

УДК 347.232.4 (575.2)

## НЕКОТОРЫЕ ДИСКУССИОННЫЕ АСПЕКТЫ ДАВНОСТНОГО ВЛАДЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

*М.Е. Бакытова*

Затрагивается проблема защиты прав собственников находящегося в давностном владении имущества с учетом сложившейся судебной практики, а также вопросы защиты и самозащиты давностного владения. Сделан вывод о необходимости более детальной регламентации давностного владения с целью соблюдения баланса интересов собственника, фактического владельца и иных лиц.

*Ключевые слова:* приобретательная давность; владелец; незаконное владение; виндикация; защита владения; самозащита.

---

## SOME DISCUSSION ASPECTS OF THE POSSESSION FOR ACQUISITIVE PRESCRIPTION IN THE LEGISLATION OF THE KYRGYZ REPUBLIC

*M.E. Bakytova*

The article touches the issue of protecting the rights of owners of the property that is owned by possessors taking into account the established judicial practice, as well as questions of protection and self-defense of possession for acquisitive prescription. The conclusion is drawn on need of more detailed regulation of ownership by force of acquisitive prescription in order to maintain a balance of interests of the owner, the actual owner and other persons.

*Keywords:* acquisitive prescription; owner; illegal possession; vindication; protection of possession; self-defense of the rights

Право собственности должно обеспечивать интересы как собственника, так и общества в целом [1, с. 174]. Интерес общества состоит в поддержании стабильности гражданского оборота, что невозможно без обеспечения надлежащей защиты прав собственников. Так, собственник имущества может предпринять попытку возврата своего имущества по виндикационному иску в период осуществления лицом давностного владения.

Рассматривая проблему соотношения сроков исковой давности для защиты прав собственника (виндикации) и срока давностного владения, отметим, что в соответствии с редакцией Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК КР) от 17.07.2009 на “требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права”, в том числе не связанных с лишением владения, исковая давность не распространялась [2]. Впоследствии этот пункт был исключен из ст. 221 Общей части ГК КР [3]. По мнению автора, неприменение исковой давности по указанным выше требованиям демонстрировало значимость вещ-

ных прав и непоколебимость абсолютного вещного права – права собственности. Применяемый в настоящее время общий трехлетний срок исковой давности для виндикационных исков не отражает в полной мере важность титульного владения вещью для надлежащего функционирования гражданского оборота. Санкционированность владения вещью давностным владельцем и предоставление ему права на защиту своего владения необходимо уравновесить защитой прав собственника, введя в законодательство более длительный срок исковой давности для виндикации, равный пяти годам.

Иной аспект проблемы, связанной с виндикацией находящегося в давностном владении имущества, раскрывают следующие судебные решения. Так, Первомайский районный суд установил, что “исходя из смысла п. 2 ст. 265 ГК Кыргызской Республики лицо, владеющее имуществом как своим собственным, не имеет права защиты своего владения перед собственником. Иначе говоря, собственник имеет право истребовать имущество в любое время” [4]. В удовлетворении иска о признании

права собственности в силу приобретательной давности было отказано. Невозможность защиты против собственника демонстрируется и в иных судебных решениях [5, 6]. Аналогичное видение вопроса усматривается и в постановлении судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда КР. Так, суд указал, что собственник от своего права собственности не отказывался, что подтверждается подачей встречного искового заявления, в связи с чем акты нижестоящих инстанций были оставлены в силе, а надзорная жалоба – без удовлетворения (в признании права собственности было отказано) [7]. В другом постановлении Верховный суд также признал законным и обоснованным вывод суда апелляционной инстанции о том, что спорные домостроения имеют собственников, которые от них не отказывались и, кроме того, распорядились своим имуществом путем его реализации по договору купли-продажи, и эти факты препятствуют признанию права собственности за фактическими владельцами домостроения по давности владения [8].

По мнению автора, описанная выше позиция судов, в случае ее возведения в ранг устойчивой практики, может стать основой схемы для “двойной продажи” недвижимости. Первая “сделка” купли-продажи без государственной регистрации сама по себе не влечет приобретение права собственности “покупателем” даже в том случае, если договор заключен в надлежащей форме. Вселившись в “купленный” дом, “покупатель”, так как никто не препятствует его владению, не предпринимает никаких действий для оформления своего права в предусмотренном законодателем порядке и не требует принудительной регистрации сделки (если она совершена в форме, предусмотренной законодательством и такое требование возможно), пропуская сроки исковой давности по тем требованиям, которые могли быть предъявлены в целях защиты его прав и законных интересов. Далее “продавец” по прошествии довольно длительного времени совершает сделку купли-продажи недвижимого имущества со всеми предусмотренными законодательством для подобного рода сделок действиями. Теперь, даже если первоначальный “покупатель” будет требовать признания за ним права собственности в силу приобретательной давности, тот факт, что первоначальный собственник “продавец” совершил сделку купли-продажи, будет свидетельствовать о том, что он не отказывался от своего имущества и реализовал свое правомочие по распоряжению им. На право собственности второго покупателя, который стал собственником имущества, беститульное владение первого “покупателя” также никакого влияния не окажет, и он сможет воспользоваться иском о выселении

беститульных владельцев. Доказать в таком случае связь “продавца” и второго покупателя, а также наличие между ними неправомерной договоренности, свидетельствующей о недобросовестности приобретателя, затруднительно, да и вовсе не обязательно, ведь даже при условии, что второй покупатель не участвует в описанной схеме, она будет работать. Конечно, при определенных условиях и детальной оценке всех обстоятельств можно усмотреть и наличие состава преступления, предусмотренного уголовным законодательством, но автор считает, что в первую очередь именно гражданско-правовой механизм должен препятствовать использованию схем, подобных описанной. Пока же материальное гражданское право не может предоставить защиты в таких случаях.

Интересной для изучения нам представляется ситуация, когда решение суда о признании права собственности за давностным владельцем оспаривается, в то время как давностный владелец, ставший собственником на основании решения суда первой инстанции, уже распорядился спорным имуществом. В такой ситуации лицо, имеющее в качестве титула договор купли-продажи, заключенный с собственником – давностным владельцем, должно быть признано добросовестным приобретателем. Данный вывод подтверждается судебной практикой [9].

Говоря о приобретательной давности как способе приобретения права собственности, неизбежно возникает вопрос о включении данного способа в число производных или первоначальных. По мнению автора, необходимость определения первоначальности или производности способов приобретения права собственности довольно сомнительна. Какой бы критерий ни был положен в основу деления, находятся такие способы приобретения права собственности, отнесение которых к первой или второй категории без каких-либо оговорок невозможно. Такие исключения подвергают сомнению не только правильность выбранного критерия, но и саму идею такого разделения. Единственный вопрос, который следовало бы решить в полемике разделения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные [10, с. 4–5], это вопрос последствий для вещных прав, которые обременяют имущество. Данный вопрос в рамках приобретательной давности был довольно тщательно рассмотрен А.Д. Рудоквасом, но никакого однозначного решения проблемы им выдвинуто не было [11]. В римском праве в связи с давностью владения допускалось погашение залогового права [12, с. 511]. Г. Дернбург, наоборот, указывал, что сервитутные права и залоговые, обременяющие вещь, не прекращались при приобретении по давности

как первоначальном способе приобретения права собственности [13, с. 272]. Нам представляется, что необходимо исследовать данную проблему не с ракурса определения судьбы прав на имущество третьих лиц при приобретении права собственности давностным владельцем, а с ракурса существования самой возможности владеть для давности обремененным правами третьих лиц имуществом, так как еще на стадии осуществления владельцем беститульного владения имуществом против давностного владельца (п. 5 ст. 228 ГК КР) может быть применена защита, предусмотренная ст. 294 ГК КР, и давностное владение прекратится либо перестанет соответствовать критерию добросовестности. В качестве же меры обеспечения обременяющих имущество, находящееся в давностном владении, прав третьих лиц, следовало бы ввести в законодательство норму, аналогичную п. 4 ст. 228 ГК КР, применительно к возникновению права собственности впервые у давностного владельца.

Рассматривая юридическое восприятие давностного владения в качестве законного или незаконного, автор считает заслуживающим внимания вывод, сделанный М.Б. Жужжаловым. Цивилист указывает, что понятие незаконного владения является относительным: “Давностный владелец является незаконным с точки зрения прав “титульных владельцев” на имущество. Далее мы увидим, что собственник при наличии “титульного владельца” является по отношению к нему незаконным владельцем, когда имущество оказывается в его владении. Наконец, все третьи лица, которые не являются ни законными, ни давностными владельцами, являются незаконными владельцами для всех этих владельцев” [14, с. 69]. Обратим внимание, что давностному владельцу принадлежит право на защиту владения в соответствии с п. 2 ст. 265 ГК КР, что прямо указывает на дозволенность осуществления такого беститульного владения со стороны права.

Разрешение вопроса о том, является ли давностное владение законным или незаконным, имеет не только теоретическую ценность, но и большую значимость для сохранения владения за давностным владельцем. Один из случаев, когда давностное владение будет нуждаться в защите, – наложение ареста на имущество должника в целях обеспечения исполнения исполнительного документа. В соответствии с действовавшим до 1 июля 2017 г. Законом об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей в Кыргызской Республике арест налагался на имущество должника-собственника этого имущества вне зависимости от того, где и в чьем фактическом пользовании находилось это имущество; обстоятельства, связанные с наличием договорных обязательств, должны были рассматриваться

в порядке искового производства, и только они могли повлечь сохранение прав, вытекающих из договора, на это имущество [15, ст. 55]. У давностного же владельца с собственником никаких договорных отношений, в рамках которых владение первого стало бы титульным, быть не должно, так как при их наличии невозможно соблюсти условие владения “как своим собственным”. Новый же закон об исполнительном производстве, по нашему мнению, предполагает защиту давностного владения в случае применения мер принудительного исполнения [16, ст. 64]. В рамках процессуального производства заявлению взыскателя об обращении взыскания на имущество должника, находящееся у третьих лиц, давностный владелец, очевидно, может противопоставить возражение, основанное на осуществлении им владения, подлежащего защите в соответствии с п. 2 ст. 265 ГК КР. Кроме того, ст. 128 того же закона указывает, что “в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи” и даже требовать возмещения убытков, причиненных исполнительными действиями [16]. Таким образом, давностный владелец может обратиться с рассматриваемым иском как до истечения указанного в ч. 1 ст. 265 ГК КР срока, так и после его истечения, одновременно требуя признания за ним права собственности на спорное имущество.

Судебная практика РФ демонстрирует иной подход. Так, истец Г. обратился с иском о снятии ареста с жилого дома и признании права собственности на основании ст. 234 ГК РФ. Суд, отказывая в удовлетворении требований истца, указал, что “правом на обращение с иском об освобождении имущества от ареста обладает собственник (иной законный владелец) имущества” [17]. Следует ли из этого, что давностное владение было отнесено к категории незаконного владения? Обратим внимание, что п. 50 совместного постановления пленумов ВАС РФ и ВС РФ приводит более широкий круг лиц, которые могут требовать освобождения имущества от ареста, включая в него не только законных владельцев, но и иных заинтересованных лиц [18].

Дискуссионным остается вопрос о возможности предоставления самозащиты давностным владельцам. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации упоминает отображение вещи у третьего лица с возвращением ее владельцу, устранение препятствий владению, не связанных с лишением владения и устранение угроз, связанных с самоуправным лишением владения в качестве способов самозащиты [19]. Владелец для давности, осуществляя владение

имуществом в роли собственника (как своим собственным), будет считать себя правомочным защищать свое владение теми же способами защиты права собственности (о наличии которого он добросовестно заблуждается), какими бы пользовался и собственник. Условия же самозащиты давностного владения должны быть аналогичны условиям самозащиты гражданских прав (ст. 13 ГК КР).

Еще одна сложность возникает в связи с решением вопроса о возможности приобретения права собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные давностным владельцем от владеемой вещи. В соответствии со ст. 29 ГК КР указанные поступления «принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законодательством или договором об использовании этого имущества» [2]. Ст. 290 ГК КР также определяет необходимость возврата доходов, полученных во время незаконного владения [2]. Кроме того, при предъявлении виндикационных требований применимы нормы гл. 52 ГК КР, посвященные неосновательному обогащению (ст. 1030 ГК КР) [2]. И здесь вновь придется вернуться к вопросу о том, будет ли владение для давности законным основанием использования имущества.

Итак, очевидно, что беститульное владение имуществом для давности, которое при определенных условиях перерастает в право собственности, нуждается в более детальной регламентации законодательством КР с целью обеспечения стабильности гражданского оборота, проявляющейся в надлежащей защите прав как собственника имущества, так и давностного владельца, а также обременяющих имущество прав иных лиц.

#### Литература

1. Ниязова А.Н. Реализация интересов в отношении собственности на землю / А.Н. Ниязова // Вестн. КРСУ. 2015. Т. 15. № 12.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15 (Часть 1) // Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. 1996. № 6. Ст. 80.
3. Закон КР «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Кыргызской Республики и Гражданский процессуальный кодекс Кыргызской Республики» от 24.07.2009 № 252 // Эркин Тоо. 2009. № 68–69.
4. Решение Первомайского районного суда от 13.07.2005 по делу № ГД-964/05.Б; ГД-1287/05.БЗ.
5. Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам Верховного суда КР от 20.06.2008 по делу № АД-304/07 мбс; надзорное производство № 06-05/10 АД.
6. Решение Сокулукского районного суда Чуйской области от 04.01.2005 по делу № гр-33-05-чб.
7. Постановление судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда КР от 07.09.2015 по делу № 05-1488/15.ГД.
8. Постановление судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда КР от 22.06.2015 по делу № 5-1021/15 ГД.
9. Постановление Верховной судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда КР от 20.05.2015 по делу № 5-808/15 ГД.
10. Шорштейн Н. Первоначальный или производный способ приобретения права собственности давностью владения / Н. Шорштейн // Судебная газета. 1896. № 37.
11. Рудоквас А.Д. Приобретательная давность и давностное владение: дис. ... д-ра юрид. наук / А.Д. Рудоквас. СПб., 2011.
12. Барон Ю. Система римского гражданского права / Ю. Барон. СПб., 2005.
13. Дернбург Г. Пандекты. Т. 1. Общая часть / Г. Дернбург. М., 1906.
14. Жужжалов М.Б. Понятия титульного и законного владения в гражданском праве / М.Б. Жужжалов // Закон. 2011. № 1.
15. Закон КР «Об исполнительном производстве и о статусе судебных исполнителей в Кыргызской Республике» от 18.03.2002 № 39 (утратил силу с 01.07.2017 в соответствии с Законом КР от 20.01.2017 № 6) // Эркин Тоо. 2002. № 25.
16. Закон КР «О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве» от 28.01.2017. № 15 (введен в действие Законом КР от 20.01.2017 № 6 с 01.07.2017) // Эркин Тоо. 2017. № 15–16 (2740–2741).
17. Решение Иркутского районного суда Иркутской области от 22.09.2011 по делу № 2-714/11.
18. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010 // ИПС «Токтом». Бишкек, 2010.
19. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена на заседании Совета по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте Российской Федерации под председательством Президента РФ 07.10.2009) [Электронный ресурс] // URL: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya1/> (дата обращения: 16.06.2017).