

УДК 347.232.4

Проблемы применения механизма приобретательной давности к бесхозным недвижимым вещам

Аблятипова Наталья Айдеровна

Кандидат юридических наук,
доцент,
заслуженный юрист РК,

Российский государственный университет правосудия (Крымский филиал),
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;
e-mail: ve_na2014@mail.ru

Кравцова Анастасия Алексеевна

Студент,

Российский государственный университет правосудия (Крымский филиал),
295006, Российская Федерация, Симферополь, ул. Павленко / переулок Студенческий, 5/2;
e-mail: nastia.kravtsova@gmail.com

Аннотация

В статье рассматриваются проблемные вопросы применения приобретательной давности к особому гражданско-правовому объекту – бесхозным недвижимым вещам. Проанализированы условия добросовестности владения, которые выступают обязательными для установления права собственности на бесхозные недвижимые вещи путем использования механизма приобретательной давности, выявлены проблемы соотношения категорий владения и приобретения, а также изучены субъекты данных отношений. Сформулированы предложения по совершенствованию законодательства в сфере регулирования отношений по приобретению права собственности на бесхозные недвижимые вещи в силу приобретательной давности.

Для цитирования в научных исследованиях

Аблятипова Н.А., Кравцова А.А. Проблемы применения механизма приобретательной давности к бесхозным недвижимым вещам // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 4А. С. 65-72.

Ключевые слова

Приобретательная давность, бесхозные недвижимые вещи, добросовестность, владение, приобретение, давностное владение, право собственности, муниципальная собственность, частная собственность.

Введение

Стабильность гражданских правоотношений – это одна из важнейших целей, преследуемых гражданско-правовым регулированием, которая достигается через обеспечение стабильности гражданского оборота. В настоящее время нередки случаи, когда недвижимые вещи обретают положение бесхозных и создают неопределенность в гражданских правоотношениях, устранить которую позволяет институт приобретательной давности. Именно поэтому являются актуальными выявление проблемных аспектов функционирования данного механизма и его совершенствование.

Среди отечественных исследователей важную роль в изучении проблемы бесхозных недвижимых вещей сыграли работы Э.А. Гряды, Е.П. Чорновола и Н.Ю. Челышевой, О.И. Баженовой, Искужиной Э.С., Ишбулатова М.Г., Кондратенко З.К., Кондратенко И.Б., Елизарова А.Б., Кляус Н.В. Среди зарубежных ученых важный вклад в исследовании категории бесхозных недвижимых вещей внес О.А. Абрамович. Проблемы механизма приобретательной давности в отношении с бесхозными недвижимыми вещами характеризуется средней степенью разработанности в научной литературе, поскольку преобладают работы, где изучаются вопросы приобретательной давности в целом, либо особенности бесхозных недвижимых вещей, как самостоятельной категории. Часть работ исследует вопросы, имеющие только теоретическое значение, и лишь небольшое число работ посвящено именно проблемам применения приобретательной давности к бесхозным недвижимым вещам.

Целью исследования является рассмотрение и изучение проблемных вопросов применения приобретательной давности к особому гражданско-правовому объекту – бесхозным недвижимым вещам.

Особенности применения механизма приобретательной давности к бесхозным недвижимым вещам

Исходя из смысла ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), можно выделить две категории вещей, наделенных статусом бесхозных: 1) вещи, которые не имеют собственника или собственник которых неизвестен; 2) вещи, от права собственности, на которые собственник отказался, если иное не предусмотрено законами. Следует подчеркнуть, что статус второй группы бесхозных вещей носит условный характер. Собственник правомочен осуществить отказ от права собственности на вещь, объявив об этом, либо совершив некоторые действия, которые свидетельствуют о том, что у него отсутствуют притязания на данное имущество, он не намеревается сохранить свои вещные права и осуществлять ни одну из составляющих права собственности: владение, пользование, распоряжение. Фактически с момента осуществления указанных действий, лицо может не считать себя собственником, однако юридически до тех пор, пока другое лицо не установит право собственности на данную вещь, за лицом, осуществившим отказ, сохраняются все права и обязанности собственника.

В силу специфики бесхозных недвижимых вещей их судьба является неопределенной, что оказывает негативное влияние на стабильность гражданско-правовых отношений. Одним из способов сохранения данной категории вещей в гражданском обороте выступает институт приобретательной давности, однако, он не лишен проблемных аспектов. Например, существуют широкий и узкий подходы к пониманию приобретательной давности [Комаров, 2016], на

доктринальном уровне выведены разные по количеству и сущности условия, необходимые для установления права собственности в порядке приобретательной давности и ряд других проблемных вопросов [Кондратенко, 2016], заслуживающих отдельного внимания. В рамках данной работы будем придерживаться позиции, что «давность владения – это основание приобретения права частной собственности, которое основано на бесспорном и непрерывном владении в продолжении нескольких лет» [Кондратенко, 2016, 66], рассмотрим проблемные аспекты приобретательной давности сквозь призму применения ее механизма в отношении с бесхозными недвижимыми вещами, которые имеют важное практическое значение.

Исходя из смысла абз. 1 п. 1 ст. 234 ГК РФ, содержащего следующее положение: «Лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет... приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность)», можно сделать вывод, что условие добросовестности владения выступает обязательным для установления права собственности на бесхозные недвижимые вещи путем использования механизма приобретательной давности; вместе с этим, данное условие выступает одним из наиболее дискуссионных.

В настоящее время легальное определение добросовестности владения отсутствует, а в юридической литературе существуют разные подходы к пониманию данной категории. Например, З.К. Кондратенко отождествляет добросовестность и невиновность, считает данное условие отношением лица к основанию завладения вещью, характеризует добросовестного владельца, как «лицо, которое, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности» [Кондратенко, 2016, 67]. Несколько иной подход к пониманию добросовестности имеет Э.А. Гряда, по ее мнению, добросовестность – это не просто одно из условий, при которых допустимо установление право собственности вследствие давностного владения, а, кроме того, и элемент правообразующего сложного юридического факта – действия по завладению имуществом или владению, как фактосостоянию. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по данному вопросу содержит следующее разъяснение: «давностное владением является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности».

С проблемой определения понятия добросовестности неразрывно связан вопрос о том, в какой момент времени должен наличествовать факт добросовестности. В науке гражданского права сложились условно две точки зрения по данному вопросу. Первая позиция состоит в том, что владение должно быть добросовестным на всем временном отрезке давностного владения, данной позиции придерживается А.В. Коновалов, А.С. Глухов, вторая позиция заключается в следующем: добросовестным должен быть только момент приобретения лицом владения вещью, ее сторонниками являются А.Д. Рудоквас, Д.С. Комаров.

По мнению Д.С. Комарова, чем больше период времени, в течение которого необходимо доказывать добросовестность, тем выше риск полного выбытия вещи из гражданского оборота, для аргументации он обращается к природе и назначению приобретательной давности, которая рассчитана для особых случаев, когда собственника вещи установить невозможно, и она оказывается у иного лица [Комаров, 2016]. Представляется, что данные аргументы оправданы потребностями современного гражданского оборота, кроме того, именно такой подход является

наиболее удачным для недвижимых бесхозяйных вещей, в силу особой специфики категории недвижимых вещей и длительного срока давностного владения ими.

Иногда при рассмотрении проблемы добросовестности, как необходимого условия приобретательной давности, в юридической науке выделяют проблему соотношения понятий «владения имуществом, как своим собственным» и «добросовестного владения», а также отграничения категорий «приобретение» и «владение». В данном контексте указывается, что, владение имуществом, как своим собственным шире, оно охватывает такие условия, как добросовестность и открытость и включает в себя владение от своего имени, исполнение обязательств, вытекающих из такого владения, меры охраны имущества. Приобретение – это одноактное действие, а владение – это процесс, который протекает во времени, добросовестность которого не зависит от способа его приобретения [Тищенко, 2017, 67].

Представляется, что данная проблема взаимосвязана с проблемой момента, на который необходимо распространять понятие добросовестности. В отношении с бесхозяйным недвижимым имуществом «владение, как своим собственным имуществом», которое включает в себя такой составной элемент, как «добросовестность владения» в первую очередь следует расценивать, как внутреннее убеждение и отношение лица к данной вещи. В силу особенностей недвижимых вещей, спорной является необходимость исполнения давностным владельцем всех обязанностей собственника. Например, собственник недвижимой вещи должен осуществлять действия, связанные с внесением сведений в соответствующие реестры. Вместе с этим, если необходимые сведения, связанные с объектом недвижимости ранее не были предоставлены в реестры, представляется несправедливым полагать давностного владельца недобросовестным, поскольку юридически он не может осуществить данные действия, представляется, что это является обязанностью юридического собственника, а не давностного владельца.

Кроме того, представляется, что именно добросовестность приобретения во владение, предопределяет добросовестность последующего владения, поскольку если момент приобретения в сознании лица является виновным или незаконным, то и все последующие действия, связанные с обладанием вещью, будут носить заведомо негативный характер. Например, если лицо не убедится в отсутствии собственника недвижимой вещи или невозможности его установления и осуществления связи с ним, то даже при надлежащем, добросовестном осуществлении иных действий по владению данной вещью, все они будут носить неправомерный характер, а, следовательно, виновный и недобросовестный. Э.А. Гряда подчеркивает, что «добросовестное приобретение является основой давностного владения» [Гряда, 2014, 2].

В этой связи следует согласиться, что необходимо разграничивать понятия приобретение во владение и непосредственно владение, а значит, и временные отрезки, соответствующие им. Думается, что для момента приобретения бесхозяйного недвижимого имущества добросовестность проявляется в осознанной объективной правомерности действий, а для момента процесса владения в бесспорности такого владения, а именно в том, что либо собственник такой вещи отсутствует, либо утратил интерес к вещи и не предпринимает никаких активных действий к возвращению такой вещи в свое владение, т.е. не имеет на нее притязаний и отказался от нее. Г.Н. Эйриян считает, что добросовестность должна проявляться в отсутствии притязаний собственника в течение пятнадцати лет к давностному владельцу, она подчеркивает: «безмолвие и бездеятельность собственника должны лежать в основе добросовестности давностного владения» [Эйриян, 2003].

Тем не менее, в науке гражданского права условие добросовестности подвергается критике, например, Э.А. Гряда, не отрицая его применение, считает такое условие спорным и соглашается с Е.В. Василенко, что данный критерий оценочный и в силу этого субъективный [Гряда, 2014]. Существует точка зрения, что от критерия добросовестности применительно к давностному владению стоит отказаться, в силу субъективности данного критерия и отсутствия его детальной конкретизации, либо по критерию добросовестности приобретения разграничивать сроки давностного владения, а лицо, которое является недобросовестным приобретателем, может стать собственником данной вещи при увеличенном сроке давностного владения, о данных взглядах говорит в своей работе Т.С. Тищенко и не соглашается с ними, считая, что недопустимо применение приобретательной давности при неправомерности приобретения вещи в давностное владение [Тищенко, 2017].

Неразрывно с этим обстоятельством связан вопрос о том, что по своей природе и сущности есть добросовестность, в юридической науке существуют разные взгляды, согласно одним добросовестность – это презумпция, в соответствии с другими – принцип права [Комаров, 2016, 229]. Представляется, что по своей природе добросовестность в гражданском праве носит двойственный характер, в первую очередь она выступает основополагающим принципом гражданского права и устанавливает запрет на злоупотребление правом и иное ненадлежащее осуществление гражданских прав, о чем свидетельствуют положения п. 3 и п. 4 ст. 1 «Основные начала гражданского законодательства» ГК РФ: «3. При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. 4. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения». Вместе с этим, в силу того что участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, для реализации гарантий их прав и законных интересов, для удобства правоприменения в п. 5 ст. 10 «Пределы осуществления гражданских прав» ГК РФ законодатель наделил добросовестность характером презумпции, что имеет определенную логику: «5. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются».

В силу того, что первоначально добросовестность выступает принципом гражданского права, предложения отказаться от критерия добросовестности являются несостоятельными, равно как и предложения предоставить возможность недобросовестным приобретателям при увеличенном сроке их давностного владения установить право собственности на вещь.

Вызывает определенный интерес проблема, которую поднимает в своей работе Д.С. Комаров, а именно, утрата добросовестного приобретателя – юридического лица, в случае его ликвидации, а значит, и утратой участника гражданских правоотношений. Он акцентирует внимание на том, что действующее законодательство не предусматривает нескольких субъектов для приобретательной давности, а следовательно, в ситуации, где юридическое лицо на протяжении многих лет было давностным владельцем бесхозяйной недвижимой вещи, такая вещь имеет неопределенную судьбу и существенно увеличивается угроза полного выбытия ее из гражданского оборота. Д.С. Комаров предлагает решить эту проблему путем дополнения ст. 234 ГК РФ пятым пунктом, содержащим следующее положение: «При ликвидации юридического лица, имущество, которым оно владело, но собственника которого установить невозможно и которое не было реализовано для погашения долговых обязательств, переходит во владение муниципального образования» [Комаров, 2016, 230].

Представляется, что попытка урегулировать законодательно такую проблему является рациональной, однако, вместе с этим нельзя согласиться с правильностью предложенного способа решения. Во-первых, переход во владение муниципального образования по смыслу предложенного дополнения является возложением на муниципальное образование обязанности принятия во владение бесхозяйной недвижимой вещи, либо же если дополняется ст. 234 ГК РФ – то правопреемства в порядке давностного владения. Однако, по смыслу п. 1 ст. 234 ГК РФ давностными владельцами выступают только граждане и юридические лица, а ст. 225 ГК РФ предусматривает возможность обращения органа публично-правового образования с заявлением о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, и правомочие по истечении года обратиться в суд с требованием о признании права собственности на нее. Кроме того, установление права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь является правом публично-правового образования, но не обязанностью [Елизаров, 2010, 17].

Во-вторых, законодательное закрепление такого положения означает приоритет муниципальной собственности над частной, что противоречит конституционным положениям о равенстве всех форм собственности. Поэтому можно предложить особый порядок правопреемства бесхозяйного недвижимого имущества, давностным владельцем которого является ликвидируемое юридическое лицо путем введения для такого случая юридической конструкции, содержащей нескольких субъектов приобретательной давности – учредителей такого юридического лица, формы совместного или долевого давностного владения с целью сохранения вещи в гражданском обороте.

Заключение

Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы: в настоящее время существует необходимость детализации условий приобретательной давности на законодательном уровне, легального определения добросовестности давностного владения, конкретизации проявления добросовестности на этапах приобретения бесхозяйной недвижимой вещи в давностное владение и непосредственно давностного владения, где в первом случае добросовестность должна выражаться в правомерности действий, а во втором – в бесспорности владения, что способствует устранению угрозы выбытия таких объектов из гражданского оборота и снижения субъективности условия добросовестности.

Данное обстоятельство позволяет выделить такие перспективные направления исследований, как разработка в рамках механизма приобретательной давности юридической конструкции правопреемства давностного владения несколькими субъектами при ликвидации юридического лица, правовое регулирование механизмов вовлечения в гражданский оборот отдельных видов недвижимых вещей с неопределенной судьбой.

Библиография

1. Глухов А.С. Добросовестность владения как условие приобретения права собственности в силу приобретательной давности // Российская наука в современном мире: сборник статей X международной научно-практической конференции (Москва, 30 июня 2017). Москва: Общество с ограниченной ответственностью «Актуальность.РФ», 2017. С. 333-334
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017)// Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Грядя Э.А. Основания приобретения права собственности по давности владения // Политематический сетевой электронный научный журнал кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 100 (06). С. 1-18.

4. Елизаров А.Б. Административно-правовой статус бесхозяйного имущества // Вестник Омской юридической академии. 2010. № 2(13). С. 6-18.
5. Комаров Д.С. Добросовестное владение как обязательное условие возникновения права собственности в силу приобретательной давности // Актуальные вопросы современного частного права: сборник научно-практических статей Всероссийской научно-практической студенческой конференции (Краснодар, 26 мая 2016). Краснодар: Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права, 2016. С. 228-231
6. Кондратенко З.К., Кондратенко И.Б. Условия приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи в силу приобретательной давности // Марийский юридический вестник. 2016. №2 (17). С. 66-69.
7. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993). Официальный текст с изменениями, внесенными Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ, от 5.02.2014 г. N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ // М.: Норма: ИНФРА-М, 2015. 96 с.
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // ГАРАНТ-Образование. URL: <http://study.garant.ru/#/document/1795065/paragraph/52:0> (дата обращения: 02.04.2018)
9. Тищенко Т.С. Условия возникновения права собственности по давности фактического владения // Таврический научный обозреватель. 2017. № 4-2 (21). С. 65-69.
10. Эйриян Г.Н. Применение приобретательной давности к земельным участкам // Адвокат. 2003. № 7. URL: <https://www.lawmix.ru/comm/3825> (дата обращения: 02.04.2018)

Problems of application of the mechanism of prescription to ownerless immovable things

Natal'ya A. Ablyatipova

PhD in Law,
Associate Professor,
Honored lawyer of the Republic of Crimea,
Russian State University of Justice (Crimean branch),
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studencheskii lane, Simferopol, Russian Federation;
e-mail: ve_na2014@mail.ru

Anastasiya A. Kravtsova

Student,
Russian State University of Justice (Crimean branch),
295006, 5/2, Pavlenko st. / Studencheskii lane, Simferopol, Russian Federation;
e-mail: nastia.kravtsova@gmail.com

Abstract

The article deals with the problematic issues of application of the Statute of limitations to a special civil object-ownerless immovable things. We analyze the conditions of integrity of the ownership, which are essential to establishing the right of ownership to ownerless immovable thing by the use of the mechanism of acquisitive prescription, the identified problems of correlation of the categories of ownership and acquisition, and explored the subjects of these relations. The proposals to improve the legislation in the field of regulation of relations on the acquisition of ownership of ownerless immovable things by virtue of the Statute of limitations are formulated.

For citation

Ablyatipova N.A. Kravtsova A.A. (2018) Problemy primeneniya mekhanizma priobretatel'noi davnosti k beskhozyainym nedvizhimym veshcham [Problems of application of the mechanism of prescription to ownerless immovable things]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (4A), pp. 65-72.

Keyword

Acquisitive prescription, the ownerless immovable thing, integrity, possession, purchase, limitation, the possession, ownership, municipal property, private property.

References

1. Glukhov A.S. Dobrosovestnost' vladeniya kak uslovie priobreteniya prava sobstvennosti v silu priobretatel'noi davnosti. Rossiiskaya nauka v sovremennom mire: sbornik statei X mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii (Moskva, 30 iyunya 2017). Moskva: Obshchestvo s ogranichennoi otvetstvennost'yu «Aktual'nost'.RF», 2017. S. 333-334
2. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 29.12.2017). Sbornik zakonodatel'stva RF, 05.12.1994, N 32, st. 3301.
3. Gryada E.A. Osnovaniya priobreteniya prava sobstvennosti po davnosti vladeniya. Politematicheskii setevoi elektronnyi nauchnyi zhurnal kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2014. № 100 (06). S. 1-18.
4. Elizarov A.B. Administrativno-pravovoi status beskhozyainogo imushchestva // Vestnik Omskoi yuridicheskoi akademii. 2010. № 2(13). S. 6-18.
5. Komarov D.S. Dobrosovestnoe vladenie kak obyazatel'noe uslovie vozniknoveniya prava sobstvennosti v silu priobretatel'noi davnosti. Aktual'nye voprosy sovremennogo chastnogo prava: sbornik nauchno-prakticheskikh statei Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi studencheskoi konferentsii (Krasnodar, 26 maya 2016). Krasnodar: Nauchno-issledovatel'skii institut aktual'nykh problem sovremennogo prava, 2016. S. 228-231
6. Kondratenko Z.K., Kondratenko I.B. Usloviya priobreteniya prava sobstvennosti na beskhozyainye nedvizhimye veshchi v silu priobretatel'noi davnosti. Mariiskii yuridicheskii vestnik. 2016. №2 (17). S. 66-69.
7. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993). Ofitsial'nyi tekst s izmeneniyami, vnesennymi Zakonami RF o popravkakh k Konstitutsii RF ot 30.12.2008 g. № 6-FKZ, № 7-FKZ, ot 5.02.2014 g. N 2-FKZ, ot 21.07.2014 N 11-FKZ. M.: Norma: INFRA-M, 2015. 96 s.
8. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF i Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 29 aprelya 2010 g. N 10/22 «O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav». GARANT-Obrazovanie. URL: <http://study.garant.ru/#/document/1795065/paragraph/52:0> (data obrashcheniya: 02.04.2018)
9. Tishchenko T.S. Usloviya vozniknoveniya prava sobstvennosti po davnosti fakticheskogo vladeniya. Tavricheskii nauchnyi obozrevatel'. 2017. № 4-2 (21). S. 65-69.
10. Eiriyan G.N. Primenenie priobretatel'noi davnosti k zemel'nym uchastkam. Advokat. 2003. № 7. URL: <https://www.lawmix.ru/comm/3825> (data obrashcheniya: 02.04.2018)