

DOI: <http://dx.doi.org/10.21686/2411-118X-2021-3-32-37>

**Критерии давностного владения в условиях реформирования
института приобретательной давности России, Англии,
Гонконга и Австралии**

А. А. Мартынова

аспирантка кафедры гражданского права
Московского государственного юридического университета
имени О. Е. Кутафина (МГЮА).

Адрес: ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет
имени О. Е. Кутафина (МГЮА)», 125993, Москва, Садовая-Кудринская ул., дом 9.
E-mail: merelery@gmail.com

**Prescription Criteria in Terms of Reforming the Institution
of Acquisitive Prescription Russia, England, Gong Kong and Australia**

A. A. Martynova

Post-Graduate Student of the Department of Civil Law
Kutafin Moscow State Law University (MSAL).

Address: Kutafin Moscow State Law University (MSAL),
Sadovaya-Kudrinskaya Str., 9, Moscow, 125993
E-mail: merelery@gmail.com

Аннотация

Актуальность научных исследований положений института приобретательной давности обусловлена прежде всего планируемой реформой вещного права в России. В то же самое время бесспорна высокая степень разработанности правовой природы приобретательной давности, отдельных ее элементов как в отечественной, так и в зарубежной доктрине гражданского права. Вместе с тем сравнительно-правовых исследований основных элементов института приобретательной давности неродственных правовых систем до настоящего времени проведено не было. Автором рассмотрены актуальные вопросы определения содержания критериев давностного владения исходя из предмета доказывания по спорам о приобретении права собственности на недвижимость в порядке приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии. В представленной статье исследуются элементы института приобретательной давности в континентальной и англо-американской правовых семьях на основе сравнительно-правового анализа проведенной английской реформы и предполагаемых изменений в вещном праве России, Гонконга и Австралии. Сформулированы выводы о содержании критериев давностного владения в рассматриваемых юрисдикциях. В заключение автор делает вывод о недостаточной продуманности отмены критерия добросовестности давностного владения.

Ключевые слова: реформа вещного права, приобретательная давность, давностное владение, прецедентное право, критерии приобретательной давности.

Annotation

The relevance of scientific researches of the provisions of the institute of acquisition prescription is primarily due to the planned reform of the Property law in Russia. At the same time, there is an indisputable high degree of elaboration of the legal nature of the acquisition prescription, its individual elements in both domestic and foreign doctrine of civil law. However comparative legal studies of the main elements of the institute of the acquisition prescription of unrelated legal systems have not been conducted to date. The author considers the most actual issues of determining the content of the prescription ownership criteria based on the subject of evidence in disputes over the acquisition of ownership of real estate in the order of acquisitive prescription in Russia, England, Hong Kong and Australia. In the present article, a study of the elements of the institution of acquisitive prescription in the continental and Anglo-American legal families is carried out on the basis of a comparative legal analysis of the already carried out English reform and the alleged changes in the real law of Russia, Hong Kong and Australia. Conclusions are

formulated about the content of the prescription ownership criteria in the jurisdictions under consideration. In conclusion, the author formulates that the cancellation of the good faith criteria of the prescription ownership is not sufficiently thought out.

Keywords: property law reform, prescription, prescription, case law, prescription criteria.

Вопрос о содержании элементов института приобретательной давности как в науке гражданского права, так и в правоприменительной плоскости относится к числу дискуссионных. В свете предстоящих изменений положений российского института приобретательной давности, направленных на сокращение необходимых элементов давностного владения, проблема об определении их содержания становится все более актуальной.

К рассмотрению спорных положений института приобретательной давности обращались такие известные отечественные цивилисты, как А. Д. Рудковас [3], К. И. Скловский [4], Р. С. Бевзенко [2], В. А. Багаев [1]. Вместе с тем сравнительно-правовых исследований основных элементов института приобретательной давности неродственных правовых систем до настоящего времени проведено не было. Принимая во внимание зарубежный опыт уже реализованных изменений в Англии (The Land Registration Act 2002), а также только готовящихся преобразований положений института приобретательной давности в Гонконге и Австралии (Public consultation paper on adverse possession, Model guidelines for a Harmonious System of Torrens Title) настоящее правовое исследование позволит глубже рассмотреть концепцию реформы института приобретательной давности в России, изложенную в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹, Концепции развития законодательства о вещном праве² и Проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³.

В процессе исследования рассмотрены спорные вопросы установления содержания элемен-

тов института приобретательной давности, которые представляют собой предмет доказывания по делам о признании права собственности в порядке приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии.

В этом контексте, безусловно, стоит отметить значение прецедентного права в англо-американской правовой системе.

При этом при рассмотрении специфики английских споров необходимо разграничить давностное владение относительно объектов недвижимости с зарегистрированными и незарегистрированными правами. В случае, если имеется зарегистрированный собственник вещи, то действует модель «10 + 2»: давностное владение в течение 10 лет, подача заявления, направление уведомления о подаче заявления зарегистрированному собственнику (paper owner), возражения от собственника в течение 2 последующих лет (подача иска) и продолжение давностного владения сквоттером, регистрация сквоттера в качестве нового собственника. Однако имеются исключения для безусловной регистрации давностного владельца, которые действуют даже в случае наличия поданных возражений от собственника. Для незарегистрированной недвижимости применяется старая процедура – осуществление давностного владения в течение 12 лет и получение права собственности без регистрации.

Таким образом, главным элементом, подлежащим доказыванию по английским делам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности, является владение. Отдельные характеристики правовой категории «владение» раскрываются именно в конкретных решениях судов. Так, одним из ключевых по рассматриваемой категории споров является решение по делу *Mulcahy v Curramore Pty Ltd 1974*, которое

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. – URL: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/conceptions/konceptsiya1/> (дата обращения 10.12.2020).

² Концепции развития законодательства о вещном праве. – URL: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/conceptions/konceptsiya5/> (дата обращения 10.12.2020).

³ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 19. – Ст. 2314.

утвердило следующие признаки давностного владения – открытость (владелец не скрывает факта нахождения имущества у себя), бесконфликтность (ненасильственность) владения, отсутствие согласия собственника [9]. Характеристика фактической стороны владения содержится в решении по делу *Powell v McFarlane* 1979. В этом случае важно показать достаточную степень сохранения физического контроля над недвижимостью. Также указанное решение подтверждает необходимость доказательства намерения обладать землей¹.

Окончательно разрешило споры относительно предмета доказывания при рассмотрении вопроса о приобретении права собственности на основании права приобретательной давности решение палаты лордов по делу *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* 2003. Данное решение указало на необходимость доказывания юридической стороны владения (*animus possidendi*), а именно намерение отстранить от владения всех лиц, включая настоящего собственника².

Согласно действующему Закону о приобретательной давности, в Гонконге для того, чтобы предъявить иск о признании права собственности в порядке приобретательной давности, сквоттер должен доказать наличие следующих элементов:

1) осуществление владения земельным участком;

2) владение должно быть давностным;

3) владение продолжается в течение установленного законом срока. Что касается элемента владения, то сквоттер должен доказать осуществление фактического физического владения землей и наличие намерения обладать землей (*intention to possess*) [6].

В Гонконге аналогичными по значимости по рассматриваемой категории споров стали решения по делам *Wong Tak Yue v Kung Kwok Wai David* 1998, *Hong Kong Buddhist Association v Cheung Ka Leung Michael* 2007.

Решением по делу *Hong Kong Buddhist Association v Cheung Ka Leung Michael* 2007 установлено, что для доказательства такого элемента приобретательной давности, как намерение владеть (*intention to possess*), осуществления дей-

ствия смены замка в двери спорной недвижимости недостаточно³. Кроме того, указанное решение подтвердило конституционное соответствие положений доктрины приобретательной давности.

В целом содержание характеристик владения – фактический физический контроль над вещью (*factual possession*) и намерение обладать (*intention to possess*) – в английской и гонконгской судебной практике совпадает; решения по делам *Wong Tak Yue v Kung Kwok Wai David* 1998, *Chu Kwok Wai v Tang Wing Tung Anthony* 2013 and *Lam Kin Chun v Lin Xiumei* 2011 подтверждают указанный вывод.

Стоит отметить, что между английским и гонконгским законодательством существует разница в отношении заявления о предполагаемой готовности платить арендную плату или лицензионный сбор, если это требуется. В деле *Wong Tak Yue v Kung Kwok Wai David* 1998 приобретатель был готов платить арендную плату собственнику земли, если бы подобное требование имелось. Апелляционный суд Гонконга постановил, что приобретатель может не выиграть иск о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности в Гонконге, поскольку его готовность платить арендную плату указывает на то, что он не намерен отстранить от владения настоящего собственника земельного участка, и поэтому не имеет намерения владеть им, что является решающим элементом приобретательной давности в Гонконге⁴. Однако с 2002 г. наблюдается расхождение между позициями Англии и Гонконга. В английском деле *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* 2003 палата лордов постановила, что до тех пор, пока приобретатель сохраняет владение землей, факт готовности платить арендную плату, если его об этом попросят не имеет значения [6]. Тем не менее по вопросу о готовности платить арендную плату, в соответствии с доктриной *stare decisis*, нижестоящие суды Гонконга связаны решением Апелляционного суда Гонконга по делу *Wong Tak Yue v Kung Kwok Wai David*.

Ввиду того, что население австралийских колоний состояло из переселенцев из Англии, на их территории были переняты большинство положе-

¹ *Powell v McFarlane* [1979]. – URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=63071095-8fbb-4a2c-8e9a-a38febb0e728> (дата обращения: 19.12.2020).

² *JA Pye v Graham* [2003]. – URL: <https://publications.parliament.uk/pa/ld200102/ldjudgmt/jd020704/graham-1.htm> (дата обращения: 19.12.2020).

³ *Hong Kong Buddhist Association v Occupiers & Another*, [2006] HKEC 1693.

⁴ *Wong Tak Yue v Kung Kwok Wai David*. – URL: <https://hklandlaw.wordpress.com/2010/11/02/willingness-to-pay-rent-is-fatal-to-adverse-possession/> (дата обращения 19.12.2020).

ний общего права Англии по отношению к поселенцам (но не к коренному населению). При этом важно помнить о такой особенности австралийского правового регулирования, как различия по штатам в отношении взаимосвязи доктрины приобретательной давности и регистрационной системы титулов Торренса. Однако равным образом по рассматриваемой категории споров требуется доказательство обеих сторон правовой категории владения (намерение владеть и фактическое владение), что подтверждается решениями по делам *Harnett v Green* 1883, *Riley v Penttila* 1974, *Mulcahy v Curramore Pty Ltd* 1974, *Quach v Marrickville Municipal Council* 1990, *Guggenheimer v Registrar of Titles* 2002, *Kierford Ridge Pty Ltd v Ward* 2005 [5]. Стоит обратить внимание на более строгое правовое регулирование в штате Тасмания, где доктрина приобретательной давности не имеет ограничений в применении относительно зарегистрированной и незарегистрированной недвижимости. При этом сами критерии давностного владения изложены непосредственно в Законе о земельных титулах 1980 (the Land Titles Act 1980 (Tas):

1) осуществление владения как будто владелец обладает соответствующим правом (а не намерением);

2) имеется ли основание полагать, что в течение срока приобретательной давности владение было насильственным или тайным, либо осуществлялось на основании соглашения сторон;

3) юридическая природа и период владения;

4) были ли произведены улучшения при осуществлении владения (когда и кем они были произведены);

5) было ли осуществлено обособление земельного участка;

6) были ли произведены арендные либо иные платежи в отношении недвижимости;

7) свидетельские показания в поддержку заявления давностного владельца от незаинтересованного лица¹.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что перечисленные критерии практически не затрагивают содержания правового элемента владения – *animus possidendi*. При этом осуществлен-

ные улучшения недвижимости и показания незаинтересованного лица добавляются в качестве необходимых элементов при доказательстве признаков давностного владения. Что касается уплаты платежей в отношении недвижимости имеются две особенности, а именно:

1) исключение из периода давностного владения периодов, в которые производилась уплата налога собственником;

2) вышеуказанное правило не применяется, если будет представлено письменное доказательство о неясности относительно того, кем именно уплачен налог².

Австралийские ученые отмечают, что такое необычное правило было закреплено после решения по делу *Woodward v Wesley Hazell Pty Ltd* 1994, по которому суд пришел к выводу о том, что факт уплаты налога собственником в течение всего периода давностного владения не имеет правового значения, если остальные критерии согласно доктрине общего права соблюдены [6].

Таким образом, несмотря на принадлежность Англии, Гонконга и Австралии к одной правовой семье, а также исторический аспект в развитии данных территорий, имеются довольно существенные отличия в предметах доказывания по делам о приобретении права собственности по давности владения. Элементом, который практически не находит отличий в содержании в рассматриваемых юрисдикциях, является сам факт владения (фактическое обладание вещью, соединенное с намерением относиться к ней как к своей).

Обращаясь к предмету доказывания по российским делам о приобретении права собственности в порядке приобретательной давности, необходимо отметить, что критерии изложены в статье 234 Гражданского кодекса Российской Федерации: «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)»³.

¹ Section 138V of the Land Titles Act 1980 (Tas). – URL: <https://www.legislation.tas.gov.au/view/html/inforce/current/act-1980-019#GS138V@EN> (дата обращения 17.12.2020).

² Там же.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 8 декабря 2020 г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 14.12.2020).

При этом содержание критериев давностного владения отражено в пункте 15 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Исходя из анализа судебной практики по делам рассматриваемой категории суды в целом не отходят от разъяснений указанного совместного Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22, однако к единообразию прийти так и не удалось.

Так, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации в ряде случаев (по делам В. А. Сердюка (2015 г.), А. В. Комар (2019 г.), Н. Б. Захаркиной (2019 г.) оперирует следующей формулировкой по отношению к установлению содержания критерия добросовестности давностного владения: «Наличие титульного собственника само по себе не исключает возможность приобретения права собственности другим лицом в силу приобретательной давности»¹. Указанная формулировка свидетельствует об отходе от строгого подхода к пониманию критерия добросовестности давностного владения и расширению его содержания. Также зачастую в судебных постановлениях не даются полные интерпретации критериев приобретательной давности. В частности, в судебном постановлении по делу Н. Б. Захаркиной² Московский областной суд, ссылаясь на пункт 15 упомянутого выше Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 10/22, полностью воспроизводит текст Определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 22 октября 2019 г.³, не добавляя авторской мотивировки относительно установления содержания спорного в данном деле критерия добросовестности.

Вместе с тем в статье 242 Проекта федерального закона № 47538-6 о критериях приобретательной давности предлагается закрепить следующее: «Лицо, не являющееся собственником вещи, но открыто и непрерывно владеющее как своей собственной недвижимой вещью в течение пятнадцати лет либо движимой вещью в течение пяти лет, приобретает право собственности на эту вещь (приобретательная давность)»⁴.

Здесь может показаться, что стоит высказать предположение о возможности гармонизации рассматриваемых правовых конструкций ввиду отмены реквизита добросовестности. Однако данное предположение поспешно по крайней мере ввиду того, что отсутствие критерия добросовестности давностного владения в юрисдикциях Англии, Гонконга и Австралии не означает достаточности критериев открытости и непрерывности владения (выше были изложены дополнительные критерии прецедентного права). В Российской Федерации вместе с отменой реквизита добросовестности речь не идет о появлении новых критериев, которые однозначно бы свидетельствовали об установлении действительного владения по давности. На наш взгляд, упразднение критерия добросовестности в российском институте приобретательной давности приведет к несправедливой легитимизации самозахватов недвижимого имущества, для возникновения права собственности на которое будет достаточно истечения определенного промежутка времени. Полагаем, что это также свидетельствует о недостаточной продуманности отмены критерия добросовестности давностного владения.

Таким образом, рассмотрев правовые конструкции приобретательной давности в России, Англии, Гонконге и Австралии, а также изучив зарубежный опыт реализованной английской реформы и готовящихся реформ в России, Гонконге и Австралии, можно сформулировать следующие выводы:

1) несмотря на принадлежность одной правовой семье содержание элементов института приобретательной давности в рассматриваемых

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 сентября 2019 г. № 78-КГ19-29. – URL: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.12.2020).

² Апелляционное определение Московского областного суда от 2 декабря 2019 г. по делу № 33-37021/2019. – URL: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.12.2020).

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября

2019 г. № 4-КГ19-55, 2-598/2018. – URL: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 14.12.2020).

⁴ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 19. – Ст. 2314.

юрисдикциях (Гонконг, Англия и Австралия) обладает своими особенностями;

2) установлено сходство содержания характеристики открытости владения в рассматриваемых юрисдикциях;

3) отмечена непродуманность предложения об отмене критерия добросовестности давностного владения.

Список литературы

1. Багаев В. А. Значение добросовестности владения для приобретательной давности // Закон. – 2013. – № 12. – С. 163–174.
2. Бевзенко Р. С. Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук. – Самара, 2002.
3. Рудоквас А. Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности : монография. – М. : Издательская группа «ЗАКОН», 2011.
4. Скловский К. И. Отношения собственника с незаконным владельцем и приобретательная давность // Хозяйство и право. – 2001. – № 5.
5. Burns F. Adverse Possession and Title-by-Registration Systems in Australia and England // Melbourne University Law Review 773. – 2011. – N 35 (3).
6. Chen L. Whither Adverse Possession in Hong Kong? A comparative and statistical study // Conveyancer and Property Lawyer. – 2014. – Issue 5. – P. 413–429.
7. Dixon M. J. Adverse Possession in Three Jurisdictions // Conveyancer & Property Lawyer. – 2006, March/April.
8. Lokan A. From Recognition to Reconciliation: the Functions of Aboriginal Rights Law // Melbourne University Law Review Association Inc.; 1999.
9. Mulcahy v Curramore Property Ltd. Squatting in Residential Buildings and Adverse Possession // L. & T. Review. – 2020. – N 24 (2). – P. 46-49.