

Косова Алёна Викторовна, студент 5 курса,
Юридический институт ФГАОУ ВО «БелГУ», г. Белгород

Черных Сергей Юрьевич, студент 5 курса,
Юридический институт ФГАОУ ВО «БелГУ», г. Белгород

Научный руководитель:
Кравцова Елена Александровна,
профессор кафедры трудового и предпринимательского права,
Юридический институт ФГАОУ ВО «БелГУ», г. Белгород

ОСОБЕННОСТИ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Аннотация: в статье исследуются особенности признания права собственности на земельные участки через институт приобретательной давности, акцентируя внимание на коллизиях между формальными условиями закона и противоречивой судебной практикой. Анализирует, как требования к сроку, добросовестности и открытости владения трансформируются в процессе доказывания; раскрывает проблемы применения норм к государственным землям и случаям самовольного строительства. Особое внимание уделяется эволюции подходов судов после 2022 года, когда переквалификация исков стала дополнительным барьером для легализации.

Ключевые слова: приобретательная давность, земельные участки, судебная практика, добросовестное владение, государственная собственность, самовольное строительство, правовая неопределённость

Земля, будучи основой жизнедеятельности, остаётся объектом непрекращающихся конфликтов – от споров о границах до претензий на легализацию десятилетнего владения. Однако институт приобретательной давности, призванный устранять правовую неопределённость, сам порождает вопросы: как совместить защиту добросовестного владельца с интересами собственника, десятилетиями хранившего молчание?

Цель исследования – раскрыть противоречия, возникающие при признании права на землю через давность, выявив, каким образом суды балансируют между буквой закона, давностью владения и социальной справедливостью в условиях пробелов законодательства.

Институт приобретательной давности, уходящий корнями в римское право, представляет собой уникальный механизм, преобразующий длительное добросовестное владение в полноценное право собственности. Этот институт соединяет факт и право, обеспечивая стабильность гражданского оборота и защищая тех, кто вкладывает ресурсы в землю, не имея формальных оснований [1, 2]. Исторически приобретательная давность развивалась как компромисс между строгим формальным правом и жизненными реалиями, отражая стремление к справедливости и устранению правовой неопределённости [3].

Современная интерпретация приобретательной давности в земельном праве учитывает как частные, так и публичные интересы. С одной стороны, она защищает права добросовестных владельцев, интегрировавших участки в свою хозяйственную деятельность, с другой – предотвращает злоупотребления, устанавливая строгие критерии владения, такие как 15 лет и соблюдение градостроительных и экологических норм. Философски этот институт отражает принцип «факт порождает право» при условии социально значимого поведения, что сближает его с концепцией «социальной функции собственности».



Процедура, закреплённая в лабиринте норм ГК РФ и земельного законодательства, напоминает многоходовую партию, где каждая стадия – от сбора доказательств до судебного решения – требует не только формального соблюдения правил, но и стратегического предвидения.

1. Начальный этап – это всегда проверка «юридической чистоты» участка: земля не должна быть изъята из оборота (лесной фонд, заповедники) или принадлежать к категориям, где давность исключена; её границы обязаны соответствовать кадастровым данным, иначе спор рискует упереться в технические противоречия. Здесь публичная кадастровая карта и выписка из ЕГРН становятся не просто справками, а ключами, открывающими или закрывающими путь к легализации.

2. Следующий рубеж – подтверждение истекшего 15-летнего срока владения, который, подобно песчинкам в часах, должен быть непрерывным, лишённым пауз, вызванных изъятием участка или восстановлением прав прежнего собственника. Но время – лишь один элемент формулы; владение обязано быть добросовестным – без тени умысла на захват, и открытым – как публичное заявление о своих притязаниях через заборы, посадки, уплату налогов (если они начислялись) [2, 4]. Сбор доказательств превращается в археологическую работу: квитанции за услуги, акты межевания, фотографии освоенной земли, показания соседей – всё это складывается в мозаику, которую суд должен увидеть цельной.

3. Подача иска – это не механическое заполнение формуляров, а искусство юридической аргументации. Ответчиком выступает предыдущий владелец, но если он неизвестен или участок считается бесхозным – муниципалитет, чьи интересы олицетворяют чиновники, часто скептически оценивающие «давностные» претензии. Госпошлина в 6 тыс. рублей – не просто фискальный сбор, а символический порог, отделяющий серьёзные намерения от попыток сэкономить на легализации.

4. Судебное заседание становится театром конкурирующих истин: истец доказывает, что его владение – это не оккупация, а осознанное хозяйствование; ответчик (или представитель публичной власти) ищет изъяны в добросовестности или непрерывности. Решение суда – не финальная точка, а старт для регистрации права в Росреестре, где даже малейшая ошибка в документах (например, несоответствие границ) может аннулировать победу [1]. Полученная выписка из ЕГРН – это уже не просто бумага, а материализация перехода от фактического владения к праву, защищённому государством.

Судебная практика по делам о приобретательной давности напоминает лабиринт, где формальные критерии закона сталкиваются с субъективностью толкования, порождая противоречивые решения.

Центральный узел противоречий – добросовестность владения: даже при наличии квитанций об уплате налогов суды нередко отказывают в иске, усматривая в действиях заявителя «тень умысла» [2, 4]. Например, если лицо знало о существовании титульного собственника (даже если тот десятилетиями не предъявлял прав), владение автоматически признаётся недобросовестным – здесь презумпция осведомлённости о ЕГРН превращается в правовую мину, подрывающую надежды на легализацию.

Особенно сложными являются споры с государственными собственниками. Земля, формально находящаяся в государственной собственности, но десятилетиями используемая гражданином, становится полем битвы между принципом «никто не вправе извлекать выгоду из собственной небрежности» и презумпцией государственной собственности на неразграниченные участки [2, 3].

Суды, опасаясь создать прецедент массовых захватов, ужесточают подход, требуя не только доказательств владения, но и подтверждения того, что участок не относится к землям, изъятым из оборота, и что его использование строго соответствовало целевому назначению.



После 2022 года добавилась новая головоломка: требования о признании права через давность всё чаще перекалифицируются в споры о самовольной постройке. Если на участке возведён объект без разрешения, судьи, ссылаясь на обзор ВС РФ, отказывают в давности, пока истец не докажет [5], что земля изначально позволяла строительство – парадокс, ведь именно отсутствие прав на землю часто толкает на «самовольные» действия.

Эти коллизии отражают глубинную двойственность института: с одной стороны, он призван стабилизировать отношения, легализуя сложившийся порядок; с другой – остаётся «правом последней надежды», которое суды применяют с осторожностью, словно балансируя между восстановлением справедливости и риском легитимации захватов [3, 5]. Каждое решение здесь – не просто применение норм, а акт взвешивания неочевидных факторов: от давности молчания собственника до экологических последствий признания права.

Таким образом, приобретательная давность – не механический переход права, а сложный симбиоз времени, фактов и права: даже при формальном соблюдении критериев исход спора зависит от того, как суд интерпретирует добросовестность, открытость или соответствие землепользования публичным интересам. Этот институт, оставаясь инструментом стабилизации оборота, требует реформ – унификации подходов к доказыванию, чётких границ применения к публичным землям, диалога между исторической традицией и современными экономическими реалиями. Без этого он рискует превратиться в «право для избранных» – тех, кто сумел превратить факты в убедительную правовую поэзию.

Список литературы:

1. Желтяк, Т. П. Признание прав собственности на землю в силу приобретательной давности: вопросы правоприменения / Т. П. Желтяк // Colloquium-Journal. – 2019. – № 16-7 (40). – С. 252-256. – EDN MZWPZD.
2. Ландаков, В. Н. Приобретательная давность на землю: теория и судебная практика / В. Н. Ландаков // Российское правосудие. – 2011. – № 7 (63). – С. 90-102. – EDN NWERKP.
3. Шидакова, В. В. Проблемы приобретения частной собственности на земельные участки в силу приобретательной давности / В. В. Шидакова // Проблемы экономики и юридической практики. – 2021. – Т. 17, № 4. – С. 162-168. – EDN VENHGW.
4. Тоточенко, Д. А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности / Д. А. Тоточенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 8 (191). – С. 32-39. – EDN ZCHUZF.
5. Алибекова, А. М. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на земельные участки: проблемы и пути решения / А. М. Алибекова // Лучшая научно-исследовательская работа 2019: сборник статей XVIII Международного научно-исследовательского конкурса, Пенза, 30 января 2019 года. – Пенза: "Наука и Просвещение" (ИП Гуляев Г.Ю.), 2019. – С. 121-124. – EDN VTLIYX.

