

**ИВАНОВА Владислава Сергеевна,**  
Магистрант юридического факультета заочной формы обучения  
Крымского филиала ФГБОУ ВО «РГУП»,  
г. Симферополь, Россия,  
e-mail: vladaivanova575@gmail.com

Научный руководитель:  
**ЛАТЫНИН Олег Анатольевич,**  
Председатель Двадцать первого арбитражного апелляционного суда,  
Профессор кафедры гражданского и административного  
судопроизводства Крымского филиала ФГБОУ ВО «РГУП»,  
д.ю.н., доцент,  
e-mail: mail@law-books.ru

## ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ДОКТРИНАЛЬНЫЕ ПРОТИВОРЕЧИЯ И ТЕНДЕНЦИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

**АННОТАЦИЯ.** В данной статье рассматриваются особенности применения приобретательной давности как механизма легитимации прав на недвижимое имущество. Автор анализирует условия признания права собственности в порядке давностного владения, а также выделяет ключевые аспекты, связанные с доказыванием добросовестности, открытости и непрерывности владения в контексте земельных споров.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** недвижимое имущество, признание права собственности, приобретаемая давность, добросовестность владения, непрерывность владения.

**IVANOVA Vladislav Sergeevna,**  
Master's student of the law faculty of correspondence education  
of the Crimean branch of FSBEI HE "RGUP," Simferopol, Russia

Scientific supervisor:  
**LATYNIN Oleg Anatolyevich,**  
Chairman of the Twenty-first Arbitration Court of Appeal,  
Professor of the Department of Civil and Administrative Proceedings  
of the Crimean Branch of the FSBEI HE "RGUP",  
Doctor of Law, Associate Professor

## LAND ACQUISITION: DOCTRINAL CONTROVERSIES AND LITIGATION TRENDS

**ANNOTATION.** This article examines the peculiarities of the use of acquisition limitation as a mechanism for legitimizing rights to real estate. The author analyzes the conditions for recognizing ownership in the order of longstanding ownership, and also identifies key aspects related to proving the integrity, openness and continuity of ownership in the context of land disputes.

**KEY WORDS:** immovable property, recognition of ownership, acquisition age, good faith of ownership, continuity of ownership.

**П**раво собственности, являясь фундаментальным институтом вещного права, обеспечивает стабильность гражданского оборота. Однако его приобретение и защита сопря-

жены со значительными сложностями, особенно когда речь идет о таком уникальном объекте, как земельные участки. В условиях, когда право собственности не было надлежащим образом

оформлено в установленном законом порядке, а фактические имущественные отношения существуют длительное время, ключевым механизмом легитимации таких отношений выступает институт приобретательной давности, закрепленный в ст. 234 ГК РФ [2].

Судебная практика свидетельствует о наличии дискуссий по поводу подтверждения обязательных условий для признания вещных прав, особенно в отношении недвижимости. Наибольшую сложность представляют земельные споры, где доктрина разделилась на два лагеря относительно применения приобретательной давности.

Позиция О.М. Козырь категорична, она считает, что российское законодательство исключает бесхозные земли, что делает невозможным давностное приобретение права собственности на них [3].

Г.А. Волков, концентрируется на аспекте добросовестности, считая, что владение землей без титульных документов изначально противоправно, поэтому истечение срока административной ответственности не трансформирует такое владение в добросовестное [1].

О.И. Крассов, напротив, допускает применение института, но лишь к участкам, уже находящимся в частной собственности [4].

Ключевая проблема применения приобретательной давности к муниципальным землям, выявленная в судебной практике, заключается в сложностях доказывания добросовестности, в то время как в спорах между частными лицами причина чаще кроется в ошибках кадастра.

Примером может служить решение Приволжского районного суда Астраханской области от 25.11.2020 по делу № 2-1081/2020. Отказывая в иске, суд квалифицировал владельца как недобросовестного, поскольку фактически используемая площадь превышала документально подтвержденную в правоустанавливающих бумагах.

Примечательно, что в тексте гражданского кодекса понятие добросовестности не закреплено, её сущность вытекает из ст. 303 ГК РФ, которой определено понятие недобросовестности.

Ключевой проблемой является отсутствие в ГК РФ легального определения непрерывности владения. Вместе с тем, для применения приобретательной давности от владельца требуется открытое и очевидное для третьих лиц отношение к имуществу как к собственному. Это подразумевает не только фактическое пользование, но и содержание объекта согласно ст. 210 ГК РФ.

Анализ судебной практики выявляет следующую тенденцию: участники гражданского оборота нередко пренебрегают надлежащим оформ-

лением прав на недвижимость, что делает институт приобретательной давности ключевым механизмом легитимации данных имущественных отношений.

Так, в деле № 2-466/2023 Чунский районный суд [7] удовлетворил иск гражданина Ф. о признании права собственности на квартиру по приобретательной давности. Истец вселился в жилье еще в 2005 году после передачи предыдущему владельцу 5000 рублей по расписке, однако сделка не была оформлена надлежащим образом. Последующие попытки узаконить права выявили, что к моменту предполагаемой покупки законная собственница и ее наследники уже скончались. Суд установил семнадцатилетний срок добросовестного, открытого и непрерывного владения, подчеркнув, что истец не знал и не должен был знать о неправомерности своего владения. Фактическое длительное владение было признано достаточным основанием для удовлетворения иска без квалификации его как противоправного.

Решением Чулымского районного суда Новосибирской области по делу № 2-459/2023 от 25.07.2023 [6] удовлетворены требования гражданки С. о признании права собственности на земельный участок по приобретательной давности. В 1998 г. истица приобрела жилой дом у гражданки Г., надлежаще оформив права на строения, однако земельный участок под домом не был указан в договоре купли-продажи. Как установлено впоследствии, участок ранее принадлежал гражданину У., наследники которого не объявились после его смерти. Суд признал 25-летнее владение истицы открытым и непрерывным, а ключевым основанием для удовлетворения иска стала добросовестность владения: по выводам суда, истица не знала и не должна была знать об отсутствии правовых оснований на землю при покупке дома. Несмотря на определенную сомнительность подобного заблуждения, суд удовлетворил исковые требования.

Можно сделать вывод, что приведенные примеры демонстрируют трудности доказывания добросовестности владения.

Определенные проблемы применения норм института приобретательной давности видит и Верховный Суд РФ, так в Определении № 84-КГ-1 от 10.03.2020 ВС РФ отменил решения нижестоящих инстанций по иску о признании права собственности на жилой дом, указав на ошибочность их позиции. Суды отказали в удовлетворении иска, сославшись на периодическое использование дома и неуплату налогов. ВС РФ разъяснил, что временное неиспользование объекта не прерывает владение, а взыскание налогов с лица, не

признанного собственником, противоречит ст. 400 НК РФ. Поскольку истец не являлся собственником, ссылка на неуплату налогов была признана необоснованной [5].

Таким образом, несмотря на существующие доктринальные разногласия, современная правоприменительная тенденция демонстрирует

постепенное расширение использования данного института как эффективного способа защиты длительно сложившихся имущественных отношений. Для унификации практики необходимо дальнейшее совершенствование законодательного регулирования и более четкие разъяснения Верховного Суда РФ.

#### **Список литературы:**

[1] Волков, Г. А. О совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков // Экологическое право. – 2019. – С. 11-17.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994 г. № 32 ст. 3301.

[3] Козырь, О. М., Маковская А.Л. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2. С. 33.

[4] Мишакова, Н. В. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений. // Вектор юридической науки. 2019. № 8. С. 112.

[5] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2020 № 84-КГ20-1// СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=621093&cacheid=ED98C7A91F33B083D57BF50B8518F8D1&mode=spl us&md=c53uLg#4WolVpUC4FljEVBI> (дата обращения: 13.04.2025 г.)

[6] Решение Чулымского районного суда от 25.07.2023 г. по делу № 2-459/2023 // Официальный сайт Чулымского районного суда Новосибирской области – URL: [https://chulymsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=481104652&case\\_uid=b4377c9d-3b9b-4897-866e-6c17b2ed1a57&delo\\_id=1540005](https://chulymsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=481104652&case_uid=b4377c9d-3b9b-4897-866e-6c17b2ed1a57&delo_id=1540005) (дата обращения: 12.05.2025 г.)

[7] Решение Чунского районного суда от 09.08.2023 г. по делу № 2-466/2023 // Судебные и нормативные акты РФ. СудАкт – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UEHfhiwycQg1/> (дата обращения: 12.05.2025 г.)

#### **Spisok literatury:**

[1] Volkov, G. A. On improving the definition of types of permitted use of land plots//Environmental Law. – 2019. - S. 11-17.

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ//SZ RF. 05.12.1994 No. 32, Article 3301.

[3] Kozyr, O. M., Makovskaya A. L. “United Fate” of the land plot and other real estate objects located on it (reality and prospects )//Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2003. № 2. S. 33.

[4] Mishakova, N.V. The role of judicial practice in the regulation of land relations ./Vector of legal science. 2019. № 8. S. 112.

[5] Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of 10.03.2020 No. 84-KG20-1// of SPS ConsultantPlus. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=621093&cacheid=ED98C7A91F33B083D57BF50B8518F8D1&mode=spl us&md=c53uLg#4WolVpUC4FljEVBI> (дата обращения: 13.04.2025 г.)

[6] Decision of the Chulymsky District Court of 25.07.2023 in case No. 2-459/2023//Official website of the Chulymsky District Court of the Novosibirsk Region - URL: [https://chulymsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=481104652&case\\_uid=b4377c9d-3b9b-4897-866e-6c17b2ed1a57&delo\\_id=1540005](https://chulymsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=481104652&case_uid=b4377c9d-3b9b-4897-866e-6c17b2ed1a57&delo_id=1540005) (date of appeal: 12.05.2025)

[7] Decision of the Chunsky District Court of 09.08.2023 in case No. 2-466/2023//Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. CourtAct - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UEHfhiwycQg1/> (Accessed 12.05.2025)

