

УДК 347.22.02

**Е. М. Карнышова**

старший преподаватель

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,

кафедра гражданско-правовых дисциплин

Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

## УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Статья посвящена исследованию проблемы единообразного понимания сущности и применения на практике необходимых условий приобретательной давности — добросовестности, открытости, непрерывности; соотношения исковой и приобретательной давности и др.

**Ключевые слова:** приобретательная давность, владение, имущество, собственник.

Гражданским законодательством установлены различные основания приобретения права собственности, одним из которых является приобретательная давность. Введение приобретательной давности в гражданское законодательство прежде всего было обусловлено необходимостью разрешения неопределённости правового положения незаконного владельца и имущества, находящегося у него.

Неразрешёнными и наиболее обсуждаемыми в настоящее время остаются и проблемы единообразного понимания сущности и применения на практике необходимых условий приобретательной давности — добросовестности, открытости, непрерывности; соотношения исковой и приобретательной давности и др. Их исследование и является целью данной статьи.

Институт приобретательной давности впервые был введён в отечественное законодательство Гражданским кодексом Украины, который вступил в силу 1 января 2004 г. [5]. Его длительное отсутствие в законодательстве советского периода породило теоретические дискуссии между его сторонниками (обоснованием необходимости легализации приобретательной давности в разное время занимались С. Н. Братусь, А. В. Венедиктов, С. И. Вильнянский, Д. М. Генкин, В. А. Рясенцев, Ю. К. Толстой, Б. Б. Черепяхин и многие другие) и противниками, которые продолжались более 70 лет.

Для того чтобы лучше понять правовую природу условий, необходимых для приобретения права собственности вследствие истечения срока приобретательной давности, следует обратиться к истории этого института, и в частности, условий, необходимых для приобретения права собственности по давности владения.

Дореволюционное законодательство для возникновения права собственности по давности владения требовало соблюдения следующих условий: необходимо, чтобы владение было в виде собственности, т. е. необходимо владение с намерением обладать вещью как своей, не признавая ее хозяйина; владение должно быть спокойным и бесспорным; владение должно

быть непрерывным; владение должно быть обладанием таких имуществ, которые могут быть по закону приобретаемы по давности. Не могли приобретаться по давности “дворцовые имущества, межи генерального межевания, заповедные имущества и вообще вещи, изъятые из гражданского оборота” — срок давности — 10 лет [4, с. 222–223].

После октябрьской революции 1917 г. гражданское законодательство (ни ГК УССР 1922 г., ни ГК УССР 1963 г.) не содержало норм, которые бы закрепляли возможность приобретения права собственности по давности владения.

Согласно действующему гражданскому законодательству Украины, возможность приобретения права собственности по приобретательной давности предусмотрена как для движимого, так и для недвижимого имущества при соблюдении определенных условий, указанных в законе. Так, ч. 1 ст. 344 ГК Украины к таким условиям относит — добросовестное завладение имуществом, открытость владения и непрерывность владения в течение определенного законом времени (в некоторых случаях допускается правопреемство). Перечень условий является исчерпывающим.

При соблюдении всех указанных условий право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество, транспортные средства, ценные бумаги приобретается по решению суда. Право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента государственной регистрации.

В таком достаточно непростом юридическом составе особое место занимают условия, необходимые для приобретения права собственности по давности владения.

Одним из условий ст. 344 ГК Украины является критерий добросовестности, который в обязательном порядке должен присутствовать на момент завладения имуществом. Имущество, которое является предметом давностного владения, может быть как движимым, так и недвижимым, оно может обладать статусом бесхозяйного или завакцированного имущества.

Прежде всего необходимо обратиться к понятию “добросовестность владения”. Добросовестность означает, что владелец убежден в правомерности своего владения, считает основание, по которому получено имущество, достаточным для того, чтобы иметь право собственности на него. Несмотря на то, что ГК Украины прямо не закрепляет презумпцию добросовестности владения, однако содержание п. 5 ст. 12 ГК Украины, устанавливающее презумпцию добросовестности участников гражданских отношений, вне всяких сомнений можно применить и к условию о добросовестности лица, приобретающего право собственности по приобретательной давности.

Из содержания ст. 344 ГК Украины следует, что недвижимое имущество за давностью владения при добросовестном, открытом, непрерывном владении в течение 10 лет приобретается по решению суда и возникает с момента государственной регистрации, в то же время п. 2 ст. 335 ГК Украины закрепляет: “бесхозяйные недвижимые вещи берутся на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество... по истечении одного года со дня взятия на учет бесхо-

зьяйной недвижимой вещи она по заявлению органа, уполномоченного управлять имуществом соответствующей территориальной громады, может быть передана в коммунальную собственность”. Применение норм указанных статей делает сложным и практически невозможным приобрести недвижимое имущество таким способом, т. к. владеть добросовестно, открыто и непрерывно в течение 10 лет не представляется возможным. К сожалению, этот вопрос остается неразрешенным не только в теории, но и на практике. Приобретение же движимых вещей по давности владения законодателем в п. 3 ст. 335 ГК Украины урегулировано в достаточной степени.

При рассмотрении вопроса о предмете давностного владения заслуживает внимания имущество, обладающее статусом бесхозяйного и задавненного. Для приобретения права собственности на задавненное имущество одним из необходимых условий является добросовестное завладение, а не добросовестное владение имуществом на протяжении всего установленного законом срока. И если давностный владелец бесхозяйного имущества сохраняет статус добросовестного владельца на весь период течения срока приобретательной давности, то у давностного владельца задавненного имущества статус добросовестного является достаточно спорным. Так, например, получая имущество во владение и пользование непосредственно от собственника или титульного владельца, такой владелец и сам становится титульным владельцем, в период течения срока исковой давности давностный владелец приобретает статус недобросовестного владельца и сохраняет его на протяжении течения всего давностного срока. С истечением давностного срока, по решению суда такой недобросовестный владелец становится законным собственником задавненного имущества. Возникает вопрос о целесообразности и справедливости существования правовой нормы, согласно которой право собственности на задавненное имущество может приобрести недобросовестный владелец.

При изучении этого вопроса представляется интересным обращение к законодательству РФ. В части 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] закрепляется: 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). Т. о., ГК РФ не содержит специальной нормы, которая бы предусматривала возможность приобретения задавненного имущества.

Как можно видеть, никакого упоминания о возможности приобретения права собственности задавненного имущества в РФ не предусматривается.

Для наиболее полного исследования данного вопроса интересным и правильным будет обращение к классикам российской цивилистики. В своей монографии “Из истории цивилистической мысли” О. С. Йоффе, рассматривая становление отдельных институтов гражданского права в странах Западной Европы, в частности института приобретательной давности и условий, необходимых для приобретения права собственности по давности

владения, отмечал “...ожесточенные споры возникали всякий раз, когда обсуждались такие обстоятельства, как правомерность владения (хотя бы не реальная, а мнимая — путативная) или время, которое должно истечь для приобретения права собственности даже на основе неправомерного владения. Соображения “за” и “против” базировались, с одной стороны, на нравственном порицании таких юридических норм, в силу которых право собственности могло бы возникнуть даже у лица, незаконно завладевшего чужим имуществом, а с другой стороны, на практическом опорочении института давностного владения, если бы он не действовал именно в случаях, которые практическую необходимость в нем делают особенно настоятельной. Идя компромиссным путем, гражданское законодательство капиталистических стран в принципе связывает возникновение права собственности с длительным добросовестным владением, не исключая, однако, его приурочения и к недобросовестному владению, если последнее сохранялось в продолжение еще более длительного времени [2, с. 101].

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что введение нормы о праве требования признания собственником недобросовестного владельца задавленного имущества обусловлено защитой интересов владеющего собственника, который, будучи лишенным возможности по истечении длительного времени доказать действительное основание приобретения им правомочий собственника, получает возможность освободиться от тяжелого бремени такого доказывания, сославшись только на факт длительности владения.

Такая конструкция служит, однако, не только интересам отдельных собственников, но и общим потребностям гражданского оборота, устойчивая определенность которого не могла быть обеспечена, если бы по истечении какого угодно времени с момента поступления вещи в обладание данного лица не исключалось ее истребование по иску бывшего собственника [2, с. 95–99].

Следующими условиями, с которыми гражданско-правовой закон связывает возможность приобретения права собственности в силу приобретательной давности, является открытость владения. Открытость владения, так же как и добросовестность лица, завладевшего имуществом, относятся к группе условий, установленных относительно качества владения. Открытость владения означает, что давностный владелец не скрывает факта своего владения, не воспрепятствует доступу третьих лиц к получению сведений об имуществе, окружающие имеют возможность “наблюдать владение”.

Последним, заключительным условием для приобретения права собственности по давности владения является продолжительное и непрерывное владение. Владение должно осуществляться непрерывно в течение всего срока владения, имущество не должно выбывать из обладания, в противном случае давностный срок начинает исчисляться заново.

Так, по общему правилу, закрепленному в ст. 344 ГК Украины, достаточным периодом времени для приобретения права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество является десять лет, для движимого — пять

лет, для за давним недвижимого — пятнадцать лет, для за давним движимого — пять с момента истечения срока исковой давности. В отношении такого за давним имущества течение приобретательной давности не может начаться ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, поскольку до окончания срока исковой давности имущество может быть принудительно истребовано его законным владельцем, а фактическое владение не может быть признано добросовестным. Течение срока прекращается и в случае предъявления собственником или иным титульным владельцем виндикационного иска.

Вместе с тем переход имущества в порядке правопреемства не прерывает давности владения. Правопреемник, который ссылается на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел его правопреемник.

Что же касается практической части вопроса, особенностей применения норм о приобретательной давности, то согласно п. 1 переходных положений ГК Украины, он вступил в силу с 1 января 2004 г., п. 8 переходных положений закрепляет, что правила ст. 344 ГК Украины о приобретательной давности распространяются только на случаи, когда владение имуществом началось за 3 года до вступления в силу ГК Украины. Таким образом, признание права собственности по приобретательной давности не имеет места быть ранее 1 января 2011 г. [3].

## **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации / по материалам сайта <http://www.gkrf.ru/>
2. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории “хозяйственного права”. — М.: “Статут”, 2000. — 777 с. (Серия “Классика российской цивилистики”.)
3. Постановка Судової палати у господарських справах Верховного Суду України “Про примусове виселення з нежилых приміщень” від 16. 08. 2005 р. // Комп’ютерна система інформаційно-правового забезпечення ЛІГА: — Закон.
4. Синайский В. И. Русское гражданское право. — М.: “Статут”, 2002. — 638 с. (Серия “Классика российской цивилистики”.)
5. Цивільний кодекс України від 16. 01. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356 (з наступними змінами).

**Є. М. Карнишова**

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,  
кафедра цивільно-правових дисциплін  
Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

**УМОВИ НАБУВАЛЬНОЇ ДАВНОСТІ**

**Резюме**

У статті розглянуті питання, пов'язані з вивченням умов, необхідних для набуття права власності внаслідок спливу строка набувальної давності.

**Ключові слова:** набувальна давність, володіння, майно, власник.

**E. M. Karnyshova**

Odessa National University after I. I. Mechnikov,  
Chair of civil disciplines  
Frantsuzsky boulevard 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

**THE CONDITIONS OF THE ACQUISITIVE PRESCRIPTION**

**Resume**

The article covers the questions of the conditions, which are necessary to acquire the property rights when the terms of acquisitive prescription are over.

**Key words:** acquisitive prescription, possession, property, owner.