

Кудрявцев Алексей Николаевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Признание права собственности на самовольную постройку по
приобретательной давности**

Аннотация. В статье рассматривается соотношение института самовольной постройки и института приобретательной давности. Спорным является вопрос о том, возможно ли, используя давность владения признать право собственности на самострой. Основное значение в данном случае имеет дата осуществления строительства и приобретения права владения на самовольное строение.

Ключевые слова: приобретательная давность, самовольная постройка, владение, право собственности, легализация.

В настоящее время проблемы самостроя остаются значимыми в том числе и из-за большого числа граждан, стремящихся получить разрешения на строительство. Отягощённая бюрократическими задержками и различными сложностями система утверждения таких разрешений способствует возникновению самовольных построек и попытках их узаконить в судебном порядке, признав на них право собственности, в том числе используя давность владения. Это явление требует детального рассмотрения и адаптации законодательства, чтобы обеспечить более эффективное и доступное регулирование строительной деятельности, а также для снижения бюрократических препятствий, стоящих на пути легализации строительства.

В настоящее время существует правовая возможность через судебные органы добиться признания права собственности на самовольно возведенное здание. Для успешного решения этого вопроса необходимо выполнение ряда условий: наличие законных оснований для владения земельным участком, соответствие постройки

утвержденной планировочной документации и строительным нормам. Кроме того, важно предоставить суду доказательства наличия разрешения на строительство или обосновать причины его отсутствия, которые не зависели от действий заявителя. Но не все используют способ приобретения права собственности, предусмотренный ст. 222 ГК РФ [1]. В отдельных случаях истцы используют давность владения.

Приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ) несмотря на кажущуюся, на первый взгляд, простоту и возможное широкое применение как основание приобретения права собственности употребляется довольно редко. Практика ее использования противоречива и не может быть охарактеризована как единообразная.

Но интерес представляет вопрос о том, можно ли по давности владения признать право собственности на самовольную постройку, которой может быть лишь недвижимая вещь (прочно связанная с землей) и которая не является объектом гражданских правоотношений (ст.222 ГК РФ).

Следует сразу отметить, что с точки зрения Гражданского кодекса РФ это совершенно разные способы приобретения права собственности, для каждого из которых законодатель установил свой порядок, признаки и требования. То есть, если применять приобретательную давность, то мы не можем использовать ст. 222 ГК РФ как способ приобретения права собственности на самовольную постройку. Обзор судебной практики за I квартал 2003 г. предусмотрел прямой запрет этого [3]. Но каждый из этих способов является первоначальным.

Тем не менее, иски о признании права собственности на самовольную постройку подаются. К примеру, истец обратился в суд с иском о признании права собственности на здание в силу давности владения. В иске было отказано так как давность владения не может распространяться на те случаи, когда в виде объекта пользования и владения выступает самовольная постройка [4].

Но, тем не менее, имеются случаи, когда право собственности по приобретательной давности признается за лицом, обратившимся с соответствующим заявлением в суд.

Во-первых, следует отметить, что Конституционный Суд РФ в Постановлении от 26.11.2020 № 48-П определил, что правообразующее значение в данном случае

имеет добросовестное длительное владение, когда владелец ведет себя как собственник и нет возражений других лиц, никто не обращается в суд за признанием права собственности на спорное строение [2].

Так, ООО обратилось в суд к администрации города о признании права собственности по давности владения на несколько объектов недвижимости, возведенных в 1991 г. и приобретенных истцом в 1998 г. и с этого времени открыто, непрерывно и добросовестно ими владеющего. Истец содержал спорные объекты с 1999 г, оплачивал налоги, притязаний каких-либо третьих лиц в отношении спорного имущества заявлено не было, администрация города не обращалась в суд с какими-либо требованиями в отношении спорного имущества. Рассмотрев все обстоятельства суд пришел к выводу о добросовестности давностного владельца и удовлетворил требования истца [6,7].

В другом деле о признании права собственности по ст. 234 ГК РФ на жилой дом, судом также были удовлетворены требования истца, причем суд установил, что спорный объект не является самовольной постройкой, так как построен правопродшественником истца до принятия Гражданского кодекса Российской Федерации 01 января 1995 г. [8].

Так, до 01 января 1995 г. нормы о самовольной постройке были закреплены ст. 109 ГК РСФСР 1964 г., под которую подпадали только жилые строения, а правовой статус самовольно возведенных нежилых строений был не урегулирован, в связи с чем, нежилое здание или сооружение, которое было построено до 1 января 1995 г., не может быть признано самовольной постройкой и, соответственно, к данным правоотношениям применимо приобретение права собственности по давности владения.

Таким образом, суды не рассматривают нежилые строения, построенные до 01 января 1995 г. как самовольную постройку в силу ст. 109 ГК РСФСР 1964 г. Иски о признании права собственности по давности владения на нежилые строения, созданные до 01 января 1995 г. направлены только лишь на подтверждение права собственности для его государственной регистрации [3], что позволяет говорить о том, что в таких случаях необходим просто иск о признании права собственности.

Таким образом, в данном случае необходимо разграничить иск о признании права собственности, иск о признании права собственности по приобретательной давности и иск о признании права собственности на самовольную постройку с четким разделением для соблюдения правовой определенности и защиты прав и интересов субъектов правоотношений.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. ст. 3301

2. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_369276/ (дата обращения 06.05.2024)

3. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2003 года» [Электронный ресурс]. Режим доступа: (дата обращения 06.05.2024) <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=18369#OuLQwBUwfr45mSDa1> (дата обращения 06.05.2024)

4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.08.2021 № 307-ЭС20-22282 по делу N А56-129764/2019 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=676731#WbFSwBUYEpy2gNc> (дата обращения 06.05.2024)

5. Решение Арбитражного суда Приморского края от 07 марта 2024г. по делу № А51-10515/2023 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/14c2ec8a-511d-4320-b34d-03d855d2fd04> (дата обращения 06.05.2024)

6. Решение Арбитражного суда Чувашской республики-Чувашии от 08 февраля 2022г. по делу № А79-10293/2021 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/421564ac-7ba8-4161-8533-c14b97caed22> (дата обращения 06.05.2024)

7. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 21 августа 2023г. по делу № А45-158/2022 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/6f481198-0166-4a3b-90b0-f6adb15ad1df> (дата обращения 06.05.2024)

8. Решение Мысковского городского суда Кемеровской области от 5 сентября 2018 г. по делу № 2-779/2018 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sudact.ru/> (дата обращения 06.05.2024)