

УДК 347.235

Е.Ю. Мулькова, И.Г. Птахина

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

*Рассматриваются вопросы приобретения права собственности на землю в силу приобретательной давности. Исследуется и изучается правовое регулирование приобретения права собственности на земельные участки. Предлагаются пути совершенствования земельного законодательства.*

*Ключевые слова: земельный участок, право собственности, приобретательная давность, Земельный кодекс, бесхозяйная вещь, землепользователь.*

## PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF ACCRUING LANDED PROPRIETORSHIP BY PRESCRIPTION

*The article deals with accruing landed proprietorship by prescription. The legal regulation of gaining ownership of land plots is studied and examined. Ways to improve land legislation are proposed.*

*Key words: land plot, ownership, by prescription, Land Code, waif, land user.*

Земля является одним из важнейших ресурсов, которым обладает человек. Недаром право собственности на землю закреплено в Конституции РФ.

Однако на сегодняшний день в земельном законодательстве России отсутствует надлежащая правовая регламентация такого института как приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. При этом вопрос о приобретательной давности как основании возникновения права собственности на земельные участки вызывает множество споров как среди теоретиков-цивилистов, так и у судей. Например, садоводы и огородники из-за систематически изменяющегося земельного законодательства в последнее время сталкиваются с проблемой оформления прав на свои земельные наделы.

В литературе можно встретить распространенное мнение, что приобрести земельный участок, не находящийся в публичной собственности, можно в силу приобретательной давности, если заявитель добросовестно, открыто и непрерывно владеет им не по договору в течение 15 лет [1]. При этом участок должен принадлежать иному лицу на праве собственности или быть бесхозяйным. Указывая на данное обстоятельство, авторы ссылаются на пункты 15, 16 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Но здесь стоит обратить внимание на принцип, который закреплен в ст. 16 Земельного кодекса РФ – государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Следовательно, буквальное толкование приведенной нормы не позволяет признать земельный участок бесхозяйным.

В свою очередь хотелось бы отметить, что, несмотря на прямое указание в пунктах 15 и 16 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г., в данном акте идет речь о недвижимом имуществе, к коему относятся в том числе и земельные участки, однако, учитывая вышеупомянутый принцип, закрепленный в ст. 16 Земельного кодекса РФ, мы ставим вопрос о распространении этих положений Постановления Пленума на земельные правоотношения.

Между тем бывают случаи, когда в свое время органы государственной власти и органы местного самоуправления предоставляли предприятиям земельные участки для садоводства, огородничества и т.п. и в последующем данные участки были распределены между работниками предприятия, которое, в свою очередь, прекратило свое существование.

И здесь возникает вопрос: являются ли такие участки государственной или муниципальной собственностью? Как определить, кому принадлежит на праве собственности участок, который ранее был выдан государством для садоводства?

Вместе с тем часто встречаются случаи, когда члены садового товарищества хотят приватизировать земельный участок, которым они владели. Но здесь необходимо разграничить две ситуации.

Первая – когда у гражданина, пользующегося земельным участком, есть доказательства того, что ранее он действительно являлся членом садового товарищества. И этот случай регулируется нормами права. Ну, а если нужные документы или какие-либо сведения отсутствуют, то их могут заменить так называемые земельно-шнуровые и похозяйственные книги, а также другие документы, которые есть в районных комитетах по земельной реформе и землеустройству, в органах архитектуры или у самих землепользователей. В юридической литературе Е.И. Ефимова отмечает, что земельно-шнуровая книга (иначе – земельная шнуровая книга) является одним из документов, подтверждающих право лица на правомерное занятие земельного участка [2].

Вторая ситуация – когда гражданин являлся членом садового товарищества, но никаких доказательств этого нет (отсутствие документов, подтверждающих его членство в садовом товариществе, либо документы утрачены, когда товарищество распалось). Именно эта ситуация является спорной и привлекает наше внимание.

Изучив большое количество случаев из судебной практики, мы пришли к выводу, что единообразного подхода к применению законодательства в рассматриваемом вопросе не сложилось. В одних случаях суды удовлетворяют иски, указывая на наличие доказанности обстоятельств, предусмотренных ст. 234 Гражданского кодекса РФ: давность владения – 15 и более лет; добросовестность владения земельным участком – лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; открытость владения – лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении, принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; непрерывность владения – оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности.

Так, Сургутский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры удовлетворил иски о признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности.

При этом суд принял во внимание свидетельские показания председателя садоводческого некоммерческого товарищества № «Держинец» о том, что истец пользуется садовым земельным участком добросовестно, открыто и непрерывно уже более двадцати лет, а также данные архивного отдела администрации города Сургута – архивные копии распоряжения главы администрации от ДД.ММ.ГГГГ № «О передаче в собственность земельных участков членам садоводческого товарищества № «Держинец», о передаче в собственность Масловой Н.А. – члену садоводческого товарищества – № земельного участка, площадью 0.05 га; архивную копию государственного акта на право

собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей на земельный участок, расположенный по адресу: СТ № «Дзержинец» (улица №, участок №).

Кроме того, судом было установлено, что в материалах дела отсутствуют сведения о каких-либо третьих лицах, оспаривающих законность владения участка истцом [3].

В других случаях суды отказывают в удовлетворении подобных требований, указывая на то, что в отношении земельных участков приобретение права собственности по приобретательной давности не представляется возможным. Это связано с наличием в российском праве презумпции государственной собственности на землю, закрепленной в п. 2 ст. 214 ГК РФ и п. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ. Сам по себе факт пользования земельным участком в течение пятнадцати и более лет не может служить основанием для признания права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Такое пользование не будет отвечать признаку «добросовестности владения», а будет являться самовольным захватом земельного участка, за что предусмотрена административная ответственность.

Так, Благовещенский городской суд Амурской области отказал в удовлетворении исковых требований П. к администрации г. Благовещенска о признании права собственности на земельный участок.

При этом суд установил, что спорный земельный участок был предоставлен в пожизненное наследуемое владение Л. К моменту смерти Л. не реализовала свое право на приобретение земельного участка в собственность. Соответствующие доказательства – правоустанавливающие документы, подтверждающие факт приобретения Л. земельного участка в собственность, факт регистрации за Л. права собственности на земельный участок в материалах дела отсутствуют.

В свою очередь истец не является наследником Л. Отказывая в удовлетворении требований П., суд сослался на ст. 267 Гражданского кодекса РФ, предусматривающую, что распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненно наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

При этом сделаны следующие выводы: земельный участок оставался в государственной собственности на момент смерти Л. В соответствии с разъяснениями, данными в п. 16 постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу ст. 225, 234 Гражданского кодекса РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

Действующее законодательство не предусматривает порядок, при котором возможно приобретение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в силу приобретательной давности или ввиду бесхозяйного использования участка (ст. 225, 234 ГК РФ), на что ссылается истец. В связи с этим давность фактического владения истцом земельным участком для данного случая не имеет правового значения и не влечет возникновение права собственности.

В силу ч. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собствен-

сти, осуществляется на основании: решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату. Факт предоставления истцу земельного участка в собственность ответчик отрицает [4].

На наш взгляд, учитывая действующее гражданское и земельное законодательство, представляется, что вторая позиция наиболее правильна. И это связано прежде всего с тем, что законодатель обозначил такую позицию, при которой фактическое пользование землей, находящейся в государственной собственности, невозможно: это противоречит одному из обстоятельств, предусмотренных ст. 234 Гражданского кодекса РФ – добросовестность владения. В современных реалиях это скорее самовольный захват земельного участка, нежели вышеуказанное основание приобретения права собственности.

Несмотря на это, первая позиция, по нашему мнению, является более справедливой по отношению к землепользователям и их земельным участкам. Так как лица, фактически владеющие землей на протяжении длительного времени (15 и более лет), ухаживают за своими наделами, заботятся о них, но действующее земельное законодательство не предоставляет возможности приобрести земельный участок в силу приобретательной давности.

Изучив и проанализировав действующее земельное законодательство, можно сделать вывод, что оно не предоставляет возможности приобрести земельный участок в силу приобретательной давности.

Данное обстоятельство не совсем справедливо по отношению к садовым земельным участкам: в большинстве случаев это вина не только землепользователей, у которых отсутствуют документы, но и государства, которое в свое время не установило обязательность документального оформления прав.

Мы полагаем, что нынешняя обстановка, при которой множество земель не используется, связана с тем, что люди не хотят обрабатывать и улучшать чужие земельные участки, так как знают, что им не предоставится возможность приобрести на них права собственности. И в связи с этим люди просто забрасывают те наделы, которые возделывали долгое время.

В настоящее время в России довольно много заброшенных земельных участков. Особенно в регионах, отдаленных от центра страны. Это значит, что многие наделы фактически не используются. В том числе существуют участки, находящиеся в частной собственности и в связи с данным обстоятельством государство не может оформить их земли в свою собственность, передать в пользование другим лицам, оформить право собственности в силу приобретательной давности, поскольку в российской действительности не предусмотрен механизм, позволяющий предоставлять безхозные участки лицам, которые ими фактически пользовались.

Ввиду того, что Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ не содержат норм, прямо запрещающих приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности и суды указывают на это при разрешении дел, в данном случае можно говорить о толковании нормы права. Оно может быть различным – либо ограничено рамками дела и иметь конкретных адресатов (казуальное толкование), либо иметь толкование, данное Пленумом Верховного суда РФ или постановлениями Президиума Верховного суда РФ, направляемое нижестоящим судам и применяемое более широко (судебное толкование) [5].

Исходя из анализа судебной практики, в исключительных случаях и при наличии определенных обстоятельств право собственности на земельный участок все же может быть приобретено заинтересованным лицом в силу приобретательной давности. В связи с нарастающей необходимостью

поставить точку в рассматриваемой дискуссии целесообразнее внести изменения в ст. 39.5 гл. 5 Земельного кодекса и дополнить данную статью новым пунктом следующего содержания:

«3.1.) земельного участка, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, в случае установления судом оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении испрашиваемого земельного участка».

Актуальность предложенных поправок подтверждается в том числе и «Планом мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2018 г. № 2413-р. Так, согласно позиции 6 раздела II этого плана в целях совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на 2019-2020 гг. запланировано внести изменения в Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ в части уточнения порядка применения приобретательной давности [6].

Таким образом, внесение данных поправок в ст. 39.5 Земельного кодекса РФ способно значительно усовершенствовать институт приобретательной давности как основания возникновения права собственности на земельные участки. Кроме того, это позволит облегчить процедуру оформления прав многих землепользователей на свои сотки, уберезет многие земли от бесхозности. Кроме того, включение предложенной нормы в 39.5 Земельного кодекса ни в коей мере не будет умалять содержания принципа презумпции государственной собственности на землю, закрепленного в п. 2 ст. 214 Гражданского кодекса РФ и п. 1 ст. 16 Земельного кодекса РФ.

---

1. Тоточенко, Д.А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности // Государство и право. Юридические науки. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-priznanii-prava-sobstvennosti-na-zemelnye-uchastki-v-silu-priobretatelnoy-davnosti>; Устюкова, В.В. Возникновения права собственности на землю в порядке приобретательной давности // Государство и право. Юридические науки. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/voznikновение-prava-sobstvennosti-na-zemlyu-v-poryadke-priobretatelnoy-davnosti>

2. Ефимова, Е.И. О выписках из земельных шнуровых книг как основаниях регистрации права собственности на землю: история и современность // Экологическое право. – 2018. – № 3. – С. 3-8.

3. Решение № 2-6926/2018 2-6926/2018~М-5746/2018 М-5746/2018 от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-6926/2018 Сургутский городской суд (Ханты-Мансийский автономный округ-Югра) // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/uWnZscELKwVu/>

4. Решение № 2-3199/2017 2-3199/2017~М-1998/2017 М-1998/2017 от 4 апреля 2017 г. по делу № 2-3199/2017 Благовещенский городской суд // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/uWnZscELKwVu/>

5. Пулбере, А.В. Проблема приобретательской давности на земельный участок // Вестник Восточно-Сибирской Открытой Академии. – 2015. – № 17. – С. 13-14.

6. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2018 № 2413-р «Об утверждении плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» // Официальный Интернет-портал правовой информации. – <http://www.pravo.gov.ru>, 08.11.2018.