

Гасинец Олеся Александровна

магистрант

Научный руководитель

Землин Александр Игоревич

заслуженный деятель науки Российской Федерации,

д-р юрид. наук, профессор, заведующий кафедрой

ФГБОУ ВО «Российский государственный

социальный университет»

г. Москва

ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ КАК ФАКТОР ВОЗНИКНОВЕНИЯ СПОРОВ О ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

***Аннотация:** в статье на основе анализа судебной практики 2025 года и доктринальных подходов исследуется влияние эффективности управления публичной собственностью на возникновение споров о приобретательной давности. Обосновывается, что длительное бездействие государственных и муниципальных органов, не исполняющих обязанности по своевременной регистрации и защите имущества, является ключевым фактором, порождающим коллизии между формальной записью в ЕГРН и фактическим владением. С использованием инструментария системно-правового анализа и на основе принципов эффективного государственного управления выявлены проблемы правовой неопределенности критериев добросовестности владения. Сформулированы предложения по совершенствованию законодательства, направленные на обеспечение баланса интересов публичных собственников и добросовестных владельцев. Особое внимание уделяется анализу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, сформированных в 2025 году по спорам о признании права собственности в силу приобретательной давности. Рассматривается проблема бездействия Министерства обороны Российской Федерации и органов местного самоуправления, не регистрирующих*

право собственности на объекты недвижимости и не передающих их в муниципальную собственность, что создает условия для возникновения судебных споров. На основе проведенного исследования предлагаются конкретные меры по совершенствованию законодательного регулирования института приобретательной давности, включая уточнение критериев добросовестности владения и закрепление последствий длительного бездействия публичного собственника. Сделан вывод о необходимости системного подхода к управлению публичной собственностью и повышения правовой культуры государственных и муниципальных служащих как условия минимизации споров о приобретательной давности.

Ключевые слова: *приобретательная давность, публичная собственность, эффективность управления, добросовестный владелец, судебная практика, правовая неопределенность, правовая определенность.*

Институт приобретательной давности (статья 234 ГК РФ) занимает особое место в системе оснований возникновения права собственности. В последние годы наблюдается устойчивый рост числа судебных споров, связанных с его применением к жилым помещениям. Данная тенденция обусловлена наличием значительного количества объектов недвижимости, не прошедших государственную регистрацию, а также длительным бездействием публичных собственников, не реализующих свои правомочия. Особую остроту приобретают ситуации, в которых публичный собственник спустя длительное время (нередко превышающее срок приобретательной давности) инициирует процедуры регистрации своего права и последующего истребования имущества у фактических владельцев. В таких случаях добросовестные владельцы, на протяжении десятилетий открыто проживавшие в жилых помещениях и несшие бремя их содержания, оказываются в положении, требующем судебной защиты, что является основной проблемой данного исследования, так как недостаточная разработанность критериев оценки добросовестности владения порождает неопределенность в правоприменении. Одним из факторов, усугубляющих указанную проблему и создающих благоприятную среду для злоупотреблений, является низкая эффективность управления

публичным имуществом и отсутствие должного контроля за его сохранностью. Как обоснованно отмечается в научной литературе, противодействие коррупции и повышение финансовой дисциплины в организациях, в том числе при осуществлении хозяйственной деятельности и расходовании ресурсов, является важнейшей политической задачей, связанной с недопущением нецелевого использования имущества и бюджетных средств [4, с. 101]. Распространяя данный подход на сферу управления государственной и муниципальной собственностью, следует признать, что длительное бездействие публичного собственника, не предпринимающего мер к регистрации своего права и защите имущества от фактического владения иными лицами, не может служить основанием для последующего истребования этого имущества у добросовестного владельца, открыто и непрерывно владевшего им в течение срока приобретательной давности.

Цель исследования – выявление на основе анализа судебной практики 2025 года основных подходов к разрешению коллизий между зарегистрированным правом публичного собственника и давностным владением, а также определение критериев оценки добросовестности владельца. Научная новизна заключается в комплексном анализе правовых позиций Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ, сформированных в 2025 году, в их соотношении с доктринальными разработками российских цивилистов в области приобретательной давности [1, с. 56].

Критерий добросовестности в доктрине и правоприменении.

Вопрос о содержании критерия добросовестности относится к числу наиболее дискуссионных в науке гражданского права. Как справедливо подчёркивается в исследованиях, посвящённых вопросам правовой культуры, стабильность правового регулирования является фундаментом доверия граждан к государству, что в полной мере относится и к институту приобретательной давности [5, с. 110]. Формирование правовой культуры предполагает не только знание норм, но и их добросовестное применение, что особенно актуально при разрешении споров о давностном владении. Примечательно, что в условиях особых периодов государство должно гарантировать повышенную защиту прав граждан, что, на наш

взгляд, распространяется и на давностных владельцев, чьи интересы могут быть ущемлены действиями публичных собственников.

Проблема неопределённости правовых категорий в полной мере проявляется и при толковании добросовестности как условия приобретательной давности, что требует выработки единообразных подходов в судебной практике [5, с. 111]. Сложность разграничения добросовестного и недобросовестного владения сопоставима с проблемами правовой квалификации в иных отраслях, в частности, в транспортном праве, где отсутствие чётких критериев ведёт к противоречивым судебным решениям.

Позиции высших судебных инстанций.

Правовая позиция Конституционного Суда РФ. Определение Конституционного Суда РФ от 27 марта 2025 г. №820-О имеет существенное значение для понимания современной интерпретации добросовестности. Конституционный Суд подчеркнул, что разрешение вопроса о добросовестном, открытом и непрерывном владении относится к компетенции суда, который рассматривает дело на основе оценки всех его обстоятельств. В рассматриваемом деле суды отказали в удовлетворении иска, поскольку общество знало об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Данная позиция подтверждает высказанные в доктрине суждения о том, что определяющим фактором становится судебское усмотрение.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 2 апреля 2025 г. №27-ПЭК25 по делу АО «Воентелеком» против Министерства обороны РФ Верховный Суд указал на необходимость оценки добросовестности владения. Суд отметил, что приобретательная давность распространяется лишь на случаи фактического, беститульного владения чужим имуществом, исключая переход прав от иного лица по основаниям, установленным законом. Поскольку спорное имущество ранее было закреплено за предприятием на праве хозяйственного ведения, собственник сохранил его в федеральной собственности и не отказывался от него. Данное дело иллюстрирует принцип: длительность владения сама по себе не создаёт презумпции добросовестности, если

владелец изначально знал или должен был знать о публично-правовом режиме имущества.

Проблема управления публичной собственностью.

Вопросы эффективности управления государственной и муниципальной собственностью напрямую связаны с проблемой длительного бездействия публичных собственников, которое создаёт почву для возникновения споров о приобретательной давности [3, с. 75]. Как справедливо отмечается в научной литературе, правовое регулирование статуса муниципальных служащих требует дальнейшего совершенствования, что позволит повысить их ответственность за своевременную регистрацию прав и защиту муниципального имущества.

Анализ решений судов общей юрисдикции 2025 года показывает, что при доказанности открытого, непрерывного и добросовестного владения в течение установленного срока суды удовлетворяют требования. Так, Моршанский районный суд Тамбовской области в решении от 22 октября 2025 г. по делу №2–1082/2025 удовлетворил иск Лазаревой В. М. о признании права собственности на долю жилого дома, которой она фактически владела с 2003 года. Ответчики признали иск, администрация возражений не представила.

Коллизии в правоприменении и пути их преодоления.

Проведённый анализ позволяет выявить следующие коллизии в правоприменении:

- неопределённость критериев добросовестности. В спорах с публичными собственниками суды применяют различные стандарты оценки – от строгого до более гибкого, что создаёт неопределённость в правоприменении;
- неопределённость момента возникновения права. Остаётся неразрешённым вопрос о том, возникает ли право собственности у давностного владельца по истечении срока или только с момента государственной регистрации;
- коллизия с принципом публичной достоверности реестра. Ситуации, при которых публичный собственник инициирует регистрацию права спустя длительное время, демонстрируют противоречие между формальной записью в ЕГРН и фактическими отношениями владения.

Как подчёркивается в научных исследованиях, деформации в системе предупреждения коррупции часто выражаются в неэффективном управлении государственным имуществом, что приводит к необходимости судебной защиты добросовестных владельцев. Эффективное применение института приобретательной давности требует высокого уровня правовой подготовки судей и адвокатов, что созвучно задачам по формированию компетенций в сфере правового обеспечения профессиональной деятельности. Аналогичная коллизия между реестром и фактическим состоянием имущества существует в транспортном праве, где формальная регистрация не всегда отражает реальное правообладание.

В правоприменительной практике остро стоит проблема выявления недобросовестного поведения участников правоотношений. Как справедливо отмечается в научной литературе, эффективное правовое регулирование предполагает соблюдение баланса интересов всех участников обязательственных отношений [8, с. 22]. В сфере приобретательной давности аналогичный баланс должен соблюдаться между публичным собственником, формально сохраняющим право на имущество, и добросовестным владельцем, длительное время открыто и непрерывно владеющим этим имуществом и несущим бремя его содержания.

Предложения по совершенствованию законодательства.

На основе анализа представляется возможным сформулировать следующие предложения.

Уточнение критериев добросовестности, а именно представляется необходимым закрепить в постановлении Пленума Верховного Суда РФ перечень обстоятельств, свидетельствующих о добросовестности (отсутствие уведомления о правах третьих лиц, длительное бездействие собственника, исполнение обязанностей по содержанию имущества).

Дифференциация сроков, а именно увеличение давностного срока до тридцати лет экономически нецелесообразно и приведёт к увеличению издержек участников оборота. Вместе с тем целесообразно установить сокращённые сроки приобретательной давности для добросовестных владельцев, получивших

имущество по возмездной сделке от неуправомоченного отчуждателя, что соответствует подходу, закреплённому в пункте 2 статьи 234 ГК РФ.

Совершенствование механизма защиты прав владельцев, а именно целесообразно закрепить в законодательстве положение о том, что государственная регистрация права публичным собственником, осуществлённая после истечения срока приобретательной давности, не может служить основанием для отказа в защите прав давностного владельца. Как отмечается применительно к налоговым правоотношениям, добросовестность участника должна оцениваться с учётом его реального поведения, а не только формальных признаков – данный подход может быть экстраполирован и на споры о давностном владении [6, с. 182].

Проведённое исследование позволяет сделать вывод о том, что институт приобретательной давности в современной российской правоприменительной практике приобретает значение правового инструмента, обеспечивающего защиту интересов добросовестного владельца, в особенности в спорах с публичными собственниками. Анализ судебной практики 2025 года показывает, что определяющим фактором при разрешении таких споров становится оценка поведения сторон: проявлял ли собственник интерес к своему имуществу, не допускал ли злоупотребления правом; был ли владелец добросовестным в момент вступления во владение и осуществлял ли он правомочия собственника. Правовые позиции высших судебных инстанций определяют направления развития практики, однако сохраняющаяся неопределённость критериев требует дальнейшего совершенствования законодательного регулирования и правоприменительных подходов [7, с. 75].

Как справедливо подчёркивается в научной литературе, посвящённой вопросам правовой культуры, стабильность правового регулирования и неотвратимость ответственности являются фундаментом доверия граждан к судебной системе [2, с. 79]. В сфере приобретательной давности это означает необходимость чёткого законодательного закрепления критериев добросовестности и недопустимости формального подхода к оценке поведения сторон, особенно в спорах с участием публичных собственников. Подобно тому, как государство

устанавливает социальные гарантии для различных категорий граждан, оно должно обеспечить надёжную правовую защиту и для давностных владельцев, чьи права длительное время остаются неопределёнными [3, с. 76]. В конечном счёте, решение обозначенных проблем упирается в уровень правовой культуры всех участников отношений.

Список литературы

1. Багаев В.А. Значение добросовестности владения для приобретательной давности / В.А. Багаев // Закон. – 2013. – №12. – С. 56–62. EDN RPBTWP
2. Некоторые основные аспекты приобретательной давности / Д.Н. Батырев, С.Д. Батырев, А.И. Жуковская, П.С. Павлов // Актуальные проблемы российского права. – 2024. – №3 (84). – С. 78–85.
3. Правовая культура: учебник для вузов / А.И. Землин, Е.В. Гоц, С.Н. Артамонова [и др.]; под общ. ред. А.И. Землина. – 1-е изд. – М.: Юрайт, 2023. – 522 с. – ISBN 978–5-534–15223–4. – EDN: AOPYTL.
4. Землин А.И. Правовые аспекты противодействия коррупции в коммерческих организациях при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности / А.И. Землин, Д.Ю. Левшиц, Р.К. Ованесян // Право и государство: теория и практика. – 2025. – №7. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-aspekty-protivodeystviya-korruptsii-v-kommercheskih-organizatsiyah-pri-osuschestvlenii-finansovo-hozyaystvennoy> (дата обращения: 11.07.2026).
5. Основы права (с практикумом): учебник / А.И. Землин, И.В. Мишуткин, А.А. Агешин [и др.]; под общ. ред. А.И. Землина. – М.: КноРус, 2024. – 373 с. – ISBN 978–5-406–13285–2. – URL: <https://book.ru/book/955241> (дата обращения: 01.07.2025). – EDN: FJEQON.
6. Казакова И.А. К вопросу надлежащего исполнения денежных обязательств / И.А. Казакова, Н.В. Куркина, Е.С. Митякина // Право и государство: теория и практика. – 2023. – №1 (217). – С. 181–184. – DOI: 10.47643/1815–1337_2023_1_181. – EDN: ANNOMC.
7. Колоколова Д.А. Полномочия налоговых органов по вопросам изменений в валютном законодательстве в условиях современных реалий / Д.А. Колоколова,

Н.В. Малиновская // Аспирантские тетради: сборник научных статей Научно-методического семинара молодых ученых. – Воронеж: ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ», 2024. – С. 72–77. – EDN: MHTXGK.

8. Митячкина Е.С. Понятие муниципального служащего в Российской Федерации / Е.С. Митячкина // Результаты научных исследований: сборник статей Международной научно-практической конференции (Тюмень, 15 февраля 2016 года) / отв. ред. А.С. Сукиасян. – Т. 3. – Тюмень: Аэтерна, 2016. – С. 21–24. – EDN: VJYCCV.