

## РАСПРОСТРАНЕНИЕ НОРМ О ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ НА НЕКОТОРЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Кыймылсыз мүлктүн кээ бир объектилерине ээлик кылуунун эскиргендиги тууралуу  
ченемдерди жайылтуу

### Distribution the rules of acquisitive prescription to some real estate objects

*В статье рассмотрена возможность действия норм о приобретательной давности в отношении объектов незавершенного строительства, самовольной постройки и других объектов недвижимого имущества в рамках цивилистической теории и правоприменительной практики.*

**Ключевые слова:** *приобретательная давность; недвижимое имущество; земельный участок; самовольная постройка; объект незавершенного строительства*

*Макалада цивилисттик теориянын жана укук колдонуу тажрыйбасынын чегинде бүтүрүлбөгөн курулуштардын объектилерине, өз эркинче курулуштарга жана кыймылсыз мүлктүн башка объектилерине карата ээлик кылуунун эскиргендиги тууралуу ченемдердин таасир этүү мүмкүнчүлүгү каралган.*

**Урунттуу сөздөр:** *ээлик кылуунун эскиргендиги; кыймылсыз мүлк; жер участкасы; өз эркинче курулуш; бүтүрүлбөгөн курулуштардын объектиси*

*The article discusses the possibility of the rules on acquisitive prescription in relation to the objects of unfinished construction, unauthorized construction and other real estate objects within the civil theory and law enforcement practice.*

**Keywords:** *acquisitive prescription; real estate; land plot; unauthorized construction; object of unfinished construction*

Приступая к анализу возможности распространения норм о приобретательной давности на прочно связанные с землей объекты, нельзя не упомянуть о проблематике включения самих земельных участков в объектный состав приобретательной давности.

Некоторые авторы считают, что пользование земельным участком в течение давностного срока дает «преимущественное право на приобретение земельного участка, если он продается (передается безвозмездно) для того же назначения» [1, С. 196]. В.П. Драчук также определяет приобретательную давность в качестве преимущества «садоводов и других владельцев земли перед иными собственниками в том смысле, что они длительное время, годами пользовались данным земельным участком без оформления прав на него» [2, С. 29].

Ю.А. Умеренко, проведя анализ некоторых судебных актов, связанных с признанием права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности, отмечает, что признание права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, не имеет места; в то же время, если давностный владелец представит суду доказательства, что

«земельный участок ранее был отчужден из государственной либо муниципальной собственности» то он сможет приобрести право собственности на такой объект [3].

Проблема отнесения земельных участков к объектам приобретательной давности ярко продемонстрирована в деле «Компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.» и Компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд.» против Соединенного Королевства», рассмотренном Европейским судом по правам человека (далее – ЕСПЧ) [4]. Основанием жалобы заявителей явилось несоответствие законодательства Соединенного Королевства о приобретательной давности статье (далее – ст.) 1 Протокола 1 Конвенции о защите прав человека и гражданина, в результате чего компания-заявители были лишены права собственности на земельный участок. Хотя Высокий суд Соединенного королевства вынес решение в пользу фактических владельцев участка, судья Нейбергер отметил, что «аргументы, оправдывающие возможность приобретения прав на землю в силу приобретательной давности имеют, по его мнению, слабое отношение к использованию земельного участка, поставленного на кадастровый

учет, собственника которого легко можно установить на основании сведений земельного кадастра» [4, С. 184]. Показательным является тот факт, что решение ЕСПЧ, не выявившее никакого нарушения требований ст. 1 Протокола 1 Конвенции, было принято с незначительным преобладанием голосов: 10-«за» и 7-«против» [4, 195]; судья Лукаидес в своем особом мнении справедливо заметил, что поощрения собственников к содержанию, культивации земли можно достичь и с помощью стимулирующих мер [4, С. 199], приобретательная давность же более походит на наказание собственника [4, с. 200]. Принятое ЕСПЧ по рассмотренному делу постановление демонстрирует необходимость более детальной проработки законодательных норм в отношении объектов приобретательной давности.

Двойственная правовая природа объекта незавершенного строительства как элемента обязательственно-правовых отношений и вещно-правовых отношений, отсутствие систематизированных и взаимосвязанных нормативных установлений в отношении регистрации и оборота таких объектов, отсутствие легальной дефиниции объекта незавершенного строительства определяют многоаспектность проблемы его существования как объекта недвижимости в гражданском обороте.

З.К. Кондратенко определяет, что приобретательная давность как основание завладения применима к объектам незавершенного строительства [5, С. 172] (заметим, что к объектам незавершенного строительства может быть применена и ст. 222 Гражданского кодекса (далее – ГК) Российской Федерации (далее – РФ), так как указанные объекты могут быть признаны самовольной постройкой) [6], [7]. В то же время позицию законодателя, предполагающую возможность признания объекта незавершенного строительства бесхозяйной вещью, З.К. Кондратенко ставит под сомнение, видя ее несоответствие концепции «единой недвижимой вещи» [5, С. 178].

В рамках законодательства Кыргызской Республики (далее – КР) заметим, что указанное в Концепции развития жилищного строительства в КР до 2010 г. «представление о недвижимости как о едином объекте, включающем земельный участок и все элементы его улучшения (ухудшения)», которое должно было стать основой «процедуры регистрации прав на незавершенные объекты недвижимости» [8], в полной мере отражено, по мнению автора, в п. 139 Правил государственной регистрации

прав, гласящем, что «право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования на данный земельный участок» [9].

По мнению автора, в качестве факультативного основания приобретения права собственности, вытекающего в виде дополнения к специально предусмотренной законодательством процедуре приобретения и регистрации права собственности, приобретательная давность может быть применена к объектам незавершенного строительства.

Самовольная постройка в соответствии с положениями действующего законодательства КР не входит в объектный состав приобретательной давности. Такой же позиции придерживается и законодатель Республики Казахстан в отношении самовольно возведенных на «неправомерно занимаемом земельном участке» жилых домов, построенных «без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил» [10]. Президиум Высшего Арбитражного суда РФ в утвержденном им обзоре судебной практики 2010 г. указывал на возможность применения приобретательной давности как основания приобретения права собственности на самовольную постройку (в качестве примера был приведен случай, когда строительство осуществлялось титульным владельцем, а заявитель являлся собственником земельного участка, постройка же была осуществлена с соблюдением градостроительных норм и правил, являясь самовольной «лишь по формальному основанию» вследствие отсутствия разрешительных документов) [11]. Позже, в 2014 г., Президиум Верховного суда РФ высказал иную точку зрения, исключив из числа объектов приобретательной давности самовольно возведенное строение, в частности, указав на случаи, когда строение было возведено на «неправомерно занимаемом земельном участке» [12]. Свою позицию Президиум мотивировал невозможностью соблюдения необходимого условия добросовестности владения в отношении таких объектов [12].

Как можно заметить, обзоры судебной практики, а также рекомендации, выработанные на основе анализа судебной практики компетентными органами, конкретизируют случаи применения приобретательной давности, а также указывают на ограничения признания права собственности на некоторые

объекты гражданского оборота. Так, Пленум Верховного суда КР (далее – Пленум ВС КР) в одном из своих постановлений дал отдельные рекомендации судам, касающиеся рассмотрения дел о признании права собственности на автотранспортные средства, не раскрывая при этом вопроса признания права собственности именно на основании ст. 265 ГК КР [13], [14]. Тем не менее, указанное постановление довольно ясно продемонстрировало позицию ВС КР и желаемый вектор приведения судебной практики к единообразному применению законодательства в отношении признания права собственности на автотранспортные средства: в случаях неправомерного получения «льгот и иных имущественных выгод», а также невыполнения установленных таможенным и иным законодательством требований недопустимо установление фактов, признание права собственности и признание сделок действительными в отношении автотранспортных средств [13]. Такая позиция, по мнению автора, предполагает и запрет на признание права собственности на автотранспортные средства на основании ст. 265 ГК КР в вышеуказанных случаях.

В то же время возникает вопрос о значимости постановлений Пленума ВС КР. Следует принимать во внимание ст. 3 конституционного Закона КР, указывающую, что «суды осуществляют судебную власть самостоятельно, независимо от чьей бы то ни было воли, подчиняясь только Конституции Кыргызской Республики и закону» [15], а также ст. 2

Кодекса чести судьи, дающую указание о том, что в рамках профессиональной деятельности судья «обязан соблюдать Конституцию Кыргызской Республики, законы Кыргызской Республики, общепризнанные международные принципы и стандарты этического поведения, содержащиеся в настоящем Кодексе, общепринятые нормы морали» [16]. Кроме того, статья Гражданского процессуального кодекса КР (далее – ГПК КР), указывающая акты, на основании которых суд обязан разрешить гражданское дело, обходит вниманием постановления Пленума ВС КР [17]. В то же время нельзя не учитывать, что ст. 374 ГПК КР указывает постановления Пленума ВС КР в качестве основания для пересмотра судебных актов по новым обстоятельствам. [17].

В целях повышения практической значимости и авторитета разъяснений, предоставляемых Пленумом ВС КР, автор в одной из своих работ предлагал ввести постановления Пленума ВС КР в перечень нормативно-правовых актов [18, С. 48]. Альтернатива такому решению – дополнение ст. 15 ГПК КР указанием о том, что при разрешении гражданских дел суд должен следовать разъяснениям Пленума ВС КР. В настоящее же время ст. 202 (Содержание решения) ГПК КР определяет только право, а не обязанность суда ссылаться в своем решении на постановление Пленума ВС КР о разъяснении судебной практики [17].

#### **Список цитируемых источников:**

1. Ерофеев Б.В. Земельное право: учеб. для вузов / Под ред. Г. В. Чубукова. – М. – 1998.
2. Драчук В.П. Юридический справочник землевладельца. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М). – 2000
3. Умеренко Ю.А. Применение института давности на земельные участки: спорные вопросы // Современное право. – 2016. – № 9. – С. 90-96 URL: <http://otrasli-prava.pf/article/20466> (дата обращения: 29.12.2017)
4. Постановление Европейского суда по правам человека по делу «Компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.» и компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд.» против Соединенного Королевства» от 30 августа 2007 года (жалоба № 44302/02) // Права человека. Практика Европейского Суда по правам человека. – 2008. – № 3. – С. 182-200 URL: [http://european-court.ru/uploads/ECHR\\_J\\_A\\_Pye\\_Oxford\\_Land\\_LTD\\_v\\_The\\_United\\_Kingdom\\_30\\_08\\_2007.pdf](http://european-court.ru/uploads/ECHR_J_A_Pye_Oxford_Land_LTD_v_The_United_Kingdom_30_08_2007.pdf) (дата обращения: 04.03.2018)
5. Кондратенко З.К. Гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства. Дис... к.ю.н. – Казань. – 2014
6. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29 апреля 2010 года № 10/220020 // URL: <http://www.rg.ru/2010/05/21/prava-dok.html> (дата обращения: 13.07.2016)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301
8. Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года (утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 года № 76) // Нормативные акты Кыргызской Республики. – 2000. – № 8
9. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и

- сделок с ним (утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49) // Нормативные акты Кыргызской Республики. – 2011. – № 12
10. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» от 16 июля 2007 года № 5 // ИПС «Токтом»
  11. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 9 декабря 2010 года № 143 // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. – 2011. – № 22 URL: [http://www.arbitr.ru/as/pract/vas\\_info\\_letter/32165.html](http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/32165.html) (дата обращения: 04.02.2018)
  12. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством [утвержден Президиумом Верховного суда Российской Федерации 24 марта 2014 года] // URL: [http://www.supcourt.ru/Show\\_pdf.php?Id=9166](http://www.supcourt.ru/Show_pdf.php?Id=9166) (дата обращения: 04.02.2018)
  13. Постановление пленума Верховного суда Кыргызской Республики «О некоторых вопросах судебной практики рассмотрения дел о признании права собственности на автотранспортные средства» от 27 сентября 2003 года № 14 // Право и предпринимательство. – май, 2004. – № 2
  14. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15 (Часть I) // Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. – 1996. – № 6. – Ст. 80
  15. Конституционный Закон Кыргызской Республики «О статусе судей Кыргызской Республики» от 9 июля 2008 года № 141 // Эркин Тоо. – 2008. – № 51
  16. Кодекс чести судьи Кыргызской Республики [Принят на X Съезде судей Кыргызской Республики 19 февраля 2016 года] // Бюллетень Верховного суда Кыргызской Республики. – 2016. – №1 (62)
  17. Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики от 25 января 2017 № 14 // Нормативные акты Кыргызской Республики. – 2017. – № 8-9
  18. Бакытова М.Е. Приобретательная давность: совершенствование норм и унификация законодательства // Ленинградский юридический журнал. – 2017. – №1 (47) – С. 43-50

**Рецензенты:** *Бийбосунув А.* – кандидат юридических наук, начальник Академии МВД

*КР Адамбеков А. Д.* – доктор юридических наук, старший научный сотрудник Академии

*МВД КР Калыбаева А. А.* – кандидат юридических наук, доцент КPCУ им. Б. Н. Ельцина