретательной давности как основания возникновения права частной собственности на земельные участки будет продолжаться в целях формулирования оптимальных предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Список использованной литературы:

1. Анисимов А.П. О некоторых дискуссионных вопросах применения приобретательной давности к земельным участкам как объектам недвижимости. *Вестник Волгоградской академии МВД России*. 2016;380(3):31–36.
2. Болтанова Е.С. Права на земельные участки: теория, законодательство и практика его применения: монография. Ростов-на-Дону: Феникс; 2006.
3. Волков Г.А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения. *Государство и право на рубеже веков. Экологическое и природоресурсное право. Трудовое право. Предпринимательское право: материалы Всероссийской конференции*. М.: Изд-во ИГП РАН; 2001.
4. Криволапова Л.В., Чубуков Г.В. Право собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. *Известия Оренбургского государственного аграрного университета*. 2004;(4):204–206.
5. Мисник Н.Н. О владении имуществом как собственным и добросовестном владении в приобретательной давности. *Вестник гражданского права*. 2007;(2):52–54.
6. Мишакова Н.В. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений. *Вестник университета имени О.Е. Кутафина*. 2019;(8):112–121.
7. Проблемы экологического, земельного права и законодательства (обзор выступлений участников научно-практической конференции). *Вестник Московского университета. Серия 11. Право*. 2000;(2):107.

¹ См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вст. ст. А.Л. Маковского. М., 2009. С. 82.

² Багаев В.А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. СПб., 2015. С. 19.

8. Тоточенко Д.А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности. *Имущественные отношения в РФ*. 2017;191(8):32–38.
9. Рудоквас А.Д. Приобретательная давность и защита добросовестного приобретателя в Концепции развития законодательства о вещном праве. *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ*. 2009;(7):94–113.
10. Устюкова В.В. Возникновение права собственности на землю в порядке приобретательной давности. *Труды Института государства и права Российской академии наук*. 2015;(1):74–86.
11. Чаркин С.А. Земельные правоотношения как межотраслевая правовая категория: монография. М.: Юрайт Издат; 2012.
12. Эйриян Г.Н. Применение приобретательной давности к земельным участкам. *Адвокат*. 2003;(7):24–28.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Елисеева Инга Александровна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6092-4489>