

## К ВОПРОСУ О ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ДАВНОСТИ ВЛАДЕНИЯ

**Н.В. Фирсова**, канд. юрид. наук, доцент  
**Г.Ш. Махьянова**, магистрант  
Башкирский государственный университет  
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-242-244

**Аннотация.** Автор в статье рассматривает приобретательную давность по законодательству России, освещает возникающие сложности в применении судами норм о приобретении права собственности по приобретательной давности. Подчеркивается важная роль возможности приобретения права собственности на основании давности владения, приводятся примеры. Автор также отмечает, что загруженности судей и увеличение количества дел по признанию права собственности по приобретательной давности возникает по причине правовой неграмотности населения. В статье перечисляются способы устранения правового нигилизма.

**Ключевые слова:** приобретательная давность, собственность, право собственности, земельные участки, критерий добросовестности, давность владения.

Понятие приобретательной давности пришло в юриспруденцию еще из римского права и предусматривает возможность признания права на вещь в результате длительного открытого пользования ею. Важность института приобретательной давности нельзя недооценить. Возникновение права собственности на основании приобретательной давности позволяет многим гражданам получить право собственности на объекты, которые они используют в течение пяти и пятнадцати (недвижимость) лет и даже много поколений как свои собственные.

Среди причин, почему по другим основаниям граждане так и не зарегистрировали свои права, а это произошло лишь после признания права собственности по приобретательной давности, стоит выделить правовой нигилизм. Многие граждане, после смерти близких родственников вступают в наследство фактически, пользуясь недвижимым и движимым имуществом, однако так и заявляют своих прав у нотариуса даже на недвижимое имущество, как это положено при открытии наследства. Затем такое недвижимое имущество приходит в правопреемство по поколениям дальше, достается супругам. Иногда жилые постройки и вовсе остаются незарегистрированными и ими просто

продолжают пользоваться из поколения в поколение. Среди более старшего поколения замечена тенденция оформления земельных участков и даже домов по договору купли-продажи, но без регистрации в Росреестре. Однако по законодательству Российской Федерации собственность на недвижимое имущество должна иметь государственную регистрацию в соответствие с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Таким образом, фактически собственник меняется, но по официальным данным остается числиться за недвижимым имуществом предыдущий собственник. С течением времени, титульный владелец умирает и появляются проблемы с признанием права собственности на недвижимое имущество.

Правовая безграмотность способствует дополнительной загруженности судей, ведь после совершенных правовых ошибок приобрести право собственности на имущество становится возможным только через суд.

Стоит отметить также, что знание оснований законного владения и приобретения прав собственности порождает также и основание полагать, что в данном случае, грамотный гражданин мог специально создать ситуацию для признания прав соб-

ственности на недвижимость на основании давности владения. В данном случае исключается добросовестность владения, соответственно, признать права собственности в силу приобретательной давности нельзя. Поэтому, осложняется все и тем, что судьи досконально должны проверить факт добросовестности владения, начала такого владения.

Стоит согласиться, что анализ судебной практики говорит о том, что гражданам в признании приобретательной давности отказывают тогда, когда титульным владельцем является субъект государства, муниципальное образование, Российская Федерация [2, с. 157]. Особенно это касается земельных участков. Несмотря на то, что уполномоченные органы власти не интересуются своей землей на протяжении более 15 лет, а наличие титульного владельца по закону не является препятствием для признания права собственности на основании давностного владения, гражданам не удается получить одобрение исковых требований. Это связано с наличием в российском праве презумпции государственной собственности на землю, закрепленной в п. 2 ст. 214 ГК РФ [3] и п. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ [4].

Признание права собственности на земельные участки на основании приобретательной давности возможно только через суд. Однако на практике это очень неоднозначный институт, который законодателем не урегулирован. Граждане приобретают собственность на основании приобретательной давности на земельные участки в очень редких случаях. Следует конкретизировать законодательство и обозначить случаи, когда возможно получить участок в собственность на основании приобретательной давности, а когда нельзя. Ведь в задачу государства входит исключение бесхозяйственности. А она будет только расти, если граждане, потерявшие в свое время документы на землю, не смогли ее приобрести в собственность, но пользуются ею многие годы, поймут, что даже через суд им не удастся приобрести право собственности по давности владения [5, с. 13].

Согласимся, что невозможность получения земли в собственность на основании приобретательной давности не совсем справедливо по отношению к садовым земельным участкам: в большинстве случаев это вина не только землепользователей, у которых отсутствуют документы, но и государства, которое в свое время не установило обязательность документального оформления прав [6, с. 52].

Судебная практика по-разному трактует и понятие добросовестности владения в признании собственности по приобретательной давности. Одни судьи рассматривают осведомленность лица о наличии титульного собственника весьма негативно, видя в этом «самозахват» территории, другие же судьи не считают знание о наличии титульного собственника недобросовестностью при намерении лица в дальнейшем приобрести право собственности по давности владения.

Необходимо конкретизировать законодательство, ориентируясь на современные устои общества. Так, например, сейчас законным брак признается при наличии регистрации в органах ЗАГС. Фактический брак не порождает юридических последствий. Поэтому получаются ситуации, когда в незарегистрированном браке муж умер, а жена не может признать за собой право собственности на дом, земельный участок, хотя прожила в нем всю свою жизнь, вложила в постройку свои деньги, время и силы. В подобных ситуациях просто необходима норма приобретательной давности в отношении дома, а также земли [7, с. 188].

Таким образом, несмотря на большое количество дел по искам о признании права собственности по давности владения, в России пока еще не сложилась единообразная судебная практика [8, с. 182]. В законодательстве есть определенные пробелы, которые следует заполнить, конкретизировав нормы о приобретательной давности, а также сделав разъяснения Пленума Верховного суда по спорным вопросам в данной области.

**Библиографический список**

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с посл. изм. и доп. от 1 мая 2022 г. № 124) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 25.05.2022).
2. Батура А.А., Николаева А.С. Правовой институт приобретательной давности как одно из оснований собственности на землю // Вестник науки. – 2020. – №11 (32). – С. 157-162.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 25.05.2022).
4. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 1 мая 2022 г. № 123-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 25.05.2022).
5. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Некоторые практические аспекты приобретения права собственности по давности владения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – № 10-3 (49). – С. 12-15.
6. Мулькова Е.Ю., Птахина И.Г. Проблемы правового регулирования возникновения права собственности на землю в силу приобретательной давности // Вестник Амурского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2019. – №86. – С. 52-56.
7. Махьянова Г.Ш., Фирсова Н.В. Некоторые правовые аспекты приобретательной давности по законодательству Российской Федерации // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – №12-3 (51). – С. 188-191.
8. Фирсова Н.В., Махьянова Г.Ш. Некоторые проблемные аспекты применения норм приобретательной давности России // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2021. – №5-4 (56). – С. 182-184.

**ON THE ISSUE OF ACQUIRING THE RIGHT OF OWNERSHIP BY LIMITATION OF OWNERSHIP**

**N.V. Firsova**, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

**G.Sh. Makhyanova**, *Graduate Student*

**Bashkir State University**

**(Russia, Ufa)**

***Abstract.** The author in the article examines the statute of limitations under the legislation of Russia, the difficulties that arise in the application by courts of the rules on the acquisition of property rights under the statute of limitations. The important role of the possibility of acquiring property rights on the basis of the statute of limitations of ownership is emphasized, examples are given. The author also notes that the workload of judges and the increase in the number of cases on the recognition of property rights by the statute of limitations arises due to the legal illiteracy of the population. The article lists ways to eliminate legal nihilism.*

***Keywords:** acquisition prescription, ownership, ownership right, land plots, criterion of good faith, prescription of ownership.*