

Товстый Александр Михайлович

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

**Признание права собственности на жилые помещения в силу
приобретательной давности**

Аннотация. В статье поднимаются актуальные вопросы, связанные с институтом приобретательной давности, проведено буквальное исследование ст. 234 ГК РФ, а также рассмотрен вопрос о защите давностного владения. На основании анализа судебной практики представлены выводы, даны рекомендации по исследуемой тематике.

Ключевые слова: приобретательная давность, давностное владение, возникновение права собственности на жилые помещения.

Институт приобретательной давности является одним из правовых средств наиболее полного и последовательного воплощения права собственности. Он служит цели придания стабильности гражданским правоотношениям и направлен на устранение правовой неопределенности в принадлежности спорного имущества конкретному субъекту права, на поощрение хозяйственного отношения собственника к имуществу, на вовлечение бесхозных вещей в имущественный оборот, на защиту их имущественных прав и законных интересов собственников и добросовестных давностных владельцев [1].

Нормативно-правовой базой института приобретательной давности выступает ст. 234 ГК РФ [2], а также Положения Постановления Пленума ВАС РФ N 22 и Пленума ВС РФ N 10 от 29.04.2010 [3], дающие подробное разъяснение данной статьи ГК РФ.

Указанное Постановление Пленума № 10/22 детально раскрывает такие принципиальные для института приобретательной давности понятия, как добросовестность, давность (для жилых помещений – на протяжении 15 лет), открытость владения, владение имуществом как своим собственным. Подробно разъясняет положения ГК РФ, касающиеся начала течения сроков давностного владения и защиты вещных прав давностного владельца.

Однако в судебной практике нередки споры истцов и ответчиков по поводу того, кому должно принадлежать то или иное имущество: добросовестному владельцу или собственнику [4, с. 24]. Поэтому вопрос приобретательной давности несомненно представляет теоретический и практический интерес и, тем самым, обуславливает актуальность нашего исследования.

Право собственности на жилое помещение в силу приобретательной давности может быть признано на имущество: находящееся в собственности добросовестного приобретателя; полученное в порядке наследства; зарегистрированное в порядке бесхозяйной вещи.

Установление факта приобретательной давности необходимо лицу для регистрации права собственности на жилые помещения в установленном законом порядке. В свою очередь, установление факта длительного, добросовестного, открытого и непрерывного владения жильем, как своим собственным (т.е. факта приобретательной давности) возможно только в судебном порядке.

Итак, из определения приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) следует, что для возникновения права собственности недостаточно просто пользоваться жилым помещением, необходимо соблюсти некоторые условия.

1. Существенным элементом приобретательной давности является давностное владение. Давностное владение прекращается в связи с истечением срока давностного владения и вынесением отрицательного судебного решения о признании права собственности вследствие несоблюдения законных условий владения (непрерывности, открытости, добросовестности и владения чужим

имуществом как своим), а также в результате отказа от дальнейшего фактического господства над вещью либо утраты его иным образом. Также прекращение владения возможно и в связи со смертью давностного владельца (при отсутствии правопреемственности), уничтожением владеемого имущества, виндикацией вещи собственником или иными законными владельцами [1].

2. Давностное владение должно быть добросовестным. Определение добросовестного приобретателя вытекает из содержания ст. 302 ГК РФ: это лицо, которое, приобретая имущество, не знало и не могло знать о правах других лиц в отношении этого имущества [2]. Распространенным примером является ситуация, при которой, приобретая квартиру у последнего собственника, покупатель не знал и не мог знать о незаконности предыдущих сделок с этой квартирой.

В приобретательной давности добросовестность проявляется в том, что, даже если владение незаконно, давностный приобретатель в момент начала владения не только не знал, но и не мог знать о незаконности своего владения.

3. Факт открытого владения подтверждается тем, что лицо действительно открыто, не от кого не скрывая, пользуется жилым помещением. Как отмечает М.Ю. Тихомиров, в подобных случаях «окружающие постоянно имеют возможность беспрепятственно наблюдать владение вещью, но при этом владелец не обязан специально информировать их о своем владении. Наблюдая владение, окружающие сами имеют возможность установить, кто именно осуществляет владение данной вещью. Если владеющее вещью лицо умышленно принимает меры к сокрытию факта своего владения от окружающих, то владение не может быть признано открытым» [4, с. 37].

Кроме того, факт открытого владения, подтверждается тем, что лицо открыто оплачивает начисляемые платежи за пользование жилым помещением (вносит оплату за электроэнергию, отопление, воду и проч.).

4. В абз. 6 п. 15 Постановления Пленума № 10/22 разъясняется, что владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях,

когда владение жилым помещением осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.). Однако, по мнению К.И. Скловского, тут же возникает вопрос о добросовестном владении: «добросовестность возможна именно в силу получения вещи по сделке о приобретении/отчуждении. В других случаях получения владения – будь то получение вещи от собственника по иному договору, отличному от договора о приобретении, либо прочими способами завладения – давностный владелец никак не может иметь никаких сомнений относительно того, что он собственником не является (кроме владения в силу первоначального приобретения по п. 1 ст. 218 ГК, в котором другого собственника также быть не может и нет почвы для незаконного владения), а значит, нет и «доброй совести» у давностного владельца, и приобретения по давности» [5].

Помимо этого, владелец должен заботиться о жилом помещении, как действительный его хозяин: нести бремя по его содержанию (например, производить текущие и капитальные ремонты и т.д.)

5. Владение жилым помещением должно осуществляться непрерывно на протяжении всего срока, т.е. не выбывать из владения лица. Срок добросовестного, открытого, непрерывного владения имуществом, как своим собственным, должен длиться 15 лет. При этом, лицо, заявляющее о праве собственности на недвижимость в силу приобретательной давности, имеет право к своему сроку владения, как правопреемник, добавить весь срок владения этим имуществом своего правопреемника (наследодателя).

Согласно п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности не может начаться до тех пор, пока не истек срок исковой давности по иску об истребовании имущества из незаконного владения лица, у которого оно находится [6]. По общему правилу, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (ст. 200 ГК РФ).

Таким образом, ст. 234 ГК РФ указывает признаки владения жилым помещением по факту, и только при наличии всех перечисленных критериев можно говорить о возникновении права собственности.

Так как и решение о признании права собственности в силу приобретательной давности, и решение об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности: 1) обязательные к исполнению акты; 2) свидетельствуют о наличии права собственности за истцом (заявителем), следовательно, они являются законным основанием для регистрации права собственности на жилое помещение в ЕГРП [3].

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.

Таким образом, на основании изученных материалов в рамках темы исследования, можно сделать следующие выводы.

1) Институт давностного владения является необходимой предпосылкой (основанием) приобретения права собственности давностным владельцем, предоставляет последнему правовую возможность осуществлять защиту своего владения от посягательств недобросовестного собственника, третьих лиц и иных лиц, не являющихся законными владельцами.

2) Признание права собственности на жилые помещения на основании ст. 234 ГК РФ возможно только через суд, при этом истцу необходимо предоставить веские и полные доказательства всех пяти признаков приобретательной давности.

3) Судебная практика более емкого и подробного определения добросовестного владения, чем дано в абз. 3 п. 15 Постановления Пленума № 10/22, еще не выработала. Впрочем, это и не представляется возможным, поскольку добросовестность определяется в каждом случае с учетом обстоятельств конкретного дела. Устоявшаяся судебная практика по этому вопросу отсутствует. Однако это отсутствие компенсируется довольно

конкретной позицией судов по принципу «от обратного», согласно которой недобросовестным является владение, основанное на правонарушении [7, с. 36].

4) В поддержку сторонников исключения п. 4 из ст. 234 ГК РФ рекомендуется внести изменение в институт приобретательной давности: сократить чрезмерные сроки приобретательной давности и/или сроки исковой давности для добросовестно приобретенного имущества. Реализация такого предложения позволит устранить неопределенность правового статуса собственника и давностного владельца, сократить состояние неопределенности правового режима спорного имущества в период после истечения трехлетнего срока исковой давности, но до истечения предусмотренного законом срока давностного владения, т. е. в период когда собственник теряет право собственности на свое имущество, а давностный владелец еще не приобретает право собственности на это имущество ввиду неистечения всего срока давностного владения

5) Исходя из анализа судебной практики, видно, что суды довольно часто признают право собственности на доли в жилых помещениях за гражданами по основаниям ст. 234 ГК РФ, выдел которых в натуре не производился. Однако Верховный суд РФ отменяет данные решения. В некоторых ситуациях это может быть причиной негибкого подхода к рассмотрению дела о признании права собственности на долю в праве общей собственности на имущество как раз в силу своего формального характера, и не отвечать интересам защиты прав граждан и экономического оборота, поскольку это серьезно осложнило бы возможности сособственников по приобретению в единоличную собственность объектов, иные дольщики которых давно устранились от их пользования и владения ими [8].

Таким образом, необходимо совершенствование гражданско-правовых норм, регулирующие данный вопрос, т.к. применение института приобретательной давности в отношении доли в имуществе представляется не в полной мере соответствующим законодательству.

Литература

1. Ландаков В.Н. Приобретательная давность в гражданском праве России:

Автореферат дис. ... канд. юр. наук. Волгоград, 2011.

2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) [Федеральный закон № 51-ФЗ: принят гос.думой 30.11.1994 года (ред. от 21.12.2013)] // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

3. Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного суда РФ. 2010. № 7.

4. Приобретательная давность: комментарии и судебная практика / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2010.

5. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве [Электронный ресурс] // Режим доступа: all-books.biz

6. Сулейманова Р.А. Возникновение права собственности по приобретательной давности // Бюллетень нотариальной практики. 2011. № 2.

7. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М: Проспект, 2014.

8. Захаров Н. Доля в праве за давностью лет // Юрист. 2013. № 29.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6