РАЗДЕЛ XII. ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

Богомолова Н.А., Фирсова Н.В.

Приобретение права собственности в силу приобретательной давности: некоторые проблемы

ФГБОУ ВО Башкирский государственный университет
(Россия, Уфа)

doi: 10.18411/lj-04-2019-104

idsp: ljjournal-04-2019-104

Аннотация

В статье рассматривается понятие приобретательной давности, а также права собственности. При этом выявлены проблемы, возникающие в приобретении права собственности в силу приобретательной давности, и предложены способы решения изложенных проблем.

Ключевые слова: права собственности, правовой институт, приобретательная давность, собственность, срок давности.

Abstract

The article deals with the concept of prescription, as well as property rights. At the same time, the problems arising in the acquisition of property rights due to the prescription are identified, and the ways of solving these problems are proposed.

Keywords: the right of ownership, legal institution, the acquisitive prescription, the property, the Statute of limitations.

Принцип эволюции гражданских правоотношений РФ значительные силы посвящает реформированию законодательства о вещах. Вопросы вещного права будут актуальными всегда. Наиболее действительным, соответствующим подлинному пониманию собственности, остаётся представление о ней как об абсолютном праве (власти) собственника над своей вещью. Появление института приобретательной давности было связано с необходимостью устранения неопределённости в вопросах о принадлежности вещи, исключив тем самым случаи, когда объект гражданских прав фактически выбывал из оборота ввиду отсутствия субъекта права собственности, хотя имел владельца, который длительно владел и пользовался им.

Современный институт приобретательной давности необходим для придания стабильности гражданским правоотношениям. Гражданские права могут появляться в итоге приобретения имущества по основаниям, которые допускаются законом.

В качестве одного из законных оснований появления собственности является п. 3 ст. 218 ГК РФ, согласно которому в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество:

- не имеющее собственника;
- на имущество, собственник которого неизвестен;
- на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным законным основаниям.

В основе приобретения права собственности по давности владения находится достаточно сложный состав.

Огромный интерес имеет конструкция приобретательной давности со стороны социальных и экономических условий появления данного института в российском гражданском праве, а также со стороны значимости его модернизации, приведения согласно с прочими отношениями общества, взаимодействующими с данным институтом.

В каждой ситуации приобретение права собственности в силу приобретательной давности является юридическим фактом, негодность которого приводит к проблемам механизма гражданского и правового регулирования вещных отношений.

Согласно с ГК РФ, приобретательная давность связана с определенными обстоятельствами. Главным из них является владение вещью в течение определенного законом срока (приобретательная давность), а именно владение и срок владения являются двумя неразрывными юридическими фактами, которые находятся в центре приобретения права собственности по давности владения.

В соответствии со ст. 234 ГК РФ, лицо – гражданин или юридическое лицо, – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом на протяжении пятнадцати лет или прочим имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Таким образом, к условиям, которым должно отвечать владение, принято относить добросовестность, открытость, а также непрерывность владения. Нарушение данных условий делает владение дефектным юридическим фактом, который не влечет признания права собственности за таким владельцем.

Проблемные моменты, связанные с приобретательной давностью, имеются и при разрешении судебных дел. Так, истцом в качестве основания для признания права собственности на имущество в силу приобретательной давности было указано, что нежилые помещения подвала были получены им вместе с имуществом, которое было приобретено в порядке приватизации имущественного комплекса.

Но, как указывает суд, действующее на тот момент законодательство, не предусматривало появления права собственности юридических лиц на государственное имущество, которое было получено на данном основании.

Вследствие этого, при получении в порядке приватизации спорных помещений во владение истец знал и должен был знать об отсутствии основания появления у него права собственности на них, что говорит об отсутствии добросовестности во владении истцом спорным имуществом. При этом исключается признание права собственности на данное имущество в силу приобретательной давности.

Право собственности на недвижимое и прочее имущество, которое подлежит государственной регистрации, появляется согласно с п. 1 ст. 234 ГК РФ у лица, которое приобрело данное имущество в силу приобретательной давности, с момента данной регистрации.

В результате этого государственная регистрация выступает в качестве заключительного факта, который выявляет момент появления права собственности по давности владения. Соответственно в такой ситуации отмечается некое взаимодействие некоторых фактов: приобретательной давности и государственной регистрации.

Это в свою очередь значит то, что невершенство последней (при условии соблюдения прочих требований закона) может привести к существенным «изъянам» механизма правового регулирования.

Неисправность самой юридической конструкции института приобретательной давности является очевидной, и она приводит к противоречиям и сложностям в правоприменении, а также нуждается в модернизации.

Так, ст. 234 ГК РФ требует добросовестного владения. Исходя из этого, приобретательная давность распространяется только на добросовестного приобретателя, в иных ситуациях владение будет являться недобросовестным, поскольку лишь добросовестный приобретатель не знает о незаконности своего владения.

При данной формулировке невозможно стать собственником украденной вещи, сколько бы времени ни прошло с момента его незаконного владения.

Может показаться, что это является справедливым. Но исполняется ли при этом стабилизирующая функция института приобретательной давности, призванного придать определенность гражданскому обороту?

Наряду с этим можно сказать о том, что в ст. 234 ГК РФ есть некие противоречия и становится не ясно, распространяется ли приобретательная давность на каждую ситуацию незаконного владения или лишь на добросовестное незаконное владение. Эти противоречия связаны с тем, в ст. 234 ГК РФ есть ссылка на ст. 301 ГК РФ, которая касается любого незаконного владения, как добросовестного, так и недобросовестного.

Представляется, что именно данное противоречие обуславливает то, что в отличие от добросовестного приобретателя, который не знает и не должен знать о незаконности своего владения, для давностного владельца не требуется, чтобы он не знал о незаконности своего владения.

Другая проблема приобретательной давности состоит в следующем. Как показывает практика, является неэффективной защита прав владельца вещи в период течения срока приобретательной давности.

Это можно решить при помощи изменения нормы п. 2 ст. 234 ГК РФ, предусмотрев способы защиты права давностного владельца, в том числе при помощи государственной регистрации права владения в период течения срока приобретательной давности.

По нашему мнению, данное изменение будет являться актуальным, так как может помочь в преодолении дефектности механизма правового регулирования, который связан со сложностью защиты прав владельца.

Таким образом, приобретательная давность является исключительным способом приобретения права собственности. Он необходим для исключения ситуаций, когда объект гражданских прав просто выпадает из оборота поскольку нет собственника. Хотя есть фактический обладатель, владелец.

Владение, которое находится в центре института приобретательной давности, само по себе не порождает права.

Право собственности возникает на основании юридического состава, который включает в себя факт открытого и непрерывного незаконного владения и истечение срока такого владения, установленного законом.

1. Баширина, Е.Н., Фирсова, Н.В. Признание права собственности на объект незавершённого строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме [Текст] / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Евразийский юридический журнал. – 2015. – № 2 (81). – С.130-131.
2. Баширина, Е.Н., Фирсова, Н.В. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики [Текст] / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Доклады Башкирского университета. – 2017. – № 3. – С.531-534.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32.
4. Постановление ФАС Московского округа от 21 мая 2014 г. N Ф05-4255/14 по делу N А4034103/13 // [Электронный ресурс]. URL <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/41687276/> (дата обращения 01.02.2019)
5. Михайленко, Е.М. Гражданское право. Общая часть. Краткий курс лекций [Текст] / Е.М. Михайленко. – М.: Юрайт, 2017. – 192 с.
6. Мушинский, В.О. Гражданское право [Текст] / В.О. Мушинский. – М.: Форум, Инфра-М, 2016. – 224 с.
7. Некрестьянов, Д.С. Гражданское право. Общая часть [Текст] / Д.С. Некрестьянов. – М.: Полиграфуслуги, 2016. – 192 с.
8. Масевич, М.Г. Основания приобретения права собственности на бесхозяйные вещи [Текст] / М.Г. Масевич // Проблемы современного гражданского права. – 2010. – № 1. – С. 12-15.
9. Фирсова Н.В. Правовая природа доли в общей долевой собственности: вопросы теории и практики [Текст] // Башкирский институт социальных технологий. – 2009. – №3. – С. 40–41.
10. Фирсова Н.В. Общая долевая собственность как институт гражданского права: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук [Текст]: автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук / Московская академия экономики и права. Москва, 2010.