

**Приобретательная давность – вопрос о возможности применения
данного способа приобретения права собственности в отношении
земельных участков**

Швецова Алина Александровна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
студент*

Научный руководитель: Е.Ю.Хохлова, к.ю.н.

Аннотация

Настоящая статья посвящена вопросу о возможности приобретения права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. В статье рассмотрена проблема отсутствия норм права устанавливающих запрет на приобретения земельных участков в силу приобретательной давности, при этом суды в подавляющем большинстве отказывают в установлении права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Исследование проведено в целях получения однозначного ответа на рассматриваемый вопрос.

Ключевые слова: земельный участок, давностное владение, приобретательная давность, недвижимое имущество, право собственности, земля, закон, судебная практика.

**Acquired prescription - the question of the possibility of applying this method
of acquiring property rights to the land**

Shvetsova Alina Alexandrovna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
student*

Abstract

His article is devoted to the issue of the possibility acquiring the right of ownership of a land in the acquisition prescription. This article shows the problem of the lack of laws establishing ban to acquiring land in the acquisition prescription, despite that courts mostly deny in the establishment of ownership of the land by virtue of acquisitive prescription. This study was about clarify this issue.

Keywords: Land; the acquisition prescription; real estate; ownership; land; law; judicial practice.

Практика применения статьи 234 Гражданского кодекса РФ[1] ставит вопрос о том, какое имущество может быть приобретено в силу давностного владения. На первый взгляд с точки зрения правового содержания данная

норма не вызывает никаких трудностей, при этом можно предположить, что указанная норма в равной степени распространяется на все виды имущества, поскольку в ней не указано, что на какой-либо отдельный вид имущества данное правило не распространяется. Однако, как показывает судебная практика, в отношении земельных участков приобретение права собственности по такому основанию как приобретательная давность не представляется возможным.

Это связано с наличием в российском праве презумпции государственной собственности на землю, закрепленной в пункте 2 статьи 214 Гражданского кодекса РФ и пункте 1 статьи 16 Земельного кодекса РФ[2]. Сам по себе факт пользования земельным участком в течение пятнадцати лет не может служить основанием для признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Такое пользование не будет отвечать признаку «добросовестность владения», а будет являться самовольным захватом земельного участка, за что предусмотрена административная ответственность.

Приобретение земельного участка в силу приобретательной давности – один из самых распространенных дискуссионных вопросов в научной юридической литературе. По данной проблеме существует два подхода. Первый – о возможности перехода прав на земельные участки в силу приобретательной давности (при соблюдении всех необходимых условий давностного владения). Допуская такую возможность, в литературе отмечается, что «приобретательная давность является преимуществом садоводов и других владельцев земли перед иными собственниками в том смысле, что они длительное время пользовались данным земельным участком без оформления прав на него» [3].

Второй подход говорит о недопустимости приобретения права частной собственности на земельные участки в силу приобретательной давности. Голиченков А.К. говорит, что «приобретательная давность не может служить основанием возникновения прав на земельный участок, то есть гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником земельного участка, хотя и владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретают права собственности на этот земельный участок, независимо от сроков владения»[4].

Относительно условий применения судами статьи 234 ГК РФ при разрешении дел Пленумом Верховного суда Российской Федерации и Пленумом Высшего арбитражного суда Российской Федерации были даны разъяснения в совместном Постановлении «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[5]. Указанное Постановление раскрывает, каким образом суды должны определять добросовестность, открытость, непрерывность владения, а так же указано, что означает владение имуществом как своим собственным. Однако в данном Постановлении нет конкретного ответа на вопрос о возможности или о

невозможности приобретения права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.

С одной стороны, прямого запрета на приобретение земельного участка в силу приобретательной давности нормы гражданского права не содержат. На практике же отсутствует реальная юридическая возможность приобретения права собственности на земельный участок по данному основанию.

При вынесении решений об отказе в признании права собственности на земельный участок суды указывают, что «права на земельные участки могут быть приобретены только по основаниям, предусмотренным земельным законодательством, которое в настоящее время не предусматривает возможности приобретения права собственности на земельный участок в порядке статьи 234 Гражданского кодекса РФ»[6]. Также судами указывается, что «порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридических (или физических) лиц установлен главой V Земельного кодекса Российской Федерации, а также положениями Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»[7], что исключает возможность применения к рассматриваемым правоотношениям положений статьи 234 Гражданского кодекса РФ[9].

Однако существует судебная практика, при анализе которых, следует неоднозначный вывод о применении положений статьи 234 Гражданского кодекса РФ в отношении земельных участков.

Так, ВАС РФ в Определении от 12 сентября 2013 г. N ВАС-12096/13 указал, что «суды пришли к выводу о недоказанности добросовестности владения спорным земельным участком кооперативом, который знал о нахождении данного участка в государственной собственности, что исключает возможность признания за ним права собственности на имущество в силу приобретательной давности»[10].

Как видно из указанного Определения следует, что отказ в удовлетворении исковых требований мотивирован не невозможностью применения положений статьи 234 Гражданского кодекса РФ, а ввиду недоказанности добросовестности владения земельным участком. То есть, если лицо, обращающееся в суд с требованием о признании права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности, не докажет, что ранее спорный земельный участок был отчужден из государственной собственности, то указанное лицо не может считаться добросовестным владельцем.

Можно ли в таком случае говорить о том, что при условии доказанности добросовестности владения (в данном случае, наличие доказательств, что ранее спорный земельный участок был отчужден из государственной собственности), то за лицом будет признано право собственности на земельный участок в силу приобретательной давности?

При рассмотрении вопроса о возможности установления права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности стоит обратить внимание на следующее Определение суда.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда 2013 от 02.08.2013 г. по делу № 33-9315/2013 было удовлетворено требование истца о признании права собственности в порядке приобретательной давности на земельный участок.

Как следует из материалов дела, истец приобрела право собственности на земельный участок, в силу приобретательной давности, так как имеется вся совокупность предусмотренных законом признаков приобретательной давности: владение данным недвижимым имуществом добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным в течение пятнадцати лет, что подтверждается материалами дела.

Судебная коллегия указывает - тот факт, что право собственности на вышеуказанный земельный участок было зарегистрировано за прежним собственником, лишает истца возможности приобрести и зарегистрировать право собственности на него иначе, как путем обращения в суд с иском о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Субъективное право истца на недвижимое имущество возникает в силу закона, на основании сложного юридического состава, обозначенного в ст.234 Гражданского кодекса Российской Федерации, наличие которого подтверждается собранными по делу доказательствами[11].

Таким образом, указанное решение подтверждает возможность признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности, но только при наличии всех необходимых условий для такого признания, что должно подтверждаться обстоятельствами конкретного дела.

При разрешении вопроса о распространении норм о приобретательной давности на земельные участки, необходимо так же обратить внимание на то, что Земельный кодекс РФ закрепил один из основных принципов земельного законодательства - принцип разграничения действия норм гражданского и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель. Этот принцип можно толковать по-разному: и как установление приоритета норм Земельного кодекса в вопросах регулирования земельных отношений, и как признание факта необходимости использования при регулировании земельных отношений норм как земельного, так и гражданского законодательства.

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

Вероятнее всего, что ответ на вопрос о возможности применения института приобретательной давности в отношении земельных участков должен быть отрицательным, так как в подавляющем большинстве судебная практика указывает на невозможность применения статьи 234 Гражданского кодекса РФ в отношении земельных участков.

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

Исходя из анализа судебной практики следует вывод о том, что в исключительных случаях и при наличии определенных обстоятельств, право собственности на земельный участок все же может быть приобретено заинтересованным лицом в силу приобретательной давности. В связи с нарастающей необходимостью поставить точку в рассматриваемой дискуссии, целесообразней внести изменения в статью 234 Гражданского кодекса Российской Федерации и дополнить ее положениями следующего содержания: «Правила настоящей статьи применяются к земельному участку при условии, что такой земельный участок выбыл из государственной или муниципальной собственности и в отношении этого земельного участка зарегистрировано право частной собственности, что лишает заинтересованную сторону возможности приобрести право собственности на такой земельный участок иначе, как в силу приобретательной давности».

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147
3. Драчук В.П. Юридический справочник землевладельца. М.: НОРМА, 2000. с.29
4. Голиченков А.К. Козырь О.М. Концепция федерального закона о земле // Государство и право, 1994. №7. с.67.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
6. Постановление ФАС Уральского округа от 3 апреля 2014 г. по делу N

А47-284/2013

7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // «
8. Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4148
9. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.09.2013 по делу N А56-43563/2012
10. Определение ВАС РФ от 12.09.2013 N ВАС-12096/13 по делу N А75-3809/2012
11. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда 02.08.2013 г. по делу № 33-9315/2013