

**Имущественные споры**

**Н. В. Карлова, Л. Ю. Михеева**

---

**Приобретательная  
давность  
и правила  
ее применения**

---

**Практическое пособие**

---

Издательство «Палеотип»  
Москва, 2002

**УДК 347.232.4(076.5)**  
**ББК 67.404.1я7**  
**К 23**

**Рецензенты:**

- И. В. Ершова*, кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского права Московской государственной юридической академии;
- Н. П. Левченко*, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Российской академии правосудия.

**Авторы:**

- Карлова Наталья Владимировна* — ассистент кафедры трудового, экологического права и гражданского процесса Алтайского государственного университета (г. Барнаул);
- Михеева Лидия Юрьевна* — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Алтайского государственного университета (г. Барнаул).

**К 24 Карлова Н. В., Михеева Л. Ю.**  
**Серия: Имущественные споры.**  
**Приобретательная давность и правила ее применения:** Практическое пособие. — М.: Издательство «Палеотип», 2002. — 96 с.

ISBN 5-94727-003-X

Анализируются положения гражданского законодательства о приобретательной давности и даются рекомендации по их применению на практике. В приложении приводятся образцы заявлений и исков, а также судебных решений по спорам, связанным с приобретательной давностью.

Для студентов юридических вузов, преподавателей, аспирантов, судей, юрисконсультов, работников органов государственной власти и местного самоуправления.

© Н. В. Карлова, Л. Ю. Михеева,  
2001

ISBN 5-94727-003-X

© Издательство «Палеотип», 2001

---

---

## **Содержание**

---

---

<b>Введение</b> .....	5
<b>I. Приобретательная давность в истории гражданского права</b> .....	7
<b>II. Субъекты отношений по владению имуществом в порядке ст. 234 ГК РФ</b> .....	18
<b>III. Основание возникновения права собственности в силу приобретательной давности — фактический состав</b> .....	24
<b>IV. Объекты, право собственности на которые возникает в силу приобретательной давности. Специфика приобретения земельного участка</b> .....	34
<b>V. Наиболее вероятные случаи применения ст. 234 ГК РФ</b> .....	47
<b>VI. Перспективы института приобретательной давности в отечественном праве</b> .....	50
<b>Приложение</b> .....	56
<b>1. Извлечения из нормативных актов и актов высших судебных органов</b> .....	56

---

2. Судебно-арбитражная практика с комментариями.....	73
3. Проекты документов по спорам о приобретательной давности.....	82
<b>Литература .....</b>	<b>93</b>

---

---

## **Введение**

---

---

Институт приобретательной давности известен цивилистике давно. Многие правовые системы закрепляли и закрепляют такое основание возникновения права собственности на имущество, разнясь лишь в условиях приобретения и сроках давности.

Приобретательная давность — не столько основание приобретения права собственности, сколько в большей степени способ возврата в оборот имущества, утраченного хозяина. Таково основное предназначение правил о приобретательной давности в современном обществе.

Однако история права (в особенности права российского) показывает, что приобретательная давность может выступать инструментом, позволяющим под прикрытием легальности произвести передел собственности. Приход к власти новых сил (политических или экономических), как правило, знаменуется присвоением ими благ, нажитых прежними правителями. Изъятие имущества не всегда производится законно. В период смены государственной власти, когда старый закон уже не действует, а новый еще не написан, присвоение чужого имущества происходит не всегда легитимно, и уж во всяком случае всегда несправедливо. Правоведы наблюдают, что в такие моменты устанавливаются укороченные сроки давностного владения либо (как это имело место в истории Отечества) новая власть единым актом объявляет чужое имущество присвоенным и, как следствие, в какой-либо давности не нуждается.

В условиях стабильного гражданского оборота приобретательная давность предназначена для закрепления

имущества за лицами, им владеющими, в тех случаях, когда они не в состоянии подтвердить основания возникновения прав (или такие основания отпали), а также в других ситуациях. Иными словами, положения о приобретательной давности позволяют владельцам, утратившим право на имущество или не приобретавшим его, “утвердиться” в своих правах.

В настоящей работе читатель сможет обнаружить краткие сведения об истории института приобретательной давности, анализ положений ГК РФ о приобретательной давности. Авторы исследовали имеющуюся судебную практику применения данных положений — как опубликованные акты Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ, так и дела об установлении факта владения, рассмотренные судами Алтайского края, Кемеровской области и других регионов. При этом авторы хотели бы подчеркнуть, что издание не носит всеобъемлющего характера и имеет целью разъяснить применение правил о приобретательной давности в условиях настоящего времени.

В то же время авторы не смогли обойти вниманием проблемы, связанные с толкованием ст. 234 ГК РФ. Многие выводы и предложения, возможно, вызовут отрицание со стороны читателя. Что же, институт приобретательной давности для современного права является новым, практика его применения не сформирована, а положения закона могут быть истолкованы по-разному.

В приложении представлены примерные образцы заявлений и исков, а также судебных решений по спорам о приобретательной давности. К работе прилагаются также библиографический список и извлечения из нормативных актов и актов высших судебных органов.

Авторы выражают признательность общероссийской сети распространения правовой информации “КонсультантПлюс” за предоставленную информационную поддержку, а также рецензентам за высказанные замечания и предложения.

---

---

## **I. Приобретательная давность в истории гражданского права**

---

---

Общеизвестно, что большинство институтов современного российского гражданского права (вещные права, интеллектуальная собственность и др.), неизвестных советскому периоду, тем не менее не являются изобретением отечественного законодателя. Континентальная система права издавна знакома с этими правовыми явлениями и накопила значительный опыт их применения.

Поэтому анализ такого основания возникновения права собственности, как приобретательная давность, должен быть начат с его истоков, заложенных в римском частном праве. Кроме того, полезным должно быть и обращение к истории русского права, имевшего значительный опыт регулирования отношений собственности.

И. Б. Новицкий, объясняя сущность приобретательной давности в римском праве, приводил высказывание Гая о том, что “приобретение права собственности по давности владения введено по соображениям “общественного публичного блага” (*bono publico*), чтобы не создавалось... неуверенности и неопределенности в собственнических отношениях”<sup>1</sup>. При этом не находилось противоречия между интересами приобретателя по давности и собственника вещи, поскольку последний имел достаточно времени, “чтобы отыскать и истребовать свои вещи”.

Институт приобретательной давности не существовал в римском праве в неизменном виде. В старом ци-

---

<sup>1</sup> Цит. по: Новицкий И. Б. Римское право. М., 1994. С. 96.

вильном праве — это *usucapio*. Законы XII таблиц предусматривали срок давностного владения для недвижимости — два года, для других вещей — один год. Указанное владение было единственным условием приобретения права собственности, при этом не требовалось ни законного основания, ни добросовестности. Исключение было сделано лишь для ворованных вещей, приобретение которых по давности было запрещено даже и добросовестным покупателям. Позднее это же правило было распространено и на вещи, отнятые насилем<sup>1</sup>. Дальнейшее развитие давности привело к появлению дополнительных условий владения, таких как правомерный (законный) титул — *justo titulo* (например, сделка) и добросовестность — *bona fide* (в момент приобретения лицо не знает, что вещь чужая). Кроме того, давностный срок должен был течь непрерывно, но допускалось преемство во владении, которое позволяло наследнику воспользоваться владением наследодателя.

В период империи институт давности подвергся существенным изменениям. Так, *usucapio* была неприменима в отношении провинциальных земель, хотя необходимость ее была очевидна. Поэтому возникает институт исковой погасительной давности — *longi temporis praescriptio*, суть которого состояла не в приобретении права собственности вследствие длительного владения вещью, а в погашении иска собственника вследствие долговременного непредъявления его (погасительная давность). Поэтому закон не различал сроков для движимого имущества и недвижимого, а устанавливал их в зависимости от того, живут ли истец и ответчик в одной провинции (10-летний срок давности) или в разных провинциях (срок давности — 20 лет). Для применения этого срока необходимы были такие условия, как добросовестность приобретателя и законный титул его владения.

<sup>1</sup> См.: Покровский И. А. История римского права. СПб., 1998. С. 332.



Если сначала прескрипция (*praescriptio*) являлась только возражением против иска собственника, то позднее владельцу было предоставлено не только право возражения, но и право предъявлять виндикационный иск об истребовании вещи у любого третьего лица, вследствие чего она получила характер давности приобретательной и стала применяться наряду с *usucapio* в отношении италийских земель<sup>1</sup>.

В праве Юстиниана эти два института давности были объединены: для движимых вещей действует *usucapio*, но сроком в 3 года, а для недвижимости — *longi temporis praescriptio* в 10 или 20 лет с одинаковыми условиями давностного владения: добросовестность, законное основание, способность вещи участвовать в обороте и отсутствие неправомерности захвата (кража).

Помимо этого Юстинианом был введен другой срок — тридцатилетний, по истечении которого собственник уже не может предъявить иск, а владельцу предоставлялось право истребовать вещь от третьих лиц, как если бы он был ее собственником. В этом случае не требовалось доказательств наличия законного титула, необходима была только добросовестность приобретения вещи владельцем. Такая давность получила название чрезвычайной, и из-под ее действия были изъяты вещи, насильственно захваченные, а также изъятые из оборота<sup>2</sup>.

В русском законодательстве нормы о приобретательной давности появились лишь в середине XV в., в Псковской судной грамоте. Однако само явление имело место и ранее, что подтверждается первыми актами о сделках, где приводятся ссылки “на старину владения как основание права собственности”<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> См.: Покровский И. А. Указ. соч. С. 369—370.

<sup>2</sup> Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. М., 1994. С. 196.

<sup>3</sup> См.: Владимирский-Буданов М. Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д, 1995. С. 503.