



Именем  
Российской Федерации

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 234  
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой  
гражданина Зубахина Геннадия Викторовича

город Санкт-Петербург

25 марта 2026 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя  
В.Д.Зорькина, судей А.Ю.Бушева, Л.М.Жарковой, К.Б.Калиновского,  
С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, А.В.Коновалова, М.Б.Лобова, В.А.Сивицкого,  
Е.В.Тарибо,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 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 3 статьи 234 ГК Российской Федерации.

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

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

у с т а н о в и л :

1. Гражданин Г.В.Зубахин оспаривает конституционность пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации, согласно которому лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

1.1. Как следует из представленных и дополнительно полученных Конституционным Судом Российской Федерации материалов, 15 февраля 2001 года органом местного самоуправления по заявке структурного подразделения ООО «С.» присвоен порядковый номер зданию молодежного центра. 1 февраля 2003 года между ООО «С.» (арендодатель) и ООО «Б.» (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду  $\frac{1}{2}$  здания молодежного центра сроком на один год с последующим выкупом по оценочной стоимости. Постановлением органа местного самоуправления от 20 мая 2003 года последнему разрешено открыть в указанном здании магазин. 1 декабря 2003 года между ООО «С.» и ООО «Б.» заключен договор купли-продажи строительных конструкций от разборки здания молодежного центра.

Упомянутое здание расположено на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена. 19 мая 2003 года между муниципальным образованием (арендодатель) и ООО «Б.» (арендатор) заключен договор аренды этого участка с разрешенным использованием «для эксплуатации зданий и сооружений (для обслуживания магазина)». 12 апреля 2006 года ООО «Б.» вновь получило тот же земельный участок в аренду для эксплуатации здания на период оформления права собственности на строение.

В соответствии с данными технического паспорта от 18 апреля 2008 года соответствующее здание было определено в качестве здания торгового павильона. 30 июня 2012 года данное здание поставлено на кадастровый учет, при этом в Едином государственном реестре недвижимости сведения о зарегистрированных правах на него отсутствуют.

1 мая 2019 года ООО «Б.» (продавец) и Г.В.Зубахин (покупатель), являющийся генеральным директором этого юридического лица, заключили договор купли-продажи здания магазина.

Впоследствии Г.В.Зубахин обратился к органу местного самоуправления и названному обществу с иском, в котором просил признать за собой право собственности на соответствующее здание. В обоснование он ссылаясь на то, что переход права собственности не может быть зарегистрирован в установленном порядке, поскольку право собственности ООО «Б.» не было зарегистрировано по причине отсутствия надлежаще оформленных правоустанавливающих документов у ООО «С.».

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 29 сентября 2023 года в удовлетворении требования отказано. Как отметил суд, Г.В.Зубахин не доказал, что у ООО «С.» имелось право собственности на спорное имущество (здание). При этом и ООО «Б.», и сам заявитель приобретали здание после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утратил силу), следовательно право собственности на него могло возникнуть только с момента государственной регистрации, что исключает признание такого права в судебном порядке. Кроме того, суд пришел к выводу, что договор купли-продажи между ООО «С.» и ООО «Б.» не заключен, поскольку его предметом названы строительные конструкции от здания молодежного центра, а в оформленном на основании договора передаточном акте указано само это здание.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 декабря 2023 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба Г.В.Зубахина – без удовлетворения. Суд

апелляционной инстанции не согласился с признанием незаключенным соответствующего договора между ООО «С.» и ООО «Б.», указав, что договор следует считать заключенным в отношении металлических строительных конструкций, но не в отношении спорного объекта недвижимости, и при этом отметив, что ошибочная позиция суда нижестоящей инстанции в данной части на результат рассмотрения дела не повлияла.

1.2. Впоследствии Г.В.Зубахин вновь обратился в суд с иском к ООО «Б.», заявив требование о признании за собой права собственности на здание в порядке приобретательной давности.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 24 июня 2024 года в удовлетворении иска отказано. Суд указал, что договор купли-продажи здания был заключен 1 мая 2019 года, при этом Г.В.Зубахин не является правопреемником ООО «Б.», в связи с чем достаточный для признания права собственности срок владения спорным имуществом не истек, а потому обращение Г.В.Зубахина в суд является преждевременным. Довод последнего о том, что он является сингулярным правопреемником ООО «Б.» и вправе присоединить ко времени своего владения срок, в течение которого спорным зданием владело это юридическое лицо, был отвергнут судом со ссылкой на то, что такая возможность признается только в случае универсального правопреемства, в то время как истец на наличие такового не ссылался, а самим судом его наличие не установлено.

С этим решением и его правовым обоснованием согласились Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд (постановление от 3 сентября 2024 года) и Арбитражный суд Северо-Западного округа (постановление от 12 декабря 2024 года). Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2025 года заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам этого суда.

1.3. По мнению Г.В.Зубахина, пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации противоречит Конституции Российской Федерации, ее статьям 8

(часть 2), 18, 35 (части 1 и 2) и 46 (часть 1), в той мере, в какой он по смыслу, придаваемому ему правоприменительной практикой, не позволяет складывать сроки давностного владения имуществом нескольких лиц в случае наличия между ними отношения сингулярного правопреемства.

Таким образом, исходя из предписаний статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации является предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу в той мере, в какой при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, на его основании судами решается вопрос о возможности присоединения ко времени, в течение которого лицо, ссылающееся на давность владения, владело имуществом, также времени, когда этим имуществом владело иное лицо, передавшее его последующему владельцу на основании договора.

2. Конституция Российской Федерации, гарантируя в России признание и защиту всех форм собственности (статья 8, часть 2), относит к числу прав и свобод человека и гражданина, признание, соблюдение и защита которых является обязанностью государства (статья 2), право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1), а также право частной собственности, которое охраняется законом и включает в себя право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (статья 35, части 1 и 2). 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 и др.).

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, как следует из Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 года № 48-П, является возвращение имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, обеспечение безопасного состояния, уплату налогов и т.п.

Давностное владение предполагает накопление необходимого для его применения – с целью последующей трансформации в право собственности – состава фактических обстоятельств, существовавших в течение установленного законом относительно длительного срока, притом что обычным последствием его применения является прекращение права собственности предыдущего правообладателя без какой-либо компенсации. Это свидетельствует о том, что в течение указанного срока могут пересекаться разнонаправленные интересы ряда лиц, что требует принятия мер для достижения состояния их сбалансированности. При этом в любом случае соответствующие отношения должны выстраиваться с учетом обращенного равным образом ко всем их участникам требования действовать добросовестно и не злоупотреблять своими правами (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 24 июня 2009 года № 11-П, от 13 февраля 2018 года № 8-П, от 3 апреля 2023 года № 14-П, от 14 декабря 2023 года № 57-П и др.).

3. Пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации, признавая возможным сложение периодов, когда имуществом владели связанные

правопреемством лица, для целей приобретения права собственности на это имущество по давности владения, вместе с тем не конкретизирует механизм практического применения этого положения.

Так, одним из условий сложения указанных сроков является правопреемство, которое, будучи институтом гражданского права, обеспечивает учет изменений в составе участников материально-правовых отношений, сопровождающихся переходом субъективных прав и (или) обязанностей от одного лица к другому. К числу оснований правопреемства Гражданский кодекс Российской Федерации относит, в частности, юридические факты, связанные с полным выбытием лица из правовых отношений, например ввиду утраты правоспособности по причине смерти (пункт 2 статьи 17): согласно пункту 1 статьи 1110 данного Кодекса при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, т.е. в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из самого Кодекса не следует иное. Универсальное правопреемство – переход от одного лица к другому всего комплекса принадлежавших ему прав и обязанностей в различных правоотношениях с его участием – возникает и при некоторых видах реорганизации юридического лица (статья 58 ГК Российской Федерации). Правопреемство имеет место и при изменении субъектного состава конкретного материального правоотношения – так называемое сингулярное правопреемство. К числу случаев сингулярного правопреемства относится, помимо прочего, и возникновение права собственности на вещь у приобретателя по договору купли-продажи (абзац первый пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

3.1. Положение давностного владельца характеризуется наличием фактического господства над вещью, которая юридически ему не принадлежит. Такое господство осуществляется им независимо от кого бы то ни было, в том числе от собственника, и *de facto* признается иными

участниками оборота. Вместе с тем такое владение не основано на каком-либо титуле, традиционно служащем правообладателю основанием для владения и его защиты, а также в отдельных случаях для распоряжения правом на соответствующий объект в отношениях с третьими лицами (право собственности и иные вещные права, право аренды, залога и др. – статьи 209, 216, 305, 347, 606 и др. ГК Российской Федерации). Этим обусловлено – с учетом общеправовой максимы «никто не может передать больше прав, чем имеет сам» – и поддержанное судами в деле с участием Г.В.Зубахина мнение о том, что давностный владелец не может каким-либо образом определять правовую судьбу находящегося в его владении имущества, а при заключении договора об отчуждении такого имущества должен быть охарактеризован не иначе как неуправомоченный отчуждатель.

Применительно к вопросу о сложении сроков давностного владения в контексте толкования пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации это означает, что сам по себе переход указанного имущества в фактическое владение иного лица, пусть и оформленный как сделка, правопреемства не порождает (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 августа 2022 года по делу № 09АП-41111/2022, определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31 октября 2023 года по делу № 88-35993/2023, апелляционное определение Курганского областного суда от 2 апреля 2024 года по делу № 33-705/2024, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2025 года по делу № А05-10994/2024). В такой интерпретации использование законодателем термина «правопреемство» может рассматриваться как указание на необходимость наличия правовой связи между лицами в связи с переходом владения не на основании конкретной сделки, а в иных правоотношениях, например наследственных, когда находящееся в фактическом владении имущество является частью переходящего к иному лицу имущественного комплекса в рамках универсального правопреемства.

Вместе с тем в буквальном толковании статьи 234 ГК Российской Федерации могут усматриваться предпосылки и для иного подхода к

решению вопроса о правопреемстве в рамках давностного владения. Правовое положение давностного владельца отличается от положения других лиц, владеющих имуществом в отсутствие надлежащего правового основания, причем это отличие устанавливается непосредственно законом. Так, в пункте 2 указанной статьи законодатель признает наличие у лица, владеющего имуществом как своим собственным, права на защиту своего владения против третьих лиц; такое право возникает еще до приобретения права собственности на соответствующее имущество в силу приобретательной давности, т.е. до окончания накопления необходимого фактического состава. Указанная защита предоставляется этому лицу применительно к правилам статей 301, 304 ГК Российской Федерации (абзац первый пункта 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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»), т.е. с использованием механизмов защиты субъективного вещного права.

В такой интерпретации давностный владелец мог бы быть признан способным к отчуждению другому лицу возможности приобретения права собственности с учетом накопленного им необходимого для применения приобретательной давности фактического состава, причем в порядке как универсального, так и сингулярного правопреемства. Поскольку возврат вещи в гражданский оборот и обретение давностным владельцем права собственности на вещь составляют ключевую цель института приобретательной давности, то само по себе отсутствие у давностного владельца права собственности (которое и должно у него возникнуть в результате применения института давности) или иного титула не является в таком случае очевидным препятствием для вывода о правопреемстве, а также для основанного на нем сложения сроков владения.

В правоприменительной практике имеются примеры, когда возможность сложения сроков давностного владения в случае отчуждения

вещи по договору не ставится судами под сомнение (определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2019 года по делу № 4-КГ19-55, Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 сентября 2021 года по делу № 88-14812/2021 и от 20 марта 2024 года по делу № 88-5135/2024, Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 марта 2024 года по делу № 88-5047/2024 и др.).

В то же время в судебных решениях встречается позиция, в рамках которой не отрицается сама по себе возможность как универсального, так и сингулярного правопреемства в давностном владении, однако содержание понятия «сингулярное правопреемство» ограничивается лишь случаями перемены лиц в обязательстве (в силу перевода долга, уступки требования и др.). В таком случае констатируется, что при отчуждении вещи по договору между его сторонами нет правопреемства, так как происходит прекращение права отчуждателя на это имущество и возникновение права приобретателя и наступает перерыв давностного владения, ввиду чего пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации к таким отношениям неприменим (определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 9 февраля 2022 года № 88-2023/2022, апелляционные определения Тверского областного суда от 12 января 2023 года по делу № 2-65/2022, Алтайского краевого суда от 19 июня 2024 года № 33-6374/2024).

3.2. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, различное истолкование правовых норм в процессе применения действующего законодательства не может служить бесспорным признаком их конституционной неприемлемости, в том числе в контексте обеспечения юридического равенства перед законом и судом, так как надлежащая степень определенности, ясности и непротиворечивости установленных ими правил может в случае необходимости обеспечиваться судами путем выявления содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся во взаимосвязи нормативных положений, а также посредством установления более сложных взаимосвязей правовых предписаний

(постановления от 24 марта 2017 года № 9-П, от 24 марта 2023 года № 10-П, от 12 ноября 2024 года № 51-П и др.).

Наличие нескольких взаимоисключающих вариантов истолкования пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации ранее попадало в поле зрения Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, которые в постановлении «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указали, что перерыв давностного владения не наступает в том числе в случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (абзац пятый пункта 15). Однако, как видно из исследованных Конституционным Судом Российской Федерации материалов, устранить выявленные противоречия в судебной практике и обеспечить необходимый уровень правовой определенности не удалось даже с помощью этого разъяснения.

Изложенное свидетельствует о наличии в правоприменительной практике существенных расхождений в понимании механизма применения института приобретательной давности в случае изменения на основании договора состава лиц, фактически владеющих соответствующим имуществом, которые не удалось преодолеть средствами судебного толкования оспариваемой нормы.

3.3. Между тем необходимым условием достижения баланса интересов участников гражданского оборота выступает соблюдение требований определенности, ясности и недвусмысленности правового регулирования, которые вытекают из принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства, закрепленных в статьях 1 (часть 1), 4 (часть 2), 15 (части 1 и 2), 17 и 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17 июня 2004 года № 12-П, от 21 января 2010 года № 1-П, от 13 января 2020 года № 1-П и др.). В области вещных прав (в том числе в части института приобретательной давности), имеющих важное значение как для

частноправовых, так и для публичных целей, правопорядок особенно нуждается в правовой определенности и стабильности.

Из требований правовой определенности, с учетом выраженных в том числе в постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 года № 16-П и от 15 апреля 2020 года № 18-П правовых позиций, следует, что нормы, регулирующие отношения собственности и иные имущественные отношения, должны быть ясными, точными и непротиворечивыми, а механизм их действия – предсказуемым и понятным субъектам правоотношений, которые должны иметь возможность в разумных пределах предвидеть правовые последствия своего поведения. Конституционная законность, верховенство права, равенство всех перед законом и судом и справедливость могут быть обеспечены лишь при условии единообразного понимания и применения нормы. Иное ослабляет гарантии защиты конституционных прав и свобод, может вести к нарушению поименованных конституционных принципов.

4. Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 26 ноября 2020 года № 48-П отмечал, что институт приобретательной давности призван служить конституционно значимой цели возвращения имущества в гражданский оборот, тем самым выполняя задачу поддержания правовой определенности и стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота, эффективной судебной защиты прав и законных интересов его участников. Верховный Суд Российской Федерации также указывал, что целью нормы о приобретательной давности является возвращение фактически брошенного имущества в гражданский оборот, включая его надлежащее содержание, обеспечение безопасного состояния, уплату налогов и т.п. (определение Судебной коллегии по гражданским делам от 20 марта 2018 года по делу № 5-КГ18-3 и др.).

В конституционно-правовом аспекте это означает, что институт приобретательной давности, хотя в результате его применения у давностного владельца возникает право собственности на имущество, не только направлен на защиту интересов самого этого лица, но и преследует более

масштабную цель – защиту интересов гражданского оборота в целом. Соответственно, результат его применения не должен приводить к тому, что разумные потребности гражданского оборота в итоге оказались бы проигнорированными.

4.1. Для признания права собственности в порядке приобретательной давности заинтересованное лицо должно владеть вещью в течение определенного законодателем временного промежутка. Кроме того, в рамках существующего правопорядка возможна легализация фактического владения, осуществляемого без надлежащего правового основания, применительно не к любому подобному случаю, а лишь к связанному с таким же субъективным отношением к соответствующему имуществу, какое обычно ожидается от собственника. Очевидно, что у такого фактического владельца интерес в дальнейшем владении и пользовании имуществом в силу тех или иных причин, например его износа, может быть со временем утрачен. В такой ситуации разумный средний давностный владелец, который владеет вещью вместо собственника как своей собственной, может быть заинтересован в ее отчуждении как минимум ради того, чтобы не допустить ее гибели или повреждения, а также чтобы освободить себя от несения сопутствующих расходов на ее хранение, обслуживание и т.п., вместо того, чтобы сохранять господство над вещью до окончания давностного срока исключительно с целью создать для третьих лиц определенность относительно ее принадлежности и только после возникновения такой определенности получить право распорядиться ненужным уже имуществом.

Гражданский оборот объективно нуждается в том, чтобы имущество, в отношении которого течет срок давностного владения, не выпадало из хозяйственной жизни, поскольку в ином случае повышается риск проявления негативных для общества экономических последствий: сокращение числа средств производства, разрушение имущественных объектов, сдерживание экономического потенциала и т.д.

Отказ же от признания возможности присоединить к сроку давностного владения вещью уже истекшую часть срока приобретательной давности при

отчуждении этой вещи по договору приводил бы к тому, что во всех подобных случаях срок начинал бы течь заново, а возвращение вещи в гражданский оборот откладывалось бы в том числе вопреки интересам стремящихся к использованию вещи потенциальных приобретателей. С учетом этого сложение сроков последовательного давностного владения нескольких лиц может содействовать достижению целей института приобретательной давности с учетом реалий оборота и хозяйственной жизни.

Запрет же сложения сроков в указанных случаях не объясняется какой-либо очевидной необходимостью. Среди заинтересованных лиц может предполагаться лишь собственник имущества (при его наличии), однако от действия указанного запрета – с учетом практически неизбежного при давностном владении пропуска этим лицом срока исковой давности для истребования вещи у давностного владельца и того факта, что из-за смены владельца этот срок не начнет течь заново, – собственник не приобретает каких-либо существенных дополнительных преимуществ для защиты своего права.

4.2. Из сказанного следует, что конституционно значимые интересы как самих давностных владельцев, так и оборота в целом в вопросе сложения сроков владения касаются не только случаев смерти гражданина или реорганизации юридического лица, т.е. ситуации универсального правопреемства, но и возможности перераспределения имущества в рамках текущей повседневной деятельности, т.е. признания давностного владельца способным к распоряжению находящимся в его владении имуществом.

Не подлежит сомнению тот факт, что в результате отчуждения вещи давностным владельцем приобретатель не может сразу же стать ее собственником. Однако отсутствие у давностного владельца права собственности не означает и отсутствия у него защищаемого законом интереса в приобретении этого права, который, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 26 ноября 2020 года № 48-П, относится к категории имущества в конституционно-правовом смысле. При этом частному праву известны

случаи, когда интерес приобретателя удовлетворяется получением от отчуждателя по сделке лишь права на приобретение права. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации прямо допускает отчуждение права акцептовать оферту (пункт 7 статьи 429<sup>2</sup>), права на принятие наследства (пункт 1 статьи 1158) и др.

Во всяком случае законодатель в рамках осуществления отнесенного Конституцией Российской Федерации к его компетенции нормативно-правового регулирования в сфере гражданско-правовых отношений (статья 71, пункт «о») обладает необходимым инструментарием для признания давностного владельца способным к ограниченному распоряжению находящимся в сфере его господства имуществом. При этом содержание пунктов 2 и 3 статьи 234 ГК Российской Федерации дает основания к тому, чтобы понимать использованный законодателем в тексте этой статьи термин «правопреемство» не формально, а как способ указания на производность владения, придания квалифицированному фактическому владению публично-правового значения и его охраны. Это подразумевало бы допустимость передачи иному лицу по договору накопленного давностным владельцем к этому моменту фактического состава. Вместе с тем с учетом тех или иных обстоятельств не исключается выбор законодателем и иных подходов к решению вопроса об условиях защиты указанных публичных и частных интересов, тем более что в правоприменительной практике, демонстрирующей отсутствие единства понимания намерений законодателя по данному поводу, представлено разнообразие вариантов истолкования оспариваемой нормы.

4.3. По смыслу правовой позиции, выраженной Конституционным Судом Российской Федерации в постановлениях от 23 декабря 2013 года № 29-П и от 25 июня 2015 года № 17-П, в случаях, когда толкование нормы права актами государственных, в том числе судебных, органов не устраняет – вследствие наличия разных вариантов ее интерпретации – неясность правового регулирования, при решении вопроса о том, какой из

этих вариантов предпочтителен для определения прав и обязанностей участников соответствующих правоотношений, необходимо руководствоваться конституционными принципами равенства и справедливости, а также требованиями формальной определенности правовых норм, с тем чтобы избежать отступления от универсальных начал законодательного регулирования и правоприменения, вытекающих из статей 1 (часть 1), 18, 19 (части 1 и 2), 46 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Однако, если взаимоисключающие варианты толкования одной и той же нормы (продиктованные, помимо прочего, различиями в ее понимании при сопоставлении с другими нормами) оказываются не лишенными определенного юридического обоснования, укладываемого в конституционные рамки законодательного усмотрения, а единая судебная практика применения такой нормы не сформирована, установление ее действительного юридического содержания даже с помощью обращения к конституционным целям и принципам может оказаться весьма затруднительным. В подобной ситуации наиболее корректным способом выявления намерений законодателя при введении соответствующего правового регулирования является – во исполнение принципа разделения властей (статья 10 Конституции Российской Федерации) – законодательное уточнение нормативных положений, неясность (неоднозначность) которых, непреодолимая средствами юридического толкования, создает серьезные препятствия для полноценного обеспечения принципа равенства перед законом и судом в процессе их применения (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 30 марта 2018 года № 14-П, от 11 июня 2024 года № 29-П и др.).

5. С учетом изложенного отсутствие в действующем федеральном законодательстве определенности в вопросе о допустимости отчуждения давностным владельцем посредством договора находящегося в сфере его господства имущества и сложения в этом случае сроков давностного

владения влечет в правоприменении конфликт с принципами правового государства, верховенства права и равенства перед законом, закрепленными в статьях 1 (часть 1), 4 (часть 2), 15 (части 1 и 2) и 19 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

Кроме того, признание государством прав гражданина, создание условий для их реализации и защиты, в том числе посредством правосудия, обеспечивают гарантированность конституционного статуса личности. Принцип уважения достоинства личности действует и поддерживается государством во всех сферах отношений, на что Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно обращал внимание (постановления от 16 декабря 2014 года № 33-П, от 8 июня 2015 года № 14-П, от 19 ноября 2024 года № 53-П и др.). Соответствующие гарантии распространяются и на сферу имущественных прав, в том числе возникающих при давностном владении, притом что достоинство личности подлежит охране как в правоотношениях, в которых гражданин реализует свои законные интересы непосредственно, так и в правоотношениях, в которых такие интересы проявляются опосредованно (через его участие в организациях и иных объединениях).

Наличие пороков, препятствующих давностному владельцу в приобретении права собственности в обычном порядке, не дает иным участникам оборота оснований для произвольного и безнаказанного вмешательства в сферу его имущественных интересов, для самоуправного нарушения этого владения со ссылкой на то, что у последнего отсутствует надлежащее основание. Иное вступало бы в противоречие с конституционными принципами равенства, справедливости и охраны достоинства личности, которые являются гарантией защиты граждан от незаконного воздействия во всех его проявлениях. Во взаимосвязи с иными конституционными предписаниями эти принципы обязывают государство как предотвращать и пресекать в установленном законом порядке какие бы то ни было посягательства, способные причинить вред и нравственные страдания личности (включая умаление веры гражданина

в справедливость и общественное согласие в случае наблюдаемого им произвола, допускаемого и в отношении третьих лиц, особенно если с деятельностью последних связана реализация гражданином своего интереса), так и обеспечивать пострадавшему возможность восстановления своих прав и интересов, которые в случае давностного владения касаются защиты накопленного необходимого для приобретения права собственности на имущество фактического состава. В конечном счете такое положение способствует утверждению и сохранению гражданского мира и согласия, укреплению взаимного доверия между государством и обществом (преамбула и статья 75<sup>1</sup> Конституции Российской Федерации). Соответственно, предоставление давностному владельцу инструмента защиты своего владения от нарушения (непосредственно или опосредованно) со стороны не имеющих прав на имущество третьих лиц в конституционно-правовом смысле может рассматриваться в качестве следствия практической реализации права на уважение достоинства личности.

Юридически признанный статус собственника имущества обеспечивает уверенность в стабильности и неизменности правового и экономического положения гражданина, предоставляет ему необходимые инструменты для беспрепятственного осуществления своего права и защиты его от неправомерных посягательств, тем самым является гарантией правовой определенности в гражданском обороте, позволяющей его участникам, среди прочего, предвидеть последствия своего поведения. Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, собственность, будучи материальной основой и экономическим выражением свободы общества и личности, не только является необходимым условием свободного осуществления предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, но и гарантирует как реализацию иных прав и свобод человека и гражданина, так и исполнение обусловленных ею обязанностей, а право частной собственности как элемент

конституционного статуса личности определяет, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами человека и гражданина, смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечивается правосудием (постановления от 14 мая 2012 года № 11-П, от 24 марта 2015 года № 5-П, от 26 марта 2024 года № 12-П и др.).

Таким образом, существенное значение, которое институт приобретательной давности имеет для гражданского оборота в целом, не снижает его значимости для гражданина, заинтересованного в приобретении права собственности на вещь, тем более что в этом отношении речь идет не только о самих по себе имущественных правах, но и об обеспечиваемой Конституцией Российской Федерации охране достоинства личности, что требует определенности в вопросе об условиях применения этого института.

Конституционный Суд Российской Федерации также отмечал, что исходя из фундаментальных принципов верховенства права и юридического равенства вмешательство государства в отношения собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между требованиями интересов общества и необходимыми условиями защиты основных прав, что предполагает разумную соразмерность между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы обеспечивался баланс конституционно защищаемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению (постановления от 29 января 2018 года № 5-П, от 17 июня 2021 года № 29-П и др.). Права и свободы должны быть не иллюзорными, а подлинно действующими и эффективными; реальность и полнота осуществления прав и свобод в соответствии с положениями закона выступают одним из критериев оценки деятельности публичной власти, чьи решения должны способствовать укреплению уверенности в том, что такая деятельность ведется в интересах как общества в целом, так и его отдельных членов,

что в полной мере относится к гарантиям осуществления права собственности (Постановление от 26 марта 2024 года № 12-П).

Сказанное позволяет применительно к вопросу о сложении сроков владения нескольких следующих друг за другом давностных владельцев сделать вывод о том, что ограничения в использовании этого инструмента должны быть разумно обоснованы (преследовать объяснимые цели). В ином же случае воспрепятствование применению приобретательной давности ставит под угрозу обеспечение государством уважения достоинства личности в аспекте права собственности, являющегося элементом ее конституционно-правового статуса.

6. Таким образом, пункт 3 статьи 234 ГК Российской Федерации не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 21 (часть 1), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования данная норма в силу неопределенности своего нормативного содержания и с учетом практики ее применения не дает однозначного ответа на вопрос о допустимости присоединения лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения также времени, в течение которого имуществом владело другое лицо, в случае, если переход владения был обусловлен договором между ними.

Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – принять меры по устранению выявленной неопределенности нормативного содержания пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации.

Впредь до внесения в действующее правовое регулирование изменений, вытекающих из настоящего Постановления, сроки давностного владения имуществом в случае передачи владения от одного давностного владельца к другому по договору о его отчуждении подлежат сложению для целей приобретения на это имущество права

собственности в силу приобретательной давности. При этом должно учитываться, что, как следует из пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации, для присоединения лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения всего времени, в течение которого этим имуществом владел отчуждатель, критериям, перечисленным в пункте 1 той же статьи, должно соответствовать владение каждого из лиц, чьи сроки владения подлежат сложению.

Сказанное относится, в частности, к критерию добросовестности владения, который, как следует из правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в Постановлении от 26 ноября 2020 года № 48-П, имеет самостоятельное содержание и значение в сравнении с общей презумпцией добросовестности участников гражданских правоотношений. При оценке добросовестности владельца имущества в отдельных случаях могут иметь значение обстоятельства приобретения владения, в частности несоблюдение предписанных законом правил такого приобретения.

С учетом того, что закон предоставляет защиту не любому фактическому владельцу, а также того, что утративший владение вещью собственник, как правило, не занимает активную позицию в споре о праве на вещь, соответствие предыдущих владельцев имущества указанным критериям не презюмируется и подлежит доказыванию обратившимся в суд лицом – как носителем интереса в приобретении права – наряду с доказыванием соответствия этим критериям своего собственного владения. Это объясняется также и тем, что ситуация с приобретением имущества у лица, не являющегося его собственником, находится в сфере контроля самого приобретателя, который до заключения договора способен, проявляя должную разумность, осторожность и осмотрительность, оценить риски соответствующей сделки, удостовериться в соответствии владения отчуждателя предъявляемым законом требованиям и предпринять меры для защиты своего интереса. Так, заинтересованное лицо (каковым может выступать и тот, кто отчуждает имущество) вправе обратиться в суд с

требованием об установлении имеющего юридическое значение факта владения и пользования имуществом (пункты 6 и 10 части второй статьи 264 ГПК Российской Федерации, пункт 1 части 2 статьи 218 АПК Российской Федерации).

Конституционный Суд Российской Федерации при осуществлении конституционного судопроизводства решает исключительно вопросы права, воздерживаясь от установления и исследования фактических обстоятельств во всех случаях, когда это входит в компетенцию других судов или иных органов (части третья и четвертая статьи 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»). В связи с этим Конституционный Суд Российской Федерации не предопределяет настоящим Постановлением вывод о том, соответствует ли владение Г.В.Зубахина и предшествовавших ему владельцев спорного объекта предусмотренным пунктом 1 статьи 234 ГК Российской Федерации критериям, наличие которых требуется для приобретения права собственности по давности владения. Этот вопрос разрешается судами при рассмотрении соответствующего конкретного дела с учетом его фактических обстоятельств.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47<sup>1</sup>, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 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 3 статьи 234 ГК Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 21 (часть 1), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования данная норма в силу неопределенности своего нормативного содержания и с учетом практики ее применения не дает однозначного ответа на вопрос о

допустимости присоединения лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения также времени, в течение которого имуществом владело другое лицо, в случае, если переход владения был обусловлен договором между ними.

2. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, выраженных в настоящем Постановлении, – принять меры по устранению выявленной неопределенности нормативного содержания пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации.

3. Впредь до внесения изменений, вытекающих из настоящего Постановления, действующее правовое регулирование не может считаться препятствующим отчуждению давностным владельцем находящегося в сфере его господства имущества в пользу другого лица по договору и возможности присоединения в указанном случае лицом, ссылающимся на давность владения, ко времени своего владения также времени, в течение которого этим имуществом владел отчуждатель, при условии, что определенным законом критериям давностного владения отвечает владение каждого из этих лиц, причем бремя доказывания данного обстоятельства лежит на лице, заявляющем о таком присоединении.

4. Судебные акты, вынесенные по делу с участием гражданина Зубахина Геннадия Викторовича на основании пункта 3 статьи 234 ГК Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке, если для этого нет иных препятствий.

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

6. 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)).

№ 18-П



Конституционный Суд  
Российской Федерации