Секция «Гражданское право»

Отказ от реквизита добросовестности давностного владения для приобретения права собственности на недвижимое имущество

Научный руководитель – Писков Иван Павлович

Алдошкина Анна Дмитриевна
Студент (бакалавр)
Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия
E-mail: annaldoshkina@yandex.ru

В российской практике институт приобретательной давности применяется крайне редко из-за продолжительности срока давностного владения, из-за сложности доказывания реквизитов такого владения: добросовестность, открытость, непрерывность, владение имущества как своим собственным. В основном, интерес на приобретение прав на имущества, используя институт приобретательной давности, проявляют те, кто знает, что получил имущество во владение давно, но не от собственника или не в собственность.[4]

Концепция развития гражданского законодательства в п. 3.4.9 раздела о вещном праве содержит предложение отказаться от признака добросовестности давностного владения.[1] Эта идея получила развитие в проекте изменений ГК РФ, согласно которому лицо, открыто и непрерывно владеющее чужой недвижимой вещью как своей собственной в течение 15 лет становится ее собственником независимо от добросовестности своего владения. Более того, лицо, владеющее вещью, выбывшей из владения собственника помимо его воли (а таким лицом может быть и сам захватчик владения), также приобретает право собственности на эту вещь по приобретательной давности, но по истечении 30 лет (п. 1 ст. 242).[2]

Считается, что отказ от реквизита добросовестности будет способствовать расширению сферы применения института приобретательной давности. А.Д. Рудоквас отмечает, что в ряде случаев отсутствие добросовестности приобретательной давности поможет возвращению в оборот "задавненного" имущества[6], т.е. тех объектов, которые не могут быть истребованы собственником от владельца из-за истечения исковой давности.

В практике также распространены случаи, когда приобретатель недвижимого имущества в силу юридической неосведомленности не зарегистрировал свое право. В таких ситуациях лицо допускает ошибку в праве, которую не принято считать извинительной, поэтому приобретатель не может считаться добросовестным.[5]

Кроме того, в основании давностного владения часто лежит недействительная сделка. При этом судебная практика наполнена решениями, в которых со ссылкой на недействительность сделки делается вывод о недобросовестности владения. Получается, что возможности возвращения вещи в гражданский оборот путем приобретательной давности ограничиваются ситуациями, когда сторона не знала и не должна была знать о недействительности. Это приводит к тому, что фактическое владение, начатое при исполнении многих сделок, не сможет получить ранг титульного владения[7], в результате многие вещи будут просто исключены из оборота

На первый взгляд отказ от требования добросовестности при приобретательной давности представляется разумным предложением, так как позволит решить вышеобозначенные проблемы, отчасти поможет стабилизировать отношения в сфере приобретения права собственности на имущество.

С другой стороны, исключение реквизита добросовестности, который выступает в роли сдерживающего механизма от злоупотреблений, неотрывно связано с определенными рисками. Нововведение лишит собственников имущества уверенности в прочности своих прав

и, скорее всего, приведет к увеличению числа правонарушений. Более того, можно говорить о том, что предлагая устранить из гражданского законодательства такой признак давностного владения, как добросовестность, авторы Концепции и Проекта выступили за легитимацию противоправной деятельности в отношении недвижимого имущества: способ захвата чужого.

В качестве альтернативного варианта можно предложить расширение понимания реквизита добросовестности приобретательной давности, что позволит приобретать имущество по давности в следующих случаях.

Во-первых, в случаях приобретения имущества по воле собственника, но по недействительной (ничтожной) сделке, когда срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки истек, даже если владелец знает о причинах такой недействительности. Исключить возможность такого применения стоит только по отношению к сделкам, совершенным под влиянием обмана, насилия, угрозы (ст. 179 ГК РФ) и сделок, противных основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК РФ).

Во - вторых, в некоторых случаях при отсутствии регистрации на недвижимое имущество: при приобретении ранее не зарегистрированного объекта гражданином.[3]

В - третьих, когда лицо добросовестно заблуждалось, полагая себя собственником имущества.

Наиболее верным решением представляется допустить возможность применения приобретательной давности как добросовестным, так и недобросовестным приобретателем. В таком случае для недобросовестных приобретателей необходимо предусмотреть наиболее жесткие требования - исключительно для целей возвращения вещи в оборот. Примеры существования такого разделения конструкции приобретательной давности можно найти, обратившись к историческому опыту или к зарубежной практике.

Источники и литература

1) "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009)

2) Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации"(ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012)

3) Багаев В.А. – Приобретение недвижимого имущества по давности владенич по российскому и английскому прау: дис. . . кандидата юр. нак: 12.00.03

4) Ерохова М. Защита права собственности в свете реформ ГК РФ, Москва, 2015.

5) Останина Е.А. Приобретательная давность в контексте правоприменительной практики // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сб. ст. / Под ред. М.А. Рожковой. М.: Статут, 2011.

6) Рудоквас А.Д. Приобретательная давность и защита добросовестного приобретателя в Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. N 7. С. 101.

7) Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010.