

DOI: 10.17803/1994-1471.2022.145.12.121-130

А. А. Мартынова*

Содержание критериев приобретательной давности в доктрине и правоприменительной практике¹

Аннотация. Автором статьи проведен дифференцированный анализ материалов практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов по делам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности за 2020–2021 гг. Исследование проведено с целью определения степени влияния правовых позиций, которые были выработаны в отечественной судебной практике, на проект реформирования института приобретательной давности в России. В результате анализа массива судебных постановлений автором было установлено содержание критериев приобретательной давности в правоприменительной практике российских судов, выявлены проблемы порядка признания права собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательной давности в судебном порядке и предложены пути их решения. Сформулирован вывод о подготовке проекта российской реформы института приобретательной давности без учета правовых позиций, выработанных в практике судов общей юрисдикции и арбитражных судов по делам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности.

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

Для цитирования: Мартынова А. А. Содержание критериев приобретательной давности в доктрине и правоприменительной практике // Актуальные проблемы российского права. — 2022. — Т. 17. — № 12. — С. 121–130. — DOI: 10.17803/1994-1471.2022.145.12.121-130.

The Content of Acquisitive Prescription Criteria in the Doctrine and Law Enforcement Practice²

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 analyzed the practice of general jurisdiction courts and commercial (arbitrazh) procedure courts in cases related to acquiring property rights by way of acquisitive prescription heard in 2020–2021. The

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

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

© Мартынова А. А., 2022

* *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

aim of the study is to determine the degree of influence of legal positions that have been developed in domestic judicial practice on the project of reforming the institution of acquisitive prescription in Russia. The analysis of the array of court decisions resulted in the determination of the content of the acquisitive prescription criteria in law enforcement practice of Russian courts, identification of the problems related to the procedure for recognizing the right of ownership of real estate in the order of acquisitive prescription in court, and proposals for solving them. The author makes conclusions about the preparation of a draft Russian reform of the institution of acquisitive prescription without taking into account the legal positions developed in the practice of courts of general jurisdiction and commercial (arbitrazh) courts in cases of acquiring property rights by way of acquisitive prescription.

Keywords: civil law; reform of right to thing in Russia; acquisitive prescription; adverse possession; right to things; concept of the development of legislation on property rights; possession in good faith; adverse possession criteria; real estate registration; problems of reforming the institution of acquisitive prescription.

Cite as: Martynova AA. Soderzhanie kriteriev priobretatelnoy davnosti v doktrine i pravoprimeritelnoy praktike [The Content of Acquisitive Prescription Criteria in the Doctrine and Law Enforcement Practice]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2022;17(12):121-130. DOI: 10.17803/1994-1471.2022.145.12.121-130. (In Russ., abstract in Eng.).

На протяжении современного этапа развития гражданского права положения института приобретательной давности находятся в фокусе как теоретического, так и практического интереса цивилистов. В свете предстоящих изменений ключевых положений отечественного вещного права³ исследования элементов указанного института гражданского права приобретают всё большую актуальность.

Исходя из имеющихся доктринальных исследований, представляется необходимым проведение практико-ориентированного научного исследования, основанного на дифференцированном анализе материалов практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов по делам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности. Подобный дифференцированный анализ позволит сформировать научно обоснованную позицию по определению степени влияния результатов судебной практики по спорам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности на проект реформы института приобретательной давности в Российской Федерации.

На основе результатов анализа судебной практики предполагается:

1) определить правовые позиции о содержании критериев приобретательной давности, выработанные в правоприменительной практике;

2) установить проблемы при определении содержания элементов института приобретательной давности в судебном порядке и предложить способы их решения.

В процессе настоящего научного исследования были проанализированы судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанции, принятые в рамках как гражданского судопроизводства, так и арбитражного, в Московском регионе за 2020–2021 гг. и размещенные в СПС «КонсультантПлюс»: *судами общей юрисдикции* — Московским городским судом (112)⁴, Московским областным судом (3), Вторым кассационным судом (53), Первым кассационным судом (64) и *арбитражными судами* — Девятым арбитражным апелляционным судом (70), Десятым арбитражным апелляционным судом (19), Арбитражным судом Московского округа (22). Таким образом, в Московском регионе в 2020–2021 гг. суды общей юрисдикции (апелляционной и кассационной инстанции) рассмотрели более чем в два раза больше дел, чем арбитражные суды (апелляционной и касса-

³ Концепция развития законодательства о вещном праве // URL: <http://privlaw.ru/.sovet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya1/> (дата обращения: 12.04.2022).

⁴ Цифры приведены по состоянию на 13 мая 2022 г. согласно картотеке поиска судебных дел СПС «КонсультантПлюс».

ционной инстанции): 232 против 111 судебных постановлений.

На наш взгляд, это свидетельствует о том, что механизм приобретения права собственности в порядке приобретательной давности направлен на реализацию частного интереса, а именно интереса физических лиц, поскольку они являются основными инициаторами рассмотрения дел в гражданском процессе.

Следуя буквальному толкованию положений ст. 234 Гражданского кодекса РФ, для приобретения права собственности в порядке приобретательной давности необходимо установление наличия в совокупности следующих критериев — добросовестности, открытости и непрерывности владения.

Несмотря на достаточную доктринальную разработанность темы содержания критериев давностного владения, стоит отметить, что больший научный интерес традиционно прикован к критерию добросовестности давностного владения. Так, в контексте рассмотрения проекта реформы института приобретательной давности часть представителей цивилистики критикует предложение о достаточности только критериев открытости и непрерывности давностного владения для приобретения права собственности в порядке приобретательной давности, апеллируя при этом к нелогичности данного предложения ввиду сохранения добросовестности как принципа поведения участников гражданского оборота⁵ либо отмечая необходимость дополнительных мер, направленных на предотвращение «самозахватов» имущества, включая компенсации надлежащему собственнику от недобросовестного давностного владельца⁶. А. С. Подмаркова в качестве недостатка отмечает также

оценочный характер критерия добросовестности давностного владения, который препятствует единому универсальному толкованию⁷.

Однако, на наш взгляд, оценочный характер критерия добросовестности давностного владения не стоит рассматривать как его отрицательное свойство. Напротив, он позволяет применить гибкий подход к разнообразию правоотношений, в результате которых возможно (или невозможно) возникновение права собственности в силу приобретательной давности. Критерии приобретательной давности, в том числе добросовестность давностного владения, не могут быть своеобразным чек-листом, перечисляющим только конкретные действия, обладающие потенциальной возможностью к порождению соответствующих правовых последствий, поскольку при таком подходе, очевидно, имеется риск упущения какого-либо действия, способного быть рассмотренным в качестве добросовестного, ввиду многообразия вариантов поведения участников гражданского оборота.

Вместе с тем излагаются также мнения об отсутствии необходимости сохранения данного критерия. Так, В. А. Багаев отмечает тенденцию к толкованию понятия добросовестности в широчайшем смысле (не всегда оправданное подведение большего числа ситуаций под давностное добросовестное владение)⁸. Р. Р. Репин предлагает разграничивать ординарную (добросовестную) и специальную (недобросовестную) приобретательную давность в отношении бесхозяйных вещей⁹.

Перед анализом конкретных судебных постановлений возникают закономерные вопросы, ответы на которые обладают как теоретическим,

⁵ Коновалов А. В. К вопросу о добросовестности давностного владения // Вестник гражданского права. 2016. № 6 ; Груздев В. В. Гражданско-правовое значение добросовестности // Право и экономика. 2016. № 12.

⁶ Подмаркова А. С. Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 2. С. 109–138.

⁷ Подмаркова А. С. Указ. соч.

⁸ Багаев В. А. Значение добросовестности владения для приобретательной давности // Закон. 2013. № 12. С. 163–174.

⁹ Репин Р. Р. О действии приобретательной давности в отношении бесхозяйных вещей // Закон. 2021. № 6. С. 156–168.

так и практическим значением. Устанавливается ли судом при рассмотрении дела содержание всех трех критериев приобретательной давности либо, установив отсутствие, например, добросовестности владения у давностного приобретателя, суд ограничивается указанным, не переходя к определению содержания оставшихся критериев приобретательной давности — открытости и непрерывности владения? Есть ли действительная необходимость установления судом содержания всех легально закрепленных характеристик владения в порядке приобретательной давности при условии первоначального выявления отсутствия одной из них?

По результатам проведенного анализа массива судебных постановлений было отмечено, что суды при рассмотрении дел о приобретении права собственности на вещь в порядке приобретательной давности, как правило, начинают с установления факта наличия критерия добросовестности давностного владения. В случае констатации отсутствия данного элемента приобретательной давности суды, как правило, не устанавливают содержание остальных легальных критериев давностного владения.

На наш взгляд, указанная позиция судов обусловлена их чрезвычайной загруженностью и, как следствие, вынужденной необходимостью использования принципа процессуальной экономии, позволяющего осуществить судебное разбирательство в краткие сроки и сократить время на подготовку мотивированного решения суда.

С практической точки зрения действительно логично и разумно ограничиться рассмотрением содержания только одного из трех необходимых критериев давностного владения, поскольку ввиду законодательно закрепленного условия о необходимости установления трех характеристик давностного владения в совокупности отсутствие одной из них означает презюмируемое решение суда об отказе в удовлетворении иска о признании права собственности в порядке приобретательной давности.

С теоретической точки зрения подобный подход, безусловно, вызывает сожаление и влечет закономерное обеднение цивилистической науки ввиду отсутствия практически ориентиро-

ванных исследований, основанных на изучении полноценных правовых позиций правоприменительной практики по вопросу содержания критериев давностного владения.

Переходя непосредственно к результатам анализа материалов судебной практики в части определения содержания критериев приобретательной давности в правоприменительной практике, вновь отметим, что в преобладающем количестве исследованных судебных постановлений рассмотрение начинается с установления содержания критерия добросовестности давностного владения.

Прежде всего стоит упомянуть, что рекомендуемое судам при рассмотрении дел о признании права собственности в порядке приобретательной давности содержание характеристик давностного владения приведено в п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Так, в части содержания критерия добросовестности давностного владения указанное совместное постановление закладывает отсутствие информации, в том числе отсутствие обязанности по получению такой информации («лицо не знало и не должно было знать»), у владельца о том, что не имеется оснований возникновения у него права собственности.

Приведенное рекомендательное содержание характеристики добросовестности давностного владения применено в 70 % изученных дел (37 из 53) Второго кассационного суда общей юрисдикции, в 75 % дел (84 из 112) Московского городского суда, в 76 % дел (61 из 80) Первого кассационного суда общей юрисдикции и в 100 % дел (3 из 3) Московского областного суда, в 76 % дел (29 из 38) Арбитражного суда Московского округа, в 82 % дел (77 из 94) Девятого арбитражного апелляционного суда, в 90 % дел (26 из 29) Десятого арбитражного апелляционного суда.

Указанное свидетельствует об общей тенденции повсеместного применения принципа процессуальной экономии, характерной как для

судов общей юрисдикции, так и для арбитражных судов. Отдельно необходимо отметить, что 30 % рассмотренных судебных постановлений Второго кассационного суда общей юрисдикции изложены максимально сжато, без дополнительного исследования содержания каких-либо критериев давностного владения.

Несмотря на то что, исходя из анализа судебной практики по делам рассматриваемой категории, суды в целом не отходят от разъяснений указанного совместного постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22, однако к единообразию в понимании содержания критерия добросовестности прийти так и не удалось, учитывая правовую позицию Верховного Суда РФ о возможности действия эффекта приобретательной давности даже в случае наличия титульного собственника¹⁰. Указанная формулировка свидетельствует об отходе от строгого подхода к пониманию критерия добросовестности давностного владения и расширению его содержания, позволяющего рассматривать значительно больше вариантов поведения давностного владельца в качестве добросовестного (своего рода *soft approach*).

Наряду с этим, Конституционный Суд РФ сформулировал следующую позицию относительно содержания критерия добросовестности: «Понимание добросовестности давностного владения, подразумевающее, что лицо при получении владения должно полагать себя собственником имущества, лишает лицо, длительное время владеющее имуществом как своим, заботящееся об этом имуществе, несущее расходы на его содержание и не нарушающее при этом прав иных лиц, возможности легализовать такое владение, вступает в противоречие с целями, заложенными в статье 234 ГК Российской Федерации»¹¹. Следовательно, добросовестность давностного владельца предполагается даже в том случае, если он осозна-

вал отсутствие оснований для возникновения у него права собственности, что не согласуется с толкованием рассматриваемого критерия, изложенного в п. 15 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22: «Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности».

Однако, на наш взгляд, справедлив тезис о том, что, несмотря на вышеуказанную позицию, Конституционный Суд РФ в целом не поддерживает тенденцию к *soft approach* в вопросе об установлении критерия добросовестности в действиях давностного владельца. Напротив, согласно тому же постановлению № 48-П Конституционного Суда РФ стандарт критерия добросовестности повышен: «Для приобретательной давности правообразующее значение имеет прежде всего не отдельное событие, состоявшееся однажды (как завладение вещью), а добросовестное длительное открытое владение, когда владелец вещи ведет себя как собственник, при отсутствии возражений со стороны других лиц; при таких условиях определение добросовестности приобретателя в сделке, влекущей мгновенное приобретение права собственности, и добросовестности давностного владельца, влекущей возникновение права собственности лишь по истечении значительного давностного срока, должно предполагаться различным».

Таким образом, с учетом указанных разъяснений конституирующим моментом при рассмотрении вопроса об установлении критерия добросовестности для целей приобретательной давности является оценка длительного открытого владения вещью, при котором владелец ведет себя как собственник при отсутствии возражений и правопритязаний со стороны других лиц, а не определение наличия критерия добро-

¹⁰ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.01.2015 № 127-КГ14-9 ; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.09.2019 № 78-КГ19-29 ; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.10.2019 № 4-КГ19-55.

¹¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В. В. Волкова».

совестности лишь на момент получения вещи во владение.

Между тем анализ материалов судебной практики показывает, что в настоящее время отсутствует единообразное применение разъяснений Конституционного Суда РФ, изложенных в постановлении № 48-П. Так, Девятый арбитражный апелляционный суд при рассмотрении дела № А40-134020/2020 указал на то, что «под добросовестным владельцем понимают того, кто приобретает вещь внешне правомерными действиями и при этом не знает и не может знать о правах иных лиц на данное имущество. Добросовестность давностного владельца определяется прежде всего на момент получения имущества во владение, причем в данный момент давностный владелец не имеет оснований считать себя кем-либо, кроме как собственником соответствующего имущества».

При этом Арбитражный суд Московского округа при рассмотрении дела № А40-87388/2020 учел рассматриваемые разъяснения высшего судебного органа конституционного контроля и отметил, что «добросовестность владельца выступает лишь в качестве одного из условий, необходимых прежде всего для возвращения вещи в гражданский оборот, преодоления неопределенности ее принадлежности в силу владения вещью на протяжении длительного срока».

В свою очередь, Московский городской суд при рассмотрении гражданского дела № 33-40065/2021 также указывает на необходимость учета выявленного постановлением № 48-П конституционно-правового смысла п. 1 ст. 234 ГК РФ, являющегося обязательным, и отмечает, что «понимание добросовестности давностного владения, подразумевающее, что лицо при получении владения должно полагать себя собственником имущества, лишает лицо, длительное время владеющее имуществом как своим, заботящееся об этом имуществе, несущее расходы на его содержание и не нарушающее при этом прав иных лиц, возможности легализовать

такое владение, вступает в противоречие с целями, заложенными в статье 234 ГК РФ».

Наконец, необходимо отметить, что отсутствие единообразия применения указанных разъяснений Конституционного Суда РФ, изложенных в постановлении № 48-П, относительно момента, на который должно проверяться давностное владение имуществом, объясняется крайней непопулярностью данных указаний. Так, они не были применены ни в одном из постановлений Второго кассационного суда общей юрисдикции (из 53), Московского областного суда (из 3) и Десятого арбитражного апелляционного суда (из 29). Московский городской суд обратился к данным разъяснениям лишь в 1 из 112 дел (0,008 %), Первый кассационный суд общей юрисдикции — в 10 из 80 дел (12,5 %), Арбитражный суд Московского округа — в 7 из 38 дел (18,4 %), Девятый арбитражный апелляционный суд — в 7 из 94 дел (7,4 %).

Вместе с тем планируемые изменения вещного права также касаются критерия добросовестности владеющего лица по давности. Концепция развития гражданского законодательства безапелляционно требует отказаться от такого реквизита давностного владения, как добросовестность. В пункте 1 ст. 242 проекта изменений в ГК РФ не нашлось места для данного критерия приобретательной давности: «Лицо, не являющееся собственником вещи, но открыто и непрерывно владеющее как своей собственной недвижимой вещью в течение пятнадцати лет либо движимой вещью в течение пяти лет, а лицо, владеющее движимой или недвижимой вещью, выбывшей из владения собственника помимо его воли, — в течение тридцати лет, приобретает право собственности на эту вещь (приобретательная давность)»¹². Одновременно с этим в п. 2 ст. 214 проекта изменений в ГК РФ закрепляется правило о признании владения добросовестным, пока судом не установлено иное.

Следовательно, несмотря на неоднозначность судебной практики в части толкования

¹² 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.

содержания критерия добросовестности давностного владения, не выявлено тенденции к снижению его значимости при рассмотрении споров о праве собственности в порядке приобретательной давности. Исходя из анализа судебной практики не установлено и дополнительных действий либо обстоятельств, которые могут быть рассмотрены судом в качестве замены предлагаемого к упразднению критерия добросовестности.

В связи с этим, на наш взгляд, указанное предложение реформы института приобретательной давности сформулировано без учета материалов судебной практики по делам о признании права собственности в порядке приобретательной давности.

Дополнительно отметим, что отсутствие необходимости установления добросовестности давностного владения влечет достаточность лишь двух критериев — открытости и непрерывности давностного владения — для признания права собственности в силу приобретательной давности. Необходимо подчеркнуть, что в ранее проведенном исследовании¹³ было установлено наличие дополнительных критериев, указывающих на добросовестность приобретения права собственности в порядке приобретательной давности, выработанных в прецедентном праве Англии, Гонконга, Австралии (например, улучшение имущества, осуществление арендных платежей). Учитывая же отсутствие прецедентного характера правовых позиций российской судебной практики, сформулированных в рамках рассмотрения споров о праве собственности в порядке приобретательной давности (равно как и других споров), подобное игнорирование результатов судебной и правоприменительной практики при разработке проекта реформы института приобретательной давности в Российской Федерации влечет риск легитимизации так называемого права вора.

Таким образом, анализ материалов судебной практики позволил установить содержание

добросовестности как критерия приобретательной давности:

— убежденность владельца в правомерности своего владения и достаточности основания, по которому получено имущество, для признания собственником (решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.06.2020 по делу № А40-289221/19-35-2371);

— приобретение вещи внешне правомерными действиями и отсутствие знаний о правах иных лиц на данное имущество (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2021 № 09АП-25195/2021 по делу № А40-134020/2020);

— отсутствие целенаправленного завладения имуществом помимо воли титульного владельца, с учетом отсутствия связи с определением по аналогии со ст. 302 ГК РФ (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2020 № 09АП-53825/2020 по делу № А40-57304/2020);

— необходимость учета оценки длительного открытого владения, когда владелец вещи ведет себя как собственник при отсутствии возражений и правопритязаний со стороны других лиц, принимая во внимание, что добросовестность владельца выступает лишь одним из условий, необходимых прежде всего для возвращения вещи в гражданский оборот, преодоления неопределенности ее принадлежности в силу владения вещью на протяжении длительного срока (постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2021 № Ф05-24741/2021 по делу № А40-87388/2020);

— отсутствие добросовестного заблуждения давностного владельца о наличии у него права собственности на имущество, поскольку столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое по общему правилу требует формального основания и регистрации в публичном реестре.

¹³ Мартынова А. А. Актуальные проблемы реформирования института приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии // Актуальные проблемы российского права. 2021. Т. 16. № 10; Мартынова А. А. Критерии давностного владения в условиях реформирования института приобретательной давности России, Англии, Гонконге и Австралии // Экономика. Право. Общество. 2021. № 3.

Требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения противоречит смыслу ст. 234 ГК РФ, без какого-либо разумного объяснения препятствует возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, права легализовать такое владение, оформив право собственности на основании ст. 234 ГК РФ (апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2021 по делу № 33-47459/2021).

Выявлена также проблема определения момента, на который должен выдерживаться критерий добросовестности: момент завладения спорным имуществом либо необходимость поддержания добросовестности в течение всего срока владения. Полагаем, что при разрешении указанного вопроса необходимо руководствоваться актуальными разъяснениями конституционно-правового смысла п. 1 ст. 234 ГК РФ, изложенными в постановлении Конституционного Суда РФ № 48-П.

Переходя к установлению правоприменительного содержания критериев открытости и непрерывности давностного владения, необходимо подчеркнуть, что основной проблемой в данном контексте является редкое обращение к развернутому описанию указанных характеристик как после установления отсутствия добросовестности давностного владения, так и в случае вывода о наличии критерия добросовестности. Так, суды ограничиваются весьма кратким изложением содержания критериев открытости и непрерывности давностного владения.

Как и в случае с определением содержания добросовестности владения при рассмотрении дел о признании права собственности в порядке приобретательной давности, суды руководствуются пунктом 15 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22.

Вместе с тем планируемые изменения вещного права не только сохраняют критерии открытости и непрерывности давностного владения,

но и наделяют их более конституирующим значением, чем в настоящее время. Поскольку необходимость соблюдения критерия добросовестности в процессе осуществления владения по давности, а также дополнительные критерии давностного владения в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹⁴, Концепции развития законодательства о вещном праве¹⁵ и проекте федерального закона № 47538-6 отсутствуют, соблюдение критериев открытости и непрерывности давностного владения становится необходимым и достаточным для разрешения вопроса о возможности признания права собственности в порядке приобретательной давности.

Следовательно, полагаем, что отсутствие возвращенных правовых позиций в части установления наличия соответствующих критериев влечет риск увеличения количества легитимированных самозахватов недвижимого имущества.

В результате исследования массива судебных постановлений установлено следующее содержание критериев открытости и непрерывности:

— владение недвижимым имуществом осуществлялось открыто, как своим собственным, намного более 15 лет, какое-либо иное лицо в течение всего периода владения не предъявляло своих прав в отношении жилого дома и не проявляло к нему интереса, местный орган исполнительной власти либо другое лицо в установленном порядке не поднимали вопроса о законности владения (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 32-КГ15-16, определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16);

— владение спорным жилым домом началось в 1967 г., являлось добросовестным, поскольку осуществлялось по соглашению с его предполагаемым собственником о купле-продаже этого дома, и без перерыва продолжалось истцами в силу универсального правопреемства после смерти наследодателя. Владение спорным домом как наследодателем, так и истцами осуществлялось открыто, как своим собствен-

¹⁴ URL: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya1/>.

¹⁵ URL: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya5/>.

ным, никакое иное лицо в течение всего их владения не предъявляло своих прав на данный дом и не проявляло к нему интереса как к своему собственному (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.01.2015 № 127-КГ14-9);

— на протяжении более 25 лет осуществлялось открытое пользование спорным имуществом как единым (было понесено бремя по его содержанию, сделан ремонт, оплачены коммунальные услуги, в подтверждение чего представлены квитанции, платежные поручения, а также справка о финансовом лицевого состоянии счета (апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2021 по делу № 33-47459/2021);

— длительность открытого и непрерывного владения в совокупности с положениями об отказе от права собственности и о бесхозяйных вещах, а также о начале течения срока приобретательной давности с момента истечения срока давности для истребования вещи предполагают, что титульный собственник либо публичное образование, к которому имущество должно перейти в силу бесхозяйности либо выморочности имущества, не проявляли какого-либо интереса к этому имуществу, не заявляли о своих правах на него, фактически отказались от прав на него, устранились от владения имуществом и его содержания (апелляционное определение Московского городского суда от 30.09.2021 по делу № 33-39884/2021).

Следовательно, признаками открытости давностного владения являются внесение обя-

зательных платежей за пользование спорным имуществом, осуществление действий по обеспечению сохранности спорного имущества (ремонт, реконструкция), а также отсутствие каких-либо правоприязаний и интереса со стороны иных лиц. При этом непрерывность давностного владения, как правило, является следствием доказанного факта открытого владения спорным имуществом, в частности датами открытия финансово-лицевых счетов, датами и периодами внесения обязательных платежей, датами регистрации по месту жительства.

Таким образом, рассмотрев детально правовые позиции относительно установления содержания критериев добросовестности, открытости и непрерывности давностного владения, а также процентное соотношение рассмотренных дел в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства, приходим к выводу о необходимости учета правовых позиций, выработанных судебной практикой, при подготовке проекта реформы института приобретательной давности. Поскольку именно при вынесении решений о наличии либо об отсутствии соответствующего права становятся очевидны проблемы, возникающие вследствие применения конкретных норм права, требующие решения в том числе посредством изменения законодательства. Однако в результате анализа массива судебной практики приходим к выводу об отсутствии учета выработанных правовых позиций судов при подготовке текущего проекта реформирования института приобретательной давности.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Багаев В. А. Значение добросовестности владения для приобретательной давности // Закон. — 2013. — № 12. — С. 163–174.
2. Груздев В. В. Гражданско-правовое значение добросовестности // Право и экономика. — 2016. — № 12.
3. Коновалов А. В. К вопросу о добросовестности давностного владения // Вестник гражданского права. — 2016. — № 6.
4. Подмаркова А. С. Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. — 2021. — № 2. — С. 109–138.
5. Репин Р. Р. О действии приобретательной давности в отношении бесхозяйных вещей // Закон. — 2021. — № 6. — С. 156–168.

Материал поступил в редакцию 25 июля 2022 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bagaev V. A. Znachenie dobrosovestnosti vladeniya dlya priobretatelnoy davnosti // Zakon. — 2013. — № 12. — S. 163–174.
2. Gruzdev V. V. Grazhdansko-pravovoe znachenie dobrosovestnosti // Pravo i ekonomika. — 2016. — № 12.
3. Konovalov A. V. K voprosu o dobrosovestnosti davnostnogo vladeniya // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2016. — № 6.
4. Podmarkova A. S. Usloviya priobretatelnoy davnosti i neobkhodimost ikh reformirovaniya // Pravo. Zhurnal Vyshey shkoly ekonomiki. — 2021. — № 2. — S. 109–138.
5. Repin R. R. O deystvii priobretatelnoy davnosti v otnoshenii beskhozyaynykh veshchey // Zakon. — 2021. — № 6. — S. 156–168.