



Именем  
Российской Федерации

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302  
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой  
гражданки Т.В.Панкратовой

город Санкт-Петербург

26 мая 2025 года

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

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 пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданки  
Т.В.Панкратовой. Основанием к рассмотрению дела явилась  
обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли  
Конституции Российской Федерации оспариваемые заявительницей  
законоположения.

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

у с т а н о в и л :

1. Согласно пункту 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. В соответствии с пунктом 2 этой же статьи, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Конституционность указанных законоположений оспаривает гражданка Т.В.Панкратова. Из представленных материалов следует, что решением Судакского городского суда Республики Крым от 15 марта 2023 года удовлетворены исковые требования прокурора к Т.В.Панкратовой, администрации города Судака, гражданам Т.Л. и Т.Р. в части признания незаконными и отмены постановлений, касающихся передачи жилого помещения (квартиры) из муниципальной собственности в собственность Т.Л. и Т.Р., признания недействительным договора передачи жилого помещения в их собственность, а также истребования из незаконного владения Т.В.Панкратовой соответствующей квартиры. Встречные исковые требования заявительницы к администрации города Судака о признании ее добросовестным приобретателем жилого помещения оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 3 апреля 2024 года (вынесенным при новом рассмотрении дела) решение суда первой

инстанции оставлено без изменения. С названным апелляционным определением согласилась судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции (определение от 20 июня 2024 года). Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 12 сентября 2024 года отказано в передаче кассационной жалобы Т.В.Панкратовой для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам данного суда.

Судами установлено, в частности, что в 2014 году Т.Л. была принята на муниципальную службу. Постановлением администрации города Судака в 2017 году она принята на учет (в составе семьи из двух человек – Т.Л. и ее сына Т.Р.) в качестве нуждающейся в служебном жилом помещении специализированного жилищного фонда муниципального образования. На основании постановления администрации города Судака в том же году Т.Л. по договору найма служебного жилого помещения предоставлена однокомнатная квартира, ранее включенная в специализированный жилищный фонд муниципального образования.

В 2018 году Т.Л. обратилась в администрацию города Судака с заявлением об исключении названного жилого помещения из специализированного жилищного фонда и о разрешении приватизации данного жилого помещения. Постановлением местной администрации указанное помещение исключено из специализированного жилищного фонда муниципального образования в связи с тем, что отпала необходимость в его использовании по соответствующему назначению. Постановлением администрации города Судака, принятым в том же году, данная квартира на основании упомянутого заявления передана бесплатно в общую долевую собственность Т.Л. и Т.Р.; между местной администрацией, с одной стороны, и Т.Л., действующей в своих интересах и в интересах своего несовершеннолетнего сына Т.Р., с другой стороны, заключен договор передачи жилого помещения в собственность последних.

В 2020 году квартира отчуждена Т.Л. и Т.Р. в пользу Т.В.Панкратовой на основании договора купли-продажи, о чем была сделана соответствующая регистрационная запись.

Соглашаясь с первоначальными исковыми требованиями, суды исходили в том числе из того, что после утраты квартирой статуса служебного жилья действие договора найма специализированного жилого помещения прекратилось, а Т.Л. была обязана освободить квартиру, которая подлежала предоставлению гражданам на основании договора социального найма. Поскольку же Т.Л. ранее искусственно ухудшила свои жилищные условия, не состояла на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, то и предоставление ей спорной квартиры на условиях договора социального найма не предполагалось, и, следовательно, права на приобретение квартиры в порядке приватизации она не имела.

С учетом этих обстоятельств суды пришли к выводу, что ввиду нарушений, допущенных при приватизации спорной квартиры (в частности, ими было указано на противоправные действия главы администрации города Судака, подтвержденные в рамках расследования уголовного дела), данное жилое помещение выбыло из владения публичного собственника помимо его воли, в связи с чем может быть истребовано в том числе от добросовестного приобретателя.

По мнению Т.В.Панкратовой, пункты 1 и 2 статьи 302 ГК Российской Федерации не соответствуют статьям 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, позволяют истребовать жилое помещение от добросовестного лица, которое возмездно приобрело его, полагаясь на данные Единого государственного реестра недвижимости, по иску прокурора в интересах публичного образования, должностное лицо которого совершило осознанные (волевые) противоправные действия по распоряжению данным помещением,

повлекшие впоследствии признание сделки по его отчуждению недействительной.

1.1. Пункт 2 статьи 302 ГК Российской Федерации нельзя считать примененным в деле заявительницы, несмотря на его формальное упоминание в судебных постановлениях, поскольку, как следует из материалов дела, заявительницей жилое помещение было приобретено возмездно по договору купли-продажи. Само же по себе упоминание оспариваемого законоположения в тексте судебного акта не свидетельствует о его применении судами (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 30 марта 2023 года № 630-О, от 26 сентября 2024 года № 2394-О и др.). Соответственно, в силу пункта 2 части первой статьи 43 и части первой статьи 68 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» производство по настоящему делу в этой части подлежит прекращению.

1.2. Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 года № 16-П положение пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации было признано не соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно допускало истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные ЕГРН и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло – в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом – своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Федеральным законом от 16 декабря 2019 года № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившим в силу с 1 января 2020 года, статья 302 ГК Российской

Федерации дополнена пунктом 4, который предусматривает, что суд отказывает в удовлетворении требования субъекта гражданского права, указанного в пункте 1 статьи 124 данного Кодекса, об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося таким субъектом гражданского права, во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения; при этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя, или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет субъект гражданского права, указанный в пункте 1 статьи 124 данного Кодекса.

Следовательно, федеральным законодателем в развитие правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации предусмотрен специальный правовой механизм защиты прав добросовестных приобретателей жилых помещений, незаконно выбывших из владения публичных собственников. При этом не имеет значения, выбыло жилое помещение из владения публично-правового образования по его воле или помимо нее. Вместе с тем данный правовой механизм подлежит применению, лишь когда со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения истекло три года.

До истечения же указанного срока с момента регистрации права собственности (из представленных материалов следует, что этот срок в деле заявительницы не истек) в спорах между гражданами и публично-правовыми образованиями подлежат применению общие положения пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, в связи с чем в случае возмездного приобретения имущества ключевыми вопросами, подлежащими разрешению судом при рассмотрении дела, являются оценка добросовестности приобретателя и установление наличия или отсутствия воли собственника, направленной на выбытие имущества из его владения.

Хотя в судебных постановлениях, принятых по делу с участием заявительницы, не содержится однозначной оценки ее как добросовестного приобретателя, вывод о ее недобросовестности также не был сделан. В деле заявительницы основанием для истребования спорного имущества послужило не проявление ею недобросовестности, а выбытие имущества из владения муниципального образования помимо его воли. Это подчеркивается и в определении судьи Верховного Суда Российской Федерации, указавшего, что при установленных обстоятельствах вопрос о добросовестности заявительницы значения для рассмотрения дела не имел.

1.3. Как следует из дополнительно полученных Конституционным Судом Российской Федерации материалов, решением Судакского городского суда Республики Крым от 1 октября 2024 года утверждено мировое соглашение между Т.В.Панкратовой и продавцами квартиры, по которому последние обязуются выплатить заявительнице в качестве возмещения ущерба, причиненного истребованием спорного жилого помещения в пользу муниципального образования, денежную сумму, включающую в себя цену квартиры на момент приобретения, а также разницу между указанной суммой и определенной на момент истребования рыночной стоимостью данного имущества.

Указанное обстоятельство не является основанием для прекращения производства по настоящему делу (часть первая статьи 68 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»), поскольку оно не устраняет признаков нарушения конституционных прав заявительницы. Более того, само ее обращение в суд с целью возмещения причиненного ей ущерба на основании иных, нежели оспариваемые, законоположений явилось следствием такого толкования судами в ее конкретном деле пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, в котором Конституционный Суд Российской Федерации, принимая дело к рассмотрению, усмотрел неопределенность в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации.

1.4. Исходя из изложенного и с учетом требований статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является пункт 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в той мере, в какой на его основании судом при разрешении вопроса об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения устанавливается факт его выбытия из владения публично-правового образования помимо воли последнего в случае, если предоставление такого помещения из публичной собственности в собственность лица, впоследствии возмездно передавшего его добросовестному приобретателю, признано незаконным.

2. Конституцией Российской Федерации гарантируются право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и охрана собственности законом, ее государственная, в том числе судебная, защита (статья 35, части 1 и 2; статья 45; статья 46, часть 1).

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно подчеркивал важность обеспечения правовой определенности, стабильности и предсказуемости в сфере гражданского оборота, поддержания как можно более высокого уровня взаимного доверия между субъектами экономической деятельности и создания необходимых условий для эффективной защиты гарантированного статьей 35 Конституции Российской Федерации права собственности и иных имущественных прав (постановления от 26 апреля 2023 года № 21-П, от 31 октября 2024 года № 49-П, от 28 января 2025 года № 3-П и др.).

Указанным целям служат в первую очередь положения Гражданского кодекса Российской Федерации, в рамках которого федеральный законодатель, осуществляя регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав, договорных и иных обязательств, оснований и последствий недействительности сделок,

должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота. В противном случае для широкого круга добросовестных приобретателей, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, будет существовать риск неправомерной утраты имущества, которое может быть истребовано у них (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П, от 28 января 2025 года № 3-П и др.).

Соответственно, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность (постановления от 13 июля 2021 года № 35-П, от 27 мая 2024 года № 25-П и др.). Такая защита основана на статье 35 Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями 45 и 46; конституционная цель соответствующих гарантий состоит в том, чтобы обеспечить добросовестным приобретателям юридическую возможность обладания имуществом (Постановление от 28 января 2025 года № 3-П).

Кроме того, конкретизируя свои правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилых помещений, Конституционный Суд Российской Федерации отмечал, что положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателей (постановления от 24 марта 2015 года № 5-П и от 13 июля 2021 года № 35-П).

3. Историческое развитие института истребования имущества из чужого незаконного владения шло по пути последовательного введения и дальнейшей конкретизации условий, при которых в гражданском обороте

возможна виндикация. На основе конституционных принципов и в целях обеспечения стабильности гражданского оборота, поддержания баланса прав и законных интересов всех его участников и внесения определенности в вопрос о принадлежности имущества Гражданским кодексом Российской Федерации установлены условия, дающие право истребовать имущество в том числе и у добросовестного его приобретателя (статья 301, пункты 1 и 2 статьи 302).

Одним из таких условий, соответствие которого Конституции Российской Федерации подтверждено Конституционным Судом Российской Федерации в сохраняющем силу Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П, является факт выбытия имущества из владения собственника помимо его воли. Прямо называя две формы такого выбытия имущества из владения – утерю и хищение, положения пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации не устанавливают их закрытого перечня (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 10 апреля 2025 года № 907-О), а следовательно, судам в каждом случае необходимо устанавливать, была ли воля собственника направлена на передачу владения иному лицу.

Связывая же невозможность истребования имущества именно с добровольной его передачей третьим лицам, гражданское законодательство устанавливает разумный баланс между интересами собственника имущества и интересами его последующих добросовестных приобретателей. Во-первых, исходя в том числе из того, что именно на собственнике лежит как бремя содержания имущества, так и риск случайной его гибели (статьи 210 и 211 ГК Российской Федерации), он при невозможности виндикации претерпевает негативные последствия своих собственных действий (бездействия) в отношении имущества и (или) проявленной неосмотрительности в выборе лица, которому он передает его во владение. Во-вторых, исходя из общеправового принципа справедливости указанные последствия поведения собственника не могут быть произвольно возложены на возмездного добросовестного приобретателя, поскольку он

проявил должную разумную осторожность и осмотрительность при приобретении имущества.

4. Принципы правовой определенности и поддержания доверия к закону и действиям государства гарантируют гражданам, что решения принимаются уполномоченными государством органами на основе строгого исполнения законодательных предписаний, а также внимательной и ответственной оценки фактических обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение, изменение, прекращение прав (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 января 2016 года № 1-П, от 7 июня 2023 года № 31-П и др.), тем более с учетом действия презумпции, в силу которой любой официально-властный акт уполномоченного публично-правового субъекта отвечает требованиям законности (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2017 года № 9-П). При этом по смыслу правовой позиции, выраженной Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П, в правовом демократическом государстве, каковым является Российская Федерация, пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности со стороны публично-правового образования в лице компетентных органов не должно влиять на имущественные и неимущественные права граждан.

В Постановлении от 28 января 2025 года № 3-П Конституционный Суд Российской Федерации также подчеркнул, что прежде всего именно органы публичной власти как компетентные субъекты в соответствующей области реализации публичных полномочий несут ответственность за достоверность выданных правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов, за соблюдение надлежащей процедуры их выдачи, процедуры предоставления земельных участков и регистрации прав на них – в отсутствие выявленных фактов злоупотреблений и иных недобросовестных действий граждан как участников названных процедур. Указанная правовая позиция и сформулированные в ней требования к реализации публичных полномочий могут быть в полной мере отнесены и к

случаям предоставления публично-правовым образованием гражданам жилых помещений, особенно с учетом конституционно значимого характера права на жилище (статья 40 Конституции Российской Федерации).

Следовательно, к органам публичной власти – в силу их специфического статуса – применим повышенный стандарт должной осмотрительности, соблюдение которого требуется в равной степени на всех этапах процедуры, предполагающей предоставление гражданину жилого помещения. Ни положения Конституции Российской Федерации, ни нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не исключают вероятности наступления для публично-правового образования негативных последствий в результате необеспечения должной осмотрительности при осуществлении им – в лице его уполномоченных органов (должностных лиц) – своих полномочий, если таковые сопряжены с предоставлением гражданам жилых помещений в собственность или на ином вещном праве.

5. В целях применения пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации необходимо разделять волеизъявление субъекта гражданского права, направленное на возникновение соответствующих имущественных прав и обязанностей (сделка, акт органа публичной власти), и добровольную передачу владения, поскольку именно последняя имеет значение для разрешения виндикационных требований. На этот аспект применения названных законоположений обращается внимание в постановлении 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», где отмечается, что недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли; судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (абзац второй пункта 39).

Поскольку в силу положений статьи 125 ГК Российской Федерации публично-правовые образования в гражданских правоотношениях осуществляют имущественные права и обязанности через органы публичной власти, постольку выражением воли на выбытие вещи из владения публично-правового образования должно считаться совершение такими органами (их должностными лицами) в рамках их компетенции действий, влекущих переход вещи иному субъекту.

Переход жилого помещения в частную собственность из публичной и передача владения им не происходят одномоментно, а являются результатом совершения уполномоченными органами публично-правового образования серии последовательных действий, облакаемых в соответствующие юридические формы. В Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2015 года), отмечается, что о наличии воли на выбытие квартиры из владения публично-правового образования могут свидетельствовать действия, направленные на передачу владения иному лицу, в частности действия уполномоченного органа публично-правового образования по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, а также последующему заключению договора передачи жилья в собственность гражданина, даже если для этого отсутствовали законные основания, а также представление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для регистрации перехода права собственности.

Каждое из указанных действий – притом что их перечень не является закрытым и определяется спецификой соответствующих отношений – само по себе может и не рассматриваться как передача владения жилым помещением, однако совокупно они могут свидетельствовать о явном и последовательном выражении публично-правовым образованием воли на достижение как правового, так и фактического эффекта, предполагающего

выбытие объекта гражданских прав из его имущественной сферы, и, следовательно, могут рассматриваться в контексте применения пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации как свидетельство выбытия имущества из владения по воле его собственника.

Во всяком случае, волеизъявление публичного собственника на передачу имущества должно считаться очевидным, если такая передача опосредовалась актом местной администрации, изданным (подписанным) главой местной администрации, поскольку именно он руководит местной администрацией на принципах единоначалия, а местная администрация, в свою очередь, является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования – собственника (часть 1 статьи 37 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; такие же положения содержатся в частях 1 и 2 статьи 22 Федерального закона от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», который в соответствии с частью 1 его статьи 94 вступает в силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования, состоявшегося 20 марта 2025 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки). Наличие такого акта не может не создавать у граждан при приобретении ими жилых помещений разумной уверенности относительно обоснованности и законности их первоначального предоставления.

Хотя государственная регистрация вещных прав уполномоченным на то органом не является – с учетом разграничения компетенции между органами публичной власти – действием по распоряжению имуществом публично-правового образования и не означает передачи владения в том смысле, в каком это понимается в целях применения статьи 302 ГК Российской Федерации, тем не менее она выступает в качестве завершающего элемента юридического состава, влекущего возникновение, изменение, переход или прекращение соответствующих прав

(постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 года № 23-П и от 28 января 2025 года № 3-П). Поэтому сам факт государственной регистрации прав гражданина на недвижимое имущество, переданное ему публичным собственником, можно рассматривать как презюмирующий наличие воли последнего на выбытие из его владения жилого помещения.

Даже последующее признание действий и актов, опосредующих переход жилого помещения в частную собственность из публичной и передачу владения им, незаконными, а соответствующих сделок – недействительными не должно автоматически приводить к выводу об отсутствии воли соответствующего публично-правового образования в отношении передачи владения. В противном случае можно было бы говорить об отсутствии воли публичного собственника всякий раз, когда должностное лицо, уполномоченное действовать от его имени, принимает незаконное решение. Такой подход применительно к публичной собственности обнаруживает противоречие конституционному принципу поддержания доверия к действиям публичной власти, на значимость которого неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации (постановления от 9 ноября 2022 года № 48-П, от 26 марта 2024 года № 12-П, от 18 июля 2024 года № 38-П и др.). К тому же неизбежно возникал бы вопрос об экстраполяции такого подхода на оценку наличия или отсутствия воли собственника при выбытии имущества, принадлежавшего юридическому лицу, из его владения (которая также выражается через действия и решения уполномоченных им лиц), что ставило бы под сомнение стабильность гражданского оборота.

Нельзя не учитывать и того обстоятельства, что граждане – добросовестные приобретатели и публично-правовые образования находятся в неравных условиях относительно возможности выявления противоправных действий должностных лиц уполномоченных органов публичной власти, приведших к тому, что жилое помещение выбывает из владения публичного собственника. Поэтому распределение между

названными субъектами рисков в зависимости от возможностей их предотвращения – с учетом того что их выявление и устранение в процедуре предоставления жилых помещений являются обязанностью уполномоченных на отчуждение имущества в собственность граждан органов власти и их должностных лиц, а добросовестные приобретатели, как правило, не имеют возможностей эти риски ни выявить, ни устранить – в наибольшей степени отвечает разумному конституционному балансу интересов и общеправовому принципу справедливости.

Следовательно, отсутствие правовых оснований для отчуждения жилого помещения либо допущение в рамках этого процесса иных нарушений не влечет с необходимостью вывода об отсутствии воли публично-правового образования на передачу владения жилым помещением для целей решения вопроса об истребовании этого жилого помещения у добросовестного приобретателя. Иное приводило бы к нарушению требований общеправовых принципов равенства и справедливости вследствие различного отношения правопорядка к значению проявленной собственником имущества неосмотрительности, притом что необходимый стандарт такой осмотрительности в деятельности органов публичной власти должен быть не ниже, а по существу – и более высоким, чем в деятельности частных субъектов.

При этом сказанное не относится к ситуации, когда незаконное отчуждение жилого помещения (формирование оснований для включения в состав сведений ЕГРН записи о праве) связано, в частности, со сговором гражданина, которому предоставляется жилое помещение, и должностного лица при заведомом для них отсутствии законных оснований для предоставления имущества гражданину (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 года № 3-П), что во всяком случае не должно затрагивать права добросовестного приобретателя соответствующего жилого помещения.

6. Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в

жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами (часть 3). С учетом приведенного положения и обозначенных в Конституции Российской Федерации целей социальной политики государства, предопределяющих его обязанность заботиться о благополучии своих граждан, их социальной защищенности и обеспечении им нормальных условий существования (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16 декабря 1997 года № 20-П, от 23 апреля 2024 года № 20-П и др.), законодателю на конституционном уровне предписывается определить категории граждан, нуждающихся в жилище, а также конкретные формы, источники и порядок обеспечения их жильем с учетом имеющихся у государства финансово-экономических возможностей (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2019 года № 39-П, от 17 октября 2023 года № 48-П и др.).

В развитие приведенных конституционных положений Жилищный кодекс Российской Федерации в статье 19 предусматривает среди видов жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (часть 1), в зависимости от целей его использования, жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов (пункт 1 части 3). Соответственно, истребование публично-правовым образованием (в его интересах) незаконно отчужденных жилых помещений жилищного фонда социального использования преследует в том числе цель обеспечения и защиты интересов потенциальных получателей социального жилья в свете перспективы последующего предоставления истребуемого жилого помещения таким гражданам по предусмотренным законом основаниям.

Вместе с тем тот факт, что находящиеся в собственности муниципального образования жилые помещения при их отнесении к жилищному фонду социального использования подлежат предоставлению по договорам социального найма гражданам, в том числе малоимущим, нуждающимся в удовлетворении жилищной потребности и состоящим на учете в этом качестве, не может сам по себе иметь решающего значения при определении справедливого баланса публичных интересов и интересов частного лица, являющегося добросовестным приобретателем такого помещения.

Как отмечал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П, интерес публично-правового образования в предоставлении жилого помещения по договору социального найма в порядке очереди лицу, которое на момент истребования этого помещения не персонифицировано, существенно отличается от интереса собственника-гражданина. В делах, где отсутствует конкретное лицо, для реализации потребности в жилище которого истребуется жилое помещение, именно этот – публичный – интерес противопоставляется частным имущественным и неимущественным интересам конкретного добросовестного приобретателя жилого помещения. Соответственно, названный публичный интерес в предоставлении жилого помещения по договору социального найма лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, может быть удовлетворен за счет иного жилого помещения.

Учитывая сказанное, необходимо оценивать и предусмотренное частью 1 статьи 68<sup>1</sup> Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» право физического лица – добросовестного приобретателя, от которого было истребовано жилое помещение в соответствии со статьей 302 ГК Российской Федерации, на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения. Из положений частей 2–4 названной статьи следует, что добросовестные

приобретатели, у которых истребовано жилое помещение, имеют право на присуждение данной компенсации при наличии ряда условий, включающих вступление в законную силу судебного акта о возмещении им убытков, возникших в связи с истребованием жилого помещения, а также полное либо частичное отсутствие взыскания на основании такого судебного акта в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.

Однако требование о присуждении компенсации за утрату жилого помещения, истребованного в соответствии со статьей 302 ГК Российской Федерации, имеет производный характер от самого факта виндикации, которая, в свою очередь, предполагает в том числе разрешение вопроса о характере выбытия имущества из владения лица, которым (в пользу которого) оно истребуется. Наличие такого резервного механизма защиты прав добросовестного приобретателя не должно отменять действие основных гарантий этих прав.

7. Таким образом, как ранее отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 1 статьи 302 ГК Российской Федерации с учетом смысла, придаваемого ему правоприменительной практикой, предполагает наличие у суда оснований для вывода о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, лишь если будет установлено, что публично-правовое образование в лице уполномоченного органа (должностного лица) не совершало действий, направленных на его отчуждение гражданину (определения от 27 февраля 2018 года № 408-О, от 13 марта 2018 года № 583-О, от 30 мая 2023 года № 1256-О и др.). Данная позиция применима и к оценке передачи (перехода) такого имущества гражданину. В таком случае при установленной добросовестности приобретателя жилого помещения и соблюдении иных условий, предусмотренных статьей 68<sup>1</sup> Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», подлежит применению упомянутый компенсационный механизм.

Если же уполномоченные органы публично-правового образования совершали действия (принимали правовые акты), направленные на передачу жилого помещения из публичной собственности в частную и, соответственно, на передачу владения, – даже признанные в дальнейшем незаконными, – то не предполагается признание жилого помещения выбывшим из владения публично-правового образования помимо его воли для целей истребования у добросовестного приобретателя. Именно суды при рассмотрении заявленных публично-правовыми образованиями (в их интересах) виндикационных требований должны на основе исследования фактических обстоятельств оценивать наличие оснований для истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей, в том числе в соответствии с конституционно-правовым смыслом пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, выявленным Конституционным Судом Российской Федерации в настоящем Постановлении, т.е. в зависимости от того, были ли уполномоченными органами публично-правового образования совершены такие действия (приняты такие правовые акты).

Иной подход к толкованию пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в части определения направленности воли публично-правового образования на выбытие жилого помещения из его владения не отвечал бы предписаниям статей 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2), 40 (часть 1), 55 (часть 3) и 75<sup>1</sup> Конституции Российской Федерации.

Сказанное не отрицает правомочия публично-правового образования или выступающего в защиту его законных интересов прокурора применять иные меры по восполнению его имущественных потерь, связанных с незаконным выбытием из его собственности жилого помещения, в том числе предъявлять требования к лицам, виновным в таком выбытии или являющимся выгодоприобретателями такого выбытия.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47<sup>1</sup>, 68, 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 302 ГК Российской Федерации не противоречащим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой он по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования не предполагает признания жилого помещения выбывшим из владения публично-правового образования помимо его воли для целей истребования у добросовестного приобретателя, если судом при разрешении вопроса о таком истребовании будет установлено, что уполномоченные органы (должностные лица) этого публично-правового образования совершали действия (принимали правовые акты), предусматривающие передачу жилого помещения частному лицу (гражданину), даже признанные в дальнейшем незаконными.

2. Выявленный в настоящем Постановлении конституционно-правовой смысл пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации является общеобязательным, что исключает любое иное его истолкование в правоприменительной практике.

3. Судебные акты, вынесенные по делу гражданки Панкратовой Татьяны Васильевны на основании пункта 1 статьи 302 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. Прекратить производство по настоящему делу в части, касающейся проверки конституционности пункта 2 статьи 302 ГК Российской Федерации.

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)).

№ 22-П



Конституционный Суд  
Российской Федерации