

Актуальные проблемы реформирования института приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии¹

Аннотация. Автором рассмотрены проблемы реформирования института приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии, определены способы их решения. Исследование проведено с целью детального изучения института приобретательной давности в континентальной и англо-американской правовых семьях. Кроме того, автором поставлена цель по установлению влияния иностранного опыта изменения положений о приобретательной давности на российскую реформу давностного владения на основе сравнительно-правового анализа уже проведенной реформы законодательства в Англии и предполагаемых изменений в вещном праве России, Гонконга и Австралии. Сформулированы выводы о дискуссионности предполагаемого положения об отказе от критерия добросовестности давностного владения в России, об узости декларируемой цели российской реформы института приобретательной давности; установлено косвенное влияние зарубежного опыта реформ в юрисдикциях англо-американской правовой системы на российскую реформу вещного права.

Ключевые слова: реформа вещного права в России, Англии, Гонконге и Австралии; приобретательная давность; давностное владение; вещное право; концепция развития законодательства о вещном праве; добросовестность владения; критерии давностного владения; регистрация прав на недвижимость; система Торренса; проблемы реформирования института приобретательной давности.

Для цитирования: Мартынова А. А. Актуальные проблемы реформирования института приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии // Актуальные проблемы российского права. — 2021. — Т. 16. — № 10. — С. 184–190. — DOI: 10.17803/1994-1471.2021.131.10.184-190.

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 20-311-90076.

© Мартынова А. А., 2021

* Мартынова Алевтина Алексеевна, аспирант кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
Садовая-Кудринская ул., д. 9, г. Москва, Россия, 125993
merelery@gmail.com

Current Issues in Reforming the Institution of Acquisitive Prescription in Russia, England, Hong Kong and Australia²

Alevtina A. Martynova, Postgraduate Student, Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9, Moscow, Russia, 125993
merelery@gmail.com

Abstract. The author examines the problems of reforming the institution of acquisitive prescription in Russia, England, Hong Kong and Australia, and suggests some ways to solve them. The study was conducted with the aim of a detailed study of the institution of acquisitive prescription in continental and Anglo-American legal families. In addition, the author sets the goal of establishing the influence of foreign experience of changing the provisions on acquisitive prescription on the Russian reform of prescription ownership based on a comparative legal analysis of the already carried out legislative reform in England and the proposed changes in the real law of Russia, Hong Kong and Australia. The author makes conclusions on the controversial nature of the alleged provision on the rejection of the criterion of good faith of prescription ownership in Russia, on the narrowness of the declared goal of the Russian reform of the institution of acquisitive prescription; the indirect influence of the foreign experience of reforms in the jurisdictions of the Anglo-American legal system on the Russian reform of property law has been established.

Keywords: reform of property rights in Russia, England, Hong Kong and Australia; acquisitive prescription; prescription ownership; right to things; development of legislation on property rights concept; good faith of ownership; prescription criteria; registration of rights to real estate; Torrance system; problems of reforming the institution of acquisitive prescription.

Cite as: Martynova AA. Aktualnye problemy reformirovaniya instituta priobretatelnoy davnosti v Rossii, Anglii, Gonskonge i Avstralii [Current Issues in Reforming the Institution of Acquisitive Prescription in Russia, England, Hong Kong and Australia]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2021;16(10):184-190. DOI: 10.17803/1994-1471.2021.131.10.184-190. (In Russ., abstract in Eng.).

Научная дискуссия о планируемых изменениях российского законодательства о вещных правах не утихает на протяжении уже 12 лет. Институт приобретательной давности также предложено подвергнуть преобразованиям, в связи с чем он не мог остаться вне фокуса внимания ведущих российских представителей юридической науки. В то же время стоит отметить отсутствие юридико-компаративистических научных работ о концепции приобретательной давности — современные исследования преимущественно направлены на изучение отечественных положений учения о приобретательной давности.

Однако в настоящее время назрела необходимость проведения сравнительно-правового исследования реформирования института при-

обретательной давности неродственных правовых систем, поскольку такое исследование позволит детально изучить сходные правовые конструкции, а также проанализировать зарубежный опыт как уже реализованных изменений, так и только готовящихся преобразований. Такая проработка обеспечит более глубокое понимание реформы института приобретательной давности в России, а также позволит установить, имеется ли влияние международно-правового опыта реформирования основных положений концепции приобретательной давности на предложенные изменения российского института приобретательной давности в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации³, Концепции развития законодательства о вещном праве⁴ и проекте

² The reported study was funded by RFBR according to the research project No. 20-311-90076.

³ URL: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya1/> (дата обращения: 10.12.2020).

⁴ URL: <http://privlaw.ru/.sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya5/> (дата обращения: 10.12.2020).

Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁵.

Для проведения сравнительно-правового исследования были выбраны такие страны, как Англия, Гонконг и Австралия. Такой выбор обуславливается двумя основными причинами: в указанных странах функционируют неродственные правовые системы, а также в них уже была завершена или готовится к реализации реформа института приобретательной давности.

В ходе исследования рассмотрены проблемы реформирования института приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии, определены способы их решения в разных странах. Реперными точками сравнения хода реформ в национальной и зарубежной правовых сферах являются цели предполагаемых или осуществленных изменений.

Для начала необходимо определить базовые правовые документы, которые закрепляют положения о реформе приобретательной давности. В России это уже вышеупомянутые Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, Концепция развития законодательства о вещном праве и проект Федерального закона № 47538-6. В Англии прошедшая реформа вещного права нашла свое закрепление в Законе о регистрации прав на недвижимое имущество (Land Registration Act 2002). Комиссия Гонконга по правовой реформе в 2012 г. опубликовала документ общественных слушаний по вопросам приобретательной давности, так называемый Консультативный документ (Public consultation paper on adverse possession (the Consultation Paper)). В Австралии положения, касающиеся реформы института приобретательной давности, изложены в

документе «Типовые руководящие принципы по гармонизации титульной системы Торренса», подготовленном Юридическим советом Австралии (Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title).

Обращаясь к целям реформирования института приобретательной давности в России, следует отметить, что в современном гражданском праве вопросы приобретения права собственности в порядке приобретательной давности не теряют своей остроты, в том числе и благодаря неоднозначности судебной практики по данной категории споров. Целью предлагаемых изменений провозглашается возврат имущества, которым завладел давностный владелец, в гражданский оборот. Этой цели должны способствовать два нововведения: отмена критерия добросовестности давностного владельца и прерывание течения срока приобретательной давности фактом предъявления собственником иска об истребовании имущества, находящегося у давностного владельца⁶.

Проведенная в Англии реформа системы регистрации прав на недвижимое имущество, имевшая одной из основных своих целей упорядочение правил давностного владения, коренным образом повлияла на соответствующие положения о приобретательной давности. Так, была введена необходимость регистрации права владеющего несобственника после соблюдения необходимых условий (по общему правилу): 10-летнее владение, подача заявки на регистрацию права, отсутствие возражений от лиц, обладающих более «сильным» (зарегистрированным) правом в течение двух последующих лет (модель «10 + 2»)⁷. При этом добавлены три исключения из общего правила, при которых даже при наличии возражений возможна регистрация права давностного владельца (сквоттера) на занимаемый им участок:

⁵ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2314.

⁶ Пункт 2.2.6 Концепции развития законодательства о вещном праве // URL: <http://privlaw.ru/sovet-pokodifikacii/conceptions/konceptiya5/> (дата обращения: 10.12.2020).

⁷ Para 1 (1) schedule 6 Land Registration Act 2002 // URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/schedule/6> (дата обращения: 17.12.2020).

- 1) действие вещного эстоппеля, в силу которого было бы несправедливым лишение владения сквоттера;
- 2) возможная регистрация давностного владельца по иному основанию;
- 3) владение соседним земельным участком, который сквоттер обоснованно считал своим⁸.

С точки зрения природы вещных прав также произошли коренные изменения. Учитывая сложную систему вещных прав в Англии и доктрину относительности титулов, необходимо отметить их двойственную природу: право собственности (ownership) — абсолютное, право владения (possession) — относительное. Цель Закона о регистрации земли 2002 г. состоит в том, чтобы перейти от доктрины относительности титулов к закреплению абсолютного характера имущественных титулов⁹ благодаря введению системы регистрации прав (титулов) на недвижимость¹⁰.

Реформирование института приобретательной давности в Гонконге имеет целью обоснование дальнейшего существования данной правовой конструкции, считающейся архаичной в современной реальности, а также примирение самобытности Гонконга с предстоящим введением системы регистрации прав собственности

и жалобами на нарушение ст. 1 Протокола № 1 к европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод¹¹. Кроме того, в Гонконге предлагается похожий на английский процесс перехода к закреплению абсолютного характера зарегистрированного титула¹².

Предполагаемые изменения в положениях о давностном владении в Австралии также включают в себя проблемные вопросы о соотношении норм приобретательной давности и титульной системы Торренса; о необходимости гармонизации систем регистрации прав на недвижимость в разных штатах Австралии¹³ и учета прав на землю коренного населения (аборигенов)¹⁴.

Исходя из направлений реформирования института давностного владения в рассматриваемых странах, следует сделать вывод об узости цели изменений положений о приобретательной давности в отечественном праве. Обладая Единым государственным реестром прав на недвижимость — аналогом титульной системы регистрации прав на недвижимость Торренса, непозволительно упустить из виду необходимость примирения положений о приобретательной давности и ЕГРН. Предлагаемая реформа оставляет в стороне вопросы о механизме

⁸ Para 5 (2)(4) schedule 6 Land Registration Act 2002 // URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/schedule/6> (дата обращения: 17.12.2020).

⁹ «The consequential movement to an absolute notion of title, disturbed only in exceptional and limited circumstances, does not accommodate a concept of de facto possession which has its origins in a context where land titles are relative» (Panesar S. The Importance of Possession of Land // 33 HKLJ. P. 569, 570).

¹⁰ «For sure, the LRA 2002 moves us much closer to a concept of absolute title by registration, rather than registration of title, but that does not mean that the pre-existing conception of relative title was not in the wider public interest» (Dixon M. J. Adverse possession in three jurisdictions // Conveyancer & Property Lawyer. 2006. P. 184).

¹¹ Lei Chen. Whither adverse possession in Hong Kong? A comparative and statistical study // Conveyancer and Property Lawyer. 2014. Iss. 5. P. 413–429.

¹² «The process of making title to land more absolute to meet various social and economic ends is not unique to English Law. Hong Kong is gradually moving towards a similar approach by the proposals put forward in the Land Titles Bill and as such, many of the ideas about the way in which we conceptualise the concept of possession apply equally to Hong Kong as well» (Panesar S. Op. cit.).

¹³ Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title / The Law Council of Australia // URL: <https://www.lawcouncil.asn.au/publicassets/ef20289c-e1d6-e611-80d2-005056be66b1/070623-Policy-Guideline-Harmonious-System-of-Torrens-Title.pdf> (дата обращения: 17.12.2020).

¹⁴ Lokan A. From recognition to reconciliation: the functions of aboriginal rights law // Melbourne University Law Review. 1999. 65.

приобретения права собственности в порядке приобретательной давности во взаимосвязи с наличием регистрационной системы права собственности. Исходя из буквального толкования норм, единственным основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость о праве собственности, возникшем на основании приобретательной давности, является решение суда. Однако такой подход не представляется верным и обоснованным. Необходима проработка вопроса о возможности внесудебного признания возникновения права собственности на основании подачи соответствующего заявления. При этом возможно принять во внимание английский опыт, при котором у зарегистрированного собственника (paper owner) есть два года для подачи возражений на заявление, поданное от сквоттера. В случае если нет возражений, право собственности давностного владельца проходит регистрацию. Более того, стоило бы рассмотреть возможность регистрации заявлений, поданных от давностных владельцев, в отношении соответствующего объекта недвижимости. Такой подход позволит решить три задачи:

- 1) снижение загруженности судов от рассмотрения гражданских дел по искам о признании права собственности в порядке приобретательной давности;
- 2) действительное достижение цели реформы института приобретательной давности — упрощение ввода в гражданский оборот недвижимости, находящейся на праве давностного владения;
- 3) усиление свойств достоверности и публичности титульной системы регистрации прав на недвижимость, как на то указывают цели Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации: «Предлагаемая защита владения, четкие правила о способах защиты вещных прав и иные предложения по проблемам вещных прав направлены прежде всего на создание системы регулирования, в которой свобода усмотрения сторон ограничивается в интересах

стабильности оборота и предсказуемости принадлежности правовых благ»¹⁵.

Полагаем, что отказ от признака добросовестности при давностном владении является не до конца продуманным шагом. Возникает вопрос: какие положительные правовые последствия будет иметь упразднение критерия добросовестности, кроме увеличенного срока давностного владения (п. 3.4.9 Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации)? При этом следует иметь в виду, что увеличение срока давностного владения, напротив, повлечет исключение объектов недвижимости из гражданского оборота на еще более долгий период, поскольку правовой эффект давностного владения возникает с момента истечения срока приобретательной давности (п. 3 ст. 243 проекта Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»). При этом из актуального текста упомянутого проекта Федерального закона исключено правило об особом увеличенном (30 лет) сроке приобретательной давности для приобретения права собственности на недвижимое имущество, которое выбыло из владения собственника помимо его воли. Следовательно, недобросовестный давностный владелец обладает потенциальной возможностью легализовать «самозахват» недвижимого имущества по истечении 15-летнего владения им. Полагаем, что допущение таких ситуаций не представляется справедливым и обоснованным, а также может повлечь увеличение числа случаев мошеннических действий в отношении недвижимости.

Более того, вызывает разумные опасения закрепление правила об особом моменте возникновения права собственности на основании приобретательной давности: не с момента регистрации давностного владельца в качестве собственника в Едином государственном реестре прав на недвижимость, а с момента истечения срока приобретательной давности. Представляется, что указанное положение вступает в про-

¹⁵ Концепция развития законодательства о вещном праве // URL: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya1/> (дата обращения: 10.12.2020).

тиворечие с уже упомянутыми целями Концепции развития гражданского законодательства в Российской Федерации о предсказуемости гражданского оборота и влечет расшатывание принципа правовой определенности.

При рассмотрении вопроса о сближении положений о приобретательной давности в континентальной и англо-американской правовых системах на первый взгляд может показаться, что отмена критерия добросовестности для давностного владения повлечет гармонизацию в рассматриваемой сфере правоотношений. Однако данный вывод представляется поспешным, поскольку помимо отсутствия критерия добросовестности в *adverse possession* Англии Закон о регистрации прав на недвижимое имущество закрепляет так называемую модель «10 + 2», описанную выше и связывающую положения давностного владения с требованиями регистрации титулов на недвижимость. Также данным Законом закреплено положение о том, что давностный владелец приобретает право собственности с момента соответствующей регистрации его права.

Консультативный документ Комиссии Гонконга по правовой реформе (Public consultation paper on adverse possession (the Consultation Paper)) также содержит рекомендации относительно готовящейся реформы вещного права в части положений о приобретательной давности:

- а) необходимость учета взаимосвязи давностного владения и предстоящего введения регистрационной системы титулов на недвижимость (recommendation 2);
- б) необходимость защиты права собственника, обладающего зарегистрированным правом (paper owner, registered owner), с учетом модели «10 + 2». Следует отметить, что при условии возражения собственника недвижимости относительно удовлетворения заявления сквоттера одним из элементов,

подлежащих доказыванию со стороны давностного владельца, является ошибочное, но обоснованное предположение о том, что он обладает правом собственности на спорный участок (указанное исключение относится к давностному владению сквоттера участком, соседним по отношению к участку, собственником которого он является)¹⁶. Рассматриваемое исключение с некоторой долей условности можно отнести к отголоску критерия добросовестности давностного владения, отсутствие которого доктрина Гонконга считает несправедливым¹⁷.

Также стоит отметить, что Типовые руководящие принципы по гармонизации титульной системы Торренса Юридического совета Австралии (Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title) в целом обходят стороной рассмотрение модели «10 + 2».

Таким образом, исследовав вопрос об установлении влияния международно-правового опыта реформирования положений о приобретательной давности, можно сделать вывод только о косвенном влиянии соответствующих процессов в англо-американской правовой системе. При этом общей проблемой проведения реформы вещного права в части положений института приобретательной давности следует считать необходимость учета когерентности давностного владения (как основания для приобретения права собственности) и регистрационных систем прав на недвижимость (как реестра, содержащего достоверные данные о зарегистрированных правах (титулах)). Так, способом решения указанной проблемы в рассматриваемых юрисдикциях стран англо-американской правовой семьи (Англия, Гонконг) является последовательное закрепление либо предложение о последовательном закреплении модели «10 + 2» и подтверждение возникновения права собственности в силу приобретательной дав-

¹⁶ Recommendation 3. Public consultation paper on adverse possession (the Consultation Paper) // URL: https://www.hkreform.gov.hk/en/docs/adversepossession_e.pdf (дата обращения: 17.12.2020).

¹⁷ «There are several inherent flaws in adverse possession law that conflict with the modern approach to land acquisition and registration. It is difficult, in the modern context, to accept that it makes no difference whether an adverse possessor acted in good faith or in bad faith, and that only the empirical fact of possession matters when deciding on adverse possession claims» (Lei Chen. Op. cit.).

ности моментом соответствующей регистрации. В России и Австралии в предложениях реформы института приобретательной давности не уделяется достаточного внимания последовательному анализу взаимосвязи вышеупомянутых правовых явлений.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Dixon M. J. Adverse possession in three jurisdictions // *Conveyancer & Property Lawyer*. — 2006. — Mar/Apr.
2. Lei Chen. Whither adverse possession in Hong Kong? A comparative and statistical study // *Conveyancer and Property Lawyer*. — 2014. — Iss. 5. — P. 413–429.
3. Lokan A. From recognition to reconciliation: The Functions of Aboriginal Rights Law // *Melbourne University Law Abstract*. — 1999. — 65.
4. Panesar S. The Importance of Possession of Land // 33 HKLJ 569, 570.
5. Public consultation paper on adverse possession (the Consultation Paper) // URL: https://www.hkreform.gov.hk/en/docs/adversepossession_e.pdf (дата обращения: 17.12.2020).
6. The Law Council of Australia «Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title» // URL: <https://www.lawcouncil.asn.au/publicassets/ef20289c-e1d6-e611-80d2-005056be66b1/070623-Policy-Guideline-Harmonious-System-of-Torrens-Title.pdf> (дата обращения: 17.12.2020).

Материал поступил в редакцию 17 августа 2021 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Dixon M. J. Adverse possession in three jurisdictions // *Conveyancer & Property Lawyer*. — 2006. — Mar/Apr.
2. Lei Chen. Whither adverse possession in Hong Kong? A comparative and statistical study // *Conveyancer and Property Lawyer*. — 2014. — Iss. 5. — P. 413–429.
3. Lokan A. From recognition to reconciliation: The Functions of Aboriginal Rights Law // *Melbourne University Law Abstract*. — 1999. — 65.
4. Panesar S. The Importance of Possession of Land // 33 HKLJ 569, 570.
5. Public consultation paper on adverse possession (the Consultation Paper) // URL: https://www.hkreform.gov.hk/en/docs/adversepossession_e.pdf (data obrashcheniya: 17.12.2020).
6. The Law Council of Australia «Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title» // URL: <https://www.lawcouncil.asn.au/publicassets/ef20289c-e1d6-e611-80d2-005056be66b1/070623-Policy-Guideline-Harmonious-System-of-Torrens-Title.pdf> (data obrashcheniya: 17.12.2020).