

Научная статья  
УДК 347.232  
DOI 10.33184/pravgos-2026.2.27

Original article

**СТУПИН Павел Александрович**  
Уфимский университет науки и технологий,  
Уфа, Россия,  
stupin-pavel@mail.ru,  
<https://orcid.org/0009-0001-8413-2216>

**STUPIN Pavel Aleksandrovich**  
Ufa University of Science and Technology,  
Ufa, Russia

## ТРАНСФОРМАЦИЯ РЕКВИЗИТА ДОБРОСОВЕСТНОСТИ В ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

THE TRANSFORMATION OF THE CRITERION OF GOOD FAITH IN ACQUISITIVE  
PRESCRIPTION IN JUDICIAL PRACTICE

**Аннотация.** В последнее время в судах рассматривается большое количество дел, в рамках которых истцы просят признать их право собственности на имущество в силу приобретательной давности. Несмотря на то что данный институт хорошо известен гражданскому праву, правоприменители зачастую испытывают трудности при разрешении подобных споров. В частности, сложность вызывает понимание реквизита добросовестности в рамках приобретательной давности. Цель: определить подходы в судебной практике к юридическому содержанию реквизита добросовестности в спорах о признании права собственности в рамках приобретательной давности. Методы: комплексного анализа судебной практики – для выявления закономерностей в подходах судов к реквизиту добросовестности в приобретательной давности; моделирования – для определения добросовестного поведения в различных ситуациях; исторический – при изучении истории формирования подходов к пониманию приобретательной давности. Результаты: выявлены изменения подходов в судебной практике к пониманию добросовестности в рамках приобретательной давности. Суды начинают исходить из того, что добросовестным является владение, возникшее на основании сделки с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий. Тем не менее в правоприменительной практике отсутствует единообразие и не редки случаи, когда при схожих фактических обстоятельствах суды выносят разные решения, не совпадающие с позицией высших судов.

**Ключевые слова:** приобретательная давность, добросовестность, недвижимость, земельный участок, владелец, собственник, право собственности

**Для цитирования:** Ступин П.А. Трансформация реквизита добросовестности в приобретательной давности в судебной практике / П.А. Ступин. – DOI 10.33184/pravgos-2026.2.27 // Правовое государство: теория и практика. – 2026. – № 2. – С. 242–249.

**Abstract.** Recently, courts have been dealing with a large number of cases in which plaintiffs are seeking to establish their ownership rights to property on acquisitive prescription. Although this institution is well-known in civil law, law enforcers often encounter difficulties in resolving such disputes. In particular, understanding the criterion of good faith within the framework of acquisitive prescription poses a challenge. Purpose: to identify approaches in judicial practice regarding the legal content of the good faith criterion in disputes over recognition of ownership rights based on acquisitive prescription. Methods: comprehensive analysis of judicial practice is used to identify patterns in courts' approaches to the criterion of good faith in acquisitive prescription; modeling is employed to determine good faith behavior in various situations; the historical method is applied for studying the history of the development of approaches to the understanding of acquisitive prescription. Results: the article reveals changes in judicial practice approaches to the understanding of good faith within the framework of acquisitive prescription. Courts are increasingly recognizing possession as bona fide when it arises from a transaction aimed at transferring ownership rights to real estate, even if such a transaction did not lead to the proper legal consequences. However, law enforcement practice lacks consistency, and it is not uncommon for courts to reach divergent decisions in similar factual circumstances, which do not align with the position of higher courts.

**Keywords:** acquisitive prescription, good faith, real estate, land plot, owner, proprietor, property right

**For citation:** Stupin P.A. The Transformation of the Criterion of Good Faith in Acquisitive Prescription in Judicial Practice. *The Rule-of-Law State: Theory and Practice*, 2026, no. 2, pp. 242–249. (In Russian). DOI 10.33184/pravgos-2026.2.27.

## ВВЕДЕНИЕ

Глава 14 ГК РФ посвящена основаниям приобретения права собственности. Одно из них – приобретательная давность. Этот институт известен еще со времен римского права и направлен в первую очередь на введение вещей в гражданский оборот.

В дореволюционном российском праве институту приобретательной давности была присуща добросовестность. Б.Б. Черепяхин отмечал, что не во всех государствах законодательство предъявляет такое требование, как добросовестное владение. Правовед обращал внимание, что во французском праве необходимым условием является только добросовестное приобретение, без предъявления требования к добросовестному владению на весь его протяжении, однако в других странах закреплено положение о добросовестности на весь период владения. В советском праве ученый предлагал «признать, что добросовестность владельца должна иметь место во все время владения. При этом в момент приобретения мы должны проявлять особую строгость к давностному приобретателю» [1, с. 163].

Нельзя не отметить, что ученые-цивилисты спорят о наличии института приобретательной давности в советском гражданском праве. Н.В. Карлова и Л.Ю. Михеева полагают, что в советском законодательстве не было норм о приобретательной давности в первую очередь из-за отсутствия права частной собственности на землю [2].

В.Е. Карнушин считает, что предпосылки к появлению приобретательной давности в советский период содержались в ст. 59 ГК РСФСР 1922 г., в соответствии с положениями которой устанавливался запрет на истребование бывшими собственниками имущества, экспроприированного на основании революционного права или перешедшего во владение трудящихся до 22 мая 1922 г. В то же время ученый отмечает, что данная норма скорее закрепляет погасительную давность, а не приобретательную [3].

Согласно ст. 234 ГК РФ для приобретения права собственности владелец должен доказать, что он открыто, непрерывно и добросовестно владеет вещью. В результате сравнения первоначальной и ныне действующей

редакций ГК РФ можно сделать вывод, что нормы о приобретательной давности в части добросовестного владения не претерпели изменений. В то же время в правоприменительной практике происходит изменение подхода к понятию добросовестности в спорах о признании права собственности в порядке приобретательной давности. А.Д. Рудоквас указывает, что российское законодательство в норме о приобретательной давности опирается не на римско-правовое значение данного института, согласно которому он необходим для окончания спора, а на дореволюционное российское понимание о необходимости легализации неформального приобретения, то есть, по сути, для придания законности недействительным сделкам [4, с. 96].

Нельзя не отметить, что в 2009 г. была высказана точка зрения о необходимости отказа от добросовестности как реквизита приобретательной давности<sup>1</sup>. Однако данное предложение законодателем воспринято не было.

К.И. Скловский полагает, что «добросовестность возможна именно в силу получения вещи по сделке о приобретении/отчуждении» [5, с. 487].

Е.А. Суханов указывает на ряд условий, при которых возможно приобретение права собственности по приобретательной давности, среди них отдельно упоминается добросовестное владение: «под добросовестностью в этом смысле следует понимать "субъективную добросовестность", т. е. извинительное незнание об отсутствии права собственности (титула) на вещь у ее отчуждателя (п. 1 ст. 302 ГК РФ), а не "объективную добросовестность" как отсутствие злого умысла» [6, с. 210].

## ПОЗИЦИЯ ВЕРХОВНОГО И ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДОВ РФ

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с за-

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобр. решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

щитой права собственности и других вещных прав»<sup>2</sup> (далее – постановление № 10/22) – один из первых судебных актов, который на уровне высших судов дает разъяснения по вопросам добросовестности применительно к приобретательной давности. До этого момента судебная практика не акцентировала внимание на данном вопросе. Суды отмечают, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Эта правовая позиция стала широко распространенной в правоприменительной практике.

Так, Верховный Суд Республики Башкортостан, рассмотрев дело, в апелляционном определении указал, что основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на квартиру в порядке приобретательной давности является отсутствие добросовестного владения<sup>3</sup>. Фактические обстоятельства дела заключались в том, что истец долгое время проживал в квартире, вселение в которую произошло с согласия собственника, на момент рассмотрения спора – покойного. Фактический владелец квартиры имел регистрацию по месту жительства, вместе с ним проживала и его дочь. Отказывая в удовлетворении исковых требований, Верховный Суд Республики Башкортостан отметил: истец достоверно знал, что квартира ему не принадлежит на праве собственности, между ним и собственником сложились фактические отношения по предоставлению помещения по договору найма, сами по себе факты нахождения спорного имущества в пользовании, несение бремени расходов на его содержание не свидетельствуют о добросовестности владения.

В данной ситуации любопытен вопрос, можно ли считать владение дочери истца добросовестным для применения института приобретательной давности. Добросовест-

ность в институте приобретательной давности, как это было указано, является субъективной, а не объективной. Для поиска ответа на заданный вопрос можно логически продолжить развитие событий. Предположим, дочь полагает, что собственником является ее отец, которому отказали в удовлетворении его иска, о чем она не знает. После смерти отца дочь думает, что она фактически вступила в наследство, поэтому продолжает проживать в квартире, неся бремя содержания имущества и считая его своим.

В приведенном примере, с одной стороны, требование о добросовестности в рамках приобретательной давности формально соблюдено. С другой стороны, возможно злоупотребление правом, когда лица искусственно создают условия, при которых есть лицо, не знающее, что имущество не принадлежит пользователю на законном праве.

Однако, на наш взгляд, нельзя утверждать, что во всех таких случаях владение не является добросовестным. Полагаем, что суд не только может, но и должен установить добросовестность владельца, заявляющего соответствующее требование. Более того, не последнюю роль в таких спорах должно играть отсутствие правоприязнаний иных лиц на спорное имущество, а также необходимость его ввода в гражданский оборот.

Еще более сложной является ситуация о добросовестности владения земельным участком. В п. 2 ст. 214 ГК РФ указано, что если земельные участки не находятся в частной либо муниципальной собственности, то они относятся к государственной собственности. Соответственно, законодатель закрепляет презумпцию государственной собственности на земельные участки.

В п. 16 постановления № 10/22 указано, что приобретательная давность может быть применена к бесхозным земельным участкам, а в отношении публичных участков применяются нормы земельного законодательства.

В производстве Ленинского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан находилось дело по иску гражданина о признании права собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности. В обоснование своей позиции он указал, что проживает и зарегистрирован в индивидуальном жилом доме более 15 лет, данный дом постро-

2 О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23.06.2015 № 25, от 12.12.2023 № 44) [Электронный ресурс] // Верховный Суд РФ : сайт. URL: <https://vsrf.ru/documents/own/8097/> (дата обращения: 14.03.2026).

3 Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 13.10.2015 № 33-17738/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ен его дедом, имеет все необходимые разрешения и расположен на спорном земельном участке. Пользователи соседних земельных участков не возражают против признания за истцом права собственности. Суд отказал в удовлетворении требований, сославшись на то, что материалы дела не содержат доказательств предоставления земельного участка истцу, в связи с чем отсутствует совокупность обстоятельств, предусмотренных положениями ст. 234 ГК РФ<sup>4</sup>. Апелляционным определением Верховного Суда Республики Башкортостан от 17 сентября 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения<sup>5</sup>.

Шестой кассационный суд общей юрисдикции в своем определении от 30 июня 2025 г. по делу № 88-10557/2025 указал, что в отношении земельных участков применение приобретательной давности имеет специфику. Она состоит в том, что приобретательная давность может быть применена только к частным земельным участкам либо бесхозяйным, а все остальные участки являются публичными и не могут быть предоставлены в частную собственность по такому основанию<sup>6</sup>.

Таким образом, судебная практика на протяжении долгого времени исходит из того, что пользование публичным земельным участком не может быть добросовестным и право собственности на основании приобретательной давности в отношении таких земельных участков возникнуть не может.

В юридической литературе высказывается критика сложившейся ситуации. В качестве обоснования ошибочности отказа в применении приобретательной давности к публичным земельным участкам приводятся следующие аргументы: 1) правоподтверждающие

документы на земельные участки могут быть утеряны; 2) необходимость платы за пользование землей; 3) возможность включения земель сельскохозяйственного назначения в гражданский оборот для обеспечения продовольственной безопасности государства; 4) борьба с фактически бесхозяйными земельными участками [7].

Полагаем, что согласиться со всеми аргументами невозможно. Платность пользования землей может быть обеспечена подачей исков о взыскании денежных средств за фактическое пользование земельными участками. Такая практика распространена и реализуется уполномоченными органами<sup>7</sup>. Введение земельных участков в гражданский оборот и борьба с бесхозяйными участками возможна путем организации торгов и соблюдения всех необходимых процедур, предусмотренных действующим законодательством. Заслуживает внимания довод о невозможности предоставления документов, подтверждающих выделение земельного участка, в силу невысокой правовой культуры граждан и существенных изменений в общественно-политической жизни, связанных с появлением частной собственности и нового законодательства.

Еще одним ключевым судебным актом, разъясняющим критерий добросовестности в приобретательной давности, является определение Верховного Суда РФ от 20 марта 2018 г. № 5-КГ18-3. В нем указано: добросовестность означает, что начало владения спорной вещью основано на внешне законных действиях и не было противоправным. Отдельно отмечается, что добросовестное заблуждение давностного владельца о наличии у него права собственности положениями ст. 234 ГК РФ не предусмотрено в качестве обязательного условия для возникновения права собственности в силу приобретательной давности. Верховный Суд РФ, напротив, делает акцент на том, что давностный владелец должен осознавать, что у него отсутству-

4 Решение Ленинского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 14.05.2015 по делу № 2-679/2015 [Электронный ресурс] // Ленинский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан : сайт. URL: [https://leninsky-bkr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srvc\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=53026395&case\\_uid=a0f097e7-ac05-4508-9b4a-ba7a8a1e1842&delo\\_id=1540005](https://leninsky-bkr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srvc_num=1&name_op=case&case_id=53026395&case_uid=a0f097e7-ac05-4508-9b4a-ba7a8a1e1842&delo_id=1540005) (дата обращения: 14.03.2026).

5 Решение Верховного Суда Республики Башкортостан от 17.09.2015 по делу № 33-16125/2015 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Республики Башкортостан : сайт. URL: [https://vs-bkr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srvc\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=49467438&case\\_uid=470027af-d2f7-48f7-b9dc-cf50b110e4f1&delo\\_id=5&new=5](https://vs-bkr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srvc_num=1&name_op=case&case_id=49467438&case_uid=470027af-d2f7-48f7-b9dc-cf50b110e4f1&delo_id=5&new=5) (дата обращения: 14.03.2026).

6 Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30.06.2025 по делу № 88-10557/2025 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 См.: Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.11.2025 № Ф09-3370/25 по делу № А60-31912/2024 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.05.2025 № Ф05-4015/2025 по делу № А41-29389/2024 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ет право на вещь<sup>8</sup>. Данная позиция и в дальнейшем высказывалась Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ<sup>9</sup>.

Несмотря на наличие достаточного количества разъяснений о добросовестности применительно к приобретательной давности, в судебной практике отсутствует единообразный подход. В качестве примера можно привести дело, которое было предметом рассмотрения в Шестом кассационном суде общей юрисдикции. Фактические обстоятельства заключались в том, что физическому лицу на время его работы было предоставлено помещение, после прекращения трудовых отношений истец продолжил проживать в данном помещении, был там зарегистрирован, нес бремя содержания и открыто владел. Шестой кассационный суд общей юрисдикции поддержал выводы нижестоящих судов, что действия истца не отвечают добросовестному владению, поскольку на момент вселения физическое лицо знало об основаниях своего пользования спорным помещением. Суд не принял ссылку на определение Верховного Суда РФ от 20 марта 2018 г. № 5-КГ18-3, в обоснование указал: «вынесение Верховным Судом Российской Федерации определения по конкретному делу с участием иных лиц и с иными обстоятельствами дела основанием для отмены оспариваемых судебных постановлений не является»<sup>10</sup>.

Любопытным представляется и такое обстоятельство, как отказ в удовлетворении встречных исковых требований титульного собственника о признании не приобретенным право пользования жилым помещением, выселении без предоставления другого жилого помещения физическому лицу в рамках этого дела. Суд первой инстанции при рассмотре-

нии дела установил, что между сторонами сложились фактические отношения по договору социального найма<sup>11</sup>.

Еще одним примером может служить определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции. В рамках дела истец просил признать право собственности в порядке приобретательной давности на квартиру, в которой он проживал, был зарегистрирован, вселился на основании договора с собственником. После смерти собственника истец продолжил жить в спорном помещении. Ответчиком, как и в первом примере, было подано встречное исковое заявление, но о признании права собственности за органом местного самоуправления, поскольку имущество является выморочным. При рассмотрении дела суд кассационной инстанции указал, что наличие договорных отношений между истцом и собственником жилого помещения не может служить единственным основанием для отказа в иске. Более того, судом дана правовая оценка невозможности истребования спорного помещения в связи с пропуском исковой давности публично-правовым образованием<sup>12</sup>.

Анализ двух судебных актов показывает, что суды по-разному оценивают схожие фактические обстоятельства и принимают разные решения. Также нельзя не отметить, что в приведенном ранее в качестве примера деле, рассмотренном Верховным Судом Республики Башкортостан в 2015 г., и в деле, рассмотренном Третьим кассационным судом общей юрисдикции в 2023 г., при идентичных фактах результат рассмотрения диаметрально противоположный.

## Позиция Конституционного Суда РФ

Существенные изменения в содержание понятия добросовестности в рамках приобре-

8 Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.03.2018 № 5-КГ18-3 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.09.2019 № 78-КГ19-29 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.10.2019 № 4-КГ19-55 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 02.06.2020 № 4-КГ20-16 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 11.09.2025 № 88-15651/2025 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл от 29.01.2025 по делу №2-459/2025 [Электронный ресурс] // Йошкар-Олинский городской суд Республики Марий Эл : сайт. URL: [https://yoshkarolinsky--mari.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=2&name\\_op=case&case\\_id=19041666&case\\_uid=9fd1ef50-9a12-430e-8af0-0a2fe1b8dab2&delo\\_id=1540005](https://yoshkarolinsky--mari.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=2&name_op=case&case_id=19041666&case_uid=9fd1ef50-9a12-430e-8af0-0a2fe1b8dab2&delo_id=1540005) (дата обращения: 14.03.2026).

12 Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 06.09.2023 № 88-16045/2023 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

тательной давности внес Конституционный Суд РФ в 2020 г. В своем постановлении от 26 ноября 2020 г. № 48-П (далее – постановление № 48-П) он выявил конституционно-правовой смысл п. 1 ст. 234 ГК РФ, в соответствии с которым признается добросовестным владельцем земельного участка лицо, владеющее данным участком на основании сделки с бывшим владельцем, имевшим намерение передать свои права владельца, однако сделка не повлекла соответствующих правовых последствий<sup>13</sup>.

Г.А. Гаджиев и А.П. Ревякин отмечают отказ Конституционного Суда РФ от формулировки признаков добросовестности применительно к приобретательной давности [8]. В то же время в постановлении № 48-П указывается на различия в понимании добросовестности для приобретательной давности и для защиты добросовестного приобретателя имущества. Конституционный Суд РФ ссылается на различные функции виндикационного иска и института приобретательной давности. Последний направлен на защиту как частных, так и публичных интересов, поскольку помимо приобретения права собственности истцом последствием возникновения такого права будет являться достижение правовой определенности, возвращение имущества в гражданский оборот, реализация фискальных целей.

Данное постановление интересно еще и тем, что предыдущему владельцу земельный участок принадлежал не на праве собственности, а на праве пожизненного наследуемого владения. Согласно ст. 267 ГК РФ распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, допускается только по наследству, а исходя из ст. 265 ГК РФ следует, что такие участки находятся в публичной собственности. В доктрине указывается на невозможность гражданского оборота земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения [9]. Также отмечается, что и собственник лишен права заключать гражданско-правовые договоры, направленные на отчуждение такого участка [10].

<sup>13</sup> По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова : постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таким образом, возникает противоречие, поскольку ранее указывалось, что в отношении публичных земельных участков институт приобретательной давности в ЗК РФ не закреплен. Такой же позиции придерживается судебная практика, которая датирована позднее выхода постановления № 48-П. Важно отметить, что законодатель до 30 декабря 2021 г. (то есть до принятия постановления № 48-П) предусматривал право гражданина зарегистрировать право собственности на земельный участок, принадлежащий ему на праве пожизненного наследуемого владения и предоставленный до дня введения ЗК РФ, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность<sup>14</sup>. Однако в последующей редакции формулировка нормы изменилась и на данный момент закон устанавливает, что если участок был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения до введения ЗК РФ, то он считается предоставленным гражданину на праве собственности, кроме случаев, когда земельный участок ограничен в обороте.

Конституционный Суд РФ указал, что сама по себе презумпция государственной собственности на землю не может доказывать недобросовестное владение давностного владельца по причине нарушения принципа равенства субъектов гражданского права, а также противоречия статьям Конституции РФ о равном признании и защите разных форм собственности и равенства перед законом и судом.

На наш взгляд, данный вывод может быть подвергнут критике. Во-первых, отношения по распоряжению публичными земельными участками регулируются нормами земельного права, которое является публичным и имеет приоритет перед гражданским в вопросах распоряжения государственными землями (ч. 3 ст. 3 ЗК РФ).

Во-вторых, стоит отметить, что существование презумпций в праве обусловлено необходимостью направить судебное решение в

<sup>14</sup> О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в ред. от 05.04.2021 № 79-ФЗ) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 14.03.2026).

определенную сторону. С.А. Муромцев указывал, что отказ от презумпций значил бы «освободить притязания тяжущихся от их гармонии с природою юридических отношений и внести в суд господство произвола и злоупотреблений со стороны личных стремлений» [11, с. 154]. В постановлении № 48-П Конституционный Суд РФ фактически отошел от двух презумпций: презумпции государственной собственности на землю и презумпции знания закона.

В-третьих, распространение норм о приобретательной давности в отношении публичных земельных участков может привести к увеличению случаев злоупотребления правом. Действующее земельное законодательство предусматривает в подавляющем числе ситуаций предоставление земельных участков на торгах, то есть таким образом пополняется бюджет. Наличие возможности «занять» государственный земельный участок, а затем ввести его в гражданский оборот через институт приобретательной давности может привести к росту подобных действий, что негативно скажется и на гражданском обороте таких участков, которые будут исключены из него на 15 лет, и на фискальной политике государства. На наш взгляд, в отношении публичных земельных участков нельзя говорить о добросовестном владении.

Представляется более верной в постановлении № 48-П ссылка на фактическое приравнивание в действующем законодательстве права собственности и права пожизненного наследуемого владения, без критики презумпции государственной собственности на землю.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Институт приобретательной давности известен еще со времен римского права, где он претерпевал изменения. Неудивительно, что в российском праве после закрепления такого способа приобретения права собственности, как приобретательная давность, она также подвержена трансформации. В доктрине

гражданского права добросовестность как реквизит давностного владения характеризуется по-разному. Некоторыми учеными высказывается мысль о необходимости отказа от определения добросовестности при давностном владении в контексте приобретательной давности. Такой же точки зрения придерживается Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

В судебной практике понятие добросовестности в институте приобретательной давности также является проблемным. Несмотря на довольно большое количество разъяснений Верховного и Конституционного судов РФ, нижестоящие суды выносят разные решения при схожих фактических обстоятельствах. Отсутствие единообразия в судебной практике – негативный фактор в развитии гражданских отношений, поскольку имеется правовая неопределенность, не позволяющая субъектам гражданского права предусмотреть, какое их поведение правомерно.

Стоит отметить, что в правоприменительной практике происходят изменения в понимании добросовестного владения, в первую очередь они связаны с тем, что в последних судебных актах Конституционного Суда РФ указывается на добросовестность владения, возникшего на основании сделки с намерением передать свои права владельца на недвижимое имущество, не повлекшей соответствующих правовых последствий. Позиция Конституционного Суда РФ соотносится с традицией дореволюционного российского права об устранении порока в сделке, последствием которого является приобретение права собственности по недействительной сделке. Подобные изменения могут позитивно повлиять на возможность введения имущества в гражданский оборот, однако кажется неверным распространение добросовестного владения в отношении публичных земельных участков, поскольку это противоречит презумпции государственной собственности на землю.

**СПИСОК ИСТОЧНИКОВ**

1. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву / Б.Б.Черепакхин. – 2-е изд. – Москва : Статут, 2020. – 479 с.
2. Карлова Н.В. Приобретательная давность и правила ее применения / Н.В. Карлова, Л.Ю. Михеева [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/?ysclid=mq69ox1y47241508116> (дата обращения: 05.03.2026).
3. Карнушин В.Е. Беститульное владение и его защита / В.Е. Карнушин. – Москва : Статут, 2015. – 176 с.
4. Рудоквас А.Д. Приобретательная давность и защита добросовестного приобретателя в Концепции развития законодательства о вещном праве / А.Д. Рудоквас // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 7. – С. 94–113.
5. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – Москва : Статут, 2010. – 893 с.
6. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2024. – 626 с.
7. Анисимов А.П. К вопросу о признании права на земельный участок / А.П. Анисимов, Л.А. Резванова, Е.В. Смирнская // Современное право. – 2023. – № 3. – С. 74–80.
8. Гаджиев Г.А. О толковании добросовестности в институте приобретательной давности применительно к владению земельным участком / Г.А. Гаджиев, А.П. Ревякин // Экологическое право. – 2021. – № 2. – С. 21–27.
9. Леонова А.А. Эластичность как характеристика права собственности / А.А. Леонова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2022. – № 12. – С. 54–83.
10. Шереметьева Н.В. К вопросу отказа от ограниченных вещных прав на земельные участки / Н.В. Шереметьева // Российская юстиция. – 2021. – № 2. – С. 17–19.
11. Муромцев С.А. Избранное / С.А. Муромцев. – Москва : Статут, 2015. – 446 с.

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ**

Ступин Павел Александрович – ассистент, аспирант кафедры гражданского права Института права.

**INFORMATION ABOUT THE AUTHOR**

Stupin Pavel Aleksandrovich – Teaching Assistant, Postgraduate Student of the Department of Civil Law at the Institute of Law.

Статья поступила в редакцию 18.03.2026; одобрена после рецензирования 14.04.2026; принята к публикации 14.04.2026. The article was submitted 18.03.2026; approved after reviewing 14.04.2026; accepted for publication 14.04.2026.

**REFERENCES**

1. Cherepakhin B.B. Works on Civil Law. Moscow, Statut Publ., 2020. 479 p.
2. Karlova N.V., Mikheeva L.Yu. Acquisitive Prescription and the Rules for Its Application. Available at: <https://www.consultant.ru/?ysclid=mq69ox1y47241508116>.
3. Karnushin V.E. Non-titled Possession and Its Protection. Moscow, Statut Publ., 2015/ 176 p.
4. Rudokvas A.D. Acquisitive Prescription and the Protection of a Bona Fide Purchaser in the Concept for the Development of Legislation on Property Law. *Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation*, 2009, no. 7, pp. 94–113. (In Russian).
5. Sklovsky K.I. Property in Civil Law. 5th ed. Moscow, Statute Publ., 2010. 893 p.
6. Sukhanov E.A. Property Law: Scientific and Educational Essay. 3rd ed. Moscow, Statute Publ., 2024. 626 p.
7. Anisimov A.P., Rezvanova L.A., Smirenskaya E.V. On the Issue of Recognizing the Right to a Land Plot. *Modern Law*, 2023, no. 3, pp. 74–80. (In Russian).
8. Gadzhiev G.A., Revyakin A.P. On the Interpretation of Good Faith in the Institute of Acquisitive Prescription as Applied to Ownership of a Land Plot. *Environmental Law*, 2021, no. 2, pp. 21–27. (In Russian).
9. Leonova A.A. Elasticity as a Characteristic of Property Rights. *Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*, 2022, no. 12, pp. 54–83. (In Russian).
10. Sheremetyeva N.V. To the Question of Refusal of Restricted Real Rights to Land Plots. *Russian Justice*, 2021, no. 2, pp. 17–19. (In Russian).
11. Muromtsev S.A. Selected Works. Moscow, Statute Publ., 2015. 446 p.