

# Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования<sup>1</sup>

---

---



**А.С. Подмаркова**

Старший преподаватель, департамент правового регулирования бизнеса Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», кандидат юридических наук. Адрес: 101000, Российская Федерация, Москва, Мясницкая ул., 20. E-mail: apodmarkova@hse.ru

---



## **Аннотация**

Статья посвящена выявлению проблем применения таких условий приобретательной давности, как добросовестность владения и владение вещью как своей собственной. Несмотря на разъяснения высших судов, практика и доктрина убедительно демонстрируют необходимость переосмысления подходов к пониманию этих условий. Автор анализируются предлагаемые пути изменения ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе предложения об исключении условия добросовестности из числа обязательных реквизитов приобретательной давности. Оценивая необходимость и обоснованность соответствующих изменений, автор приходит к выводу, что предъявление законом тех или иных условий приобретательной давности прежде всего предопределяется целями признания таковой основанием приобретения права собственности: как способа восполнения отсутствующего основания возникновения этого права или как способа замещения собственника, фактически устранившегося от владения вещью. В некоторых случаях правоприменительная практика убедительно показывает потребность более широкого понимания и применения приобретательной давности в качестве основания приобретения права собственности. Это обосновывает возможность дифференцированного подхода к предъявлению и толкованию условий приобретательной давности, но не их исключение из норм Гражданского кодекса Российской Федерации. Автор исходит из того, что изменение регулирования в части условий приобретательной давности должно производиться с учетом необходимости соблюдения баланса интересов титульного собственника вещи, ее фактического владельца, общества и государства. Сделан вывод, что изменение подходов к пониманию условий приобретательной давности само по себе не ущемляет интересы титульных собственников, в том числе исходя из толкования норм об отказе от права собственности, предусмотренных ст. 236 ГК. Подтвержденная Конституционным Судом Российской Федерации возможность дифференцированного понимания оценочного критерия добросовестности подкрепляет необходимость изменения подходов законодателя и судов к пониманию назначения института приобретательной давности и условий его применения.

---

<sup>1</sup> Законодательство и судебная практика даны по состоянию на 01.03.2021.



## Ключевые слова

приобретательная давность, приобретение права собственности по давности владения, добросовестное владение, владение вещью как своей собственной, отказ от права собственности, конституционность условий приобретательной давности.

---

---

**Благодарности:** статья подготовлена при информационной поддержке СПС Консультант Плюс

**Для цитирования:** Подмаркова А. С. Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 2. С. 109–138.

УДК: 347

DOI: 10.17323/2072-8166.2021.2.109.138

## Введение

Одно из оснований приобретения права собственности, последнее по упоминанию в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ), но не последнее по значимости — приобретательная давность, регулируемая ст. 234 ГК РФ. О значении ст. 234 и практических проблемах применения данного института<sup>2</sup> свидетельствует большое количество судебных решений, в которых искомым требованием является признание права собственности на вещь в силу приобретательной давности. Вместе с тем случаев удовлетворения таких исковых требований немного (хотя в последние годы наметилась позитивная тенденция). В большинстве случаев удовлетворению исковых требований препятствует отсутствие того или иного условия приобретательной давности. С учетом предложений по реформированию вещного права, а также подготовки Минэкономразвития проекта изменений норм ГК РФ в части приобретательной давности<sup>3</sup>, попробуем разо-

---

<sup>2</sup> Даже несмотря на наличие разъяснений высших судебных инстанций, напр.: 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 № 10/22), Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014), п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

<sup>3</sup> Проект ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ в части совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания возникновения права собственности на недвижимое имущество» (далее — Проект закона о приобретательной давности). Available at: URL <https://regulation.gov.ru/projects#npa=90986> (дата обращения: 01.03.2021)

браться, какие проблемы применения условий приобретательной давности существуют на практике, требуют ли они изменения действующего законодательства и предусмотрены ли соответствующие изменения разработанными законопроектами.

Статья 234 предусматривает четыре условия (требования), предъявляемых в совокупности законом фактическому владельцу для приобретения им права собственности на вещь в силу приобретательной давности: добросовестность, открытость, непрерывность владения и владение вещью как своей собственной. Оценочный характер данных условий обуславливает необходимость их толкования. Постановление № 10/22 разъясняет каждое из них, но несмотря на это анализ судебной практики и мнений научного сообщества обнаруживает отсутствие единого подхода к толкованию двух из них: критерия добросовестности и критерия владения вещью как своей собственной.

## 1. Понимание добросовестности владения

Добросовестность применительно к приобретательной давности толкуется высшими судами как незнание или предполагаемое (допустимое) незнание / недолжное знание лицом, получившим владение, об отсутствии основания возникновения у него права собственности на вещь, т.е. сводится к субъективному критерию осведомленности лица об отсутствии такого правового основания<sup>4</sup>. Данное понимание добросовестности на практике ставит вопрос: на какой момент времени лицо не должно знать об отсутствии оснований возникновения у него права собственности? Большинство судов считает, что на момент возникновения владения<sup>5</sup>. Причем в указанный момент давностный владелец, по их мнению, не имеет оснований считать себя кем-либо, кроме как собственником соответствующего имущества. Следует

---

<sup>4</sup> П. 15 Постановления № 10/22. Вместе с тем п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» исходит из объективного понимания добросовестности как «поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации».

<sup>5</sup> Напр., п. 15 Постановления № 10/22, Определение ВС РФ от 07.05.2015 № 310-ЭС15-4192 по делу № А08-4516/2012, Постановление АС Дальневосточного округа от 23.09.2019 № Ф03-3888/2019 по делу № А24-5575/2018, Постановление АС Северо-Западного округа от 25.06.2018 № Ф07-4369/2018 по делу № А56-62300/2016, Постановление АС Северо-Кавказского округа от 22.04.2019 № Ф08-2043/2019 по делу № А53-16531/2018 (Определением ВС РФ от 22.08.2019 № 308-ЭС19-13617 отказано в передаче дела № А53-16531/2018 в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления), Постановление АС Поволжского округа от 17.12.2015 № Ф06-2951/2015.

отметить, что такое понимание добросовестности обнаруживает связь с другим условием приобретательной давности, а именно с владением вещью как своей собственной. Оно фактически блокирует возможность применения норм о приобретательной давности в отношении имущества, полученного лицом во временное владение и пользование по договору даже после окончания такового и истечения срока для виндикации вещи, поскольку на момент получения владения лицо знает о том, что не является собственником, а значит, речь не может идти о добросовестном владении.

Другой вопрос, встающий на практике, касается периода такого незнания: должно ли оно сохраняться в течение всего срока приобретательной давности, который для недвижимости, например, составляет 15 лет? Вероятно, нет, поскольку в этот период лицо зачастую может узнать об отсутствии у него правовых оснований для возникновения права собственности, например, в результате признания сделки недействительной. В Определении от 20.03.2018 № 5-КГ18-3 Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения противоречит смыслу положений ст. 234, без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, легализовать такое владение, оформив право собственности на основании ст. 234. По мнению Суда, «само обращение в суд с иском о признании права в силу приобретательной давности является следствием осведомленности давностного владельца об отсутствии у него права собственности»<sup>6</sup>. Это и другие определения Верховного Суда, вынесенные за последние годы, демонстрируют изменение подхода высшей судебной инстанции к пониманию критерия добросовестности и, как следствие, к пониманию назначения института приобретательной давности в целом.

Примечательно, что изменение подхода преимущественно касается одной и той же категории дел: попытки приобретения в силу приобретательной давности недвижимого имущества, являющегося выморочным, или доли в праве собственности на него<sup>7</sup>. В вышеупомянутом определении была изло-

---

<sup>6</sup> См. также: Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 13.10.2020 № 88-21236/2020 по делу №2-316/2020, Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 23.12.2019 по делу № 88-1842/2019.

<sup>7</sup> К.И. Скловский ставит под сомнение возможность применения норм о приобретательной давности к доле в праве общей собственности, поскольку она не является вещью, и речь идет не о владении долей, а всего лишь о пользовании сособственниками общим имуществом [Скловский К.И., 2020: 56]. Представляется, что в данном случае применение ст. 234 возможно по аналогии (ст. 6 ГК РФ), поскольку практике известны случаи распространения

жена позиция, согласно которой положениями ст. 234 не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество. Суд счел, что длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре. В случае владения имуществом на основании недействительной сделки, когда по каким-либо причинам реституция не произведена, в случае отказа собственнику в истребовании у давностного владельца вещи по основаниям, предусмотренным ст. 302 ГК РФ, либо вследствие истечения срока исковой давности давностный владелец, как правило, может и должен знать об отсутствии у него законного основания для права собственности, однако само по себе это не исключает возникновение права собственности в силу приобретательной давности. При этом суд подчеркнул: добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, что оно совершено внешне правомерными действиями. Это решение демонстрирует попытку восприятия судом добросовестности именно как объективного критерия непротивоправного фактического владения, а не как субъективного незнания фактического владельца об отсутствии у него права собственности.

В Постановлении АС Центрального округа от 13.02.2019 № Ф10-6246/2018 по делу № А48-4640/2017<sup>8</sup> обнаруживается усредненный субъективно-объективный вариант понимания критерия добросовестности: давностное владение является добросовестным, если, приобретая вещь, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, т.е. в тех случаях, ког-

---

режима вещей на бестелесное имущество (например, виндикация бездокументарных акций и т.д.). Такой подход допустим в ситуации отсутствия иных способов защиты охраняемых законом интересов как крайняя временная мера, применяемая до корректировки регулирования и определения специального способа защиты. К тому же нельзя не учитывать возможность выдела доли в натуре (раздела общей собственности), который трансформирует долю в праве общей собственности на недвижимость в право собственности на конкретное помещение, например, комнату в коммунальной квартире, которая станет самостоятельно участвующей в обороте вещью и признание права собственности на нее в силу приобретательной давности будет возможным. К тому же в силу п. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, т.е. по факту обладание долей в праве собственности предполагает владение конкретной частью вещи, опять же гипотетически могущей стать самостоятельной в результате выдела доли в натуре (раздела общей собственности).

<sup>8</sup> Определением Верховного Суда РФ от 13.06.2019 № 310-ЭС19-7723 отказано в передаче дела № А48-4640/2017 в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления.

да вещь приобретается внешне правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. Еще более смелый подход виден в Постановлении АС Западно-Сибирского округа: добросовестность лица означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы быть его собственником<sup>9</sup>.

Стоит отметить, что предпосылки отступления от субъективного понимания добросовестности, т.е. применения приобретательной давности даже при знании давностным владельцем того, что он не является собственником вещи, можно обнаружить и в действующем законодательстве. Например, согласно п. 2 ст. 225 ГК РФ, если это не исключается правилами о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226), о находке (ст. 227 и 228), о безнадзорных животных (ст. 230 и 231) и кладе (ст. 233), право собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности. Формулировка этой нормы породила разные мнения о возможности применения ст. 234 к бесхозным движимым вещам: одни считают, что применение ст. 234 возможно, если нет оснований для применения норм ст. 225-233, т.е. если бесхозная вещь не является находкой, кладом, брошенной вещью, безнадзорным животным<sup>10</sup>. Другие специалисты полагают, что речь должна идти о субсидиарном применении ст. 234, т.е. если владельцем вещи не соблюден порядок приобретения права собственности, предусмотренный нормами ст. 225-233, то остается возможность более длительного и сложного способа приобретения по приобретательной давности [Скловский К.И., 2020: 55].

На практике применение при толковании п. 2 ст. 225 ГК РФ первого подхода мало возможно, а второго — затруднительно. В первом случае трудно представить, каким еще образом вещь может стать бесхозной, кроме как в результате отказа собственника от нее, оставления ее без надзора, потери или сокрытия на длительный срок. Во втором случае экономически обоснованному возвращению вещи в оборот теоретически должно препятствовать субъективное понимание добросовестности владения, поскольку в момент возникновения владения брошенной вещью, находкой или кладом лицо

---

<sup>9</sup> Постановление АС Западно-Сибирского округа от 31.01.2019 № Ф04-5682/2018 по делу № А03-2990/2018. Определением Верховного Суда РФ от 22.04.2019 № 304-ЭС19-4328 отказано в передаче дела № А03-2990/2018 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления.

<sup>10</sup> «Положения ст. 234 ГК могут быть применены для приобретения права собственности на бесхозную движимую вещь, если нет оснований для применения положений ст. 226–233 ГК». См.: Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. 2019 // СПС КонсультантПлюс.

знает, что не является ее собственником. Таким образом п. 2 ст. 225 ГК РФ является предпосылкой объективного толкования добросовестности для приобретательной давности.

При оценке обоснованности предъявления законом фактическому владению тех или иных требований (условий) следует исходить из целей регулирования, преследуемых нормами о приобретательной давности. На это уже обращали внимание некоторые представители научного сообщества<sup>11</sup>. Так, Р. С. Бевзенко обратил внимание на существование исторически разных традиций понимания приобретательной давности: если в римском праве она была нужна для того, чтобы компенсировать (восполнить) отсутствие правовых оснований для возникновения права собственности в случае приобретения вещи у неуправомоченного отчуждателя, то на Руси допускалось приобретение прав на землю и в отсутствие правовых оснований при условии активного фактического владения землей в виде ее обрабатывания. Таким образом, очевидна возможность существования разных подходов к вопросу о назначении института приобретательной давности. По его мнению, Постановление Пленумов № 10/22 и абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, закрепляющий презумпцию добросовестности приобретателя недвижимого имущества, полагавшегося на данные ЕГРН, свидетельствуют о восприятии именно римской (западной) концепции назначения приобретательной давности<sup>12</sup>.

В то же время в решениях судов последних лет, удовлетворяющих требования о признании права собственности в силу приобретательной давности, можно увидеть, что они зачастую определяют в качестве назначения института приобретательной давности возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п.

Судьи считают, что в ситуациях, когда титульный собственник либо публичное образование, к которому имущество должно перейти в силу его бесхозяйности либо выморочности, длительное время не проявляют какого-либо интереса к этому имуществу, не заявляют о своих правах на него, фактически отказываются от прав на него, устраняются от владения имуще-

<sup>11</sup> Бевзенко Р.С. Почему судьи гражданской коллегии Верховного суда не знают законов своей страны? // Дело о приобретательной давности. Available at: URL: [https://zakon.ru/blog/2020/03/25/pochemu\\_sudi\\_grazhdanskoj\\_kollegii\\_verhovnogo\\_suda\\_ne\\_znayut\\_zakonov\\_svoej\\_strany\\_\\_delo\\_o\\_priobretat](https://zakon.ru/blog/2020/03/25/pochemu_sudi_grazhdanskoj_kollegii_verhovnogo_suda_ne_znayut_zakonov_svoej_strany__delo_o_priobretat) (дата обращения: 01.03.2021); Бudyлин С.Л. Дядя Федор поднимает знамя войны. Кейс-стади о приобретательной давности. Available at: URL: [https://zakon.ru/blog/2019/12/24/dyadya\\_fedor\\_podnimaet\\_znamya\\_vojny%C2%A0\\_kejs-stadi\\_o\\_priobretatelnoj\\_davnosti](https://zakon.ru/blog/2019/12/24/dyadya_fedor_podnimaet_znamya_vojny%C2%A0_kejs-stadi_o_priobretatelnoj_davnosti) (дата обращения: 01.03.2021)

<sup>12</sup> Бевзенко Р.С. Почему судьи гражданской коллегии Верховного суда не знают законов своей страны? // Дело о приобретательной давности. Available at: URL: [https://zakon.ru/blog/2020/03/25/pochemu\\_sudi\\_grazhdanskoj\\_kollegii\\_verhovnogo\\_suda\\_ne\\_znayut\\_zakonov\\_svoej\\_strany\\_\\_delo\\_o\\_priobretat](https://zakon.ru/blog/2020/03/25/pochemu_sudi_grazhdanskoj_kollegii_verhovnogo_suda_ne_znayut_zakonov_svoej_strany__delo_o_priobretat) (дата обращения: 01.03.2021)

ством и его содержания, то может быть удовлетворен иск фактического давностного владельца. При этом понимание добросовестности как незнания фактического владельца об отсутствии у него права собственности на вещь с точки зрения судов не должно препятствовать удовлетворению иска. Поэтому добросовестность в достаточном количестве решений последних лет воспринималась судами как объективная характеристика непротивоправности владения.

## **2. Категории дел, требующие изменения понимания добросовестности владения**

Изменение судами подходов к критерию добросовестности владения уже наблюдается применительно к приобретению по давности выморочного имущества (доли в праве собственности на него) и, на наш взгляд, может быть обусловлено следующей логикой. Государство не является собственником такого имущества изначально, оно становится таковым вынужденно в силу прямого указания закона и не может отказаться от него. Не проявляя к нему интереса в течение длительного периода времени, не обеспечивая надлежащее содержание такого имущества, государство тем самым нарушает интересы участников долевой собственности, вынужденных зачастую нести бремя содержания такого имущества. В этом случае, учитывая публичный интерес в консолидации долей в праве собственности на вещь у одного лица, логично позволить сособственнику приобрести такую долю в силу приобретательной давности.

Труднее обосновать ситуацию, когда речь идет о наследовании в качестве выморочного имущества всего объекта недвижимости. Но и здесь основным аргументом может служить тот, что сама конструкция наследования государством выморочного имущества предусмотрена законом, прежде всего, для того, чтобы предотвратить появление в обороте бесхозного имущества<sup>13</sup>, а не для того, чтобы дать приоритет в получении такого имущества публичному собственнику. При этом если имеется лицо, которое по воле собственника в течение длительного периода времени владело и пользовалось таким имуществом (например, было вселено собственником для совместного с ним проживания, которое продолжилось и после смерти последнего), несло расходы на его содержание (например, уплачивало налоги, коммунальные платежи), осуществляло мероприятия по его сохранению или улучшению (например, оплачивало или производило текущий или капитальный ремонт), то такое

---

<sup>13</sup> Аналогичный подход выражен в Постановлении Конституционного Суда от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца».

лицо должно иметь возможность приобретения права собственности на имущество в силу приобретательной давности. Вряд ли в таком случае логично требовать добросовестного владения именно как незнания об отсутствии правового основания права собственности на вещь.

Схожая ситуация обнаруживается применительно к объектам недвижимости, не включенным в план приватизации государственного предприятия. За последнее десятилетие суды сформировали достаточно жесткую позицию в отношении данной категории дел: если имущество не вошло в план приватизации (передаточный акт) унитарного предприятия, то оно продолжает оставаться государственной собственностью, о чем организация не может не знать, а, следовательно, нет добросовестного владения объектом. Во многих решениях суды ссылались на ч. 16 ст. 43 Закона о приватизации (утратившую силу в соответствии с Федеральным законом от 29.06.2015 № 180-ФЗ)<sup>14</sup>, согласно которой при выявлении имущества, подлежавшего внесению в уставный капитал ОАО и не включенного при его создании в состав приватизированного имущества, указанному обществу предоставлялось первоочередное право приобретения такого имущества по рыночной цене. В связи с тем, что данная норма утратила силу, теперь, на первый взгляд, стало меньше препятствий для «легализации» фактического владения такими объектами в силу приобретательной давности. Вместе с тем во многих решениях суды до сих пор приходят к выводу, что законодательству о приватизации не известен такой ее способ, как приобретательная давность, и отказывают в удовлетворении заявленных требований, несмотря на то, что фактический владелец в течение длительного периода времени несет расходы на содержание недвижимого имущества и даже иногда на его улучшение в отсутствие его фактического «изъятия» собственником из владения предприятия<sup>15</sup>. В отличие от ситуации с выморочным имуществом здесь государство изначально является собственником и проявляет свою волю на передачу имущества в частную собственность путем его включения или невключения в передаточный акт при приватизации предприятия.

Вместе с тем, если в течение длительного периода времени государство не прекращает фактического владения предприятия в отношении имущества, не включенного в передаточный акт, изначально полученного во владение

<sup>14</sup> Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Ч. 16 ст. 43 Закона гласила, что невыкупленное обществом имущество должно приватизироваться в порядке, установленном Законом о приватизации.

<sup>15</sup> Вместе с тем есть единичные решения, где требования о приобретательной давности были удовлетворены. Например, Постановление АС МО от 07.07.2017 № Ф05-9365/2017 по делу № А41-82669/2016, Постановление АС МО от 08.12.2016 № Ф05-19208/2016 по делу № А41-1861/16 в которых удовлетворили требования Ростелекома поскольку не было доказательств нахождения объектов в собственности государства и не было притязаний третьих лиц.

по воле государства, т.е. без неправомерного захвата, не истребует это имущество, то возможно истечение срока для виндикации вещи, что само по себе не исключает применение норм о приобретательной давности. Довод, что законодательству о приватизации неизвестен такой способ приватизации, как приобретательная давность, может быть преодолен по аналогии с ситуацией реализации преимущественного права на приобретение доли в праве собственности на недвижимое имущество. Таким образом, в делах данной категории предъявление требования добросовестного владения как субъективного незнания об отсутствии правового основания для права собственности на вещь представляется неоправданным. Справедливости ради стоит заметить, что в некоторых случаях признанию права собственности препятствовало не столько отсутствие добросовестности владения бывшего ГУП или МУП, сколько особое назначение объекта недвижимости (например, детский сад, защитное сооружение гражданской обороны) или изменение его характеристик по сравнению с указанными в документах, что препятствовало его идентификации и удовлетворению требований.

Подводя итоги вышеизложенному, отметим, что практика по некоторым случаям давностного владения убедительно свидетельствует о необходимости трансформации подходов к пониманию критерия добросовестности владения. Такая трансформация, как минимум, подразумевает корректировку разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленумов № 10/22, в противном случае остается согласиться с мнением Р.С. Бевзенко, что «Верховный Суд России редуцирует критерий добросовестности совершенно негодными методами»<sup>16</sup>. Предпочтительна не трансформация понимания этого критерия на уровне разъяснений высшего суда, а именно его дифференциация на уровне закона применительно к различным случаям приобретательной давности. Однако это не единственный возможный путь изменения действующего законодательства.

### **3. Пути реформирования ст. 234 ГК РФ в части добросовестности владения**

И в доктрине, и в проекте реформирования ГК РФ<sup>17</sup>, и в законопроекте Минэкономразвития<sup>18</sup> предлагается исключить критерий добросовестности

---

<sup>16</sup> Бевзенко Р.С. Почему судьи гражданской коллегии Верховного Суда не знают законов своей страны? ...

<sup>17</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая Государственной Думой в I чтении 27.04.2012) (далее — Проект № 47538-6).

<sup>18</sup> Проект ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ в части совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания

из числа условий давностного владения. Представляется, что предлагаемое исключение (в том числе и в отношении движимого имущества) может способствовать росту числа «захватов» чужого имущества и попыток приобретения права собственности заведомо недобросовестными владельцами. Хотя разработчики законопроекта о приобретательной давности (согласно пояснительной записке к нему) учли опыт развитых стран, в которых применительно к недвижимости отсутствует требование добросовестного владения (как, например, в Англии и некоторых штатах США), про движимое имущество они очевидно не подумали (при том, что завладеть им и сохранить владение против воли собственника гораздо легче, чем недвижимым). Тотальное исключение требования добросовестности владения из закона потенциально опасно, а потому требует как минимум продумывания мер, противодействующих захватам и неправомерному владению чужой собственностью.

Основываясь на ст. 242 Проекта ФЗ № 47538-6, М.А. Ерохова<sup>19</sup> в качестве таких мер, например, предлагает или установление дифференцированных сроков приобретательной давности (15 лет для добросовестного владельца и 30 лет для недобросовестного), или введение денежной компенсации от недобросовестного приобретателя по давности в пользу прежнего собственника вещи. Представляется, что применение первой меры возможно в случае трансформации понимания добросовестности именно как неправомерного владения, поскольку в Проекте ФЗ № 47538-6 речь идет именно о выбытии вещи из владения собственника помимо его воли, т.е. объективном факте, хотя сам проект непосредственно термин «добросовестность» не упоминает. Само по себе исключение добросовестности из числа реквизитов приобретательной давности не устранит необходимости исследования судом обстоятельств приобретения владения для определения необходимого срока давностного владения<sup>20</sup>. Вместе с тем, оно может способствовать

---

возникновения права собственности на недвижимое имущество» (далее — Проект закона о приобретательной давности). Available at: URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=90986> (дата обращения: 01.03.2021)

<sup>19</sup> Круглый стол «Проблемные вопросы правового режима приобретательной давности». Юридический институт «М-Логос», 23.12.2020. Available at: URL: [https://m-logos.ru/mlogos\\_publication/nauchno-prakticheskij-onlajn-kruglyj-stol-problemnye-voprosy-pravovogo-rezhima-priobretatelnoj-davnosti](https://m-logos.ru/mlogos_publication/nauchno-prakticheskij-onlajn-kruglyj-stol-problemnye-voprosy-pravovogo-rezhima-priobretatelnoj-davnosti) (дата обращения: 01.03.2021)

<sup>20</sup> Здесь стоит отметить возможность дискуссии о применении в случае исключения добросовестности из числа реквизитов приобретательной давности общих норм ГК РФ о добросовестности (п. 3, 4 ст. 1, п. 1, 5 ст. 10 ГК РФ). К.И. Скловский, например, считает, что общая презумпция добросовестности из ст. 10 ГК РФ вопреки ошибочным представлениям, высказываемым, в том числе некоторыми судами, не распространяется на специальные случаи добросовестности, предусмотренные ст. 302 и 234 ГК РФ, и не затрагивает процессуальные нормы о бремени доказывания [Скловский К.И., 2020: 58]. Представляет-

захватам чужого имущества. Поэтому более удачной мерой представляется сохранение необходимости доказывания объективной добросовестности при владении вещью в течение 5 или 15 лет в зависимости от ее отнесения к движимой или недвижимой, и устранение этого реквизита для случаев владения ею, соответственно, в течение 10 или 30 и более лет.

Вторая мера о компенсации прежнему собственнику вполне разумна, считая в себе как частный интерес, заключающийся в приобретении вещи, так и общественный (публичный) интерес, заключающийся в сокращении фактически бесхозяйного имущества, в увеличении платежей за него в бюджет, в правовой определенности в обороте в отношении прав на вещь и т.д. Она может применяться как дополнительная гарантия защиты прав собственника в ситуации непредъявления законом фактическому владельцу требования добросовестности и пересечь попытки захвата чужого имущества недобросовестными участниками оборота.

В завершение анализа путей реформирования действующей ст. 234 необходимо отметить, что предпочтительным вариантом ее совершенствования в части добросовестности владения (учитывая изменения п. 1 ст. 234, изложенного в ред. Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ)<sup>21</sup> представляется не только предъявление этого условия в зависимости от сроков давностного владения, но и дифференциация его понимания для различных случаев приобретательной давности. Многие ученые обращали внимание на несхожесть ситуаций фактического владения, в которых речь может идти о применении приобретательной давности: приобретение вещи у неуправомоченного отчуждателя, владение ею при ненадлежащем оформлении сделки (например, в отсутствие правоустанавливающих документов), без регистрации прав, сквоттинг и т.д. Вероятно, в приобретательной давности добросовестность по умолчанию должна пониматься в объективном смысле как некое непротивоправное поведение фактического владельца: например,

---

ся, что специальное закрепление требования добросовестности в ст. 234 ГК РФ, во-первых, обязывает суд установить соответствие владения этому критерию (в то время как согласно п. 1 Постановления Пленума ВС РФ № 25, проверка добросовестности стороны, по общему правилу, осуществляется судом по обоснованному заявлению другой стороны; сам суд признает поведение стороны недобросовестным по собственной инициативе при очевидном отклонении действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения), во-вторых, преследует цель иного распределения бремени доказывания добросовестности поведения между сторонами. Полагаем, что это бремя должно лежать на фактическом владельце, следовательно, презумпция добросовестности из ст. 10 ГК РФ применяться в этом случае не должна.

<sup>21</sup> П. 1 ст. 234 теперь указывает на возможность установления иных условий приобретательной давности в этой статье. Эта возможность скорее всего связана с предусмотренным Проектом закона о приобретательной давности сокращенным сроком давности для приобретения линейных объектов.

в ситуации замещения собственника, фактически устранившегося от владения вещью, как непротивоправное (не против воли собственника) завладение или владение ею.

Вместе с тем в ситуации восполнения отсутствующего (отпавшего) основания возникновения права собственности как, например, при недействительности сделки в случае приобретения вещи у неуправомоченного отчуждателя, она должна трансформироваться в субъективную добросовестность: в незнание или предполагаемое (допустимое) незнание фактического владельца об отсутствии у него права собственности на вещь в момент получения владения ею. Таким образом, добросовестность как оценочное понятие не предполагает его единого универсального толкования применительно к различным отношениям участников оборота и случаям применения приобретательной давности. Изменение регулирования в этой части должно производиться с учетом необходимости соблюдения баланса интересов титульного собственника вещи, ее фактического владельца, общества и государства. Исходя из этого проанализируем, не ущемляют ли предлагаемые изменения права титульного собственника вещи.

#### **4. Приобретательная давность и отказ от права собственности**

Признанию назначения института приобретательной давности как способа замещения собственника, фактически устранившегося от владения вещью, для ее возвращения в оборот, на первый взгляд, препятствует понимание отказа от права собственности как совершения действий, определенно свидетельствующих об устранении собственника от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на него (ст. 236 ГК РФ). Из буквального толкования этой нормы следует, что бездействие собственника, не реализация им правомочий, составляющих содержание права собственности, не должны влечь за собой прекращения этого права. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Отсюда следует, что право собственности не безгранично. Стоит отметить, что ст. 209 говорит именно о действиях собственника, представляющих собой реализацию этого права, но ничего не говорит о возможности его бездействия и его пределах. Представляется, что оно в любом случае ограничено несением собственником бремени содержания своего имущества, установленным ст. 210. Это подтверждается, например, и позицией Пленума Верховного Суда Российской

Федерации, выраженной в п. 37 Постановления от 27.06.2017 №22, согласно которой «временное неиспользование... собственниками... помещений не является основанием для освобождения их от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения... платы за отопление, а также за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, взносов на капитальный ремонт».

Из системного толкования ст. 209 и 210 следует, что бремя содержания собственником своего имущества также определяет пределы реализации его права собственности: неисполнение этой обязанности не должно вести к нарушению прав и законных интересов других лиц. Поэтому ГК РФ в качестве одного из оснований прекращения права собственности в ст. 293 предусматривает бесхозяйственное содержание жилого помещения, включающее в себя бесхозяйственное обращение с ним, допускающее его разрушение. Во многих случаях такое поведение собственника нарушает права и охраняемые законом интересы соседей данного лица, поскольку допускает порчу коммуникаций и оборудования многоквартирного дома, несанкционированное проникновение лиц без определенного места жительства на территорию участка и дома собственника-соседа и т.д. Подобная ситуация демонстрирует, что неисполнение собственником обязанностей по содержанию имущества может привести к прекращению его права собственности на вещь<sup>22</sup>. Однако это возможно при условии предупреждения собственника о необходимости устранения нарушения (в частности, ремонта помещения) и посредством продажи помещения с публичных торгов (т.е. выявления лиц, заинтересованных в таком имуществе, и определения наиболее выгодного предложения по его приобретению)<sup>23</sup>. Вышеизложенное позволяет прийти к выводу, что право собственности в любом случае не должно прекращаться против воли собственника, если он не устранился от владения вещью<sup>24</sup> и не сет бремя ее содержания.

---

<sup>22</sup> Схожая норма предусмотрена в ст. 240 ГК РФ для движимых вещей, являющихся культурными ценностями, отнесенными в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством. Если они бесхозяйственно содержатся собственником, в результате чего могут утратить свое значение, то по решению суда они могут быть изъяты путем выкупа государством или проданы с публичных торгов. Из вырученной от продажи суммы при этом удерживается стоимость восстановительных работ, необходимых для сохранения объекта.

<sup>23</sup> В отличие от упомянутой ситуации при давностном владении мы уже имеем лицо, заинтересованное в «бесхозяйном» имуществе и готовое его содержать. Владая вещью, оно инициирует признание права собственности судом за собой, поэтому установления особого порядка прекращения права собственности в этом случае не требуется.

<sup>24</sup> Представляется, что в качестве устранения от владения не должно рассматриваться само по себе, например, постоянное проживание собственника в другом месте или сезонное пользование им соответствующей вещью.

Вместе с тем право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено не только на бесхозяйное имущество, коим оно, в том числе становится в результате отказа от права собственности, но и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу<sup>25</sup>. Поэтому представляется, что отказ от права собственности в соответствии со ст. 236 ГК РФ не является обязательным условием применения норм о приобретательной давности. «Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности»<sup>26</sup>. Другой вопрос, что для удовлетворения иска о признании права собственности в силу приобретательной давности суду необходимо выяснить обстоятельства возникновения фактического владения и отношение титульного собственника к своей вещи. Длительное устранение собственника от владения и пользования имуществом, от несения бремени его содержания и распоряжения им позволяют говорить о бесхозяйственном обращении с вещью и фактическом отказе от права собственности. Этот отказ не может восприниматься как отказ от права собственности из ст. 236 ГК РФ потому, что собственник не совершает активных действий, свидетельствующих о его воле прекратить свое право собственности на вещь.

Вместе с тем для приобретения права собственности в силу приобретательной давности не обязательно, чтобы собственник совершил активные действия, свидетельствующие об отказе от права собственности, и чтобы он объявил о нем. Суды считают, что достаточно того, что титульный собственник в течение длительного времени устранился от владения вещью, не проявляет к ней интереса, не исполняет обязанностей по ее содержанию, вследствие чего вещь является фактически брошенной<sup>27</sup>. Таким образом, применение ст. 234 само по себе не требует проверки реализации положений ст. 236 ГК РФ. Однако выявление «фактического отказа» предполагается при установлении судом обстоятельств непротивоправного, т.е. добросовестного завладения имуществом (например, был ли ограничен собственником доступ в принадлежащее ему помещение или он не препятствовал доступу фактического владельца, вскрывались ли фактическим владельцем замки, разбивались ли окна для получения владения и т.п.) и обстоятельств владения имуществом как своим собственным (несение расходов на его содержание и т.п.). Принятие мер собственником по ограничению доступа к

<sup>25</sup> П. 16 Постановления № 10/22.

<sup>26</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2019 № 4-КГ19-55, 2-598/2018.

<sup>27</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2019 № 4-КГ19-55, 2-598/2018.

вещи, возобновление несения бремени ее содержания в период давностного владения может свидетельствовать о намерении собственника сохранить владение и стать причиной отказа в признании права собственности в силу приобретательной давности. Таким образом, предлагаемые изменения законодательного регулирования приобретательной давности в части добросовестности владения сами по себе не ущемляют права титульного собственника.

## **5. Понимание условия владения имуществом как своим собственным**

Что касается условия владения имуществом как своим собственным, то Постановление № 10/22 толкует его как владение не по договору и считает, что ст. 234 не подлежит применению в тех случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.)<sup>28</sup>. Такая формулировка разъяснений на практике позволяет судам воспринимать наличие любого договора, являющегося основанием получения владения вещью, независимо от его названия, предмета и срока действия в качестве препятствия для применения ст. 234, что вряд ли оправданно. Это требование безусловно должно быть препятствием в том случае, когда предметом договора является отчуждение вещи и договор является действительным, или предмет договора предполагает возврат вещи ее собственнику при том, что срок договора или исковой давности для виндикации вещи еще не истек. В ситуации, когда предмет договора не предполагает (условия договора не предусматривают) возврата вещи<sup>29</sup>, или когда возврат предполагается, но при этом истекает срок договора и/или исковой давности для виндикации вещи<sup>30</sup>, ст. 234 может быть применена.

Обоснование может быть следующим: поскольку собственник изначально не определил судьбу вещи в случае окончания срока действия договора или вовремя не истребовал свою вещь обратно, постольку ее можно рассматривать как фактически брошенную им и способствовать ее возвращению в оборот посредством приобретательной давности. Верховный Суд Российской Федерации в Определении от 28.07.2015 № 41-КГ15-16 выразил

---

<sup>28</sup> П. 15 Постановления № 10/22.

<sup>29</sup> Это, например, возможно при ее передаче в качестве вклада в общее дело в случае заключения договора простого товарищества или при заключении непоименованного ГК РФ договора о сотрудничестве, предусматривающего передачу вещи без обязательств по ее возврату.

<sup>30</sup> Например, после расторжения договора, если он носил бессрочный характер.

позицию, что давностное владение может начаться после истечения срока владения имуществом по договору, не предполагающему перехода титула собственника, если вещь не возвращена собственнику и не истребована им, но не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. Такая позиция плохо согласуется с требованием добросовестности владения как субъективного незнания об отсутствии основания права собственности: заключая срочный договор, предусматривающий возврат вещи собственнику после его окончания, лицо не может не знать, что у него отсутствуют основания считать вещь поступившей в его собственность. Зато она согласуется с пониманием добросовестности как непротивоправного владения. Это еще раз подтверждает необходимость трансформации подхода к пониманию критерия добросовестности.

Стоит отметить, что критерий владения вещью как своей собственной можно понимать не только в объективном смысле, т.е. в смысле наличия/отсутствия договора как основания владения вещью. В случае восприятия назначения приобретательной давности как способа включения фактически брошенного имущества в оборот этот критерий должен восприниматься в субъективном смысле, т.е. как заботливое отношение фактического владельца к вещи, несение им бремени ее содержания, извлечение ее полезных свойств и т.д. Таким образом, владение вещью как своей собственной, будучи условием приобретательной давности, также предполагает изменение подхода к своему пониманию, как и добросовестность владения.

Следует отметить, что возможность и необходимость изменения подходов к условиям приобретательной давности подтверждается и позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от 26.11.2020 № 48-П (далее — Постановление № 48-П), которое заслуживает отдельного анализа не только в части аргументов Суда, подкрепляющих некоторые выводы автора, но и как предпосылка возможного пересмотра судебных постановлений по делу В.В. Волкова и аналогичным ему делам.

## **6. Конституционность условий приобретательной давности**

Предметом проверки Конституционного Суда стала конституционность п. 1 ст. 234 в той мере, в какой на его основании разрешается вопрос о добросовестности владения лицом земельным участком как об условии приобретения права собственности на него по давности владения. Владение при этом было передано лицу по сделке, направленной на отчуждение недвижимого имущества, но не повлекшей соответствующих правовых последствий.

По мнению заявителя жалобы гражданина В.В. Волкова, п. 1 ст. 234 не соответствует Конституции Российской Федерации, поскольку препятствует признанию права собственности в силу приобретательной давности за лицом, которому прежний правообладатель передал имущество по договору без нарушения прав и законных интересов других лиц. Он также считает недопустимым формальный подход судов к определению добросовестности давностного владельца при неопределенности данного критерия в законе.

Поскольку правовые позиции Конституционного Суда формируются без установления и исследования фактических обстоятельств дела, постольку названный Суд не рассматривал некоторые вопросы, которые обычно исследуются судами при разрешении таких дел. В частности, вопросы действительности сделки по отчуждению объекта недвижимого имущества; природы вещного права на земельный участок у его продавца; иные необходимые для приобретательной давности условия владения спорным имуществом; обстоятельства, имеющие значение для возникновения права собственности, права пользования земельным участком собственником находящейся на ней недвижимости.

Фактические обстоятельства дела заключались в том, что гражданин В.В. Волков с 1997 года являлся членом гаражного кооператива и владел земельным участком и расположенным на нем гаражным боксом на основании заключенного с гражданином П. договора купли-продажи, совершение которого подтверждалось распиской в получении денежных средств. При этом данный земельный участок принадлежал П. на праве пожизненного наследуемого владения и находился в Краснознаменске Московской области, являющемся административным центром закрытого административно-территориального образования.

Суды, рассмотревшие его дело, посчитали, что гражданин Волков не мог не знать об отсутствии у него оснований возникновения права собственности на спорный земельный участок, в связи с чем его нельзя признать добросовестным владельцем по смыслу разъяснений, содержащихся в п. 15 Постановления Пленумов № 10/22. Также, поскольку истец вступил во владение имуществом по сделке (по договору купли-продажи), постольку такое владение независимо от его продолжительности по смыслу ст. 234 не может привести к приобретению права собственности по давности владения.

Конституционный Суд Российской Федерации обратил внимание на следующие аспекты.

Во-первых, он как и Верховный Суд, признал назначением института приобретательной давности, т.е. его конституционно значимой целью, возвращение имущества в оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п. Конституционный Суд Российской

Федерации подчеркнул, что понимание добросовестности давностного владельца как восприятия им себя в качестве ее собственника в момент получения владения вещью вступает в противоречие с целями, заложенными в ст. 234. Тем самым данный Суд обратил внимание на необходимость учета назначения, целей института приобретательной давности при предъявлении законодателем условий, которым обязательно должно соответствовать давностное владение, что поддерживает и автор настоящей статьи.

Во-вторых, Конституционный Суд, подтвердив возможность использования законодателем в нормах права оценочных понятий, пояснил, что уяснение их содержания может происходить как из конкретного нормативного положения, так и из системы взаимосвязанных положений, в том числе с помощью даваемых судами разъяснений. Тем самым данный Суд подчеркнул важность установления смысла оценочных понятий, в том числе с помощью разъяснений судов. Это подкрепляет позицию автора о необходимости, как минимум, корректировки разъяснений, содержащихся в Постановлении № 10/22 для обеспечения правовой определенности в отношении понимания условий приобретательной давности.

В-третьих, основываясь на предыдущем постулате, Конституционный Суд Российской Федерации проанализировал как должно пониматься требование добросовестности в рамках института приобретательной давности. При этом Суд сопоставил назначение институтов виндикации и приобретательной давности, поскольку в первом также используется понятие добросовестности, которое, в отличие от используемого в институте приобретательной давности, имеет свою законодательную дефиницию. По мнению Конституционного Суда, поскольку институт приобретательной давности в отличие от института виндикации направлен на защиту не только частных правовых, но и публично-правовых интересов (достижение правовой определенности, возвращение имущества в гражданский оборот, реализация фискальных целей), а добросовестность является лишь одним из условий приобретательной давности, постольку определение добросовестности в данных правовых институтах должно предполагаться различным.

При этом конституционные судьи обратили внимание на сложность добросовестности как оценочного понятия, допускающего различные проявления применительно к различным категориям дел. Они подчеркнули, что при установлении добросовестности судам требуется изучать фактические обстоятельства каждого дела и это, в свою очередь, требует дифференцированного подхода при определении критериев добросовестности. Таким образом, позиция автора относительно возможности и необходимости дифференциации понимания добросовестности как условия приобретательной давности и ее восприятия как объективной непротивоправности завладения

вещью, его получения внешне правомерными действиями согласуется с позицией Конституционного Суда Российской Федерации.

В то же время Конституционный Суд подчеркнул, что для приобретательной давности правообразующее значение имеет, прежде всего, не такое отдельное событие, состоявшееся однажды, как завладение вещью, а добросовестное длительное открытое владение, когда владелец вещи ведет себя как ее собственник, при отсутствии возражений со стороны других лиц. Таким образом, данный Суд не свел действие критерия добросовестности только к моменту получения владения. За этим выводом кроется весьма важная мысль: если добросовестность в момент получения владения понимается как непротивоправность завладения вещью, то в течение срока приобретательной давности добросовестность должна пониматься как отсутствие противоправного удержания владения. Это особенно важно в контексте необходимости гарантировать права титульного собственника вещи при отсутствии необходимости его отказа от права собственности на вещь для применения норм о приобретательной давности. Таким образом, препятствование давностным владельцем при условии знания титульного собственника вещи его попытке вернуть владение ею, вновь приступить к ее использованию и содержанию свидетельствует об отсутствии добросовестности владения как необходимого условия приобретательной давности.

При рассмотрении критерия добросовестности Конституционный Суд Российской Федерации также обратил внимание, что п. 18 Постановления № 10/22, посвященный разъяснению предыдущей редакции п. 4 ст. 234, свидетельствует, что субъективное понимание добросовестности из п. 15 Постановления № 10/22 не препятствовало при определенных обстоятельствах приобретению по давности владения имущества и тем лицом, которое могло знать об отсутствии у него оснований приобретения права собственности по сделке. Это было так в случае приобретения заданного имущества с увеличением срока приобретательной давности на срок исковой давности, поскольку согласно п. 18 Постановления № 10/22 добросовестность как условие давностного владения в этом случае не требовалась. Ныне действующая редакция п. 4 ст. 234 теперь не предусматривает такого исключения. Поэтому критерий добросовестности определенно требует своего уяснения. При этом предпочтительной представляется дифференциация его понимания применительно к различным ситуациям приобретения вещи во владение не на уровне разъяснений Высшего суда, а на уровне закона.

В-четвертых, Конституционный Суд оценил, нарушает ли возможность признания за частным лицом права собственности на земельный участок публичного собственника в силу приобретательной давности права последнего. Суд обратил внимание, что в деле Волкова право собственности муни-

ципального образования на земельный участок зарегистрировано не было, образование уклонилось от участия в рассмотрении дела, требований о признании права собственности не заявило, т.е. данный Суд пришел к выводу, что публичное образование в действительности не имеет интереса в этом объекте недвижимости. «С учетом передачи земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения гражданину П. фактическое владение земельным участком гражданином Волковым не может рассматриваться как нарушающее права муниципального образования», — констатировал Суд. Таким образом Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил необходимость установления отношения титульного собственника к своей вещи и притязаниям фактического владельца на нее в рамках оценивания наличия требуемых условий приобретательной давности. Ранее автор уже обращала внимание на значение такой оценки, на невозможность и ненужность ее квалификации в качестве отказа от права собственности, предусмотренного ст. 236 ГК РФ.

В-пятых, Конституционный Суд Российской Федерации оценил доводы заявителя и уделил внимание критерию владения имуществом как своим собственным. Конституционный Суд не поддержал точку зрения заявителя, что п. 15 Постановления № 10/22 позволяет судам произвольно квалифицировать владение имуществом не как своим собственным и в тех случаях, когда заключается договор купли-продажи вещи. Суд обратил внимание, что в Постановлении № 10/22 указаны только те договоры, в которых контрагент собственника получает имущество во временное владение, т.е. из природы которых следует, что получатель имущества не имеет намерения владеть им как своим. Таким образом он признает власть другого лица — собственника — над вещью, а владение осуществляется им не вместо собственника, не отказавшегося от своего права на вещь и не утратившего к ней интерес, а наряду с ним. Критерий владения «как своим», по мнению суда, отсутствует лишь в тех случаях, когда этим лицом осуществляется в соответствии с договором временное производное владение. Таким образом Конституционный Суд (как и автор) обратил внимание на необходимость учета природы договора при установлении условия владения вещью как своей собственной. Само дело В.В. Волкова подтверждает довод автора о восприятии судами исходя из п. 15 Постановления № 10/22 любого договора как препятствия для применения норм о приобретательной давности.

В конце концов Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что совершение сделки, в которой выражена воля правообладателя земельного участка на его отчуждение и которая была предпосылкой для возникновения владения (при условии, что в течение владения собственник земельного участка не проявлял намерения осуществлять власть над

ним) само по себе не может быть основанием для признания давностного владения недобросовестным и препятствием для приобретения права собственности на вещь (земельный участок) в силу приобретательной давности. Таким образом, если имущество получено от собственника хотя бы и при ненадлежащем оформлении сделки, но по его воле, то препятствий для его приобретения по ст. 234 при условии длительного открытого владения нет.

Выраженный Конституционным Судом Российской Федерации подход в целом заслуживает одобрения<sup>31</sup>, вместе с тем, вынесение судами решений по таким делам требует учета всех фактических обстоятельств, которые, на наш взгляд, могут воспрепятствовать удовлетворению требований аналогичных требованиям Волкова, даже несмотря на правовую позицию Конституционного Суда.

Во-первых, в рамках рассмотрения таких дел обязательному установлению должно подлежать наличие заключенного и действительного договора купли-продажи. При наличии таковой нормы о приобретательной давности не могут быть применены. В деле Волкова несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости согласно ст. 550 ГК РФ влечет его недействительность и свидетельствует об отсутствии правового основания возникновения права собственности. В то же время заключение договора, подтвержденное распиской в получении денег, свидетельствует о воле собственника на отчуждение имущества и правомерности получения владения вещью (гаражом), что важно в контексте установления объективной добросовестности давностного владельца. Поскольку в силу недействительности договора право собственности на гараж у гражданина Волкова не возникло, а вещь поступила в его владение по воле собственника, и последний не пытался вернуть его себе (что свидетельствует о добросовестности владения не только на момент получения вещи, но и в течение всего срока владения ею), постольку в отношении гаража имеются все основания для применения норм о приобретательной давности.

Во-вторых, отдельному анализу должна подлежать как таковая возможность приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частную собственность по давности владения. Следует отметить, что, исходя из действующего законодательства, большинство судов и представителей доктрины считают такое приобретение невозможным. Суды с учетом разъяснений, содержащихся в п. 16 По-

---

<sup>31</sup> Возможность квалификации давностного владельца как добросовестного и признания права собственности на вещь в силу приобретательной давности в случае несоблюдения требуемой формы сделки сама по себе не будет побуждать участников оборота отказываться от ее надлежащего оформления с учетом перспективы ожидания истечения сроков приобретательной давности, обращения в суд и доказывания всех требуемых условий давностного владения.

становления № 10/22, считают, что такие земельные участки приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством. Последним в перечне оснований, по которым гражданин вправе приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, такое основание, как приобретательная давность, не предусмотрено. Таким образом, по мнению судов в силу приобретательной давности в собственность могут приобретаться лишь земельные участки, находящиеся в частной собственности.

При этом если факт принадлежности участка частному лицу не подтвержден, то такой участок в силу прямого указания нормы п. 2 ст. 214 ГК РФ (которую часто трактуют как презумпцию государственной собственности на землю)<sup>32</sup> и п. 1 ст. 16 Земельного Кодекса Российской Федерации<sup>33</sup> (содержащего аналогичные положения) является государственной (муниципальной) собственностью. Конституционный Суд в Постановлении № 48-П вскользь затронул этот вопрос, указав, что сама по себе презумпция государственной собственности на землю (п. 2 ст. 214 ГК РФ) не может опровергать добросовестности давностного владельца, поскольку ограничение для приобретения земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, по давности владения ставит частных лиц в заведомо невыгодное положение по отношению к публично-правовым образованиям. Это нарушает принцип равенства субъектов гражданского права (п. 1 ст. 2 и п. 4 ст. 212 ГК РФ) и вступает в противоречие с некоторыми статьями Конституции Российской Федерации (ч. 2 ст. 8 и ч. 1 ст. 19)<sup>34</sup>.

Можно предположить, что в этой части позиция конституционных судей предвосхищает возможное в скором времени изменение действующего законодательства в части распространения приобретательной давности на зе-

<sup>32</sup> Это позиция разделяется не всеми учеными, см., напр.: [Иванов А.А., 2016: 35–41].

<sup>33</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ).

<sup>34</sup> Стоит заметить, что в Определении от 11.02.2021 № 186-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Афанасьева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав абзацем первым пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации» Конституционный Суд РФ занял более привычную позицию, согласно которой «в условиях действующей презумпции государственной собственности на землю и наличия на территории РФ значительного количества нераспределенной земли сама по себе несформированность земельного участка и отсутствие государственной регистрации права собственности публичного образования на него не означает, что соответствующее публичное образование фактически отказалось от своего права собственности или проявляет безразличие к правовой судьбе этого земельного участка. Суд счел, что с учетом положений п. 2 ст. 214 ГК РФ, п. 1 ст. 16 ЗК РФ и ст. 7.1 КоАП РФ занятие без каких-либо правовых оснований несформированного земельного участка, заведомо для владельца относящегося к публичной собственности, не может расцениваться как не противоправное, совершенное внешне правомерными действиями, т.е. добросовестное и соответствующее требованиям абз. 1 п. 1 ст. 234 ГК РФ.

мельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности<sup>35</sup>. Согласно Проекту закона о приобретательной давности, ст. 234 должна быть дополнена п. 5, в котором будет говориться об установлении земельным законодательством особенностей приобретения прав на государственные (муниципальные) земельные участки в силу приобретательной давности. Появление данного пункта связано с планируемым внесением изменений в ЗК РФ и Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»<sup>36</sup>, допускающими применение приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на земельные участки<sup>37</sup>. Из Проекта закона о внесении изменений в ЗК РФ и ФЗ «О кадастровой деятельности» следует, что ЗК РФ будет дополнен специальной ст. 25.1, в которой кроме констатации возможности применения приобретательной давности и возникновения прав на основании судебного решения будут указаны обстоятельства, исключающие такую возможность (в том числе отнесение земельного участка к изъятым, либо ограниченным в обороте).

Именно такой случай имел место в деле В.В. Волкова, поскольку земельный участок под гаражом относился к территории ЗАТО, и в силу этого — к земельным участкам, ограниченным в обороте. Полагаем, что в таких случаях приоритета заслуживают общественные (публичные) интересы, служащие причиной ограничения оборотоспособности земельного участка, а не интересы частного лица по его приобретению в собственность. При таких фактических обстоятельствах, на наш взгляд, при толковании и применении гражданского и земельного законодательства нет оснований для учета упомянутого Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении № 48-П принципа единства судьбы прав на земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости. Здесь также нет оснований для учета выраженного законодателем намерения преобразования существующих субъективных прав пожизненного наследуемого владения в право собственности.

---

<sup>35</sup> В Постановлении № 48-П Конституционный Суд сам обратил внимание на необходимость совершенствования отечественного земельного законодательства и гармонизации публично-правовых норм с нормами частного права.

<sup>36</sup> Далее — ФЗ «О кадастровой деятельности».

<sup>37</sup> Проект ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О кадастровой деятельности» в части совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на недвижимое имущество» (далее — Проект закона о внесении изменений в ЗК РФ и ФЗ «О кадастровой деятельности»). Available at: URL: <https://regulation.gov.ru/projects#search=%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B5%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F&npr=90989> (дата обращения: 01.03.2021)

В-третьих, при вынесении судами решений по таким делам учета безусловно заслуживает и сама природа права пожизненного наследуемого владения земельным участком. То, что Конституционный Суд Российской Федерации назвал его функциональным аналогом отсутствующего в советский период права частной собственности на землю, предусмотренная законом возможность его переоформления на право собственности и недопустимость ограничения права пользования земельным участком в связи с непереоформлением имеющегося титула сами по себе не означают, что любой земельный участок, изначально предоставленный на праве пожизненного наследуемого владения, может быть приобретен фактическим владельцем в собственность в силу приобретательной давности. Пункт 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что право собственности на такой земельный участок может быть приобретено за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность, например, ввиду его ограниченной оборотоспособности.

Попытка приобретения права собственности на такой земельный участок в силу норм о приобретательной давности, по сути, представляет собой действие в обход закона с противоправной целью. Само по себе право пожизненного наследуемого владения не допускает отчуждения земельного участка, предоставленного на данном титуле, иначе, чем путем передачи его по наследству. Поэтому продажа такого участка изначально противоречит закону в силу императивности соответствующих норм ГК РФ и ЗК РФ. Интересы приобретателя недвижимости, расположенной на таком земельном участке, на наш взгляд, обеспечиваются возможностью его приобретения в аренду или предусмотренной законом возможностью пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости (ст. 271 ГК РФ).

Таким образом, несмотря на необходимость учета судами вышеобозначенных фактических обстоятельств, которые могут воспрепятствовать признанию права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности, позиция, сформулированная Конституционным Судом в Постановлении № 48-П с учетом ее общеобязательного характера имеет огромное значение: она подтверждает необходимость изменения подходов судов к назначению института приобретательной давности и толкованию критериев добросовестности и владения вещью как своей собственной. Вместе с тем ее появление, на наш взгляд, не исключает необходимости установления законодательной дифференциации условий приобретательной давности для различных случаев ее применения.

## Заключение

Институт приобретательной давности в качестве основания приобретения права собственности может преследовать различные цели; именно они — назначение этого института — предопределяют те условия приобретательной давности, которые должны быть в совокупности соблюдены фактическим владельцем для возникновения права собственности на вещь в результате давностного владения.

Критерий добросовестности в приобретательной давности предполагает его различное толкование в зависимости от целей, преследуемых этим институтом: в ситуации замещения собственника, фактически устранившегося от владения вещью, он должен трактоваться как объективная непротивоправность завладения вещью, в ситуации восполнения отсутствующего (отпавшего) основания возникновения права собственности, например, при приобретении вещи у неуправомоченного отчуждателя, — как субъективное незнание или предполагаемое (допустимое) незнание фактическим владельцем об отсутствии у него этого права на момент получения владения вещью.

Предпочтительным вариантом совершенствования действующего законодательства с учетом последних изменений п. 1 ст. 234 является не исключение критерия добросовестности из числа условий приобретательной давности, а привязка необходимости его соблюдения к сроку фактического владения вещью. Например, в случае истечения с момента приобретения владения вещью двойного срока приобретательной давности (соответственно, 10 и более лет для движимых и 30 и более лет для недвижимых вещей) изучение обстоятельств получения владения и установление наличия добросовестности не должно требоваться. В случае подачи иска о признании права собственности до истечения этих сроков добросовестность владения должна быть доказана давностным владельцем. В качестве дополнительной меры противодействия получению права собственности в результате неправомерного захвата вещи при неприменении критерия добросовестности может использоваться компенсация, которая будет выплачиваться по решению суда фактическим владельцем прежнему собственнику вещи.

Применение норм о приобретательной давности не требует обязательного наличия отказа собственника от его права собственности на вещь в порядке, предусмотренном ст. 236 ГК РФ; выявление судами «фактического отказа» собственника от права собственности является элементом установления условий добросовестного (непротивоправного) владения и владения имуществом как своим собственным (в том числе заботливого отношения фактического владельца к вещи); изменение подходов к пониманию условий

приобретательной давности само по себе не ущемляет интересов титульных собственников.

Критерий владения имуществом как своим собственным при его толковании как владения не по договору обнаруживает взаимосвязь с критерием добросовестности: передача вещи во временное владение и пользование по договору свидетельствует об отсутствии добросовестности, поскольку, приобретая владение, лицо знает, что не является собственником вещи, что, в свою очередь, препятствует приобретению собственности в силу приобретательной давности. Это свидетельствует об обоснованности объективного понимания добросовестности в таких случаях. Критерий владения имуществом как своим собственным в ситуации замещения собственника, фактически устранившегося от владения вещью, должен пониматься в субъективном смысле: как заботливое отношение давностного владельца к вещи, характерное для ее собственника, обеспечивающего ее сохранность и несущего бремя ее содержания, сопряженное с владением и использованием данной вещи.

Подтверждение Конституционным Судом при проверке конституционности п. 1 ст. 234 ГК РФ возможности дифференцированного понимания оценочных критериев добросовестности и владения имуществом как своим собственным подкрепляет необходимость изменения подходов законодателя и судов к пониманию назначения института приобретательной давности и условий его применения.



## Библиография

Багаев В.А. Значение добросовестности владения для приобретательной давности // Закон. 2013. N 12. С. 163–174.

Бевзенко Р.С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. N 11. С. 127–169; N 12. С. 68–115.

Гаджиев Г.А. Четыре точки зрения на добросовестное владение // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. N 10. С. 89–109.

Ерохова М.А. О реформе Гражданского кодекса: приобретательная давность и защита вещных прав // Журнал РШЧП. 2020. N 4. Available at: URL: <https://privlaw-journal.com/o-reforme-grazhdanskogo-kodeksa-priobretatel'naya-davnost-i-zashhita-veshnykh-prav/> (дата обращения 01.03.2021)

Зарубин А.В. Приобретение доли в праве общей собственности в силу приобретательной давности // Российский судья. 2016. N 1. С. 9–14.

Иванов А.А. О презумпции права государственной собственности на землю в России // Закон. 2016. N 6. С. 35–41.

Коновалов А.В. К вопросу о добросовестности давностного владения // Вестник гражданского права. 2016. N 6. С. 9–31.

Лоренц Д.В. Добросовестность давностного владельца в Модельных правилах европейского частного права // Международное публичное и частное право. 2018. N 2. С. 22–25.

Лоренц Д.В. Владение имуществом «как своим собственным» // Гражданское право. 2009. N 2. С. 29–30.

Мисник Н.Н. О владении имуществом как собственным и добросовестном владении в приобретательной давности // Вестник гражданского права. 2007. N 2. С. 37–74.

Никитин А.В. О возможности дифференциации сроков приобретательной давности // Юрист. 2017. N 9. С. 9–14.

Рассказова Н., Иванов А. и др. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. 2017. N 7. С. 20–26.

Рудов М.В. Теоретические и практические проблемы рассмотрения споров о приобретении доли в праве общей долевой собственности по давности владения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 10. С. 88–95.

Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. М.: ЗАКОН, 2011. 304 с.

Скловский К.И. О добросовестности как реквизите приобретательной давности в судебной практике / Модернизация гражданского законодательства: материалы к XV Ежегодным чтениям памяти проф. С.Н. Братуся / ред. кол.: В.М. Жуйков и др. М.: Статут, 2020. С. 49–74.

Скловский К.И. О реформе приобретательной давности. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. N 2. С.34–37.

Суханов Е.А. Вещное право. М.: Статут, 2017. 560 с.

Черепяхин Б.Б. Приобретение права собственности по давности владения // Советское государство и право. 1940. N 4. С. 51–61.

Энгельман И.Е. О давности по русскому гражданскому праву. М.: Статут, 2003. 511 с.

---

## Pravo. Zhurnal Vyshey Shkoly Ekonomiki. 2021. No 2

### Acquisitive Prescription Requisites and the Need of their Reform



**Anna Podmarkova**

Senior Lecturer, Department of legal regulation of business, Law Faculty, National Research University Higher School of Economics, Candidate of Juridical Sciences. Address: 20 Myasnitskaya Str., Moscow 101000, Russian Federation. E-mail: apodmarkova@hse.ru



#### Abstract

The article considered such requisites of acquisitive prescription as bona fide possession and possession of a thing as one's own. The author reveals problems of their application existing in practice; analyzes the ways of possible changing article 234 of the Civil Code of the Russian Federation, including a proposal to remove bona fide possession from necessary requisites of acquisitive prescription. The author comes to the conclusion

that requisites of acquisitive prescription depend on its goals as a basis for acquisition of property rights: as a mode to fill in the missing basis for the acquisition of this right, or as a mode to replace the owner who has actually removed himself from the possession of the thing. In some cases, the law enforcement practice demonstrates the need for a broader understanding and application of the acquisitive prescription as the basis for the acquisition of property rights. This justifies the possibility of a differentiated approach to the presentation and interpretation of the requisites of the acquisitive prescription, but not their exception from the norms of the Civil Code of the Russian Federation.



## Keywords

acquisitive prescription; bona fide possession; possession of a thing as one's own. renunciation of ownership,, constitutionality of the terms of the acquisition statute of limitations

**Acknowledgments:** the work is fulfilled with support of SPS Consultant Plus.

**For citation:** Podmarkova A.S. (2021) *Acquisitive Prescription Requisites and the Need of their Reform*. *Pravo. Zhurnal Vysshey shkoly ekonomiki*, no 2, pp. 109–138 (in Russian)

DOI: 10.17323/2072-8166.2021.2.109.138

## References

- Bagaev V.A. (2013) Bona fide ownership for acquisitive prescription. *Zakon*, no 12, pp. 163–174 (in Russian)
- Bevzenko R.S. (2019) Commentary to article 8.1 of RF Civil Code. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, no 11, pp. 127–169, no 12, pp. 68–115.
- Cherepakhin B.B. (1940) Right of ownership by prescriptive acquisition. *Sovetskoe gosudarstvo i pravo*, no 4, pp. 51–61 (in Russian)
- Engelman I.E. (2003) *On prescription under Russian civil law*. Moscow, Statut, 511 p. (in Russian)
- Gadjiev G.A. (2018) Four views of bona fide possession. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, no 10, pp. 89–109 (in Russian)
- Erokhova M.A. (2020) On the reform of the Civil code: acquisitive prescription and the protection of property rights. *Zhurnal RSHChP*, no 4. Available at: URL: <https://privlaw-journal.com/o-reforme-grazhdanskogo-kodeksa-priobretatel'naya-davnost-i-zashhita-veshnyx-prav/> (accessed: 01.03.2021)
- Ivanov A.A. (2016) On the presumption of right in state title to land in Russia, *Zakon*, no 6, pp. 35–41 (in Russian)
- Konovalov A.V. (2016) On the issue of good faith in prescriptive possession. *Vestnik grazhdanskogo prava*, no 6, pp. 9–31 (in Russian)
- Lorents D.V. (2018) Good faith of prescriptive owner in Model rules of European private law. *Mezhdunarodnoe publichnoe i chastnoe pravo*, no 2, pp. 29–30 (in Russian)
- Misnik N.N. (2007) On the possession of property in acquisitive prescription. *Vestnik grazhdanskogo prava*, no 2, pp. 37–74 (in Russian)
- Nikitin A.V. (2017) On the possible differentiation of the terms of prescriptive possession. *Yurist*, no 9, pp. 9–14 (in Russian)
- Rasskazova N., Ivanov A., Sklovskiy K., Latyev A., Bevzenko P., Petrov E. (2017) Vindication from a bona fide purchaser. *Zakon*, pp. 20–26 (in Russian)

- Rudokvas A.D. (2011) The controversial issues of the theory on prescriptive possession. Moscow, *Zakon*, 304 p. (in Russian)
- Rudov M.V. (2014) Theoretical and practical issues of the disputes on acquiring a share in common property with prescriptive possession. *Imuschestvennie otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii*, no 10 , pp. 88–95 (in Russian)
- Sklovskiy K.I. (2020) Good faith as a requisite of prescriptive possession. *Modernizatsiya grazhdanskogo zakonodatelstva: Sbornyk materialov*, eds. Zhuykov V.M., Gutnikov O.V., Sinitsyn S.A., Shelyutto M.L. Moscow: Statut, pp. 49–74 (in Russian)
- Sklovskiy K.I. (2021) On the reform of prescriptive acquisition. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii*, no 2, pp. 34–37 (in Russian)
- Sukhanov E.A. (2017) Property law. Moscow: Statut, 560 p. (in Russian)
- Zarubin A.V. (2016) A share in the right in common property. *Rossiyskiy Sudya*, no 1, pp. 9–14 (in Russian)