УДК 4414

Третьяков Анатолий Владимирович

Уральский государственный юридический университет

Россия, Екатеринбург

[anatoly7tretyakov@mail.ru](mailto:anatoly7tretyakov@mail.ru)

**Приобретение по давности земельных участков**

**Аннотация:** даннаястатья посвящена такому распространенному явлению как приобретательная давность. Существует много способов получить землю в собственность: это купля-продажа, наследство, обмен и др., одним способов является получение земельного участка в собственность в силу приобретательной давности. Далее мы рассмотрим эту тему более подробно.

**Ключевые слова:**земельный участок; имущество; собственность; государство; владение; лицо.

Приобретательная давность - понятие, которое было распространено еще в Древнем Риме, а возможно еще раньше.  Благодаря ей можно получить теоретически, любую вещь движимую и недвижимую в собственность, достаточно владеть ею определенное количество времени.

Актуальность данной темы заключается в том, что «бесхозные» земельные участки существовали, существуют и будут существовать впредь. Многие граждане Российской Федерации сталкиваются с проблемой когда, они теряют земельный участок, причины могут быть самые разные. Неисполнение условий прописанных в договоре по которому предоставляется земельный участок (Федеральный закон об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного Федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации), неучтение каких-то важных особенностей (земля находилась в государственной собственности к примеру) и др.

Суть заключается в том, что земля в любом случае находится в собственности, если не муниципального и частного лица, то в собственности государства. Таким образом, приобретение земельных участков по давности не представляется возможным. А на практике это осуществляется. Я считаю, что это неправильно, то что прописано в законе должно соответствовать действительности, иначе это может привести к анархии беспорядку. Т. е. надо либо закрепить, что земельные участки можно приобретать по давности, либо прекратить это практиковать. Первый вариант мне кажется более целесообразным.

В настоящее время определение приобретательной давности можно найти в части 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации: [1, ст. 124]

«Лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Казалось бы, что непонятного? Владей имуществом пятнадцать либо пять лет, в зависимости от того движимое оно или недвижимое, и оно перейдет тебе в собственность. С движимым имуществом все более менее понятно, вещи теряются, забываются, переходят в класс бесхозных. Но с недвижимым имуществом все сложнее, дело в том, что недвижимого, бесхозного имущества, как такого не может быть. Как мы знаем, Конституция Российской Федерации (ч. 2 ст. 8) (а также ч. 1 ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации) выделяет, признает и защищает главным следующие виды собственности: частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Суть в том что, если земельный участок не находится в частной собственности, и даже не в муниципальной, то в конечном счете, он находится в государственной собственности. Так получается, лицо «украло» у государства земельный участок? Нет, если земля действительно не в собственности государства. Ниже приведены некоторые примеры из судебной практики, где суд принял сторону истца и удовлетворил его законные требования. [3, с. 126]

Примеры:

1. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23.03.2018 по делу N 33-4728/2018 Требование: О признании права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности. Обстоятельства: Истец указал, что он приобрел земельный участок, денежные средства были переданы ответчику (дочери продавца), продавец умер, письменный договор купли-продажи оформлен не был, судом ответчик признан принявшим наследство в виде спорного участка, ответчик, зная о продаже участка, уклонился от оформления договора купли-продажи, истец в течение длительного времени считает себя собственником и владельцем земельного участка, владеет им открыто, непрерывно и добросовестно. Решение: Требование удовлетворено.
2. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 28.06.2018 N 33-4055/2018 Требование: О признании права собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности. Обстоятельства: Член садоводческого некоммерческого товарищества полагает возможным приобрести смежный земельный участок, который он эксплуатирует как собственный, поскольку его владелец в течение длительного времени не пользуется участком, не вносит членские взносы. Решение: Требование удовлетворено.

Но еще чаще встречается практика, где суд отказывает в удовлетворении исковых требований в силу отсутствия доказательств, подтверждающих владение имуществом в течение какого-то срока, наличия собственника у имущества, еще каких-то особенностей.

Институт приобретательной давности направлен исключительно на защиту простых граждан от прожорливых компаний/предприятий. Например, живет одинокий гражданин пожилого (преклонного) возраста, всю жизнь обрабатывает землю, допустим лет 40. И тут приезжает успешный предприниматель и говорит, что на этой земле он построит фабрику, а у старика требует освободить участок. В этом случае лицо пенсионного возраста будет иметь надежду на то что, суд оставит участок в его собственности в силу давности владения.

Но не все так просто, как может показаться на первый взгляд. Судебных решений об отказе в применении приобретательной давности больше, чем о ее применении. Связано это с тем что на практике достаточно сложно доказать, что лицо владело имуществом в соответствии с законом, т. е. добросовестно, открыто и непрерывно в течение довольно большого срока.

Документами подтверждающими владение имуществом в течение какого-либо срока могут выступать к примеру: свидетельские показания, финансовые документы, чеки на ремонт и эксплуатационные работы, квитанции об плате налога на имущество, чеки на ремонт объекта,  договоры электроснабжения, газоснабжения, охраны, вывоза мусора, технического обслуживания газового оборудования и прочие доказательства содержания объекта, а также квитанции об оплате всех этих услуг, разрешение на реконструкцию объекта и т. д. и т. п. [4, с. 128]

Переходя к приобретению права собственности на земельные участки. В отличие от приобретения права собственности на движимое имущество, где оно возникает автоматически, недвижимость получить в собственность сложнее. Придется обратиться с иском в суд о признании права собственности за вами. Иск подается от имени владельца на имя собственника. Если таковой неизвестен, в качестве заинтересованного лица привлекается представитель Росреестра.  Основанием регистрации права собственности становится решение суда. (п. 1, ст. 234) Но если лицо «заняло» недвижимость, и в курсе того что он не собственник, то может ли он быть в достаточной степени добросовестным? Верховный суд Российской Федерации указал: владелец недвижимости всегда знает об отсутствии у него права собственности, поскольку её нужно регистрировать, но это не должно мешать получению права собственности в силу приобретательной давности (п. 20 постановление Пленума ВС № 10, Пленума ВАС № 22 от 29.04.2010, № [127-КП6-12](http://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1504746)).

В заключение хочется сказать, чтоземельные участки могут перейти в собственность гражданина если они в действительности не находятся в частной, муниципальной или государственной собственности. Однако, если мы посмотрим на ч. 1 ст. 16 Земельный кодекс Российской Федерации, то увидим что «Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований». Изучая данную норму складывается впечатление, что если земля не имеет собственника в лице частном, муниципальном или юридического лица, то оно в собственности государства, получается после того как земля «теряет» собственника, оно автоматически становится собственностью государства, т. е. по факту земля не может быть бесхозной, а значит и получить ее в собственность по приобретательной давности не получится. Однако есть и другие способы получения земли в пользование или собственность, это аренда земли у государства, это заключение договора купли-продажи, это решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование. [2, ст 39.1.]. «Гвоздь» моей работы состоит в том, что юридически (теоретически) приобретение земельных участков невозможно, в силу того что земля неизбежно кому то принадлежит, если не частному лицу, муниципалитету, субъекту Российской Федерации, то государству неизбежно. С другой стороны приобретение земли в собственность в силу приобретательной давности практикуется.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. ч. 1 ст. 234

2. Земельный кодекс Российской федерации (часть первая): Федеральный закон от 25.10.2001 года. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. ст. 39.1.

3. Аверьянова Н.Н. Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. - М.: Проспект, 2015. – С. 126

4. Защита земельных прав. Практика разрешения споров. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2013. – С. 128

5. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 28.06.2018 N 33-4055/2018

6. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 23.03.2018 по делу N 33-4728/2018

Tretyakov Anatoly Vladimirovich

Ural State Law University

Russia, Yekaterinburg

[anatoly7tretyakov@mail.ru](mailto:anatoly7tretyakov@mail.ru)

Acquisition of land plots by prescription.

**Resume:** This article is devoted to such a common phenomenon as acquisitive prescription. Land is perhaps one of the oldest forms of ownership. There are many ways to obtain land ownership. This is buying and selling, inheritance, exchange, etc. But the most curious way is to get land into property by virtue of acquisitive prescription. Further we will consider this topic in more detail.

**Key words:** land plot; property; own; state; possession; face.