

НЕКОТОРЫЕ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ДОКАЗЫВАНИЯ СРОКА ДАВНОСТНОГО ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

ЯКИМОВА Татьяна Юрьевна

кандидат юридических наук, доцент

Северо-Кавказский филиал

Российского государственного университета правосудия им. В.М. Лебедева

г. Краснодар, Россия

В статье рассматриваются особенности процессуального доказывания срока давностного владения недвижимым имуществом по делам, связанным с возникновением права собственности в силу приобретательной давности. Делается вывод, что истец должен доказать факт начала правоотношений по давностному владению недвижимым имуществом в конкретное время, а затем, основываясь на этой дате, можно говорить или о сохранении необходимости доказывания или опровержения сторонами юридического факта непрерывного срока давностного владения в течение восемнадцати лет или пятнадцати лет.

Ключевые слова: гражданский процесс, судебная практика, доказывание, приобретательная давность

В соответствии со ст. 234 ГК РФ «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)».

Представляется, что одним из сложных аспектов доказывания по делам, связанным с возникновением права собственности в силу приобретательной давности является обязанность истца доказать владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет.

Необходимо признать, что истец ранее, исходя из сложившейся судебной практики должен был доказать срок давностного владения, длящийся не в течение пятнадцати лет, а как минимум в течение восемнадцати лет. Данное правило связано с тем, что истец обязан представить доказательства непосредственного владения и пользования спорным имуществом на протяжении восемнадцати лет, то есть суммируются пятнадцать лет в виде срока приобретательной давности и три года срок исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Например, в соответствии с Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2023 по делу № 88-43069/2023, суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций о том, что «суд первой инстанции определил, что поскольку восемнадцатилетний срок с момента начала владения ФИО19 спорным встроенным нежилым помещением истекает в 2025 году, оснований удовлетворения иска о признании на него права собственности в порядке приобретательной давности у суда не имеется, поскольку на дату обращения ФИО1 в суд с настоящим иском (декабрь 2022 г.) восемнадцатилетний срок с момента начала пользования спорным имуществом не истек» (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2023 по делу № 88-43069/2023. [Электронный ресурс]//СПС КонсультантПлюс. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ004&n=157949&cacheid=867E9A8CAF0FF76FCF3C210007359F1A&mode=splus&rnd=xwa4ovU8iWdZWEju#Ce7DovUoV4yQsnkm> (дата обращения 29.05.2026)). Таким образом, в данном случае суд кассационной инстанции совершенно правильно сделал вывод о том, что юридические обстоятельства предмета доказывания по делу, которые приводит истец в качестве основания иска, а именно добросовестность и открытость владения недвижимым имуществом как своим собственным

непрерывно в течение пятнадцати лет, и которые подтверждаются доказательствами, содержащимися в материалах дела, говорят о наличии только части юридически значимых обстоятельств, составляющей предмет доказывания по делу и являющимися предпосылками для признания права собственности в силу приобретательной давности, но не влекут за собой удовлетворение иска.

В настоящее время действует редакция п. 4 ст. 234 ГК РФ «течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя» (О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ. [Электронный ресурс]//СПС КонсультантПлюс. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340237&cacheid=0741153FE398CC2C63632676DDB62149&mode=splus&rnd=xwa4ovU8iWdZWEju#RdvEovU6BodIvDw> (дата обращения 29.05.2026)), данная редакция по сути сокращает срок давностного владения до пятнадцати лет, так как ранее действовала другая редакция статьи 234 ГК РФ, а именно, что «течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям». Представляется, что Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ в п. 4 ст. 234 ГК РФ были внесены изменения, которые фактически отменили эти дополнительные три года [1].

Так как нормы Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ вступили в силу с 1 января 2020 года, то действуют положения ст. 4 ГК РФ, в соответствии с которыми «Акты

гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом».

Показателен пример из практики кассационных инстанций судов общей юрисдикции, так Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.02.2023 № 88-1971/2023 содержит позицию суда о применении восемнадцати лет как срока приобретательной давности. В нем говорится, что «применяя к спорным правоотношениям положения Закона № 430-ФЗ, апелляционная коллегия судей, правильно определив действие гражданского законодательства во времени (статья 4 ГК РФ), пришла к обоснованному выводу, что в рассматриваемом деле, обращаясь с иском о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности, истец должен доказать не только факт добросовестного, открытого, непрерывного владения имуществом как своим собственным, но и представить доказательства непосредственного владения и пользования спорным имуществом на протяжении всех восемнадцати лет (15 лет срок приобретательной давности + 3 года срок исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения), ввиду чего на момент разрешения спора судом как первой, так и апелляционной инстанции предусмотренный законом срок давностного владения, исчисляемый с 5 января 2005 года, не истек» (Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.02.2023 N 88-1971/2023 по делу № 2-731/2021. [Электронный ресурс]//СПС КонсультантПлюс. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ004&n=118402&cacheid=9EE3FEF7D5D3725CBFEF745BA678AD20&mode=splus&rnd=xwa4ovU8iWdZWEju#eN2QovUESZotgn9F1> (дата обращения 29.05.2026)).

Но в дальнейшем данное определение было отменено Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.11.2023 № 127-КГ23-16-К4, дело передано на новое

рассмотрение в Верховный суд Республики Крым. В данном Определении Верховный Суд РФ указывает, что «ссылаясь на положение пункта 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в его первоначальной редакции, устанавливающей, что течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 данного кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, и указывая на неистечение восемнадцатилетнего срока, складывающегося из трехлетнего срока исковой давности для истребования имущества из чужого незаконного владения и пятнадцатилетнего срока давностного владения, суд первой инстанции не учел, что по настоящему делу не установлено обстоятельство, в силу которых спорное имущество могло быть на основании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации истребовано у Якубова О.Е... При таких обстоятельствах ссылка суда на положение пункта 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в прежней редакции, устанавливающей особенности исчисления срока давностного владения при возможности истребования имущества на ос-

новании статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, в любом случае является ошибочной» (Определение Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.11.2023 № 127-КГ23-16-К4 [Электронный ресурс]//СПС КонсультантПлюс. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=795604&cacheid=208B6C5DABFA785278F65C74591B9E40&mode=splus&rnd=xwa4ovU8iWdZWEju#GwOSovUL9PqVYQ7> (дата обращения 29.05.2026)). Таким образом, Верховный Суд РФ по сути признал правильность применения судами именно восемнадцатилетнего срока давностного владения, то есть п. 4 ст. 234 ГК РФ в прежней редакции к отношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ.

Таким образом, на основе сложившейся судебной практики можно сделать вывод, что истец должен доказать факт начала правоотношений по давностному владению недвижимым имуществом в конкретное время, а затем, основываясь на этой дате, можно говорить или о сохранении необходимости доказывания или опровержения сторонами юридического факта непрерывного срока давностного владения в течение восемнадцати лет или пятнадцати лет.

ЛИТЕРАТУРА

1. Метелева, Ю. А. Приобретение права собственности на земельные участки по давности владения / Ю.А. Метелева // Право и экономика. – 2024. – № 2. – С. 40-46.

SPECIFIC ISSUES OF FILING AN ADMINISTRATIVE CLAIM TO CHALLENGE REGULATORY LEGAL ACTS

YAKIMOVA Tatyana Yuryevna

Candidate of Sciences in Jurisprudence, Associate Professor

North Caucasus branch of Russian State University of Justice named after V.M. Lebedev
Krasnodar, Russia

This article examines the procedural aspects of proving the statute of limitations for real estate in cases involving the emergence of ownership rights by prescription. It concludes that the plaintiff must prove the commencement of legal relations for the statute of limitations for real estate at a specific time. Based on this date, it is then possible to determine whether the parties retain the need to prove or refute the legal fact of an uninterrupted statute of limitations for eighteen or fifteen years.

Keywords: civil procedure, judicial practice, proof, acquisitive prescription.