ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА ТЕРЕЩЕНКО

руководитель аналитического отдела Адвокатского бюро «Прайм Эдвайс Санкт-Петербург», адвокат, приглашенный профессор Университета *Paris X Nanterre*, арбитр РАЦ при РИСА, *FCIArb*, кандидат юридических наук

Давностное владение, гражданский оборот и достоинство личности: комментарий к Постановлению Конституционного Суда РФ от 25 марта 2026 года № 18-П

Постановление Конституционного Суда РФ от 25 марта 2026 года № 18-П[1] любопытно своей смысловой многослойностью. На поверхности — это разрешение вполне конкретного вопроса: допустимо ли для целей приобретательной давности присоединить срок владения предшественника в ситуации, когда владение перешло по договору, а не в порядке универсального правопреемства? Однако значение Постановления этим не исчерпывается.

Повод к обращению оказался вполне прозаическим. Заявитель купил здание у общества, которое длительное время им владело, но не оформило право собственности. Впоследствии он попытался признать за собой право собственности на этот объект в силу приобретательной давности, однако арбитражные суды отказали. Они исходили из того, что при передаче имущества по договору приобретатель не является правопреемником прежнего владельца в смысле п. 3 ст. 234 ГК РФ, а потому не вправе пр исоединить к своему владению предшествующий срок (п. 1.1–1.3 ПКС № 18-П).

Именно здесь и обнаружилась проблема нормы. Пункт 3 ст. 234 ГК РФ допускает сложение сроков владения у лиц, связанных правопреемством, но не уточняет, охватывает ли это понятие ситуацию, когда вещь переходит по договору от одного давностного владельца к другому. Это породило на практике различные подходы к интерпретации правил о давностных сроках в контексте универсального и сингулярного правопреемства, которые описаны в п. 3.1 ПКС № 18-П.

В частности, с точки зрения формальной вещно-правовой логики давностный владелец не является собственником, титула у него нет, а значит, он не может передать больше прав, чем имеет. Следовательно, если вещь просто передана по договору, это не образует правопреемства по смыслу п. 3 ст. 234 ГК РФ. Сложение сроков возможно только в случае универсального правопреемства, например при наследстве или реорганизации. Если же имущество переходит по договору, срок владения для нового владельца начинает течь заново.

Напротив, буквальное толкование ставит во главу угла тот факт, что ст. 234 ГК РФ выделяет давностного владельца из числа обычных нетитульных владельцев. Закон признает за ним защиту владения против третьих лиц еще до возникновения права собственности (ст. 301, 304 ГК РФ). Следовательно, давностное владение — это не просто фактическое состояние, а уже юридически значимое положение. Из этого делается вывод, что по договору

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 25.03.2026 № 18-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Зубахина Геннадия Викторовича» (далее — ПКС № 18-П).

Ознакомиться с полным текстом материала Вы можете на портале «Закон.ру» https://zakon.ru/magazine/zakon/822.
Перепечатка и распространение допускаются только с согласия издательства.