

Созаева Рамина Хысановна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

Приобретательная давность как одно из оснований приобретения права собственности

Аннотация. В статье рассматривается одно из оснований приобретения права собственности – приобретательная давность, а также необходимые правовые условия, которые позволяют субъектам гражданского права ее применять.

Ключевые слова: приобретательная давность, признаки фактического владения вещью, добросовестность владения, открытость владения, непрерывность владения.

Основные правила о приобретательной давности установлены в ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации. Приобретательная давность представляет собой юридическое основание приобретения права собственности в силу давности владения недвижимым или движимым имуществом.

Согласно п.1 ст. 234 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владело им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Причем право собственности на движимые вещи по общему правилу возникает автоматически по истечении установленного срока, а на недвижимые – после государственной регистрации, осуществление которой возможно на основании решения суда, устанавливающего право собственности

субъекта на недвижимое имущество по такому первоначальному основанию, как приобретательная давность.

Исходя, из положений, п. 1 ст. 234 можно выделить три признака фактического владения вещью: добросовестность, открытость и непрерывность владения.

Добросовестность является презумпцией гражданского права: в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, исполнялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Добросовестный, т.е. «честно осуществляющий свои обязательства, обязанности» [6] владелец, обладая вещью как своей собственной, применяет ее по назначению, поддерживает вещь в исправном состоянии, при надобности осуществляя ее ремонт своими силами и (или) за свой счет, принимает все возможные меры к тому, чтобы владение вещью не причиняло вреда правам и охраняемым законом интересам других лиц [3].

Российский ученый, в частности М.Г. Масевич, отмечает, что «добросовестное владение при приобретательной давности нужно отличать от добросовестного приобретения имущества...» [4]. Так, ряд ученых, оперируя необходимостью владеть имуществом добросовестно, обращают внимание на тот момент, что давностный владелец не знал и не мог знать в момент приобретения, что приобретает имущество от неуправомоченного лица, соответственно воля приобретателя была направлена на приобретение имущества в собственность. По мнению, Н.Н. Аверченко, «в момент приобретения вещи владелец полагает, допустимо заблуждаясь в фактических обстоятельствах, что, то основание, по которому к нему попала вещь, дает ему право собственности на нее» [5].

Соответственно, можно утверждать, что приобретение имущества при указанных обстоятельствах дает возможность говорить о факте добросовестного приобретения и применить к добросовестному приобретателю нормы ст. 302 ГК РФ, не позволяющие собственнику в предусмотренных

случаях истребовать возмездно приобретенное имущество у добросовестного приобретателя.

Применительно к приобретательной давности владение имуществом как своим, на взгляд автора, означает, надлежащее исполнение всех связанных с использованием и содержанием вещи обязанностей, включая обслуживание имущества, поддержание его в надлежащем состоянии, не допускающем ухудшения или порчи имущества, в том числе исполнение различного рода публичных обязанностей, связанных с использованием имущества (например, уплата налогов, страхование имущества, соблюдение мер общественной безопасности при его использовании и т. п.), исполняя которые, давностный владелец осознает принадлежность вещи иному, неизвестному ему лицу.

Под открытостью владения принято подразумевать, что в социальном окружении (среди соседей, членов семьи, коллег и т. п.) такое владение воспринимается как обычное в соответствующей обстановке (среде) осуществление права собственности в отношении вещи. Окружающие беспрепятственно могут наблюдать владение вещью, но при этом владелец не обязан намеренно информировать их о своем владении. Наблюдая владение, окружающие сами могут определить, кто собственно осуществляет владение данной вещью. По мнению К.И. Скловского, «требование открытости владения обнаруживает стремление сохранить в этом институте баланс интересов и дать гарантии собственнику для отыскания вещи» [7]. При этом, по мнению Н.Н. Аверченко, фактический владелец не обязан постоянно совершать действия, которые демонстрируют фактическое владение, а должен вести себя в отношении бесхозяйного имущества в общепринятых рамках [5].

© Если лицо, владеющее вещью сознательно принимает меры к сокрытию факта своего владения от окружающих, то владение не может быть признано открытым. Например, не могут быть применены правила о приобретательной давности к культурным ценностям, располагающимся в закрытых фондах музеев.

Непрерывность владения означает, что владение, которое однажды возникло, не прекращалось и не возобновлялось в течение сроков, указанных в первом абзаце п. 1 ст. 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Владение имуществом должно быть длительным, т.е. осуществляться не менее 15 лет в отношении недвижимого имущества и не менее пяти лет в отношении иного (движимого) имущества. Течение указанных сроков начинается в момент возникновения владения за исключением случаев, предусмотренных п. 4 ст. 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В таких случаях течение сроков приобретательной давности начинается не ранее истечения сроков исковой давности по соответствующим требованиям.

Отметим, также, что поскольку применение приобретательной давности, особенно в отношении недвижимого имущества, сопряжено с необходимостью владения им в течение довольно продолжительного срока, в норме п. 3 ст. 234 ГК РФ указывается на некоторое исключение из правила непрерывности владения, установленного нормами п. 1 ст. 234 ГК РФ, предоставляющее лицу, которое ссылается на давность владения, право присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел его правопреемник. В силу п. 3 ст. 234 ГК РФ как исключение при разрешении вопроса о применении приобретательной давности может приниматься во внимание факт владения вещью несколькими лицами, которые в отношении такой вещи являются субъектами правопреемства.

Правопреемником выступает лицо, к которому перешли права и (или) обязанности правопреемника в соответствии с законом, условиями сделки, передаточным актом, заявлением или по иному правовому основанию. При правопреемстве новый субъект в правоотношении (правопреемник) занимает место первоначального (правопреемника), а перешедшие к правопреемнику права совпадают с правами правопреемника [2].

В Гражданском Кодексе РФ не указано, какая именно разновидность правопреемства имеется в виду применительно к присоединению сроков владения. Как правило, в данном случае подразумевается общее

правопреемство, когда к правопреемнику переходят не только все права, но и все обязанности правопреемника. Для сравнения: при частном (сингулярном) правопреемстве к правопреемнику переходит отдельное правомочие правопреемника или права последнего применительно к конкретному правоотношению.

Следует отметить, также, что собственник, а также лицо, не будучи собственником, но владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Для приобретения недвижимости нужно не только исполнения срок приобретательной давности, а также государственная регистрация и судебное решение по фактам, имеющим значение (вопрос добросовестности, непрерывности и т. д.) Иным способом, не иначе, как судебным решением невозможно применить норму о приобретательной давности для приобретения права собственности на имущество.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Белов В.А., Бевзенко Р.С. Практика применения вексельного законодательства Российской Федерации: опыт обобщения и научно-практического комментария: практ. пособие / Под общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт, 2014.

3. Маньковский И.А. Приобретательная давность в системе оснований приобретения права собственности // Российский юридический журнал. 2011. № 4.

4. Гражданское право России: Общая часть: курс лекций / Под ред. О.Н. Садикова. М., 2001.

5. Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева. В 3 т. Т. 1. М., 2008.

6. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений. 4-е изд., дополненное. М.: Азбуковник, 1997.

7. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6