

Бурыкин Андрей Алексеевич

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Приобретательная давность, как способ приобретения права
собственности на самовольную постройку**

Аннотация. В статье рассмотрена проблема соотношения в российском гражданском праве институтов приобретательной давности и самовольной постройки. Автором проанализирована возможность использования норм о давности владения для введения самовольного строения в гражданский оборот в качестве полноценного объекта гражданских прав. Выводы, изложенные в статье, могут быть использованы в правоприменительной практике.

Ключевые слова: самовольная постройка, приобретательная давность, приобретение права собственности.

Современное правовое регулирование приобретательной давности исходит из того, что ее назначение состоит в исправлении правового положения, при котором объект права собственности находится в незаконном владении добросовестного приобретателя, который вследствие отсутствия права собственности не может распоряжаться вещью, а собственник, имея лишь формальное право собственности на вещь, не соединенное с владением, не может вернуть себе утраченное имущество и распорядиться им.

Так, согласно п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации [2] (далее – ГК РФ) лицо – гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение

пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

До недавнего времени в теории гражданского права общераспространенным было мнение о невозможности применения норм о приобретательной давности к самовольным постройкам. Самовольная постройка и приобретательная давность рассматривались как институты, существующие в разных плоскостях [12].

Действительно, по смыслу ст. 222 ГК РФ самовольная постройка является гражданским правонарушением, так как создана с нарушением норм земельного права, градостроительных, строительных норм и правил. Право собственности на объект самовольного строительства по общему правилу не возникает.

Однако с принятием Постановления Пленумов Верховного суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [9] (далее – Постановление Пленумов № 10/22) и информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 9 декабря 2010 г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [5] в судебной практике появился новый подход, согласно которому возникновение права собственности на самовольно построенный объект возможно в силу давности владения. Указанный вывод следует из содержания п. 21 Постановления Пленумов № 10/22 и п. 12 информационного письма № 143.

Обязательным условием, необходимым для приобретения права собственности в силу приобретательной давности, является добросовестность на стороне давностного владельца [11].

Введение возможности приобретения права собственности на самовольный объект по давности владения фактически означает признание

того, что самовольная постройка становится объектом гражданских прав, хотя и с ограниченным правовым режимом.

Кроме того, до приобретения права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее объектом самовольного строительства как своим собственным, имеет право на защиту своего владения от третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им [7].

Условием рассмотрения требования об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения самовольной постройкой как своим собственным имуществом является отсутствие спора о праве в отношении самовольного строения. При наличии возражений уполномоченных органов или третьих лиц заявление об установлении факта, имеющего юридическое значение, подлежит оставлению без рассмотрения [4].

В то же время вопрос о применении института приобретательной давности по отношению к земельным участкам в юридической литературе является дискуссионным. Некоторые авторы полностью отрицают такую возможность. Так, по мнению В. Круглова, в отличие от гражданского земельного законодательства не рассматривает приобретательную давность в качестве основания возникновения права собственности на землю [6, с. 11]. Однако М. Ромадин, Я. Кошелев и А.Д. Рудоквас придерживаются противоположной позиции, мотивируя это отсутствием в земельном законодательстве запретов на применение норм о приобретательной давности [10, с. 122–123].

Г.А. Волков выделяет два случая возможного приобретения права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности: в отношении бесхозных (брошенных) земельных участков, если они не признаны муниципальной собственностью, и в отношении земельных участков, переход права собственности, на которые при совершении сделки не зарегистрирован по каким-либо причинам (в силу неправомерных действий, бездействия другой стороны сделки, либо третьих лиц) [1, с. 23].

М.Г. Масевич обоснованно выделяет еще одну ситуацию давностного владения земельным участком в отношении лица, продолжающего владеть чужим имуществом как своим по истечении срока договора, на основании которого он владел и пользовался этим имуществом (после установленного законом срока – исковой и приобретательной давности) [8, с. 185].

Между тем в силу ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации [3] права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами. Поэтому, по нашему мнению, теоретическая возможность приобретения права собственности по давности владения на земельные участки существует.

На основании изложенного, следует прийти к следующим выводам.

Судебный порядок приобретения права собственности на жилые помещения по давности владения не является нормой, а носит скорее исключительный характер.

Как указано в п. 21 Постановления № 10/22, «возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности, ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества».

В тех случаях, когда в суде поставлен вопрос о признании права собственности в порядке приобретательной давности и на жилой дом (домовладение), и на земельный участок, необходимо учитывать требования, установленные земельным законодательством РФ в отношении иностранцев.

Кроме того, при обращении в суд с требованием о признании права собственности на жилье по ст. 234 ГК РФ истцу необходимо запастись достаточными доказательствами, которыми в основном будут служить

свидетельские показания, а также письменные доказательства – документы (например, квитанции об уплате налогов, ЖКУ, других расходов, связанных с проживанием, и т. п.).

Литература

1. Волков Г.А. Земля и право // Вестник Московского ун-та. Сер. 11. Право. 2012. № 1.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2013) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. 29 октября.
4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение» от 17.02.2004 № 76 // Вестник ВАС РФ. 2004. № 4.
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 143.
6. Круглов В.В. Земля примерных регионов // ЭЖ-Юрист. 2012. № 2.
7. Маринчак Н.Ю. Актуальные вопросы признания права собственности на землю // Юрист. 2012. № 19.
8. Масевич М.Г. Основания приобретения права собственности на бесхозные вещи // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей / Отв. ред. В.Н. Литовкин, В.А. Рахмилович. М., 2012.
9. Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного суда РФ. 2010. № 7.

10. Ромадин М., Кошелев Я. Отказ от права на земельный участок и приобретательная давность: новый взгляд на старые проблемы // Хозяйство и право. 2013. № 2.

11. Свит Ю.П. Понятие и значение добросовестности и разумности в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 9.

12. Щербаков Н.Б. Институт самовольной постройки сквозь призму правоприменения (отдельные вопросы) // Вестник гражданского права. 2012. № 2.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 4