

УДК/UDC 349.412.22

Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на земельные участки

Маргарян Оганез Варданович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: Oganez23m@mail.ru

Аннотация

В работе проведен анализ законодательного регулирования приобретательной давности в отношении земельного участка. Выявлены проблемы в неопределенности такого критерия, как «добросовестность». Изучены точки зрения правоведов, а также позиция судов по вопросу добросовестности приобретения земельного участка по давности владения. Предложено законодательно закрепить критерии добросовестности для давностного приобретателя. Выявлена неоднозначность при решении вопроса применения приобретательной давности к различным формам собственности. Проанализированы позиции правоведов относительно возникновения права собственности по давности владения только на частные земельные участки или только на государственные. Предложено исходить из конституционного принципа равенства всех форм собственности при применении приобретательной давности. В заключении статьи очерчен ряд вопросов, которые необходимо решить законодателю, чтобы избежать неоднозначности толкования в вопросах приобретательной давности, а также обеспечить единство правоприменительной практики.

Ключевые слова: земельный участок, приобретательная давность, право собственности, добросовестность, давностный приобретатель.

Acquisition limitation as the basis for the emergence of the right of ownership of land plots

Margaryan Oganez Vardanovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: Oganez23m@mail.ru

Abstract

The paper analyzes the legislative regulation of acquisitive prescription in relation to a land plot. Problems in the uncertainty of such a criterion as "conscientiousness" have been identified. The points of view of legal scholars, as well as the position of the courts on the issue of the conscientiousness of the acquisition of a land plot by the prescription of ownership, have been studied. It is proposed to legislate the criteria of good faith for a prescription purchaser. The author reveals the ambiguity in solving the issue of applying acquisitive prescription to various forms of ownership. The article analyzes the positions of legal scholars regarding the emergence

of property rights by age of ownership only to private land plots or only to state ones. It is proposed to proceed from the constitutional principle of equality of all forms of ownership when applying acquisitive prescription. In the conclusion of the article, a number of issues are outlined that need to be resolved by the legislator in order to avoid ambiguity of interpretation in matters of acquisitive prescription, as well as to ensure the unity of law enforcement practice.

Key words: land plot, acquisition statute of limitations, ownership right, good faith, long-standing acquirer.

Согласно ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ГК РФ) одним из оснований приобретения права собственности является приобретательная давность. Однако в доктрине российского права постоянно ведутся дискуссии о возможности применения данного института к земельным участкам.

Одни правоведы утверждают, что приобретательную давность допустимо применять к земельным участкам, поскольку ни в гражданском, ни в земельном законодательстве не содержится прямого запрета на совершение данного действия [1]. Напротив, в абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ говорится о возникновении права собственности в силу приобретательной давности на недвижимое имущество, к которому согласно ст. 130 ГК РФ относят и земельные участки.

Другие ученые утверждают, что приобретательная давность не может применяться к земельным участкам, поскольку в отношении данного объекта невозможно соблюдение такого критерия, как «добросовестность» [2].

В настоящее время в гражданском законодательстве не закреплено определение понятия добросовестности, однако в п. 15 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и упраздненного в настоящее время Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. [3] разъяснено, что лицо является добросовестным, если в момент начала владения вещью не знало и не могло знать о незаконности такого владения и полагало, что у него имеются законные основания не возникновения права собственности. В связи с этим видится очевидным вывод, что знание о незаконности своего владения исключает добросовестность давностного приобретателя. Однако А. А. Рубанов утверждает, что даже такое владение, совершенное для целей ст. 234 ГК РФ,

является добросовестным, за исключением наличия в нем состава преступления [4].

Таким образом, основной проблемой при реализации приобретательной давности в отношении земельных участков является отсутствие официально закрепленного понятия «добросовестность», а отсутствие единой позиции при разрешении таких споров и полное возложение исходов таких дел на усмотрение суда, в свою очередь, обуславливает непредсказуемость решений по таким делам [5].

При разработке Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [6] по указанным выше причинам было предложено отказаться от критерия «добросовестности», однако этот проект изменений до сих пор остался нереализованным.

Другой проблемой при возникновении права собственности на земельные участки по давности владения является неурегулированность данного в земельном законодательстве, т. е. не разрешен вопрос: на какие формы собственности и категории земель распространяется приобретательная давность.

На наш взгляд, при решении указанного выше вопроса следует руководствоваться ст. 8 Конституции Российской Федерации, которая закрепляет равенство всех форм собственности. Такой же позиции придерживается и Г. Н. Эйриян, которая полагает, что российское законодательство не предусматривает разграничения при применении приобретательной давности в зависимости от форм собственности, поэтому при разрешении данных вопросов суд должен исходить из принципа справедливости [7].

Однако ряд других исследователей отстаивают иную точку зрения [8]. На их взгляд, приобретательная давность применима только к земельным участкам, находящимся в частной собственности, поскольку согласно п. 2 ст. 214 ГК РФ все остальные участки находятся в государственной собственности. Иными словами, исходя из презумпции нахождения всех неоформленных участков в государственной собственности, давностный приобретатель не может быть

добросовестным, если завладел именно таким участком, а не частным.

Проведенное нами исследование показало, что обе обозначенные в данной научной работе проблемы возникают из-за неурегулированности критериев «добросовестности» при применении приобретательной давности. Таким образом, необходимо изменить действующее законодательство и решить следующие задачи:

- 1) законодательно определить критерии такого понятия, как «добросовестность», при применении приобретательной давности;
- 2) закрепить формы собственности, на которые распространяется приобретательная давность;
- 3) указать, на какие категории земель может распространяться приобретательная давность;

урегулировать вопрос единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов в ситуациях, когда земельный участок приобретен по давности владения

Список литературы

1. Мерлухина Я. Г. Основные направления совершенствования правового регулирования давности владения и законодательные аспекты ее реализации // Вестник Нижегородской правовой академии. 2018. № 16 (16). С. 36–38.
2. Гладкая Е. Н. О проблеме толкования условий применения приобретательной давности на примере добросовестного владения // Актуальные проблемы гражданского права. 2017. № 2 (10). С. 203–212.
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. 2010. № 109.
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. Части первая, вторая Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина и др. // СПС «Консультант Плюс».
5. Грядя Э. А. Основания приобретения права собственности по давности владения // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 100. С. 1506–1529.
6. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «Консультант Плюс».
7. Эйриян Г. Н. Применение приобретательной давности к земельным участкам // Адвокат. 2003. № 7. С. 24–28.

8. Беляев М. Н. Приобретательная давность // В сборнике: Молодые исследователи — регионам. Материалы Международной научной конференции. Вологда, 2020. С. 258–260.

References

1. Merlukhina Ya. G. The main directions of improving the legal regulation of the prescription of ownership and the legislative aspects of its implementation // Bulletin of the Nizhny Novgorod Legal Academy. 2018. No. 16 (16). Pp. 36–38.
2. Gladkaya E. N. On the problem of interpreting the conditions for the use of acquisitive prescription on the example of bona fide possession // Actual problems of civil law. 2017. No. 2 (10). Pp. 203–212.
3. On some issues arising in judicial practice when resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 22 dated 04/29/2010 (as amended on 06/23/2015) // Russian newspaper. 2010. No. 109.
4. Commentary on the Civil Code of the Russian Federation. In 2 volumes. V. 1. Parts one, two of the Civil Code of the Russian Federation / Ed. T. E. Abovoy, A. Yu. Kabalkina et al. // Consultant Plus.
6. Gryada E. A. Grounds for the acquisition of ownership by the prescription of ownership // Polythematic network electronic scientific journal of the Kuban State Agrarian University. 2014. No. 100. Pp. 1506–1529.
7. The concept of development of the civil legislation of the Russian Federation (approved by the decision of the Council under the President of the Russian Federation for the codification and improvement of civil legislation dated 07.10.2009) // Consultant Plus.
8. Eyriyan G. N. Application of acquisitive prescription to land plots // Advocate. 2003. No. 7. Pp. 24–28.
9. Belyaev M. N. Acquisitive prescription // In the collection: Young researchers – regions. Materials of the International Scientific Conference. Vologda. 2020. Pp. 258–260.