

ԲՄԿ ՊՈՒՀ «ՀԱՅ-ՌՈՒՍԱԿԱՆ (ՍԼԱՎՈՆԱԿԱՆ) ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ»

ԳԱՐԻԿ ՍԵՅՐԱՆԻ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔՆ ՈՒՐԻՇԻ ԱՊՕՐԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏ ՊԱՀԱՆՁԵԼՈՒ
ՀԻՄՆԱԽՆԳԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ**

ԺԲ.00.03 – Մասնավոր իրավունք (քաղաքացիական, առևտրային, միջազգային մասնավոր, բնտանեկան, աշխատանքային իրավունք, սոցիալական ապահովության իրավունք) մասնագիտությամբ գիտությունների թեկնածուի զիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

Երևան-2024

ГОУ ВПО «РОССИЙСКО-АРМЯНСКИЙ (СЛАВЯНСКИЙ) УНИВЕРСИТЕТ»

ГЕВОРГЯН ГАРИК СЕЙРАНОВИЧ

**ПРОБЛЕМЫ ИСТРЕБОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО
НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Частное право (гражданское, торговое (коммерческое), международное частное, семейное, трудовое право, право социального обеспечения)

Երևան – 2024

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Հայ-Ռուսական (Սլավոնական) համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝

իրավաբանական գիտությունների
թեկնածու, դոցենտ **Ա.Ժ. Թունյան**

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝

իրավաբանական գիտությունների
դոկտոր, պրոֆեսոր **Ն.Վ. Կոզլովա**

իրավաբանական գիտությունների
թեկնածու **Հ.Գ. Մալխասյան**

Առաջատար կազմակերպություն՝

իրավաբանական համալսարան

Ատենախոսության պաշտպանությունը կայանալու է 2024 թվականի հունիսի 06-ին՝ ժամը 16:00-ին, Հայ-Ռուսական (Սլավոնական) համալսարանում գործող ՀՀ ԲԿԳԿ-ի Իրավագիտության 063 մասնագիտական խորհրդի նիստում (0051, ք. Երևան, Հովսեփ Էմինի 123):

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Հայ-Ռուսական համալսարանի գրադարանի ընթերցարահում:

Սեղմագիրն առաքված է «06» մայիս 2024 թվականին:

**Մասնագիտական խորհրդի գիտական քարտուղար,
իրավաբանական գիտությունների թեկնածու**

Չ.Հ. Հայրապետյան

Тема диссертации утверждена в Российско-Армянском (Славянском) университете.

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент
А.Г. Тунян

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор **Н.В. Козлова**
кандидат юридических наук **А.Г. Малхасян**

Ведущая организация – Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева

Защита состоится 06 июня 2024г. в 16:00 на заседании диссертационного совета 063 при Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Российско-Армянский (Славянский) университет» по адресу: 0051, г. Ереван, ул. О. Эмина 123.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российско-Армянский (Славянский) университет».

Автореферат разослан «06» мая 2024 года

**Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат юридических наук**

Дж.А. Айрапетян

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Проблема истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения является одной из самых актуальных с момента возникновения частной собственности. Правовые особенности истребования недвижимого имущества охватывают не только примитивные, с первого взгляда, случаи захвата чужого земельного участка или здания, но и случаи истребования имущества, вывывшего от собственника по или помимо его воли в результате цепочки сделок, и оказавшегося у добросовестного приобретателя.

Армянское законодательство предусматривает различные способы защиты, направленные на восстановление владения собственником или иным законным владельцем. В частности, в отличие от иностранных правопорядков армянское законодательство допускает восстановление владения путем самозащиты прав даже после окончания «нападения», вторжения, также предусматривается административная процедура устранения вторжения в недвижимое имущество. В связи с этим возникает необходимость выявления соотношения указанных способов защиты с виндикационным иском. Данный вопрос является наиболее актуальным, учитывая, что виндикационный иск ограничен трехлетним сроком исковой давности, который *de lege lata* не распространяется на самозащиту прав и на административные способы защиты.

С точки зрения догматики права, интересным является также вопрос определения природы виндикационного иска, природы отношений собственника с нарушителем права как охранительных относительных правоотношений. Несмотря на точки зрения, выраженные в науке о том, что охранительные отношения всегда являются относительными, позитивное право Армении создает предпосылки для формирования новых взглядов на данный вопрос, так как собственнику, выигравшему виндикационный иск против нарушителя права, предоставляется абсолютная защита государством на стадии принудительного исполнения против всех и каждого.

В правоприменительной практике непоследовательна практика относительно условий удовлетворения виндикационного иска. Например, согласно прецедентным позициям Кассационного суда РА, истец должен доказать незаконность владения ответчиком, что является тяжелым бременем для истца и проявлением *probatio diabolica* (дьявольским доказательством).

Прежде всего необходимо разобраться с определением действующей концепции владения недвижимым имуществом в Республике Армения, так как с учетом действия регистрационной системы прав на недвижимое имущество неоднозначным является вопрос определения владения только в качестве фактического состояния. Следует рассмотреть возможность применения концепции книжного владения. От подхода определения владения недвижимости зависят такие важные вопросы, как применение короткого трехлетнего давностного срока к виндикации недвижимости, пропуск которого не прекращает само право собственности, определение порядка выбытия вещи из

владения собственника: по или помимо воли, что является решающим для разрешения спора либо в пользу добросовестного приобретателя, либо истинного собственника. Указанные вопросы имеют не только теоретическое значение, но и практическое, о чем свидетельствует противоречивая практика армянских судов. Разрешение изложенных вопросов, в свою очередь, поможет разобраться с проблемой разграничения вещно-правовых способов защиты прав – виндикационного иска от негаторного. В судебной практике можно наблюдать попытки подмены виндикационного иска негаторным. Противоречивой является также сложившаяся позиция Кассационного суда РА о возможности совмещения виндикационного и негаторного исков, которые, казалось бы, являются взаимоисключающими.

Считаем, что большое внимание следует уделить проблеме соотношения виндикационного иска и реституционных требований в случае выбытия вещи из владения истца в результате цепочки порочных сделок («веерная» реституция). Актуальность проблемы заключается в действии презумпции оспоримости сделок, противоречащих требованиям закона, каковым является сделка по отчуждению чужого имущества, а также действии презумпции законности записи государственной регистрации прав, в связи с чем для успешной виндикации вещи у незаконного владельца истцу приходится комбинировать несколько материально-правовых требований для эффективной защиты прав. Кроме того, возникают спорные ситуации, когда по сущности частно-правовой спор рассматривается административным судом (представляется иск об оспаривании записи права собственности владеющего недвижимостью ответчика вместо виндикационного), в результате чего можно обойти нормы о защите добросовестного приобретателя.

Следует отметить, что способы защиты гражданских прав могут обеспечить восстановление нарушенных прав только в результате эффективного исполнения решения суда о предоставлении защиты потерпевшему. Особенно для виндикационного иска, как иска о присуждении, ключевым является претворение в жизнь предписания суда об истребовании вещи от незаконного владельца. В связи с этим возникает необходимость исследования также особенностей процедуры и проблем принудительного исполнения судебного решения об удовлетворении виндикации недвижимости. Актуальность проблемы заключается в том, что защита владения не ограничивается судебным разбирательством и получением желаемого судебного решения, так как позитивное законодательство предусматривает противоречивое регулирование относительно оспаривания действий или решений судебных приставов в административном суде, который вправе приостановить процесс исполнения вступившего в силу решения суда о «выселении». Фактически тот же спор об истребовании недвижимости от незаконного владельца повторно рассматривается в административном суде. С учетом действующего регулирования и сложившейся правоприменительной практики возникает вопрос эффективности виндикационного иска, как способа защиты гражданских прав. Безусловно, догматика обработки права для выяснения смысла предписаний должна сохраниться, однако следует согласиться с основателем социологии права Е. Эрлих о том, что правовая наука должна заняться также

изучением реалий функционирования права в широком социальном контексте, правовые нормы следует изучать как живую силу¹. В связи с этим только обращение к природе виндикации недвижимости в вакууме, вне системы законодательства и правоприменительной практики, в отрыве от той цели, которой должны служить способы защиты гражданских прав – восстановление нарушенных прав, не отразило бы полностью сущность исследуемого способа защиты и ее место в системе способов защиты гражданских прав в Республике Армения.

Цель и задачи исследования. Целью работы является определение правовой природы виндикационного иска и соотношения последнего с иными способами защиты гражданских прав, направленных на восстановление утраченного владения над недвижимым имуществом, в Республике Армения.

Задачами диссертационного исследования являются:

- 1) анализ внесудебных способов восстановления владения и возможность их совмещения с виндикационным иском,
- 2) анализ проблемы применения сроков исковой давности к самозащите прав и административным способам защиты прав,
- 3) изучение правовых доктрин об абсолютном или относительном характере отношений между собственником и нарушителями права,
- 4) выявление условий удовлетворения виндикационного иска,
- 5) анализ проблемы ограничения виндикационного иска трехлетним давностным сроком,
- 6) анализ правовой природы решения суда о выселении, которому на стадии принудительного исполнения придается характер *erga omnes*,
- 7) выявление особенностей принудительного исполнения решения суда о виндикации недвижимости и анализ правовых механизмов обжалования действий или решений судебных приставов,
- 8) анализ обязательно–правовых способов защиты и их соотношение с виндикационным иском,
- 9) анализ правовой природы сделок по отчуждению чужой собственности, а также сделок и записи права собственности, совершенных на основании подложных документов,
- 10) исследование соотношения виндикационного и негаторного исков, и выработка критериев их разграничения,
- 11) анализ правовой природы альтернативных способов защиты в виде денежных требований, стимулирующих скорейший возврат вещи к собственнику.

Объект и предмет диссертационного исследования. Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, связанные с нарушением права собственности на недвижимое имущество, повлекшее лишение собственником владения, а также связанные с реализацией и защитой права собственности, направленные на

¹ Карапетов А.Г. Политика и догматика гражданского права: исторический очерк // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 4, С. 51.

восстановление владения. Предметом исследования являются нормы действующего законодательства и правоприменительная практики Армении и иных правовых порядков, а также доктринальные воззрения ученых–юристов по проблемам истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретическую основу исследования составили научные работы российских ученых–юристов: Скловский К.И., Карапетов А.Г., Ерохова М.А., Новоселова А.А., Подшивалов Т. П., Рудоквас А.Д., Рыбалов А.О. Мурзин Д.В., Сеницын С.А., Бевзенко Р.С., Лоренц Д. В., Латыев А.Н., Кархалев Д. Н., Ламейкин Ю.А., Емелькина И.А., Бычкова Е.Ю. и другие.

Кроме этого, в работе использованы литературные источники на иностранных языках Hans Joseph Weiling, S. van Erp, B. Akkermans, Sonia Martin Santisteban, Peter Sparkes и другие.

В работе использованы методы догматического, системно–функционального, политико–правового, исторического и сравнительно–правового научного анализа. Предметом анализа стали доктринальные взгляды ученых–юристов, нормы армянского законодательства и законодательства иных правовых порядков, а также судебные акты по вопросам истребования имущества из чужого незаконного владения.

Научная новизна исследования. Научная новизна исследования заключается в том, что она является первой комплексной работой в Армении, в которой изучаются способы защиты, направленные на восстановление владения над недвижимостью, определяется правовая природа виндикационного иска в Республике Армения, выявляются проблемы распространения судебного решения к третьим лицам на стадии принудительного исполнения решения суда о выселении, рассматривается виндикационный способ защиты как эффективный способ правовой защиты с точки зрения Европейской конвенции по правам человека, выявляется соотношение виндикационного иска с обязательственно–правовыми способами. Например, проблеме конкуренции виндикационного иска и реституционных требований в Республике Армения посвящена только научная статья к.ю.н. А. Тавадяна.

Положения, выносимые на защиту. На защиту выносятся следующие положения:

1. Следует выделить следующую систему способов восстановления владения над недвижимым имуществом, закрепленных в законодательстве Республики Армения: самозащита прав, административный порядок устранения незаконного вторжения лиц и вещей, виндикационный иск. В связи с неясностью соотношения данных способов защиты следует отметить, что они являются самостоятельными и реализация одного, например, судебного способа защиты не обусловлена исчерпанием административного порядка защиты прав. В отличие от виндикационного иска внесудебными способами защиты прав может воспользоваться только зарегистрированный в реестре прав на недвижимость собственник или обладатель иного права, дающего правомочие владеть вещью. Внесудебные способы доступны также для лиц, которые находились в договорных отношениях с нарушителем их права, в то время как виндикация – это исключительно внедоговорной вещно–правовой способ защиты прав.

2. Правовая природа виндикационного иска в Республике Армения относительно недвижимости сводится к абсолютному способу защиты прав, так как данный способ защиты обеспечивает защиту прав от нарушений со стороны «всех и каждого», но для достижения абсолютного эффекта собственнику следует добиться удовлетворения виндикационного иска против конкретного нарушителя прав, после чего собственник получит свою вещь от любого незаконного владельца. Смешанный характер виндикационного иска заключается в том, что он, с одной стороны, является личным иском (*actio in personam*), так как между собственником и нарушителем права возникают относительные охранительные правоотношения, и иск предъявляется против конкретного нарушителя, но, с другой стороны, данный способ защиты на стадии принудительного исполнения судебного решения обеспечивает восстановление владения над недвижимостью и возврат вещи от «всех и каждого». Поэтому, абстрагируясь от процессуальных требований рассмотрения иска против определенного нарушителя, считаем, что виндикационный иск является абсолютным способом защиты, частично имеет признака иска *in rem*², который защищает право собственности от «всех и каждого», обеспечивающий возврат вещи в свободном от третьих лиц и их имущества состоянии.

3. С точки зрения политики права считаем неправильным подход распространения действия решения суда о виндикации недвижимости на «всех и каждого», так как лица, не участвовавшие в судопроизводстве, были лишены возможности выразить свою позицию в суде. В связи с этим считаем, что следует пересмотреть концепцию принудительного исполнения решения суда о виндикации. В частности, приемлемым считаем абсолютную защиту, если в рамках судебного разбирательства были применены обеспечительные меры иска, которыми наложен арест на вещь и запрещена передача владения над недвижимостью. А в рамках исполнительного производства о применении обеспечительных мер судебные приставы должны провести опись недвижимости, идентифицировать всех владельцев и об этом сообщить истцу, который вправе привлечь в качестве ответчика иных лиц. А если в рамках исполнительного производства выяснится, что вещью владеют иные лица, последние на основании ходатайства истца решением суда должны быть привлечены в исполнительное производство в порядке правопреемства. Соответствующий порядок судебного правопреемства на стадии принудительного исполнения должен быть предусмотрен законодательством.

С точки зрения догматики права, предусмотрение изложенного порядка означает отступление от концепции виндикационного иска, как абсолютного способа защиты прав, что более соответствует принципам частного права и процессуального права.

² Термин *actio in rem* используется в смысле иска, «наделенного абсолютным действием», то есть в основе наших выводов лежит разграничение *actio in rem* и *action in personam* по специфике процессуального присуждения. Требование истца по *actio in rem* направлено непосредственно на объект независимо от его обладателя в конкретный момент времени. (см.: Синицын С.А. *Actio in rem* и *actio in personam* исторические основы, методы интерполяции и экстраполяции современной науки гражданского права. "Инфотропик Медиа", 2013 г.).

4. Так как виндикационный способ защиты прежде всего направлен на защиту владения, ключевым является понимание владения над недвижимым имуществом. Но весьма сложно дать одно определение понятия владения, применимое ко всем случаям.

Так, считаем, что в смысле статьи 274 Гражданского кодекса Республики Армения, которая применима при истребовании недвижимости собственником или законным владельцем (в том числе узукапентом) от незаконного владельца, у которого нет зарегистрированного права на вещь, на основании которого последний имел бы право владеть вещью, владение означает фактическое состояние, фактический контроль над недвижимостью, который проявляется в управлении вещью, устранении третьих лиц от доступа к вещи.

Но в случае виндикации недвижимости от добросовестного приобретателя (статья 275 Гражданского кодекса Республики Армения) владение следует определить в совокупности элементов фактического господства над вещью и книжного владения: для того, чтобы определить выбыло ли имущество из владения собственника помимо воли следует обратиться как к порядку фактического перехода вещи к отчуждателю, так и порядку перехода записи права к отчуждателю. Данный вывод обусловлен тем, что в отличие от движимых вещей владение для недвижимости не является знаком легитимации права собственности³, поэтому для того, чтобы создать видимость полномочий у отчуждателя собственник должен передать по своей воле не только фактическое владение, но и запись права собственности.

5. Из предыдущего положения следует также, что конструкция виндикации вещи от добросовестного приобретателя рассчитана для движимостей, владение которыми является тем самым знаком легитимации собственности, что нельзя сказать о недвижимых вещах. Считаем, что на основании телеологического толкования следует редуцировать норму статьи 275 ГК РА применительно к недвижимым вещам, в частности, правило данной нормы о том, что виндикация зависит не только от порядка (по или помимо воли) выбытия вещи из владения собственника, но и лица, «которому имущество было передано собственником во владение», неприменимо. Для виндикации недвижимости от добросовестного приобретателя значимым должен являться лишь порядок выбытия вещи от собственника или иного лица, обладающего распорядительной властью над вещью.

6. Для разрешения проблемы ограничения виндикации недвижимости трехлетним сроком исковой давности в науке высказываются точки зрения об установлении равных сроков исковой давности и приобретательной давности, устанавливая механизм параллельного расчета данных сроков. Мы не соглашаемся с

³ Согласно закрепленной в Гражданском кодексе концепции «наименьшего зла» собственник должен быть защищен в любом случае, если не предпринимал действия, которые дали третьим лицам основания полагаться на видимость полномочий у отчуждателя (в случае движимости владение равнозначно собственности, что нельзя сказать о недвижимости, в отношении которого действует конститутивная регистрационная система), а если видимость права собственности у последнего возникла по воле собственника (в случае движимостей собственник сам передал вещь отчуждателю, а недвижимости – фактическое владение и запись в реестре, например, путем заключения мнимой сделки), тогда следует защитить добросовестного приобретателя.

целесообразностью предложенных вариантов, так как они не исключают возникновение периода неопределенности прав на недвижимое имущество: узупакиент может так и не стать собственником, так как для приобретения собственности по давности последний должен быть добросовестным и владеть вещью как своей. Считаем, что реализация варианта параллельного истечения срока исковой давности и приобретательной давности в действующей конструкции невозможна. Мы предлагаем *de lege ferenda* исключить применение срока исковой давности по виндикации недвижимости. Право собственности на недвижимое имущество зарегистрированного собственника и возможность защиты его права должны сохраняться до того момента, когда право собственности не прекратилось по основаниям, предусмотренным законом. А до законодательных изменений, считаем, что изложенная проблема должна быть решена судами путем правоприменения *contra legem* или путем оспаривания конституционности подобного ограничения права на судебную защиту. В качестве обоснования правоприменения *contra legem* можно указать несправедливость установления столь короткого срока защиты прав на объекты, в отношении которого действует регистрационная система прав, кроме того *dominium sine re* приводит к правовой неопределенности, особенно, с учетом того, что даже после отказа в виндикации собственник не лишен возможности восстановить свое владение силой либо путем обращения к полиции для административного выселения, а последние два способа не ограничены сроками давности.

7. Считаем, что виндикационный иск не является эффективным средством правовой защиты прав на недвижимое имущество, которое могло бы обеспечить реальное восстановление нарушенных прав, так как позитивное законодательство Армении допускает обжалование в административном суде действий/решений судебных приставов, направленных на исполнение решения суда об истребовании недвижимости. А статья 83 Административного процессуального кодекса РА уполномочивает административный суд приостановить исполнение решение суда до разрешения дела в административном суде, что считаем неконституционным.

В связи с этим предлагаем *de lege ferenda* ограничить возможность обжалования действий судебных приставов по тем исполнительным производствам, которые не предполагают принятие дискреционных решений административным органом. В частности, по исполнительным производствам по выселению единственным возможным предметом судебного контроля является пропорциональность действий судебных приставов по выселению, а не вопрос правомерности самих действий, направленных на исполнение решения суда. В связи с этим предлагаем исключить возможность применения административным судом промежуточных мер обеспечения в виде приостановления действий по выселению. Подобное регулирование приемлемо с учетом того, что оспаривание решения судебных приставов или их действия по выселению являются самоцелью, так как такое оспаривание, тем более промежуточное приостановление исполнения, вступившего в законную силу судебного решения невышестоящим другим судом, не может преследовать правомерную цель: в правовом государстве вступившее в законную силу решение суда должно быть исполнено в разумные сроки, если такое исполнение не приостановлено вышестоящим судом в

порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом РА (в рамках обжалования решения суда по новым или вновь открывшимся обстоятельствам).

8. Виндикация в армянском праве не является самостоятельным способом защиты вещных прав, обеспечивающий восстановление владения недвижимым имуществом. Виндикационный иск самостоятельно может быть представлен только собственником или законным владельцем с сохранением титула против незаконного владельца, у которого нет зарегистрированного права, которое дает последнему правомочие владения вещью⁴. В обратном случае, когда есть зарегистрированное право собственности или иное право за ответчиком, требуется активное оспаривание записи права и/или ее основания, в обратном случае виндикационный иск подлежит отказу. Для эффективной защиты прав истцу следует совмещать виндикационный иск с требованием об оспаривании сделок, по которым вещь перешла к ответчику. Подобное совмещение обусловлено действием презумпции оспоримости сделок, нарушающих требования закона, каковым является сделка по отчуждению чужого имущества.

Считаем, что законодатель должен отказаться от презумпции оспоримости нарушающих требования закона сделок, особенно влияющих на права третьих лиц, и предусмотреть ничтожность подобных сделок. Это поспособствует самостоятельному применению виндикационного способа защиты и решит проблему несправедливого ограничения срока исковой давности для виндикационного иска (оспаривание сделок ограничено годичным давностным сроком): обоснование ничтожности сделки не ограничено давностным сроком, следовательно, к виндикационному иску будет применен общий трехлетний давностный срок. Кроме того, следует ослабить презумпцию законности записи государственной регистрации права, и допустить ее оспаривание в рамках виндикационного иска.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и гражданского процессуального права Института права и политики Российско-Армянского (Славянского) университета. Результаты исследования отражены в 7 научных статьях, опубликованных автором. Ряд положений диссертации были представлены в рамках докладов и представленных на кафедре научных сообщений. Также в качестве практического применения результатов научного исследования можно отметить, что основные положения опубликованной статьи «Особенности исполнительного производства по делам об истребовании имущества из чужого незаконного владения» были использованы автором в заявлении об оспаривании конституционности статьи 83 Административного процессуального кодекса РА постольку, поскольку данная норма уполномочивает административный суд приостановить исполнение вступившего в законную силу судебного решения, которым был удовлетворен иск об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения⁵.

⁴ Кроме случаев, когда право на недвижимость защищается в силу закона вне зависимости от регистрации прав (см. ст. 18 закона РА «О государственной регистрации прав на имущество»).

⁵ Представленное заявление было принято в производство Конституционным судом РА определением от 07.03.2023г. № ՄԴԴԿՈ-9.

Выводы автора, изложенные в статье «Принудительное исполнение решения суда об истребовании имущества из чужого незаконного владения по отношению к лицам, не участвовавшим в судопроизводстве» о том, что законодательное регулирование, предоставляющее судебным приставам полномочие выселять совместно с ответчиком, также иных лиц, у которых нет зарегистрированного права пользования на недвижимость, может повлечь нарушение права собственности в тех случаях, когда права на недвижимость признаются и защищаются вне зависимости от их регистрации, были учтены авторами проекта закона «Об исполнительном производстве»⁶.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, 3 глав, разделенных на 9 параграфов, заключения, списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы, анализируется состояние её теоретической разработанности, определяются объект, предмет, цель, задачи, методологические и теоретические основы исследования, его научная новизна, формулируются выносимые на защиту положения, показывается теоретическая и практическая значимость исследования, приводятся сведения об апробации результатов работы.

Первая глава «Особенности истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения в Республике Армения» посвящена выявлению сущности виндикационного иска, а также анализу законодательной и доктринальной конструкции данного способа защиты вещных прав.

В первом параграфе «Внесудебные способы восстановления владения над недвижимым имуществом» автором рассмотрены такие внесудебные способы восстановления владения над недвижимым имуществом, как самозащита прав и административное устранение вторжения органами полиции, автор раскрыл правовую природу указанных способов защиты и их соотношение с виндикационным иском, а также проблему ограничения внесудебных способов защиты сроком исковой давности.

Во втором параграфе «Правовая природа виндикационного иска в армянском праве» рассматривается правовая природа правоотношений, которые складываются при нарушении правомочия владения собственника, анализируется проблема квалификации виндикационного иска в качестве способа защиты с абсолютным действием, учитывая особенности процессуального присуждения по данному иску. Изложенная проблема рассматривается не только с точки зрения догматики, но и политики права. Автором приводятся доводы в пользу обязательственного характера отношений собственника и

⁶ В статье 113 проекта закона предусмотрено, что судебные приставы уполномочены совместно с ответчиком выселять также иных лиц, у которых нет зарегистрированного права пользования недвижимостью или иного права, признаваемого вне зависимости от его регистрации (См.: Проект закона «Об исполнительном производстве» [Электронный ресурс] URL: <https://www.e-draft.am/projects/5755/about> (дата обращения: 15.06.2023).

нарушителя прав, также в рамках данного параграфа выявляется соотношение между виндикационным иском и «иском о выселении»

В третьем параграфе «Условия удовлетворения виндикационного иска» выделены и рассмотрены два вопроса: виндикация недвижимости зарегистрированным собственником и истребование недвижимости от добросовестного приобретателя. В рамках первого вопроса рассмотрены проблемы применимости виндикационного иска к недвижимым вещам, определяется понятие владения недвижимостью, разграничивается владение, как фактическое состояние, и правомочие владения. Анализируются в отдельности условия удовлетворения виндикации недвижимости. Рассматривается проблема распределения бремени доказывания по виндикационному иску, в частности, выделяется проблема доказывания истцом отрицательного факта – отсутствия у ответчика законных оснований владения недвижимостью.

В рамках второго вопроса рассматриваются проблемы истребования недвижимого имущества от лица, которое приобрело имущество от неуправомоченного отчуждателя. Автором перечислены и проанализированы теории ограничения виндикации, было выявлено, какая из теорий поставлена в основе позитивного права Армении. Была проанализирована проблема определения понятия владения в смысле статьи 275 Гражданского кодекса Республики Армения, которое относительно недвижимости не сводится к фактическому состоянию, в отличие от понятия владения, которое используется в статье 274. Автор обращается к проблеме определения понятия выбытия недвижимости из владения собственника помимо воли, что является ключевым для разрешения спора об истребовании вещи от добросовестного приобретателя.

В четвертом параграфе «Применение срока исковой давности к виндикации недвижимости» автор обращается к проблеме ограничения иска об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения коротким трехлетним сроком исковой давности в то время, как истечение указанного срока на прекращает право собственности истца, а ответчик продолжает владеть чужой вещью без правовых оснований. Диссертант анализирует изложенные в науке варианты разрешения указанной проблемы в виде установления механизма параллельного исчисления срока исковой давности и срока приобретения права собственности по давности владения, а также представляет свое видение разрешения проблемы.

Вторая глава «Проблемы принудительного исполнения судебного решения об истребовании имущества из чужого незаконного владения» посвящена выявлению особенностей процедуры принудительного исполнения решения суда об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения, что необходимо для правильного определения природы виндикационного иска, как вещно-правового способа защиты, и для определения эффективности последнего.

В первом параграфе «Принудительное исполнение решения суда по отношению к третьим лицам, не участвовавшим в судопроизводстве» рассматриваются положения законодательства, устанавливающие особенности принудительного исполнения решения суда «о выселении», анализируется проблема распространения решения суда на неопределенных круг лиц в свете принципов обязательности судебного решения только

для сторон судопроизводства, а также конституционно правовой гарантии лишения собственности в судебном порядке. Кроме того, закон предоставляет судебным приставам полномочие выселять третьих лиц, право пользования которых на недвижимость не зарегистрировано в реестре в то время, как законодательство предусматривает случаи, когда права на недвижимость признаются и защищаются вне зависимости от их регистрации. Автор также предлагает механизм принудительного исполнения решения суда о vindикации, балансирующий интересы собственника, которые заключаются в скорейшем восстановлении своих нарушенных прав, а также интересы третьих лиц, не участвовавших в судопроизводстве, которые, возможно, могут иметь законные основания владения вещью, но лишены возможности эксцепции против иска.

Во втором параграфе «Особенности исполнительного производства по делам об истребовании имущества из чужого незаконного владения» автор рассматривает законодательные механизмы, разрешающие путем обжалования решений судебных приставов в административном суде приостановить процесс исполнения решения суда «о выселении», в результате чего права истца длительное время остаются нарушенными, несмотря на наличие вступившего в законную силу решения суда об удовлетворении vindикационного иска. В связи с этим рассматривается правовая природа решений судебного пристава, которые принимаются в рамках исполнительного производства по выселению незаконных владельцев, а именно, рассматривается вопрос квалификации решений судебных приставов в качестве административного акта, вопрос правомерности приостановления административным судом процедуры принудительного исполнения вступившего в законную силу решения суда по гражданскому делу.

Третья глава «Соотношение vindикационного иска с другими смежными институтами» посвящена выявлению соотношения vindикационного иска и обязательственно-правовых требований, в частности, договорных требований, требований, вытекающих из недействительности сделок, проблемам совмещения нескольких требований для достижения целей vindикационного иска. Предметом исследования данной главы являются также проблемы подмены vindикационного иска негативным, совмещения указанных двух способов защиты прав. Также исследуется правовая природа требований, замещающих vindикационный иск, требований, стимулирующих незаконному владельцу вернуть вещь собственнику.

В первом параграфе «Соотношение vindикационного иска и обязательственно-правовых требований» автор обращается к проблеме смешения вещно-правовых способов защиты и договорных требований, требований о применении последствий недействительности сделок. Рассматривается вопрос о самостоятельном применении vindикационного иска в условиях действия презумпции оспоримости сделок, нарушающих требования закона, а также действия презумпции законности административных актов, в том числе записи права собственности, для аннулирования которых требуется активное судебное оспаривание. Также исследуется проблема обхода норм о защите добросовестного приобретателя путем оспаривания невладельцем

«прежним» собственником внесенного на основании подложных документов записи права собственности конечного приобретателя недвижимости в административном суде.

Изложенные вопросы, в свою очередь, порождает иную проблему, которая также стала предметом исследования, – ограничения виндикационного иска сроком исковой давности для оспаривания сделок (1 год) или оспаривания записи права в административном суде (2 месяца).

Во втором параграфе «Соотношение виндикационного и негаторного исков» диссертант обращается к проблеме подмены виндикационного иска негаторным, что мотивировано стремлением преодолеть несправедливое регулирование относительно ограничения виндикационного иска трехлетним сроком исковой давности, также исследуется проблема совмещения виндикационного и негаторного исков. Автор обосновывает проблематичность сложившегося в судебной практике подхода совместного представления виндикационного и негаторного исков. В рамках данного параграфа автор также выделил критерии, по которым следует определить надлежащий способ защиты прав в ситуациях, когда собственник утратил владение лишь над частью вещи.

В третьем параграфе «Виндикация, деликт и кондикция» рассматривается вопрос определения правовой природы требования о взыскании стоимости недвижимости в случае ее утраты в натуре в период нахождения у незаконного владельца, а также автором устанавливаются условия удовлетворения подобного требования, которые *mutatis mutandis* сводятся к условиям удовлетворения виндикационного иска. Кроме того, анализируются дополнительные денежные требования, которые может представить лишенный владения собственник и которые могут поспособствовать скорейшему восстановлению нарушенных прав собственника. В частности, рассматривается природа требования о взыскании доходов, полученных в результате незаконного владения и пользования недвижимостью, требования о взыскании стоимости пользования вещью.

В дополнение к положениям, выносимым на защиту, диссертант пришел к следующим выводам.

1. Для определения соотношения внесудебных способов защиты владения с виндикационным иском можно отметить, что самозащита прав и административный порядок защиты прав направлены на защиту права собственности от нарушений, которые привели к лишению владения, а также от нарушений, которые не привели к лишению владения, а создали помехи для нормального пользования или владения вещью (например, «вторжение движимым имуществом»). В то время как виндикационный иск применим только в случае, когда владение перешло к иному лицу, а в случае нарушений, не связанных с лишением владения, надлежащим способом защиты является негаторный иск.

2. Административный порядок выселения несмотря на то, что закреплен в Гражданском кодексе РФ и несмотря на законодательную формулировку о том, что полиция применяет принудительные меры на основании доверенности законного владельца и от его имени, является публично-правовым способом защиты, а отношения, складывающиеся между законным владельцем и полицией, полицией и незаконным

владельцем, носят публично–правовой характер. Восстановление владения над недвижимым имуществом с помощью самозащиты прав и административного порядка возможно без временных ограничений в отличие от виндикационного иска, который ограничен трехлетним сроком исковой давности, пропуск которого теоретически может привести к отказу виндикационного иска на основании возражения ответчика.

3. Виндикационный иск направлен на восстановление фактического состояния владения вещью, а позиция Кассационного суда РА о том, что утрата фактического владения приводит к «лишению» правомочия владения собственником некорректна, так как нахождение вещи у незаконного владельца не лишает собственника самого правомочия владения, как и права собственности. Более того, если лицо лишено было бы какого–либо права, оно бы не могло требовать его принудительной защиты права, так как виндикационный иск является иском о присуждении, то есть предоставляется защита существующего права, а не является иском о преобразовании, который *inter alia* порождает новые права. В основе подобного вывода лежит также известная из римского права формула о том, что «за всяким иском стоит право».

4. Определяя правовую природу понятия распространенного в правоприменительной практике понятия «выселение», следует отметить, что оно не является способом защиты гражданских прав и не сводится исключительно к виндикационному иску. Выселение и виндикационный иск являются скрещивающимися понятиями, с одной стороны, выселение является одним из способов истребования имущества из чужого владения и восстановления владения истца, но, с другой стороны, в качестве выселения может быть сформулировано требование, вытекающее из договорных отношений между спорящими сторонами, также требование, направленное на устранение нарушений, не связанное с лишением владения (негаторный иск). Следовательно, выселение является лишь способом, мерой принудительного действия, направленного на исполнение решения суда об истребовании имущества на основании как вещного иска, так и обязательно–правового.

5. Считаю, что следует разграничивать и не смешивать понятия, используемые в различных отраслях права, и каждое понятие следует толковать в свете принципов отрасли права, руководствуясь принципом отраслевой автономии. Исходя из изложенного считаем, что в смысле статьи 275 ГК РА выбытие вещи в результате мошенничества не должно квалифицироваться как хищение, несмотря на то, что в уголовно–правовом смысле мошенничество является видом хищения. С точки зрения указанной статьи значимым является передача владения собственником своими действиями по своей воле, которая была сформирована без принуждения, а при любом виде мошенничества собственник сам вверяет имущество другому лицу. Следовательно, понятие «хищение» в статье 275 ГК РА следует толковать исходя из целей самой статьи и концепции «наименьшего зла».

6. Ограничение виндикации недвижимости трехлетним сроком исковой давности может создать период неопределенности прав на недвижимость: отказывая собственнику в судебной защите, последний продолжает оставаться собственником (*dominium sine re*), а ответчик продолжает незаконно владеть вещью. В судебной практике сложилась позиция

обхода применения давностного срока подменой виндикационного иска негативным, который *de lege lata* не ограничен сроком исковой давности. Данный подход считаем неверным не только с точки зрения догматики гражданского права, так как искажаются институты и понятия, выработанные в теории гражданского права, нарушается система защиты вещных прав, но и с практической точки зрения. В частности, защищая собственника, лишенного владения нормами негативного иска, последний лишается также притязаний, вытекающих из нормы статьи 276 ГК РА о расчетах при возврате имущества из незаконного владения, например, собственник не вправе будет истребовать доходы, полученные ответчиком в результате незаконного владения вещью.

7. В случае, если вещь перешла к незаконному владельцу в результате цепочки порочных сделок, собственник для восстановления вещи с виндикационным иском должен совместить иски об оспаривании цепочки сделок, по которым вещь попала к ответчику, так как сделки по отчуждению чужого имущества по ГК РА являются оспоримыми. Подобное совмещение исков порождает ряд проблем, так как предусмотрены различные правила их рассмотрения, например, к иску об оспаривании сделки применим годичный давностный срок, а к виндикационному – трехлетний срок.

8. В случае, если недвижимость перешла к третьему лицу в результате поддельного договора об отчуждении вещи, считаем неправильным сложившуюся практику разрешения подобных споров в рамках иска об оспаривании административного акта в административном суде (особенно в случаях, когда добросовестный приобретатель получил владение по подложному договору), что является обходом гарантий защиты прав добросовестного приобретателя, в связи с этим считаем, что административный суд не должен рассматривать подведомственное, с первого взгляда, ему дело, так как истинный интерес истца заключается в возвращении вещи в свое юридическое и фактическое владение, а последнее невозможно достичь только аннулированием записи права собственности приобретателя. Считаем, что в связи с действием презумпции законности «оспоримого» административного акта, каковым является запись права, внесенная на основании подложных документов, надлежащим способом защиты является оспаривание записи права собственности ответчика и истребование имущества из незаконного владения ответчика (виндикационный иск). Данный спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции, и применим общий трехлетний срок исковой давности.

9. Сложившийся в судебной практике подход совмещения виндикационного иска и негативного иска является неверным, так как это нарушает систематику вещно-правовых споров защиты прав, также создает неопределенность относительно правил рассмотрения подобных совмещенных требований. В связи с этим необходимым является пересмотр вышестоящими судами Армении сложившегося подхода совмещения исков, а также суды должны отказаться от порочной практики подмены виндикационного иска негативным с целью обхода применения срока исковой давности к виндикационному иску, а решить этот вопрос путем правоприменения *contra legem*, не применяя давностный срок к виндикационному иску.

10. В случае утраты недвижимости в натуре собственник вправе требовать от незаконного владельца компенсацию стоимости недвижимости, и, по нашему мнению, такое требование носит кондикционный характер, а не деликтный, как считает Кассационный суд РА. Одновременно стоит отметить, что вопрос о присуждении компенсации в виде стоимости недвижимого имущества, которое невозможно виндигировать в связи с ее утратой в натуре, зависит от того, был бы удовлетворен виндикационный иск в случае существования вещи в натуре.

Обращаясь к требованию о взыскании доходов, полученных незаконным владельцем в результате использования вещи истца, считаем, что с учетом неэффективности виндикации как средства правовой защиты, такое денежное притязание может стимулировать ответчика скорейшим образом вернуть вещь собственнику. А правовая природа такого требования, по нашему мнению, сводится к деликтному, а не кондикционному требованию, так как диспозиция обсуждаемой статьи придает значение факту добросовестности незаконного владельца для разрешения вопроса о присуждении собственнику полученных в результате использования вещи последнего доходов, в то время, как для кондикционных отношений вопрос виновности, добросовестности в неосновательном сбережении или приобретении имущества является иррелевантным.

По теме исследования автором опубликованы следующие работы.

Статьи в ведущих рецензируемых журналах и изданиях, рекомендуемых Комитетом по высшему образованию и науке Министерстве образования, науки, культуры и спорта Республики Армения для издания публикаций результатов диссертационных исследований:

1.Геворгян Г.С. Особенности рассмотрения судом виндикационных исков в Республике Армения // Вестник Российско-Армянского университета (серия: гуманитарные и общественные науки). 2022г. № 1/2022. С. 65-73.

2.Геворгян Г.С. Истребование доходов, извлеченных в результате незаконного владения и пользования чужим недвижимым имуществом в Республике Армения // Регион и мир. 2022г. № 3. С. 40-46.

3.Գևորգյան Գ., Թունյան Ա. Գույքն ուրիշի սպորինի տիրապետումից վերադարձնելու վերաբերյալ կատարողական վարույթի առանձնահատկությունները // Տարածաշրջան և Աշխարհ. 2022. № 6. Էջ 38-45.

4.Геворгян Г.С. Внесудебные способы восстановления владения над недвижимым имуществом в Республике Армения // Защитник закона. 2023г. № 15. С. 109-125.

5.Геворгян Г.С. Соотношение виндикационного иска и негаторного иска в Республике Армения // Вестник Российско-Армянского университета (серия: гуманитарные и общественные науки). 2023г. № 1/2023. С. 57-67.

6.Геворгян Г.С. Применение срока исковой давности к виндикации недвижимых вещей в Республике Армения // Вестник Конституционного суда Республики Армения. 2023г. № 3(111)2023. С. 163-177.

7.Գևորգյան Գ. Գույքն ուրիշի սպորինի տիրապետումից վերադարձնելու վերաբերյալ վճի հարկադիր կատարումը դատավարության մասնակից չհանդիսացած անձանց նկատմամբ // Պետություն և իրավունք. 2023. № 1 (95). Էջ 68-75.

ԳԱՐԻԿ ՍԵՅՐԱՆԻ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ

ԱՆՃԱՐԺ ԳՈՒՅՔՆ ՈՒՐԻՇԻ ԱՊՕՐԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄԻՑ ՀԵՏ ՊԱՀԱՆՁԵԼՈՒ ՀԻՄՆԱԽՆԳԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

Անշարժ գույքն ուրիշի ապօրինի տիրապետումից հետ պահանջելու խնդիրները չեն սահմանափակվում առաջին հայացքից պարզ վեճերով, որոնք վերաբերում են անշարժ գույք ներխուժած կամ առանց որևէ իրավական հիմքի տիրապետող անձանց վտարելուն, այլ վինդիկացիոն հայցը կարգավորում է նաև այն դեպքերը, երբ գույքը դուրս է եկել սեփականատիրոջ տիրապետումից և մի շարք գործարքների արդյունքում հայտնվել է բարեխիղճ ձեռքբերողի տիրապետության ներքո:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը իրավունքի պաշտպանության տարատեսակ միջոցներ է նախատեսում, որոնք կարող են ապահովել սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանությունը: Մասնավորապես՝ ի տարբերություն օտարերկրյա իրավակարգերի Հայաստանի պոզիտիվ իրավունքը թույլ է տալիս վերականգնել անշարժ գույքի նկատմամբ տիրապետումը սեփականատիրոջ կամ այլ օրինական տիրապետողի կողմից ուժի գործադրմամբ, ինչպես նաև օրենսդրությունը հնարավորություն է տալիս սեփականատիրոջն իր տիրապետումը վերականգնելու համար դիմել ՀՀ Ոստիկանությանը, որը լիազորված է վերացնել ապօրինի ներխուժումը: Այսպիսով, կարելի է առանձնացնել իրավունքի պաշտպանության երեք միջոցներ, որոնք ուղղված են անշարժ գույքի նկատմամբ տիրապետումը վերականգնելուն, ուստի, անհրաժեշտ է պարզել այդ պաշտպանության միջոցների իրավական բնույթը, իրենց փոխհարաբերակցությունը: Նշված հարցն առավել արդիական է, քանի որ վինդիկացիոն հայցը *de lege lata* սահմանափակված է եռամյա հայցային վաղեմության ժամկետով, մինչդեռ իրավունքի պաշտպանության արտադատական եղանակները ժամանակի մեջ սահմանափակված չեն:

Իրավունքի դոզմայի տեսանկյունից հետաքրքիր է վինդիկացիոն հայցի իրավական բնույթի սահմանումը, սեփականատիրոջ և իրավախախտի միջև ձևավորվող իրավահարաբերությունների բնույթի սահմանումը՝ որպես հարաբերական պաշտպանիչ հարաբերություններ: ՀՀ պոզիտիվ իրավունքը թույլ է տալիս պնդել բացարձակ պաշտպանիչ հարաբերությունների գոյության մասին, մինչդեռ գիտության մեջ գերակշռող մոտեցումը կայանում է նրանում, որ պաշտպանիչ հարաբերությունները միշտ կրում են հարաբերական բնույթ և ձևավորվում են հստակ անձանց միջև:

Իսնդրահարույց է նաև անշարժ գույքի տիրապետման հասկացության բնորոշումը. անհրաժեշտ է պարզել ՀՀ իրավական համակարգում իրավաբանական տիրապետման հայեցակարգի իրագործման հնարավորությունը՝ հաշվի առնելով անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման համակարգի առկայությունը: Անշարժ գույքի տիրապետման բնորոշումից կախված են մի շարք կարևոր հարցերի պատասխաններ. օրինակ, հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառումը անշարժ գույքի վինդիկացիայի նկատմամբ, անշարժ գույքը սեփականատիրոջ տիրապետությունից

դուրս գալու եղանակները՝ իր կամքով, թե իր կամքին հակառակ որոշելու համար, ինչն էական է վինդիկացիոն հայցի ճիշտ լուծման համար:

Նշված խնդիրներն ունեն ոչ միայն տեսական, այլ նաև գործնական նշանակություն, ինչի մասին է վկայում հակասական դատական պրակտիկան, որը թույլ չի տալիս սահմանազատել վինդիկացիոն հայցը նեգատոր հայցից: Մասնավորապես, իրավակիրառ պրակտիկայում վինդիկացիոն հայցը հաճախ քողարկվում է նեգատոր հայցով, ինչը հետապնդում է հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառումը բացառելու նպատակ: Աշխատանքում ուսումնասիրվել է նաև վինդիկացիոն հայցի նկատմամբ հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառման վերաբերյալ գիտության մեջ տեղ գտած առաջարկները, որոնց ամփոփման արդյունքում հեղինակը ներկայացնում է խնդրի լուծման իր տարբերակը:

Կարևոր է նաև վինդիկացիոն հայցի և գործարքների անվավերությունից բխող պահանջների հարաբերակցության սահմանումը: Մասնավորապես, խնդիրը կայանում է նրանում, որ «՝ իրավահամակարգում գործում է օրենքի պահանջներին հակասող գործարքի վիճահարույց լինելու կանխավարկածը, ինչպես նաև վարչական ակտի իրավաչափության կանխավարկածը, ինչը նշանակում է, որ գույքը վերջնական ձեռքբերողից հետ պահանջելու համար սեփականատերը պետք է դատական կարգով վիճարկի այն գործարքների շղթան, որոնցով գույքը անցել է պատասխանողին, ինչպես նաև անհրաժեշտ է վիճարկել վերջինիս սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը: Հայցատեսակների նման համակցությունը առաջացնում է վեճը լուծելու կանոնները որոշելու վերաբերյալ իրավական անորոշություն. օրինակ, պարզ չէ, թե նման պահանջներով կիրառելի է գործարքների վիճարկման համար նախատեսված մեկամյա հայցային վաղեմության ժամկետը, թե վինդիկացիոն հայցի համար նախատեսված եռամյա ժամկետը: Բացի դրանից, իրավակիրառ պրակտիկայում հաճախ քաղաքացիաիրավական բնույթ ունեցող վեճը քննվում է վարչական դատարանում (օրինակ, երբ գույքը չտիրապետողը ներկայացնում է կեղծ փաստաթղթերի հիման վրա կատարված սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը անվավեր ճանաչելու պահանջ), ինչի արդյունքում շրջանցվում են բարեխիղճ ձեռքբերողի պաշտպանության իրավանորմերը:

Պետք է արձանագրել, որ վինդիկացիոն հայցի բավարարումը ինքնին չի ապահովում խախտված իրավունքի վերականգնումը. իրավունքը վերականգնվում է վճիռը կյանքի կոչելով և գույքը սեփականատիրոջը հանձնելով: Ուսումնասիրության առարկա է հանդիսանում նաև օրինական ուժի մեջ մտած վճռի կատարումը վարչական դատարանի կողմից կասեցնելու իրավաչափության հարցը: Մասնավորապես, ձևավորված իրավակիրառ պրակտիկայում վտարման վերաբերյալ կատարողական վարույթի ընթացքում կայացված որոշումները դիտարկվում են որպես վարչական ակտ և վիճարկվում են վարչական դատարանում, որը կողմի միջնորդությամբ լիազորված է կասեցնել հարկադիր կատարման վարույթը, մինչդեռ միանշանակ է, որ օրինական ուժ ստացած վճիռը անպայմանականորեն ենթակա է կատարման: Այդ իսկ պատճառով վինդիկացիոն հայցը ուսումնասիրման առարկա է հանդիսացել նաև դրանով հետապնդվող նպատակի՝ խախտված իրավունքի վերականգնման, իրագործման հնարավորության և արդյունավետության տեսանկյունից:

Հետազոտության նպատակն է անշարժ գույքի տիրապետման վերականգնմանն ուղղված իրավունքի պաշտպանության միջոցների համակարգումը, վինդիկացիոն հայցի իրավական բնույթի սահմանումը Հայաստանի Հանրապետության իրավական համակարգում: Հետազոտության օբյեկտն են այն հասարակական հարաբերությունները, որոնք ծագում են սեփականության իրավունքի խախտման՝ անշարժ գույքի ապօրինի տիրապետման դեպքում, ինչպես նաև սեփականության իրավունքի պաշտպանության միջոցների իրագործման արդյունքում ձևավորված իրավահարաբերությունները: Հետազոտության առարկան է անշարժ գույքը ապօրինի տիրապետումից պահանջելու խնդիրների վերաբերյալ ՀՀ և օտարերկրյա պետությունների օրենսդրությունը, իրավակիրառ պրակտիկան և իրավաբան գիտնականների կարծիքները:

GEVORGIAN GARIK SEYRAN

ISSUES OF CLAIMING IMMOVABLE PROPERTY FROM ADVERSE POSSESSION IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

SUMMARY

The problem of recovering immovable property from adverse possession is one of the most relevant issues since the establishment of private property rights. The legal aspects of recovering immovable property encompass not only apparent cases of encroachment upon someone else's land or buildings but also instances where property has been transferred through a series of transactions and ended up in the possession of a bona fide acquirer.

Armenian legislation provides various legal remedies aimed at restoring possession by the owner or lawful possessor. Unlike foreign legal systems, Armenian law allows for self-defense even after the cessation of the encroachment, and it also establishes an administrative procedure for removing encroachments on immovable property. Consequently, it becomes necessary to identify the relationship between these legal remedies and the rei vindicatio. This question is particularly relevant given that rei vindicatio is constrained by three-year limitation period, which does not apply to extrajudicial remedies.

From theoretical perspective, it is also interesting to examine the nature of the rei vindicatio and the nature of the owner's relationship with the infringer as protective relative legal relations. Despite scholarly views that protective relations are always relative, Armenian legislation creates prerequisites for forming new perspectives on this issue. Upon winning a vindicatory action against the infringer, the owner is granted absolute protection by the state during the enforcement stage against indefinite group of people. The extension of the court's eviction decision to third parties gives reason to believe that absolute protective legal relationships arise between the owner and an indefinite circle of individuals who illegally possess the property at the time of enforcement, while the prevailing position in legal science is that protective legal relationships always have a relative nature. These provisions are also considered in light of the principle of *sententia jus facit inter partes*, which means that the

binding nature of judicial acts extends only to the participants in the judicial process and due process of law constitutional guarantee.

First and foremost, it is necessary to clarify the definition of the current concept of possession of immovable property in the Republic of Armenia. Considering the operation of the registration system for property rights, the definition of ownership solely as a factual state remains ambiguous. It is worthwhile to explore the possibility of applying the concept of registered possession. The approach to defining property possession affects crucial issues such as the application of a short three-year limitation period to property vindication, the omission of which does not extinguish the right of ownership itself, and the determination of the manner in which the thing is lost by the owner—whether voluntarily or involuntarily—which is decisive for resolving disputes in favor of either the bona fide acquirer or the true owner. These questions have not only theoretical significance but also practical implications, as evidenced by the contradictory judicial practice of Armenian courts. Resolving these issues will also help address the problem of differentiating between vindicatory actions and negatory actions. Attempts to replace vindicatory actions with negatory actions can be observed in judicial practice.

Significant attention should be devoted to the problem of the relationship between vindicatory actions and restitutionary claims in cases where the plaintiff's possession is lost through a chain of voidable transactions. The relevance of this issue lies in the application of the presumption of voidability of transactions that contradict the requirements of the law, such as the alienation of another person's property. Additionally, the functioning of a positive registration system and the presumption of the legality of entries in the state register of rights create a situation where, for successful vindication against an unlawful possessor, the plaintiff must combine several substantive legal claims for effective protection of rights.

Moreover, disputable situations arise when a private law dispute is considered by an administrative court (when dispossessed plaintiff challenges the property rights registration of the possessing defendant instead of submitting a vindicatory claim), which allows circumventing the rules protecting bona fide acquirers.

It should be noted that the legal remedies of protecting civil rights can restore violated rights only through effective enforcement of the court's decision to provide protection to the owner. Particularly for a vindicatory claim, similar to a claim for awarding, the key aspect is the implementation of the court's order to recover the property from the unlawful possessor. Therefore, there is a need to investigate the procedural peculiarities and problems of enforcing court decisions on the satisfaction of immovable property vindication. The relevance of the problem lies in the fact that the protection of possession is not limited to court proceedings and obtaining the desired court decision, as the legislation provides contradictory regulations regarding the challenging of actions or decisions of court bailiffs in administrative courts, which are entitled to suspend the enforcement process of the final court decision on eviction. Essentially, the same dispute over the recovery of immovable property from an unlawful possessor is re-examined in the administrative court. Given the current regulation and established legal practice, the effectiveness of vindicatory claims as a means of protecting civil rights is called into question. Undoubtedly, legal doctrine should be preserved in order to clarify

the meaning of legal provisions, however, legal science should also study the realities of law functioning in a broad social context, and legal norms should be examined as a living force. Therefore, an examination of the nature of immovable property vindication in a vacuum, outside the legal system and detached from the purpose that legal remedies of protecting civil rights should serve - the restoration of violated rights - would not fully reflect the essence of the researched method of protection and its place in the system of legal remedies in the Republic of Armenia.

The aim of this research is to systematize legal remedies of protecting civil rights aimed at restoring lost ownership over immovable property, determining the legal nature of vindicatory claims, and their place in the legal system of Armenia. The object of this study is the social relations related to the violation of property rights resulting in the deprivation of possession by the owner, as well as those related to the realization and protection of property rights aimed at restoring possession. The subject of the research includes the norms of the current Armenian legislation and other legal systems, as well as the doctrinal views of legal scholars on the issues of recovering immovable property from unauthorized possession.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, positioned in the lower center of the page.