

**ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ДОСТИЖЕНИЙ ТАЛАНТЛИВОЙ
МОЛОДЁЖИ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ДОСТОЯНИЕ РОССИИ»**

Направление: политология, право, философия

**Тема: Проблемы приобретательной давности в современном гражданском
праве России**

Соискатель: Козлова Варвара Алексеевна, Ракитина Елизавета Алексеевна

Научный руководитель: Сирик Наталия Валерьевна

**Место выполнения работы: Смоленский государственный университет,
Смоленская область, г. Смоленск**

***Аннотация.** В научно-исследовательской работе проводится глубокий анализ актуальных проблем института приобретательной давности в современном гражданском праве России. Выполнен комплексный теоретический и практический разбор действующего законодательства. Особое внимание уделено следующим аспектам: недостаточной ясности законодательного закрепления понятия «добросовестность» давностного владения; сложностям в применении норм о сроках приобретательной давности; нестабильной и неоднородной судебной практике, связанной с высоким уровнем судейского усмотрения. По результатам комплексного анализа разработаны конкретные рекомендации по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики, направленные на устранение существующих правовых коллизий и повышение доступности института приобретательной давности для широкого круга субъектов гражданских правоотношений. Научно-исследовательская работа направлена на укрепление принципов законности, социальной справедливости и обеспечение устойчивости имущественного оборота в современной России.*

***Ключевые слова:** гражданское право, приобретательная давность, судебная практика, исковое производство, добросовестность.*

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Глава 1. Теоретико-правовая основа института приобретательной давности в российском гражданском праве.....	6
Глава 2. Практические аспекты реализации приобретательной давности: правовые пробелы и коллизии.....	8
Глава 3. Пути совершенствования законодательства и правоприменительной практики института приобретательной давности.....	13
Заключение	17
Список литературы	18
Приложения	20

ВВЕДЕНИЕ

Институт приобретательной давности в системе гражданского права является важным инструментом для разрешения вопросов, непосредственно касающихся получения права собственности. В современном обществе, где гражданский оборот характеризуется стремительным развитием, а правовые нормы регулярно претерпевают изменения, данный механизм сталкивается с определенным рядом сложностей и противоречий. Это порождает правовые неопределенности и, в свою очередь, затрудняет защиту прав граждан

Рассматривая проблемы приобретательной давности в современном гражданском праве, наиболее значимой представляется сложность ее практической реализации вследствие завышенных требований к критериям признания права собственности, а также постоянных изменений законодательства, которые, в свою очередь, препятствуют эффективному применению данного института в судебной практике.

Данные факторы создают препятствия для эффективной защиты интересов добросовестных приобретателей и требуют разработки новых подходов к регулированию данной сферы. Исследование направлено на выявление существующих проблем и предложение путей их решения, опираясь на анализ действующего законодательства и судебной практики.

Актуальность темы исследования определяется необходимостью формирования эффективной системы защиты имущественных прав, укрепления стабильности гражданского оборота и повышения качества правосудия. Изучение проблем приобретательной давности позволяет не только расширить научное понимание данного института, но и предложить меры совершенствования законодательства и правоприменительной практики.

Практическая значимость исследования состоит в возможности разработки конкретных рекомендаций по устранению выявленных недостатков, оптимизации процедур доказывания и упрощению порядка признания права собственности по давности владения. Результаты проведенного анализа могут быть использованы законодателями, судебными органами, адвокатским сообществом и иными участниками гражданского оборота для выработки эффективных решений по защите имущественных интересов.

Объектом исследования выступают общественные отношения, регулируемые гражданским законодательством в сфере приобретения права собственности путем приобретательной давности.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, регламентирующие порядок и условия приобретения права собственности по давности владения, а также существующая судебная практика по данному вопросу.

Целью исследования является выявление и систематизация проблем, возникающих при применении института приобретательной давности в современных условиях, а также разработка комплекса мер по совершенствованию соответствующего законодательства и правоприменительной практики.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

- изучить теоретико-правовую основу института приобретательной давности в российском гражданском праве;
- проанализировать практические аспекты реализации приобретательной давности: правовые пробелы и коллизии;
- рассмотреть пути совершенствования законодательства и правоприменительной практики института приобретательной давности.

Методы исследования включают общенаучные и специальные юридические методы, формально-юридический метод интерпретации действующих норм права, а также эмпирические методы, включающие изучение материалов судебной практики.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ИНСТИТУТА ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

В российском гражданском законодательстве приобретательная давность является одним из способов приобретения права собственности. В составе института права собственности сформирован субинститут приобретательной давности, который регулирует общественные отношения, касающиеся признания права собственности на имущество при соблюдении условий, изложенных в главе 14 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ). Наиболее активно указанная норма применяется для признания права собственности на земельные участки и иное недвижимое имущество. Наибольшее количество судебных споров, основанием которых является давностное владение, связано именно с землей [1].

Институт приобретательной давности традиционно является одним из наиболее сложных и противоречивых в цивилистической догматике. Исследование этого института представляет собой большой интерес, так как позволяет рассмотреть особенности защиты гражданских прав путем владения [7, с.14].

Как известно, под приобретательной давностью понимается возможность гражданина или юридического лица, не являющимся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющим как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, а движимым имуществом в течение пяти лет, приобрести право собственности на это имущество (ст. 234 ГК РФ) [1].

Согласно ст. 234 ГК РФ, для приобретения права собственности по давности владения необходимы следующие условия [1]:

– добросовестность (согласно определению Верховного Суда РФ от 27.01.2015 № 127-КГ14-9 давностное владение является добросовестным, если лицо, приобретая вещь, не знало и не должно было знать о неправомерности завладения ею, иными словами, в тех случаях, когда вещь приобретается в результате осуществления внешне правомерных действий, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, т.е. вместо собственника, но без какого-либо правового основания) [15];

– открытый характер (явное и очевидное использование имущества, то есть владелец имущества должен пользоваться им явно, без утайки, так, чтобы факт его владения был очевиден для окружающих. Этот критерий исключает скрытное или тайное использование имущества, поскольку приобретательная давность направлена на защиту сложившихся отношений, когда все заинтересованные лица имели возможность узнать о владении и при необходимости оспорить его. Открытость проявляется в действиях, которые демонстрируют, что владелец относится к имуществу как к своему собственному, не скрывая этого от других);

– непрерывность (представляет собой фундаментальный критерий приобретательной давности, требующий постоянного и неизменного обладания имуществом в течение всего установленного законом срока. Этот принцип исключает возможность суммирования различных периодов владения или возобновления течения срока после перерывов. Суть непрерывности проявляется в том, что владелец должен осуществлять фактическое господство над вещью на протяжении всего срока давности без существенных перебоев);

– владение как своим (сущность данного требования раскрывается через противопоставление с производными видами владения. В отличие от арендатора, хранителя или

иного титульного владельца, который признает над собой право собственности другого лица, давностный владелец относится к имуществу как к принадлежащему ему по праву, без каких-либо оговорок или условий. Это проявляется в полномасштабном осуществлении всех правомочий собственника - владения, пользования и распоряжения, но главное – в соответствующем внутреннем убеждении и внешнем выражении такой позиции).

Важнейшим элементом института приобретательной давности является установленный законом срок, необходимый для приобретения права собственности. В зависимости от типа имущества различаются сроки [12, с.227]:

- недвижимость: 15 лет открытого и непрерывного владения;
- иное имущество: 5 лет открытого и непрерывного владения.

При определении сроков приобретательной давности законодатель учитывает специфику различных категорий имущества. Дифференциация сроков обеспечивает баланс интересов добросовестных владельцев и законных собственников, предотвращая злоупотребления с использованием этого института. Следует отметить, что время, проведенное лицом во владении имуществом до наступления совершеннолетия или до устранения оснований, препятствующих приобретению имущества в собственность, законодатель включает в сроки приобретательной давности (ст. 235 ГК РФ) [1]. Это обстоятельство также соответствует принципу справедливости. Основные отличия применения приобретательной давности к различным категориям имущества более подробно представлены в Приложении 1.

Стоит отметить, исследуя теоретико-правовую основу института приобретательной давности, можно сделать вывод, что данный институт представляет собой сложное и многослойное явление современного гражданского права. Однако, несмотря на кажущуюся простоту конструкции, заложенной в ст. 234 ГК РФ, институциональная специфика приобретательной давности обнаруживает целый спектр теоретических и прикладных проблем. Эти трудности обуславливают необходимость детального изучения и анализа практических аспектов реализации приобретательной давности, выявления наиболее распространенных ошибок и выработке рекомендаций по оптимизации процедуры признания права собственности в рамках данного института.

ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ: ПРАВОВЫЕ ПРОБЕЛЫ И КОЛЛИЗИИ

Институт приобретательной давности представляет собой особый механизм приобретения права собственности на имущество, основанный на длительном открытом и добросовестном владении. Оформление права собственности включает достаточно сложный процесс, который более подробно представлен в Приложении 2, данная схема отражает основные этапы оформления права собственности, начиная от подачи искового заявления и заканчивая государственной регистрацией права на основании судебного решения.

Оформление права собственности на основании приобретательной давности представляет собой многоступенчатую и сложную процедуру, включающую судебное разбирательство и последующую государственную регистрацию. Несмотря на наличие четких правовых норм, регулирующих данный институт, практика его применения отличается сложностями и неоднозначностью трактовки судами различных аспектов [13, с.407].

Анализ судебной практики Верховного Суда Российской Федерации и арбитражных судов позволил выявить систематические трудности в рассмотрении дел, связанных с признанием права собственности на земельные участки в рамках приобретательной давности. Изучение решений показало, что в большинстве случаев суды выносили решения об отказе в удовлетворении требований заявителей. В результате подходы к применению ст. 234 ГК РФ, в свою очередь, оказались разрозненными и во многом зависели от субъективного мнения судей. Это привело к тому, что нормы закона применялись неэффективно.

Кроме того, в результате анализа материалов судебной практики были выделены отдельные особенности, которыми обладает процесс приобретения права собственности на жилые помещения на основании норм о приобретательной давности. Так, выявлено, что споры о правах на жилые помещения возникают из наследственных и обязательственных правоотношений. В случае рассмотрения споров о праве собственности на жилое помещение, возникших из наследственных правоотношений, были выявлены следующие основания для предъявления исковых заявлений о признании права собственности на жилое помещение на основании норм о приобретательной давности [14, с.211]:

- несвоевременное оформление прав наследниками на наследственное имущество;
- отсутствие надлежащего оформления права собственности наследодателя на наследственное имущество.

В рамках рассмотрения данной категории споров, как правило, предъявляются встречные иски от органов исполнительной власти субъектов, в полномочия которых входят функции по управлению и распоряжению недвижимым имуществом. Правовая позиция указанных органов власти исходит из необходимости признания спорных жилых помещений выморочным имуществом ввиду отсутствия фактического вступления в права наследования; наследников по закону и по завещанию после смерти наследодателя; открытых наследственных дел к имуществу умерших; информации о смерти одиноко проживавших наследодателей, повлекшее промедление в оформлении права собственности [9, с.50].

Решение № 2-176/2025 2-176/2025~М-96/2025 М-96/2025 от 18 мая 2025 г. по делу № 2-176/2025 представляет собой наиболее яркий пример сложной ситуации, в свою очередь, связанной с применением института приобретательной давности в современной российской судебной практике [4].

Истец К.Л. обратилась в суд с требованием признать право собственности на жилой дом, ссылаясь на приобретательную давность. Ключевые обстоятельства дела заключались в следующем: дом ранее принадлежал совхозу «Струговский», в 1993 году истец совместно с супругом приобрела дом у АО «Струговский», однако государственная регистрация перехода права собственности не состоялась. После смерти супруга в 2018 году истец продолжала пользоваться домом, оплачивать коммунальные услуги.

Основные нормы, применяемые в данном деле:

- ст. 234 ГК РФ: лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество;
- ст. 196 ГК РФ: общий срок исковой давности составляет 3 года;
- ст. 225 ГК РФ: бесхозяйные вещи переходят в муниципальную собственность;
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Суд основывался на положениях ст. 234 ГК РФ, регулирующей приобретательную давность, а также на разъяснениях Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 удовлетворил исковое заявление, но в процессе возникло ряд сложностей [3]. Проанализировав основные положения Решения по делу № 2-176/2025 были выявлены следующие недостатки правового регулирования:

- высокий порог доказывания критериев приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ);
- сложности с учётом и идентификацией имущества, а именно в Постановлении Пленума ВС РФ №10/22 подчеркивается необходимость точного установления принадлежности имущества, что на практике оказывается затруднительным;
- процессуальные трудности и высокая нагрузка на заявителей (ст. 56 ГПК РФ) обязывает сторону самостоятельно представлять доказательства, создавая избыточную нагрузку на заявителей;
- недостаточно активная позиция государственных органов, а именно Администрация Октябрьского муниципального округа не возражала против иска, однако не представила достаточную информацию о судьбе имущества.

Таким образом, Решение по делу № 2-176/2025 демонстрирует существующие проблемы в применении института приобретательной давности в России. Все перечисленные недостатки свидетельствуют о необходимости реформирования законодательства и выработки единого подхода к применению института приобретательной давности, направленного на упрощение процедуры признания права собственности и повышение правовой защищённости граждан.

Еще одной текущей правовой проблемой в современном гражданском праве является определение понятия «добросовестность», наблюдается его неясность (недостатки в раскрытии формулировки) как в самой ст. 234 ГК РФ, так и в действующей судебной практике. Дело № 2-125/2025 Ленинского районного суда Республики Крым хорошо демонстрирует одну из главных проблем института приобретательной давности - сложность четкого определения границ добросовестности [5].

Гражданка ФИО1 обратилась в Ленинский районный суд Республики Крым с иском о признании права собственности на жилой дом в порядке приобретательной давности. Она утверждала, что приобрела дом у ФИО3 в 2000 году, однако официально оформить сделку не успела ввиду смерти продавца. С 2000 года ФИО1 открыто, добросовестно и непрерывно владела

домом, несла бремя его содержания, проживая в нем и оплачивая коммунальные услуги. Суд установил, что предыдущий собственник умер вскоре после заключения устной договоренности о продаже, вследствие чего оформление перехода права собственности не состоялось.

Суд руководствовался положениями статьи 234 ГК РФ, определяющей условия приобретательной давности. Помимо статьи 234 ГК РФ, важную роль играют разъяснения высшей судебной инстанции, содержащиеся в совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [3].

В рассматриваемом деле суд признал ФИО1 добросовестным владельцем, несмотря на отсутствие письменной формы сделки и официальной регистрации перехода права собственности. Основанием для такого вывода стала уверенность истца в приобретении права собственности посредством устной договоренности с продавцом, скончавшимся вскоре после достижения согласия о сделке. Таким образом, суд исходил из принципа разумной уверенности участника гражданского оборота в правомерности своих действий, что соответствует принципу добросовестности, установленному пунктом 3 статьи 1 ГК РФ [1].

Тем не менее, подобная позиция суда порождает ряд сложностей:

– насколько обоснованно считать добросовестным владельца, не предпринявшего своевременных усилий для надлежащей регистрации сделки;

– грань между добросовестностью и небрежностью в действиях потенциального собственника;

– какие меры предосторожности должен предпринять участник гражданского оборота, чтобы избежать риска признания его недобросовестным.

Суды зачастую склонны признавать добросовестными владельцев, чьи действия соответствуют обычному поведению участников гражданского оборота. Вместе с тем, отсутствие единого стандарта оценки добросовестности ведет к нестабильности и непредсказуемости судебных решений, создавая дополнительные риски для потенциальных приобретателей имущества.

Как показывает судебная практика, суды общей юрисдикции при признании права собственности лица по приобретательной давности критерий добросовестности выносят на второй план, отдавая предпочтение критериям открытости, непрерывности и владения имуществом как своим собственным. Рассмотренное дело наглядно демонстрирует ключевую проблему института приобретательной давности – недостаточность законодательного определения понятия «добросовестность». Эта неопределенность приводит к разнообразию подходов судов и снижает предсказуемость правовых последствий для участников гражданского оборота [9, с.51].

Также стоит отметить, что Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 16.12.2019 N 430-ФЗ (далее – ФЗ N 430) были внесены важные изменения в регулирование порядка исчисления сроков приобретательной давности. В свою очередь, согласно данным изменениям, начало течения срока приобретательной давности определяется моментом окончания срока исковой давности по требованию о возврате имущества собственником. Данные правки создали дополнительную неопределенность в правоприменительной практике, так как, в свою очередь [2]:

– изменился порядок подсчета сроков, что привело к пересмотру ряда ранее вынесенных судебных решений;

– возникла необходимость учета нового алгоритма расчета сроков, что вызвало сложности у практикующих юристов и самих владельцев;

– появились расхождения в понимании момента начала течения срока приобретательной давности между различными судами.

Таким образом, проведенный анализ показал, что существующая правоприменительная практика характеризуется рядом существенных проблем, препятствующих эффективному функционированию института приобретательной давности.

1) Недостаточность законодательного определения критерия «добросовестность», приводящая к разночтениям и субъективизму в оценке судами. Статья 234 ГК РФ устанавливает, что лицо должно владеть имуществом «добросовестно», однако само понятие раскрывается недостаточно ясно и однозначно. Данное обстоятельство проявляется в рассмотренных судебных делах следующим образом:

– дело № 2-125/2025: гражданка ФИО1 считалась добросовестным владельцем, хотя фактически не завершила оформление сделки купли-продажи из-за смерти продавца. Возникают сомнения относительно степени её ответственности и осмотрительности;

– дело № 2-176/2025: Аналогично, гражданка К.Л. признана добросовестной, несмотря на отсутствие должного юридического оформления покупки у ликвидированного совхоза.

Подобные подходы создают риск субъективизма и приводят к различной интерпретации судами одного и того же понятия, что негативно сказывается на правовой определенности и предсказуемости.

2) Изменения в порядке исчисления сроков приобретательной давности. Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ были внесены значительные изменения в порядок исчисления сроков приобретательной давности. Согласно новым правилам, срок начинает течь с момента окончания срока исковой давности по требованиям о возврате имущества собственнику. Данная новелла создала дополнительные правовые сложности.

Во-первых, появилась необходимость одновременного расчета двух сроков: исковой давности и приобретательной давности. Это требует тщательного изучения обстоятельств дела и может привести к ошибкам в расчетах. Во-вторых, возникают сомнения относительно момента начала течения срока приобретательной давности, особенно если регистрация права произошла позже фактического начала владения. Наконец, возросла нагрузка на судебные органы, которым приходится рассматривать сложные споры, связанные с применением новой нормы

3) Недостаточное единство судебной практики и стандарты доказывания. Немаловажная серьезная проблема заключается в отсутствии единой и стабильной судебной практики по вопросам приобретательной давности. Анализ двух рассмотренных дел свидетельствует о значительных колебаниях в подходах судов к оценке обстоятельств дела. Даже при сходных обстоятельствах суды могут приходиться к диаметрально противоположным выводам, что лишает граждан возможности прогнозировать юридические последствия своих действий.

Высокий стандарт доказывания требует от заявителя предоставления исчерпывающих доказательств указанных условий, что зачастую оказывается непосильным для рядового гражданина ввиду специфики сбора документов и свидетельских показаний спустя длительный период времени. Основные причины сложившейся ситуации заключаются в следующем:

– недостаточная детализация правовых норм заключается в том, что законодательство не содержит четких определений вышерассмотренных понятий, оставляя простор для различного толкования судам;

– отсутствие единых стандартов доказывания подразумевает под собой то, что каждый суд самостоятельно устанавливает перечень и объем доказательств, достаточный для удовлетворения иска, что создает непредсказуемость исхода судебного разбирательства;

– негибкость правового механизма, то есть действующий институт практически не предусматривает возможности учета индивидуальных обстоятельств дела, ограничиваясь формальной проверкой соответствия установленным критериям.

Вышеуказанные недостатки подчеркивают необходимость реформирования существующего законодательства и формирования унифицированных подходов к применению института приобретательной давности. Необходимо разработать меры совершенствования законодательства и правоприменительной практики института приобретательной давности, которые в дальнейшем позволят повысить эффективность института приобретательной давности и обеспечить защиту законных интересов граждан.

ГЛАВА 3. ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ИНСТИТУТА ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Современное состояние института приобретательной давности в российском гражданском праве характеризуется наличием целого комплекса нерешенных проблем. Проведенное изучение показало, что действующая редакция ст. 234 ГК РФ, регулирующей приобретение права собственности по давности владения, наряду с последними изменениями в законодательстве, привела к возникновению дополнительной неопределенности и неоднозначности в правоприменительной практике. Особенное внимание заслуживает проблема отсутствия четких и исчерпывающих критериев добросовестности, что неоднократно становилось причиной разногласий и разночтений в судебных актах. Кроме того, анализ судебной практики продемонстрировал существенные различия в подходах судов к оценке одних и тех же обстоятельств, что обусловлено отсутствием унифицированных стандартов доказывания и высоким уровнем судейского усмотрения. Все это неизбежно отражается на защищенности прав граждан и устойчивости гражданского оборота.

Учитывая изложенное, становится очевидной острая потребность в комплексном подходе к совершенствованию законодательства и правоприменительных процедур, направленного на устранение имеющихся недостатков. Видеться необходимым предложить конкретные рекомендации по модернизации института приобретательной давности, основываясь на проведенном анализе практических аспектов, которые в дальнейшем позволят минимизировать субъективизм и повысить прозрачность и справедливость правосудия.

1) Одной из главных проблем современного института приобретательной давности является недостаточная ясность и однозначность законодательного определения критерия «добросовестность». Несмотря на наличие общих положений в ст. 234 ГК РФ, термин «добросовестность» не получил необходимого развернутого объяснения, что приводит к многочисленным судебным спорам и разночтениям в правоприменительной практике.

Признаки приобретательной давности владения как своим собственным и добросовестность остались без правовой регламентации в законе (ст. 234 ГК РФ), что привело к тому, что судебная практика сама придала им смысловое наполнение. Так, в совместном постановлении ВС РФ и ВАС РФ №10/22 (п. 15) добросовестность раскрывается через извинительное незнание (добрая совесть в субъективном смысле): «давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности» [1]. Из данного толкования следует, что ст. 234 ГК РФ необходимо интерпретировать в системной связи со ст. 302 ГК РФ. Вместе с тем такое толкование, как представляется, значительно сужает круг ситуаций, к которым может быть применима норма, до случаев добросовестного приобретения по сделке, когда имущество выбыло из владения собственника помимо воли либо было приобретено добросовестным приобретателем безвозмездно, однако собственник вещь не истребует, пропустил исковую давность на виндикацию.

В научной литературе нередко высказывалось мнение о необходимости расширения содержания условия добросовестности для приобретения по давности. Катализатором научной мысли стала судебная практика, которая сформировала альтернативное толкование по отношению к традиционному пониманию признака добросовестности. При этом преимущественная часть

судебных споров касается приобретения права собственности по давности владения именно на недвижимое имущество.

В настоящее время ст. 234 ГК РФ гласит следующее: «Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность)». Однако данная норма не раскрывает содержание самого понятия «добросовестность», оставляя широкое пространство для субъективной оценки судьями [8, с.13].

В качестве решения рассмотренной выше проблемы, можно предложить ряд определенных изменений, которые заключаются в следующем.

Во-первых, необходимо внести дополнения в Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 № 10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Эти дополнения должны конкретно определять критерии добросовестности, применяя следующие принципы:

- осведомленность о правах предыдущего собственника, то есть давностный владелец считается добросовестным, если на момент завладения имуществом он не знал и не мог знать об отсутствии оснований возникновения у него права собственности;

- внешне правомерные действия давностного владельца должны выглядеть законными и оправданными с точки зрения обычного участника гражданского оборота;

- рациональный уровень осмотрительности, то есть оценивается степень осторожности и предусмотрительности, проявленная лицом при вступлении во владение имуществом.

Во-вторых, законодательно закрепить критерии добросовестности в тексте ст. 234 ГК РФ. Рекомендуется внести соответствующие изменения непосредственно в текст ст. 234 ГК РФ путем внесения дополнений следующего характера: «Под добросовестностью понимается поведение давностного владельца, которое характеризуется отсутствием осведомленности о неправомерности своего владения, соблюдением общепринятых стандартов осмотрительности и рациональности, а также соответствием действий владельца обычным стандартам поведения участников гражданского оборота».

Дополнительно предлагается ввести пункт в Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 № 10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», устанавливающий обязанность суда оценивать совокупность факторов, подтверждающих добросовестность, включая:

- наличие письменных договоров или иных документов, обосновывающих передачу имущества;

- факт уплаты налогов и сборов, осуществление расходов на содержание имущества;

- отсутствие попыток скрыть факт владения имуществом.

Именно в данном постановлении, в частности, в п. 15, дается общее разъяснение признаков приобретательной давности, включая критерий добросовестности. Предлагаемые дополнения необходимо интегрировать именно в п.15, расширив существующие разъяснения и добавив конкретные критерии оценки добросовестности.

В-третьих, необходима организация регулярного мониторинга и анализа судебной практики Министерством юстиции РФ совместно с Верховным Судом РФ. Результаты мониторинга должны

использоваться для подготовки ежегодных обзоров и выработки предложений по дальнейшей оптимизации законодательства.

Реализация перечисленных мероприятий позволит достичь следующих положительных эффектов:

- повышение юридической определенности и снижение количества судебных споров;
- унификация правоприменительной практики и уменьшение субъективизма в деятельности судов;
- увеличение доверия граждан к институту приобретательной давности и улучшение условий гражданского оборота.

Таким образом, предлагаемые меры представляют собой комплексное решение проблемы недостаточности законодательного определения критерия «добросовестность», основанное на сочетании законодательных инициатив и организационно-методической поддержки судебной системы.

2) Введение Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ привело к значительным изменениям в порядке исчисления сроков приобретательной давности. Ключевые новации включают [2]:

- установление четкого критерия начала течения срока приобретательной давности: теперь срок начинает течь с момента окончания срока исковой давности по требованиям о возврате имущества собственнику;
- уточнение порядка признания добросовестности владельца, подчеркивает важность открытости и добросовестности владения имуществом;
- определение роли государственной регистрации, а именно регистрация права собственности становится важным фактором, определяющим начало течения срока приобретательной давности.

Данные изменения вызвали серьезные правовые сложности, выражающиеся в необходимости расчета двух взаимосвязанных сроков, возникновении сомнений относительно момента начала течения срока приобретательной давности и увеличении нагрузки на суды [2].

В качестве решения рассмотренной выше проблемы, можно предложить ряд определенных изменений, которые заключаются в следующем.

Во-первых, требуется дополнить статью 234 ГК РФ отдельным положением, четко определяющим момент начала течения срока приобретательной давности. Целесообразно зафиксировать следующую формулировку: «Срок приобретательной давности начинает течь с момента, когда лицо стало добросовестным владельцем имущества, при условии, что к этому моменту истек срок исковой давности по требованиям прежнего собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения». Такое дополнение обеспечит ясность и предотвратит двусмысленную трактовку норм.

Во-вторых, необходимо внесение изменений в Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Следует включить пункты, уточняющие:

- порядок взаимодействия сроков приобретательной и исковой давности;
- механизмы фиксации момента окончания срока исковой давности;
- рекомендации по расчету сроков в зависимости от типа имущества и особенностей спора.

Реализация перечисленных мероприятий позволит достичь следующих положительных эффектов:

- упрощение процедуры исчисления сроков приобретательной давности;
- минимизация судебных споров и сокращение нагрузки на судебную систему;
- повышение правовой определенности и предсказуемости для участников гражданского оборота;
- улучшение качества и скорости принятия судебных решений.

Таким образом, реализация вышеперечисленных мер позволит преодолеть существующие правовые препятствия и усовершенствовать механизм применения института приобретательной давности в Российской Федерации.

3) Одна из наиболее острых проблем, стоящих перед современным институтом приобретательной давности в России, это отсутствие устойчивого единства судебной практики и чрезвычайно высокие стандарты доказывания, которые делают невозможным для многих граждан реализовать свои права. Ниже представлены конкретные меры, направленные на преодоление этих трудностей, с обязательным указанием нормативных актов и статей, которые подлежат изменению или дополнительному разъяснению.

Предлагается внести изменения в ст. 234 ГК РФ и сформулировать ее в следующей редакции:

«Статья 234. Приобретательная давность

1. 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).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

3. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

4. Право собственности на имущество не может быть признано за лицом, владеющим имуществом как своим собственным, если имеются сведения о том, что данное лицо знало или должно было знать об отсутствии у него права собственности на указанное имущество.

5. Доказательствами добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным признаются, в частности:

- а) платежные документы, подтверждающие регулярную оплату коммунальных услуг, налога на имущество и иных обязательных платежей;
- б) архивные справки и иные документы, подтверждающие продолжительность проживания или пользования имуществом;
- в) документы, удостоверяющие предпринятые владельцем меры по оформлению права собственности, включая обращения в государственные органы и полученные отказы в регистрации права собственности;

г) акты и иные документы, составленные уполномоченными органами и организациями, подтверждающие использование имущества владельцем в своей хозяйственной деятельности или для личных нужд.

Суд вправе признать иные обстоятельства и документы в качестве доказательств добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом, если сочтет их достаточными и убедительными».

В качестве дополнения регулярно проводить образовательные мероприятия (семинары, тренинги, онлайн-курсы) для судей, посвященные особенностям применения института приобретательной давности. Программы должны включать разбор актуальных судебных дел и обсуждение сложных практических ситуаций. Необходимо создать автоматизированную систему обработки и анализа судебных решений по делам о приобретательной давности, позволяющую отслеживать судебную практику и формировать единую базу знаний для последующего использования судьями.

Реализация перечисленных мероприятий позволит достичь следующих положительных эффектов:

- значительное повышение уровня правовой определенности и предсказуемости;
- снижение процессуального давления на заявителей;
- устранение субъективизма и разночтений в судебной практике;
- повышение доступности института приобретательной давности для граждан;
- укрепление доверия населения к судебной системе.

Совокупное применение вышеперечисленных механизмов позволяет эффективно решать проблему отсутствия единства судебной практики по делам о приобретательной давности. Однако для достижения максимального эффекта необходима дальнейшая работа по совершенствованию законодательства и внедрению современных цифровых технологий в процесс отправления правосудия. Таким образом, внедрение указанных мер способно кардинально изменить ситуацию, сделав институт приобретательной давности реально работающим механизмом защиты прав граждан и стабилизации гражданского оборота.

В заключении отметим, что предложенные меры носят комплексный и системный характер, охватывая как законодательные инициативы, так и организационные и методологические инструменты. Принятие предложенных мер, в свою очередь, способно устранить существенные недостатки, непосредственно характерные для института приобретательной давности. В качестве результата можно будет наблюдать более справедливый процесс урегулирования имущественных споров.

Исследование продемонстрировало, что в свою очередь, институт приобретательной давности представляет собой наиболее значимый правовой инструмент для решения вопросов, непосредственно связанных с получением права собственности на имущество. Несмотря на всю значимость данного института, вместе с тем его практическое применение сопряжено с определенным рядом сложностей и правовых неопределенностей, в свою очередь, которые обусловлены завышенными критериями доказывания и постоянным изменением законодательством.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе научно-исследовательской работы были проанализированы ключевые аспекты правового института приобретательной давности, выявлены его сильные и слабые стороны, а также проблемы, препятствующие эффективной реализации приобретательной давности в современной правовой практике.

Проведенный анализ позволил всесторонне рассмотреть теоретико-правовую основу института приобретательной давности, выявить ключевые проблемы его практической реализации и предложить эффективные пути совершенствования соответствующего законодательства и правоприменительной практики.

Исследование подтвердило сложность и многослойность института приобретательной давности, регулируемого ст. 234 ГК РФ, применение данного института сопряжено с целым спектром теоретических и прикладных затруднений. Наиболее остро проявляются следующие проблемы:

- недостаточная четкость законодательного определения критерия «добросовестность», приводящая к многочисленным судебным спорам и разночтениям в правоприменительной практике;

- изменения в порядке исчисления сроков приобретательной давности, введенные Федеральным законом от 16 декабря 2019 года № 430-ФЗ, породившие новые юридические сложности и неоднозначность интерпретации;

- отсутствие устойчивой и единообразной судебной практики, связанное с высокими требованиями к доказательствам и значительной долей судьейского усмотрения, снижающее доступность института для граждан и стабильность гражданского оборота.

Научная ценность настоящего исследования обусловлена проведенным комплексным анализом современных проблем института приобретательной давности с учетом последних изменений в законодательстве и правоприменительной практике. Особое внимание уделено исследованию влияния нововведений на динамику судебных процессов и качеству принимаемых решений.

Были предложены определенные меры, заключающиеся в изменениях законодательных норм, среди которых:

- важным достижением является разработка оригинальной методики оценки добросовестности давностного владельца, основанной на совокупности объективных признаков и стандартных критериев, позволяющих минимизировать субъективизм и повысить предсказуемость судебных актов. Предлагается законодательно закрепить четкое определение критерия «добросовестность» в тексте статьи 234 ГК РФ;

- предлагается ввести положения, регулирующие взаимодействие сроков приобретательной и исковой давности, механизмы фиксации момента окончания срока исковой давности и рекомендации по расчетам сроков в зависимости от особенностей имущества и спора;

- для формирования устойчивой и прозрачной судебной практики необходимо внести изменения в ст. 234 ГК РФ положениями, устанавливающими минимальный стандарт доказательств, обязательных для представления заявителем. Одновременно следует создание автоматизированной системы сбора и анализа судебных решений, обеспечивающей формирование единой базы знаний и отслеживание тенденций в судебной практике.

Данные меры укрепят законность, обеспечение социальной справедливости и стабильность общественных отношений в сфере имущественного оборота.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025). // [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 15.12.2025).
2. Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». // [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340237/ (дата обращения: 25.12.2025).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». // [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 25.12.2025).
4. Решение № 2-176/2025 2-176/2025~М-96/2025 М-96/2025 от 18 мая 2025 г. по делу № 2-176/2025. // [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1n7cpCxGx2LN/> (дата обращения: 26.12.2025).
5. Решение по делу № 2-125/2025 от 28.01.2025// [Электронный ресурс]. URL: <https://www.zakonrf.info/gorsud/doc-6cd00f15-44ad-58cd-b45e-0075ddd0a81b/> (дата обращения: 27.12.2025).
6. Абросимов, А. В. Некоторые аспекты применения гражданско-правового принципа добросовестности при определении приобретательной давности / А. В. Абросимов // Вестник Российской правовой академии. – 2024. – № 1. – С. 117-124.
7. Александров, Д. А. Субинститут приобретательной давности в системе гражданского права / Д. А. Александров // Студенческий. – 2025. – № 33-3(329). – С. 14-17.
8. Анфалова, Е. Л. Добросовестность в Конституционно-правовом регулировании в контексте применения норм о приобретательской давности / Е. Л. Анфалова // Пермь: Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2024. – С. 13-17.
9. Кривцун, А. А. Некоторые проблемы возникновения права собственности в силу приобретательной давности / А. А. Кривцун // Студенческий форум. – 2025. – № 23-2(332). – С. 50-55.
10. Крылова, Д. С. Субъекты института приобретательной давности / Д. С. Крылова // Молодой ученый. – 2024. – № 50(549). – С. 292-295.
11. Лахин, Д. Н. К вопросу о толковании добросовестности как условия приобретательной давности / Д. Н. Лахин // Право и государство: теория и практика. – 2023. – № 2(218). – С. 152-154.
12. Орманджян, Е. Э. Приобретательная давность: вопросы правового регулирования / Е. Э. Орманджян // Проблемы гражданско-правового регулирования в современной России: Материалы научно-практической конференции, Тула, 27 октября 2022 года. – Тула: Всероссийский государственный университет юстиции, 2023. – С. 227-232.
13. Рабея, А. Х. Защита права собственности в гражданском праве: инструменты и подходы к защите права собственности в России / А. Х. Рабея // Молодой ученый. – 2024. – № 15(514). – С. 407-409.
14. Ярошенко, А. Ф. Институт приобретательной давности в российском праве: актуальные вопросы правоприменения / А. Ф. Ярошенко // Краснодар: ФГБУ «Российское энергетическое агентство» Минэнерго России Краснодарский ЦНТИ- филиал ФГБУ «РЭА» Минэнерго России, 2023. – С. 211-216.

15. КонсультантПлюс// [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 16.12.2025).

16. Правовая навигационная система // [Электронный ресурс]. URL: <https://www.zakonrf.info/> (дата обращения: 16.12.2025).

17. Судебные и нормативные акты РФ // [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 16.12.2025).

Приложение 1

Отличия применения приобретательной давности к различным категориям имущества

Категория имущества	Срок владения	Основание в законодательстве	Особенные требования	Дополнительная характеристика
Недвижимость	15 лет	Ст. 234 ГК РФ	Обязательная государственная регистрация права собственности (ФЗ № 218-ФЗ). Необходимость уплаты налогов и сборов за недвижимость	Право собственности возникает с момента государственной регистрации- Возможность оспаривания третьими лицами, имеющими притязания на объект недвижимости
Другое имущество (движимое)	5 лет	Ст. 234 ГК РФ	Нет обязательных регистрационных требований (за исключением транспорта). Сохраняется обязанность доказать добросовестность и открытость владения	Право собственности возникает непосредственно после окончания срока владения- Применимо преимущественно к личным вещам, технике, автомобилям (при условии отсутствия споров о принадлежности)
Земельные участки	15 лет	Ст. 234 ГК РФ + Земельный кодекс РФ	Требуется соблюдение земельного законодательства. Необходимо подтверждение целевого использования участка	Земля чаще всего находится в публичной собственности- Переход права собственности допускается исключительно в порядке, установленном федеральными законами
Самовольные постройки	15 лет	Ст. 234 ГК РФ + Ст. 222 ГК РФ	Допускается только при легализации постройки в судебном порядке. Должны быть устранены нарушения градостроительного законодательства	Часто возникают сложности с доказательствами соответствия строительным нормам и правилам- Судебная практика неоднозначна
Объекты культурного наследия	15 лет	Ст. 234 ГК РФ + Федеральный закон № 73-ФЗ	Требуются особые условия сохранения памятника культуры (Закон № 73-ФЗ). Согласование с уполномоченными государственными органами	Процедура крайне сложная и редко реализуемая на практике- Высок риск отказа в признании права собственности

Порядок оформления собственности по приобретательной давности

