



УДК 347.9

Иванов Егор Андреевич

Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина  
(МГЮА)

Международно-правовой институт

Россия, Москва

[egori17@yandex.ru](mailto:egori17@yandex.ru)

Ivanov Egor

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

International law institute

Russia, Moscow

## **ОСОБЕННОСТИ ДОКАЗЫВАНИЯ ПО ДЕЛАМ О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В СИЛУ ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В ИСКОВОМ ПРОИЗВОДСТВЕ**

**Аннотация:** работа посвящена особенностям доказывания по делам о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности. Автором определен предмет доказывания по данным спорам, исследована доктрина и судебная практика. В статье уделяется внимание возможным средствам доказывания с конкретными примерами из судебной практики.

**Ключевые слова:** признание права собственности, приобретательная давность, судебная практика, доказывание, исковое производство.

## **FEATURES OF EVIDENCE IN CASES OF RECOGNITION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE DUE TO THE ACQUISITIVE PRESCRIPTION IN THE CLAIM PROCEEDINGS**

**Annotation:** the work is devoted to the features of evidence in cases of recognition of ownership of real estate due to the acquisitive. The author defines the subject of



evidence for these disputes, examines the doctrine and case law. The article focuses on possible means of proof with specific examples from case law.

**Key words:** recognition of ownership, acquisitive prescription, case law, evidence, claim proceedings.

Приобретательная давность является одним из оснований для приобретения права собственности. В соответствии со ст. 234 Гражданского кодекса РФ гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет приобретает право собственности на данное имущество [1].

В предмет доказывания по делам о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности входят следующие обстоятельства: факты добросовестного, открытого и непрерывного владения спорным имуществом как своим собственным в течение пятнадцатилетнего срока. Кроме того, судебная практика выработало еще одно условие: несение давностным владельцем бремени содержания и эксплуатации недвижимого имущества.

Следует отметить, что признание права собственности возможно как в порядке искового производства, так и в порядке особого производства. Так, в особом производстве данные требования рассматриваются в том случае, если прежний собственник неизвестен и не должен был быть известен давностному владельцу. В других случаях наличествует спор о праве, что предполагает рассмотрение дела в порядке искового производства [11].

Одним из условий и обстоятельством, которое подлежит доказыванию при рассмотрении дела о признании права собственности является добросовестность давностного владельца. В соответствии с разъяснениями, содержащимся в Постановлении пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, давностный владелец считается добросовестным в том случае,



если лицо, вступая во владение вещью, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности [3]. Следует отметить Постановление КС РФ от 26.11.2020 № 48-П, которым был выявлен конституционно-правовой смысл п. 1 ст. 234 ГК РФ. Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности не может быть обязательным условием для приобретением собственности в силу приобретательной давности [2]. Кроме того, КС РФ отметил, что добросовестность определяется с учетом длительного открытого владения при отсутствии возражений и правопритязаний со стороны других лиц. Скловский отмечает, что указанное Постановление КС РФ исключает приобретение по давности имущества, похищенного или захваченного самоуправно, но, если имущество получено от собственника хотя бы и с нарушениями, но по его воле, то препятствий для его приобретения при условии длительного открытого владения нет [14]. Утверждается также, что добросовестность является оценочным понятием и для его установления судам необходимо изучать фактические обстоятельства каждого дела [13, с. 112-114].

Таким образом, добросовестность давностного владельца может быть подтверждена с помощью доказательств, которые обосновывают открытое владение объектом недвижимости как своим собственным, несение расходов на содержание имущества, отсутствие нарушений прав третьих лиц.

Истец должен доказать, что он владеет спорным имуществом как своим собственным. В доктрине некоторые исследователи подчеркивают, что суды не акцентируют внимание на данное обстоятельство [12]. Для доказывания этого факта необходимо указать, что владения спорным недвижимым имуществом осуществляется не на основании договоров, опосредующих передачу объекта во владение и пользование.

При рассмотрении данной категории дел заинтересованное в приобретении права собственности лицо также должно доказать непрерывность владения спорным имуществом. Обращаем внимание, что передача спорного



имущества по договору аренды не прерывает течение срока. Суды принимают в качестве доказательств непрерывности владения платежные поручения, подтверждающие уплату налога на имущество организации за определенный период [8], а также платежные документы, подтверждающие внесение арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект недвижимости [6].

В рамках рассмотрения дел о признании права собственности в силу приобретательной давности истцу необходимо доказать соблюдение срока для приобретения имущества. Им, соответственно, следует обосновать дату, с которой началось течение срока приобретательной давности. В качестве доказательств могут приниматься документы, свидетельствующие о постановке объекта на балансовый учет [10], акт приемки-передачи спорного имущества [7].

Суды, как было указано выше, особенно обращают внимание на несение истцом бремени содержания и эксплуатации спорного недвижимого имущества. Для подтверждения данного факта давностные владельцы должны предоставить следующие документы: инвентарные карточки учета [4], различные договоры с ресурсоснабжающими организациями (договоры энергоснабжения, водоотведения и пр.) и договоры подряда на осуществление ремонтных работ в спорном объекте недвижимости [6].

В одном из рассматриваемых арбитражными судами дел ответчик в лице государственного органа, осуществляющего контрольные функции в отношении объектов недвижимости, ссылаясь на наличие нарушений градостроительных требований при возведении объекта недвижимости [9]. Для опровержения истец представил досудебное заключение. Следовательно, в качестве доказательств при рассмотрении дел о признании права собственности могут использоваться заключения досудебной экспертизы.

Таким образом, для признания права собственности в силу приобретательной давности заинтересованное лицо должно предоставить



большое количество доказательств, как правило, основным средством доказывания являются письменные доказательства, а именно различные юридически значимые документы.

### Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (Ред. от 25.02.2022) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова» // СПС «КонсультантПлюс»
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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» // СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение Верховного Суда РФ от 19.01.2024 № 310-ЭС23-26790 по делу № А64-8756/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Определение Верховного Суда РФ от 16.03.2022 № 303-ЭС22-876 по делу № А51-12909/2019 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.06.2023 № Ф05-8924/2023 по делу № А40-84043/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2022 № Ф05-25292/2021 по делу № А40-133860/2020
8. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.10.2023 № Ф05-24664/2023 по делу № А40-263449/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.08.2023 № 09АП-42247/2023 по делу № А40-263449/2022 // СПС «КонсультантПлюс».



10. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2022 № 07АП-3963/2022 по делу № А45-7069/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

11. Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Уральский гос. юрид. ун-т ; под ред. д.ю.н., проф. В. В. Яркова. — 4-е изд., испр. и перераб. — Москва : Статут, 2020. — 1071 с.

12. Ковтонюк Сергей Иванович Доказательства и доказывание по делам, связанным с приобретением права собственности в силу давностного владения // Отечественная юриспруденция. 2018. №3 (28).

13. Подмаркова А.С. Условия приобретательной давности и необходимость их реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 2.

14. Скловский К.И. Комментарий Постановления КС РФ по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова от 26 ноября 2020 года // СПС КонсультантПлюс. 2020.