

**Е. М. Корнеева**

старший преподаватель кафедры  
гражданско-правовых дисциплин  
Одесского национального университета  
имени И. И. Мечникова

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ДАВНОСТИ ВЛАДЕНИЯ

Институт приобретательной давности справедливо связывают с необходимостью нормального функционирования гражданского оборота. При определенных обстоятельствах, если вещь оказалась у незаконного владельца, вернуть ее в гражданский оборот без прямого нарушения прав владельца невозможно, в то же время собственник, пропустив срок исковой давности, не может вернуть себе вещь, не нарушив те правила, которые установлены для защиты незаконного владения. Эти противоречия закон разрешил в пользу гражданского оборота: благодаря приобретательной давности давностный владелец признается собственником, а собственник утрачивает свое право на имущество (вещь).

Нормы гражданского законодательства содержат следующие условия, при соблюдении которых у давностного владельца может возникнуть право собственности на недвижимое имущество. Так, обстоятельствами, которые имеют значение для дела на наличие которых должен доказать истец, являются: добросовестность владения; открытость владения; давность владения и его непрерывность; отсутствие иных лиц, которые претендуют на это имущество; отсутствие титула (основания) у истца для владения недвижимым имуществом и приобретения права собственности.

Добросовестность является конститутивным признаком давностного владения, предопределяющим прочие его характери-

етики — открытость и владение в виде собственности, а также создающим предпосылки для непрерывного проявления всех трех свойств в совокупности. Открытость и давность владения являются отдельными аспектами добросовестности. Добросовестность в институте приобретательной давности, в некоторой степени, отличается от общих правил, которые понимают добросовестность как принцип гражданского права и как презумпцию поведения лица. Исходя из содержания этих положений, доказывать добросовестность давностному владельцу нет необходимости, поскольку добросовестность и разумность его поведения резюмируются, если иное не установлено судом (ст. 12 Гражданского кодекса (далее — ГК) Украины) [1]. Однако такое понимание понятия добросовестности противоречит самому институту приобретательной давности. Применение к приобретательной давности презумпции добросовестности не отвечает буквальному содержанию ст. 344 ГК Украины, поскольку в силу ст. 12 ГК Украины презумпция добросовестности действует тогда, когда законом установлены правовые последствия недобросовестного осуществления лицом своего права (ст. 388 ГК Украины), тогда как ст. 344 ГК Украины указывает на правомерные действия добросовестного завладения чужим имуществом. На наш взгляд, при доказывании добросовестности давностного владельца следует применять критерий добросовестности непосредственно на момент передачи вещи фактическому владельцу.

В отличие от правил о течении исковой давности закон не содержит примерного перечня обстоятельств, приостанавливающих или прерывающих приобретательную давность. Дореволюционная практика применения норм о приобретательной давности, решая вопрос о ее приостановлении, акцентировала внимание не на поведении давностного владельца, а на наличии объективных обстоятельств (несовершеннолетие, душевная болезнь, пребывание в действующей армии), препятствующих собственнику позаботиться должным образом о своем имуществе.

Недвижимость является одним из видов вещей, обладает определенными, присущими ей признаками, создание недвижимой вещи или смена собственника требует обязательной го-

сударственной регистрации, при этом собственнику выдается правоустанавливающий документ, который подтверждает законность владения таким имуществом.

Статья 344 ГК Украины не содержит прямого указания на то, какое именно недвижимое имущество может получить давностный владелец. Представляется, что это может быть земельный участок, жилой дом, здание, сооружение и его отдельные части, квартиры, жилые и нежилые помещения.

Особый порядок приобретения права собственности по давности владения для земельных участков закреплен в ст. 119 Земельного кодекса Украины (далее — ЗК Украины) [2]. Конструкция ст. 119 ЗК Украины отличается от конструкции ст. 344 ГК Украины и не предусматривает приоритета для давностных владельцев, поскольку даже соблюдение всех условий приобретательной давности не приводит к приобретению права собственности на землю. Соответствующая норма фактически отсылает к общему порядку предоставления земельных участков в собственность или в пользование (ст.ст. 118, 123 ЗК Украины).

Право собственности по приобретательной давности на объект самовольного строительства не может быть признано судом, поскольку статьей 376 ГК Украины предусмотрен особый порядок приобретения права собственности на недвижимое имущество, которое построено или строится на земельном участке, не отведенном для данной цели, или без надлежащего разрешения или должным образом утвержденного проекта, или с существенным нарушением строительных норм и правил [3].

Право собственности по приобретательной давности может быть приобретено на недвижимое имущество по истечении десяти лет в тех случаях, когда собственник такого имущества неизвестен, а также по истечении пятнадцати лет в тех случаях, когда право собственности на него принадлежит другому лицу. Согласно ст. 214 Гражданского процессуального кодекса Украины [4] установление факта отсутствия собственника недвижимого имущества является одним из обстоятельств, которое имеет юридическое значение, и подлежит доказательству во время принятия решения суда.

По общему правилу бесхозное недвижимое имущество берется на учет органом, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого оно размещено. Спустя год такое имущество, по решению суда, может быть передано в коммунальную собственность. Однако отказ суда о передаче такого имущества в коммунальную собственность не является необходимым условием для приобретения права собственности на этот объект давностным владельцем.

Если лицо завладело имуществом на основании договора с его собственником, который по истечении срока договора не предъявил требования о его возврате, оно приобретает право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество через пятнадцать лет со времени истечения исковой давности (ч. 3 ст. 344 ГК Украины). Из буквального толкования указанной нормы следует, что лицо, которое владеет чужим имуществом при отмеченных обстоятельствах, во всех случаях не является собственником, тем более, собственник не может приобрести имущество в собственность за давностью владения.

Возможность предъявления иска о признании права собственности по приобретательной давности осуществляется путем признания права. Право собственности по приобретательной давности на недвижимое имущество приобретается по решению суда.

В тех случаях, когда законом предусмотрена необходимость государственной регистрации, право собственности по давности владения приобретается с момента внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, основанием для регистрации является вступившее в законную силу решение суда [5]. Отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество в связи с истечением срока приобретательной давности, поскольку необходимая государственная регистрация может быть осуществлена после признания права собственности по приобретательной давности судом.

Институт приобретательной давности в современном гражданском законодательстве направлен на защиту незаконного владельца от внешних посягательств, независимо от его прав на недвижимое имущество. Объектом защиты является не право, которого просто нет, и не имущество, потому что имущество в любом случае не может иметь собственной защиты, а защищается именно личность незаконного владельца. Статья 16 ГК Украины, которая закрепляет способы защиты гражданских прав и интересов, не предусматривает такого вида защиты незаконного владельца, потому она возможна только в рамках приобретательной давности.

#### *Литертура*

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435—15>. — Назва з екрана.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 25.10.2001 № 2768-III. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. — Назва з екрана.
3. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> — Назва з екрана.
4. Цивільний процесуальний кодекс України [Електронний ресурс] : закон України від 18.03.2004 № 1618-VI. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>. — Назва з екрана.
5. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/703—2011-%D0%BF>. — Назва з екрана.