



Именем  
Российской Федерации

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234  
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой  
гражданина В.В.Волкова

город Санкт-Петербург

26 ноября 2020 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя  
В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой,  
С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой,  
С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, В.Г.Ярославцева,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской  
Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3,  
частью первой статьи 21, статьями 36, 47<sup>1</sup>, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального  
конституционного закона «О Конституционном Суде Российской  
Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке  
конституционности пункта 1 статьи 234 ГК Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина  
В.В.Волкова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся  
неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции  
Российской Федерации оспариваемое заявителем законоположение.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Г.А.Гаджиева, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Согласно пункту 1 статьи 234 ГК 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); право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

1.1. Гражданин В.В.Волков (в чьем деле приведенная норма применена в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 16 декабря 2019 года № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» и не включавшей слова «если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей») с 1997 года является членом гаражного кооператива и владеет земельным участком и расположенным на нем гаражным боксом на основании заключенного с гражданином П. договора купли-продажи (в подтверждение совершения которого им была предъявлена рассматривавшему делу суду расписка в получении денежных средств). При этом данный земельный участок принадлежал П. на праве пожизненного наследуемого владения (решение Администрации города Голицыно-2 от 22 января 1993 года).

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 19 февраля 2018 года В.В.Волкову отказано в удовлетворении исковых требований, предъявленных к гаражному кооперативу, на территории которого расположены указанные земельный участок и гаражный бокс, и к

Администрации городского округа Краснознаменск Московской области, о признании права собственности на расположенный под гаражным боксом земельный участок по давности владения. Суд первой инстанции отметил, что город Краснознаменск Московской области является административным центром закрытого административно-территориального образования, а потому земельные участки, расположенные в границах таких образований, в соответствии с подпунктом 6 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, будучи ограниченными в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда, оставляя названное решение суда без изменения, указала на ошибочность применения судом первой инстанции к спорным отношениям подпункта 6 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, однако отметила, что это не повлекло принятие судом неправильного решения по существу требований (апелляционное определение от 18 апреля 2018 года). Кроме того, судом апелляционной инстанции было отмечено, что В.В.Волков не мог не знать об отсутствии у него оснований возникновения права собственности на спорный земельный участок, в связи с чем его нельзя признать добросовестным владельцем по смыслу разъяснений, данных в абзаце третьем пункта 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», поэтому суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что правовых оснований для признания за ним права собственности по давности владения на этот земельный участок не имеется.

Судья Московского областного суда, принимая решение об отказе в передаче кассационной жалобы В.В.Волкова для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции, со ссылкой на пункт 15

постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» дополнительно отметил, что истец вступил во владение имуществом по сделке (по договору купли-продажи), такое владение независимо от его продолжительности, по смыслу статьи 234 ГК Российской Федерации, не может привести к приобретению права собственности по давности владения и при таких обстоятельствах суд верно пришел к выводу о том, что В.В.Волков не мог не знать об отсутствии у него оснований возникновения права собственности на спорный земельный участок, в связи с чем его нельзя признать добросовестным владельцем (определение от 13 августа 2018 года).

Судья Верховного Суда Российской Федерации, отказав В.В.Волкову в передаче его кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, исходил из того, что выводы суда апелляционной инстанции основаны на правильном толковании и применении статьи 234 ГК Российской Федерации с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 15 и 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», и установленных по делу фактических обстоятельств, в том числе о владении спорным земельным участком, принадлежавшим предыдущему правообладателю на праве пожизненного наследуемого владения (определение от 9 января 2019 года).

1.2. В силу статей 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», конкретизирующих статью 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации принимает к рассмотрению жалобу гражданина на нарушение его конституционных прав и свобод нормативным актом, если

придет к выводу, что имеются признаки нарушения прав и свобод гражданина в результате применения оспариваемого нормативного акта в конкретном деле с его участием, рассмотрение которого завершено в суде, а также неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли оспариваемые положения Конституции Российской Федерации. Конституционный Суд Российской Федерации принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, и лишь в отношении той части акта, конституционность которой подвергается сомнению, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых положений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из их места в системе правовых норм.

По мнению заявителя, пункт 1 статьи 234 ГК Российской Федерации не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 1, 2, 15, 19, 35, 36, 45 и 46, в той мере, в какой он по смыслу, придаваемому ему правоприменительной практикой, препятствует признанию права собственности в силу приобретательной давности за лицом, которому прежний правообладатель передал имущество по договору без нарушения прав и законных интересов других лиц. Как полагает В.В.Волков, причиной этого является формальный подход судов к определению добросовестности давностного владельца при неопределенности данного критерия в законе.

Кроме того, заявитель просит возложить на суд общей юрисдикции обязанность пересмотреть принятые по делу с его участием судебные постановления.

Соответственно, предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является пункт 1 статьи 234 ГК Российской Федерации, предусматривающий, что лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество, – в той мере, в какой на его основании разрешается вопрос о добросовестности

владения лицом земельным участком, переданным ему прежним владельцем (гаража и земельного участка) по сделке с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий, как об условии приобретения права собственности на земельный участок по давности владения.

Конституционный Суд Российской Федерации при осуществлении конституционного судопроизводства воздерживается от установления и исследования фактических обстоятельств во всех случаях, когда это входит в компетенцию других судов или иных органов (статья 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»). Исходя из этого установление действительности сделки по отчуждению объекта недвижимого имущества (гаража, земельного участка), природы вещного права на земельный участок у его продавца, иных условий владения В.В.Волковым спорным имуществом, необходимых для приобретения им права собственности по давности, а также определение оборотоспособности конкретного земельного участка и выяснение иных обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора о возникновении права собственности, возможности возникновения права пользования земельным участком собственником находящейся на ней недвижимости, не относится к полномочиям Конституционного Суда Российской Федерации.

2. Согласно Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (статья 35, часть 1); граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю (статья 36, часть 1). Право собственности и иные имущественные права гарантируются посредством закрепленного статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации права на судебную защиту, которая в силу ее статей 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) должна быть полной и эффективной, отвечать критериям пропорциональности и соразмерности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота. В приведенных конституционных положениях выражен один из основополагающих аспектов верховенства права – общепризнанный принцип

неприкосновенности собственности, выступающий гарантией права собственности во всех его составляющих, таких как владение, пользование и распоряжение своим имуществом (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2019 года № 18-П).

Неприкосновенность собственности является необходимой гарантией беспрепятственного использования каждым своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, реализации иных прав и свобод человека и гражданина и надлежащего исполнения соответствующих обязанностей («собственность обязывает») на основе принципов юридического равенства и справедливости и вытекающего из них критерия добросовестности участников правоотношений, в том числе в сфере гражданского оборота.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (статья 35, часть 3). При этом раскрывая конституционно-правовой смысл понятия «имущество», использованного в данной статье, Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что им охватываются не только право собственности, но и иные вещные права (постановления от 16 мая 2000 года № 8-П и от 3 июля 2001 года № 10-П); следовательно, названной конституционной нормой гарантируется защита не только права собственности, но и таких имущественных прав, в частности, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (Постановление от 13 декабря 2001 года № 16-П).

Таким образом, положения статьи 35 (часть 3) Конституции Российской Федерации, адресованные прежде всего собственникам, во всяком случае не могут толковаться как отрицающие конституционные гарантии других имущественных прав граждан и умаляющие в какой-либо мере их возможности такой защиты. На этом основано и действующее гражданско-правовое регулирование: согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, в частности, право пожизненного наследуемого

владения, которое в рамках прежнего законодательства выступало функциональным аналогом отсутствовавшего права частной собственности на землю и в отношении которого действует конституционный механизм защиты от произвольного умаления или ограничения, что предполагает предоставление государственных гарантий лицам, имеющим на законных основаниях не подлежащие изъятию в соответствии с федеральным законом земельные участки (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2001 года № 16-П), подлежит защите по правилам о защите права собственности (статьи 216, 279, 304 и 305).

Под действие указанных конституционных гарантий подпадают и имущественные интересы давностного владельца, поскольку только наличие подобных гарантий может обеспечить выполнение конституционно значимой цели института приобретательной давности, которой является возвращение имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, безопасное состояние, уплату налогов и т.п. (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2018 года № 5-КГ18-3). При этом Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что поддержание правовой определенности и стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота, эффективной судебной защиты прав и законных интересов его участников является конституционной гарантией (постановления от 21 апреля 2003 года № 6-П, от 16 ноября 2018 года № 43-П и др.).

Исходя из фундаментальных принципов юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы Конституции Российской Федерации в российской правовой системе (статьи 15 и 19 Конституции Российской Федерации) и вытекающего из них критерия правовой определенности, законоположения, регулирующие отношения собственности и, в частности, имущественные отношения по поводу возникновения права собственности в силу приобретательной давности, должны отвечать требованиям ясности, точности и непротиворечивости, а



механизм их действия должен быть предсказуем и понятен субъектам правоотношений, поскольку конституционная законность, равенство всех перед законом и судом и равноправие могут быть обеспечены лишь при условии единообразного понимания и применения правовой нормы всеми правоприменителями.

В соответствии со статьей 75<sup>1</sup> Конституции Российской Федерации в Российской Федерации создаются условия для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан, для взаимного доверия государства и общества. Правовая определенность закона является одним из необходимых условий стабильности и предсказуемости в сфере гражданского оборота, надлежащего уровня взаимного доверия между его участниками. Вместе с тем требование определенности правового регулирования, обязывающее законодателя формулировать правовые предписания с достаточной степенью точности, позволяющей гражданину (объединению граждан) соотносить с ними свое поведение, не исключает использования оценочных или общепринятых понятий, значение которых должно быть доступно для восприятия и уяснения субъектами соответствующих правоотношений либо непосредственно из содержания конкретного нормативного положения или из системы взаимосвязанных положений, рассчитанных на применение к неограниченному числу конкретных правовых ситуаций, либо посредством выявления более сложной взаимосвязи правовых предписаний, в частности с помощью даваемых судами разъяснений. Судебная же власть, действующая на основе принципов самостоятельности, справедливого, независимого, объективного и беспристрастного правосудия (статьи 10, 118 и 120 Конституции Российской Федерации), по своей природе предназначена для решения споров на основе законоположений, в которых законодатель использует в рамках конституционных предписаний оценочные понятия (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года № 7-П, от 5 марта 2013 года № 5-П, от 31 марта 2015 года № 6-П, от 4 июня 2015

года № 13-П и др.; Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 апреля 2009 года № 484-О-П).

3. В ходе проведения земельной реформы – как до, так и после принятия Конституции Российской Федерации, закрепившей право частной собственности на землю (статья 9, часть 2; статья 36, части 1 и 2), – законодатель параллельно с процессом возрождения этой формы собственности обеспечивал гражданам по их выбору возможность продолжать пользоваться ранее предоставленными им земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо переоформить имеющийся правовой титул. При этом во всяком случае исключалось как автоматическое изменение титулов прав граждан на землю (переоформление осуществлялось по инициативе самих граждан), так и какое-либо ограничение права пользования земельным участком в связи с непереоформлением имеющегося правового титула (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 декабря 2001 года № 16-П).

Последующее совершенствование земельного законодательства в Российской Федерации предполагает, по смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, необходимость дальнейшего развития регулирования имущественных земельных отношений, в частности, гармонизации публично-правовых норм (в том числе и земельного законодательства) с нормами частного права (постановления от 27 апреля 2001 года № 7-П и от 14 июля 2003 года № 12-П).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (пункт 1 статьи 130 ГК Российской Федерации). Как отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, природная связь земельного участка и находящихся на нем иных объектов

недвижимости обуславливает принцип единства судьбы прав на земельный участок и находящиеся на нем объекты, являющийся одним из основных начал земельного законодательства, отраженным, в частности, в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (Постановление от 11 февраля 2019 года № 9-П). Соответственно, положения гражданского и земельного законодательства подлежат толкованию и применению в системном единстве с указанным принципом, а также с учетом выраженного законодателем намерения преобразования существующих субъективных прав пожизненного наследуемого владения в право собственности.

3.1. В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности (абзац третий пункта 15).

Принцип добросовестности означает, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 ГК Российской Федерации). Этот принцип относится к основным началам гражданского законодательства, а положения Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права, подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с его основными началами, закрепленными в статье 1 названного Кодекса (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В частности, в соответствии со статьей 302 ГК Российской Федерации добросовестным является приобретатель, который приобрел имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. В отличие от названной статьи Гражданского кодекса Российской Федерации в статье 234 данного Кодекса не раскрываются критерии добросовестности применительно к приобретению права собственности по давности владения.

Различие двух правовых институтов, предполагающих учет критерия добросовестности, – приобретения права собственности по давности владения и защиты добросовестного приобретателя от предъявленного к нему виндикационного иска – обусловлено прежде всего различными функциями виндикационного иска, служащего для защиты права собственности (иного вещного права), и института приобретательной давности, который направлен на защиту не только частных интересов собственника и владельца имущества, но и публично-правовых интересов, как то: достижение правовой определенности, возвращение имущества в гражданский оборот, реализация фискальных целей. В области вещных прав, в том числе в части института приобретательной давности, правопорядок особенно нуждается в правовой определенности и стабильности, что имеет особую важность как для частноправовых, так и для публичных целей.

Статья 302 ГК Российской Федерации направлена на разрешение спора собственника и добросовестного приобретателя и при определенных обстоятельствах разрешает этот спор в пользу последнего, который в силу добросовестности приобретения в таком случае становится собственником спорной вещи. В случае же с приобретательной давностью добросовестность владельца выступает лишь в качестве одного из условий, необходимых прежде всего для возвращения вещи в гражданский оборот, преодоления неопределенности ее принадлежности в силу владения вещью на протяжении длительного срока (определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 июля 2015 года № 41-КГ15-16, от 20 марта 2018 года № 5-КГ18-3, от 15 мая 2018 года № 117-КГ18-25 и

от 17 сентября 2019 года № 78-КГ19-29). Для приобретательной давности правообразующее значение имеет прежде всего не отдельное событие, состоявшееся однажды (как завладение вещью), а добросовестное длительное открытое владение, когда владелец вещи ведет себя как собственник, при отсутствии возражений со стороны других лиц. В этом случае утративший владение вещью собственник, в отличие от виндикационных споров, как правило, не занимает активную позицию в споре о праве на вещь. При таких условиях определение добросовестности приобретателя в сделке, влекущей мгновенное приобретение права собственности, и добросовестности давностного владельца, влекущей возникновение права собственности лишь по истечении значительного давностного срока, должно предполагаться различным.

Разъяснение содержания понятия добросовестности в контексте статьи 234 ГК Российской Федерации дано в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которому судам рекомендовано при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, учитывать, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания у него права собственности. С учетом пункта 18 того же постановления, посвященного пункту 4 статьи 234 ГК Российской Федерации в прежней редакции, приведенное понимание добросовестности не препятствовало при определенных обстоятельствах приобретению по давности владения имущества и тем лицом, которое могло знать об отсутствии у него оснований приобретения права собственности по сделке. Таким образом, изложенный в пункте 15 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации критерий добросовестности отражает сложность добросовестности как оценочного понятия,

допускающего ее различные проявления применительно к различным категориям дел.

Различие критериев добросовестности применительно к правовым ситуациям приобретения имущества добросовестным приобретателем (статья 302 ГК Российской Федерации) и давностного владения (статья 234 ГК Российской Федерации) обусловлено их разными целями, что требует от судов изучения фактических обстоятельств каждого конкретного дела, а это в свою очередь требует дифференцированного подхода при определении критериев добросовестности.

Так, практика Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не исключает приобретения права собственности в силу приобретательной давности и в тех случаях, когда давностный владелец должен был быть осведомлен об отсутствии оснований возникновения у него права собственности (определения от 27 января 2015 года № 127-КГ14-9, от 20 марта 2018 года № 5-КГ18-3, от 17 сентября 2019 года № 78-КГ19-29, от 22 октября 2019 года № 4-КГ19-55, от 2 июня 2020 года № 4-КГ20-16 и др.).

В приведенных определениях применительно к конкретным обстоятельствам соответствующих дел указано, что добросовестность предполагает, что вступление во владение не было противоправным, совершено внешне правомерными действиями. Добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности на данное имущество положениями статьи 234 ГК Российской Федерации не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Напротив, столь длительное владение вещью, право на которую отсутствует, предполагает, что давностный владелец способен знать об отсутствии у него такого права, особенно в отношении недвижимого имущества, возникновение права на которое, по общему правилу, требует формального основания и регистрации в публичном реестре; требование о добросовестном заблуждении в течение всего срока владения без какого-либо разумного объяснения препятствует

возвращению вещи в гражданский оборот и лишает лицо, открыто и добросовестно владеющее чужой вещью как своей, заботящееся об этом имуществе и несущее расходы на его содержание, не нарушая при этом ничьих прав, права легализовать такое владение, оформив право собственности на основании данной нормы.

Таким образом, складывающаяся в последнее время практика применения положений о приобретательной давности свидетельствует, что для признания владельца добросовестным при определенных обстоятельствах не требуется, чтобы он имел основания полагать себя собственником имущества. Добросовестность может быть признана судами и при наличии оснований для понимания владельцем отсутствия у него оснований приобретения права собственности.

Следовательно, при толковании таких общих норм гражданского права, рассчитанных на правовые ситуации и отношения с различными субъектами права, необходимо учитывать конституционно-правовой контекст, и прежде всего концепцию верховенства права, являющуюся основой принципа правового государства (статья 1, часть 1, Конституции Российской Федерации) и предполагающую реализацию принципов приоритета права, равенство перед законом, правовую определенность и юридическую безопасность.

Развитие подходов в практике Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в отношении критериев добросовестности владельца по давности подкрепляется судами ссылками на правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированную в Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П, в котором проводится различие между неперсонифицированным интересом публично-правового образования и интересом конкретного гражданина.

В рамках института приобретательной давности защищаемый законом баланс интересов определяется, в частности, и с учетом возможной утраты собственником имущества (в том числе публичным) интереса в сохранении своего права. Так, судами отмечается, что для приобретения права

собственности в силу приобретательной давности не является обязательным, чтобы собственник, в отличие от положений статьи 236 ГК Российской Федерации, совершил активные действия, свидетельствующие об отказе от собственности, или объявил об этом. Достаточным является то, что титульный собственник в течение длительного времени устранился от владения вещью, не проявляет к ней интереса, не исполняет обязанностей по ее содержанию, вследствие чего вещь является фактически брошенной собственником (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2019 года № 4-КГ19-55 и др.).

Таким образом, понимание добросовестности давностного владения, подразумевающее, что лицо при получении владения должно полагать себя собственником имущества, лишает лицо, длительное время владеющее имуществом как своим, заботящееся об этом имуществе, несущее расходы на его содержание и не нарушающее при этом прав иных лиц, возможности легализовать такое владение, вступает в противоречие с целями, заложенными в статье 234 ГК Российской Федерации.

Кроме того, с учетом необходимости возвращения имущества в гражданский оборот нельзя не принять во внимание практически неизбежный при давностном владении пропуск собственником имущества для истребования вещи у давностного владельца срока исковой давности, который, как отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, имеет целью упорядочить гражданский оборот, создать определенность и устойчивость правовых связей, дисциплинировать их участников, обеспечить своевременную защиту прав и интересов субъектов гражданских правоотношений, поскольку отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных гражданских прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков и третьих лиц; а применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний



и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав (Постановление от 15 февраля 2016 года № 3-П).

Не может с учетом сказанного опровергать добросовестность давностного владельца и сама по себе презумпция государственной собственности на землю (пункт 2 статьи 214 ГК Российской Федерации), поскольку ограничение для приобретения земельных участков, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, по давности владения ставит частных лиц в заведомо невыгодное положение по отношению к публично-правовым образованиям, что нарушает принцип равенства субъектов гражданского права (пункт 1 статьи 2 и пункт 4 статьи 212 ГК Российской Федерации) и вступает в противоречие со статьями 8 (часть 2) и 19 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

Из представленных материалов следует, что в деле с участием заявителя муниципальным образованием не было зарегистрировано право собственности на земельный участок, оно уклонилось от участия в рассмотрении дела, требований о признании права собственности не заявило, т.е. публичное образование фактически не имеет интереса в этом объекте недвижимости. Как субъект права собственности на землю, переданную гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, оно фактически передало им осуществление всех своих правомочий – владения, пользования, распоряжения, которые осуществляются гражданами-владельцами, полностью несущими бремя содержания этого имущества.

Исходя из этого владение В.В.Волковым земельным участком не может рассматриваться как нарушающее права муниципального образования. Однако суд не признал В.В.Волкова добросовестным владельцем в целях приобретения права собственности по давности владения несмотря на отсутствие нарушения чьих бы то ни было прав при получении этого участка во владение и во время владения им.

В результате правовая неопределенность оспариваемой нормы с учетом практики ее истолкования затрудняет применение института приобретательной давности в ситуациях, схожих с делом заявителя.

3.2. Что же касается утверждения В.В.Волкова, согласно которому неопределенность статьи 234 ГК Российской Федерации в части положения «владеющим как своим собственным» состоит и в том, что открытый перечень приведенных в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» договорных оснований владения позволяет судам произвольно квалифицировать владение имуществом не как своим собственным и в тех случаях, когда заключался договор купли-продажи, то в указанных разъяснениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указывается только на договоры, в которых контрагент собственника получал имущество во временное владение (договоры аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.), т.е. из природы договора следует, что получатель имущества не имел намерения владеть им как своим.

Согласно сложившейся правоприменительной практике в пункте 15 указанного постановления имеются в виду случаи, когда лицо признает власть другого лица (собственника) над вещью и осуществляет лишь временное владение вещью, т.е. владение не «как своей».

В частности, в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 сентября 2019 года № 78-КГ19-29 указано, что не является давностным владение, которое осуществляется по договору с собственником или иным управомоченным на то лицом, не предполагающее переход титула собственника. В этом случае владение вещью осуществляется не как своей собственной, не вместо собственника, а наряду с собственником, не отказавшимся от

своего права на вещь и не утратившим к ней интереса, передавшим ее непосредственно или опосредованно во владение, как правило – временное, данному лицу.

Следовательно, согласно данному разъяснению у лица, получившего владение вещью по договору, критерий владения «как своим» отсутствует лишь в тех случаях, когда этим лицом осуществляется в соответствии с договором временное производное владение, и указанная заявителем неопределенность в этом аспекте отсутствует.

4. Таким образом, пункт 1 статьи 234 ГК Российской Федерации – с учетом необходимости гармонизации норм гражданского и земельного законодательства, а также конституционно-правового контекста – применительно к решению вопроса о добросовестности владения лицом земельным участком, переданным ему прежним владельцем (гаража и земельного участка) по сделке с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий, как об условии приобретения права собственности по давности владения не противоречит Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу он во всяком случае не предполагает, что совершение такой сделки (в которой выражена воля правообладателя земельного участка на его отчуждение и которая была предпосылкой для возникновения владения, а в течение владения собственник земельного участка не проявлял намерения осуществлять власть над вещью) само по себе может быть основанием для признания давностного владения недобросовестным и препятствием для приобретения права собственности на вещь (земельный участок) в силу приобретательной давности.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47<sup>1</sup>, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать пункт 1 статьи 234 ГК Российской Федерации не противоречащим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой при решении вопроса о добросовестности владения лицом земельным участком, переданным ему прежним владельцем (гаража и земельного участка) по сделке с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий, как об условии приобретения права собственности на земельный участок по давности владения эта норма по своему конституционно-правовому смыслу не предполагает, что совершение такой сделки (в которой выражена воля правообладателя земельного участка на его отчуждение и которая была предпосылкой для возникновения владения, а в течение владения собственник земельного участка не проявлял намерения осуществлять власть над вещью) само по себе может быть основанием для признания давностного владения недобросовестным и препятствием для приобретения права собственности на вещь (земельный участок) в силу приобретательной давности.

2. Выявленный в настоящем Постановлении конституционно-правовой смысл пункта 1 статьи 234 ГК Российской Федерации является общеобязательным, что исключает любое иное его истолкование в правоприменительной практике.

3. Судебные постановления по делу гражданина Волкова Виктора Владимировича, вынесенные на основании пункта 1 статьи 234 ГК Российской Федерации в истолковании, расходящемся с его конституционно-правовым смыслом, выявленным в настоящем Постановлении, подлежат пересмотру в установленном порядке, если для этого нет иных препятствий.

4. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

5. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

№ 48-П

Конституционный Суд  
Российской Федерации