

ԵՐԻՏԱՍԱՐԴ ԳԻՏԵԱԿԱՆԻ ԱՄԲԻՈՆ

DOI: 10.59560/18291155-2023.3-163

**ԳԱՐԻԿ ԴԵՎՈՐԳՅԱՆ**

*Преподаватель кафедры Гражданского права и
Гражданского процессуального права
Института права и политики
Российско-Армянского
(Славянского) университета*

**ПРИМЕНЕНИЕ СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ
К ВИНДИКАЦИИ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ
В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ**

Аннотация

В настоящей статье рассматривается проблема применения трехлетнего срока исковой давности к требованиям об истребовании недвижимых вещей от незаконного владельца. Проблема заключается в том, что истечение короткого трехлетнего срока не прекращает право собственности на недвижимость, а в результате отказа в виндикационном иске в связи с пропуском давностного срока ответчик продолжает незаконно владеть вещью, и в результате возникает *dominium sine re*. Более того, проблематичным является вопрос приобретения собственности также после 10 лет владения в силу приобретательной давности, так как узупакиент для приобретения права собственности должен не только владеть вещью, но владеть ею добросовестно и как своей собственной, что практически не сможет доказать “захватчик” чужой недвижимости, от которого в свое время требовал вещь собственник. Таким образом, возникает период неопределенности прав на недвижимое имущество, и в статье автор рассматривает сложившуюся практику армянских судов относительно механизмов обхода трехлетнего

давностного срока. В частности, распространение давностного срока к виндикационному иску привело к подмене последнего негативным, в результате чего происходит смешение вещно-правовых способов защиты. Автор также рассматривает целесообразность предлагаемых в науке вариантов разрешения поднятой проблемы в виде согласования сроков исковой давности и узукапии.

Ключевые слова: виндикационный иск, срок исковой давности, право собственности, недвижимость, владение.

Гражданским кодексом Армении установлен общий трехлетний срок исковой давности, и на основании возражения ответчика о пропуске давностного срока (*exceptio temporis*) суд отказывает в предоставлении принудительной защиты прав истца. Истечение срока исковой давности ослабляет защиту нарушенного права, но не влечет прекращение самого субъективного гражданского права¹. Ю.К. Толстой отмечал, что исковая давность “играет активную стимулирующую роль, которая состоит в том, чтобы дисциплинировать участников гражданского оборота, бороться с расхлябанностью, способствовать наиболее рациональному использованию всех объектов собственности”².

Вытекающие из обязательства права, которые не подлежат судебной защите или в защите которых было отказано в связи с пропуском исковой давности, являются натуральными правами³. Д.И. Мейер писал, что “право судебной защиты сопутствует всякому праву, входит в состав самого понятия о праве – право без судебной защиты не право”⁴. Считаем, что позиция Мейера актуальна для рассмотрения вопроса применимости срока исковой давности к виндикационному иску относительно недвижимого имущества, так как отказ в иске об истребовании

¹ Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: “М-Логос”, 2018. – С. 426.

² Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – Л., 1955. – С. 190.

³ Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / отв. ред. А.Г. Карапетов. – С. 892.

⁴ Мейер Д.И. Русское гражданское право. – М., 1997. – С. 237.

недвижимости из чужого незаконного владения приводит к фактическому “прекращению” собственности, так как собственность без владения бессмысленна. Подобная ситуация создает правовую неопределенность: с одной стороны, сохраняется право собственности истца, который вправе распоряжаться вещью, а с другой стороны, владение остается у лица, который не имеет права владеть вещью. В связи с этим в рамках настоящей статьи будет рассмотрен вопрос применимости трехлетнего срока исковой давности к искам о виндикации недвижимого имущества зарегистрированным собственником от незаконного владельца.

Армянское законодательство не ограничивает сроком исковой давности *inter alia* негаторный иск. Согласно статье 344 Гражданского кодекса РА исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 277). Давностный срок *de lege lata* применим к виндикационному иску, в том числе к иску об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения. Более того, применение срока исковой давности к виндикационному иску признал также Кассационный суд РА. В частности, определением от 27.12.2017 г. по делу ԵԱԲԴ/3750/02/14 суд отметил следующее: “Если бы воля законодателя была направлена на исключение применения срока исковой давности к требованиям об устранении всех видов нарушений права собственника, то не было бы необходимости специально выделять в обсуждаемой норме (статья 344 Гражданского кодекса РА – Г.С.) нарушения, не связанные с лишением владения (то есть законодатель специально не отметил бы в скобках статью 277 Гражданского кодекса – Г.С.) ... следовательно, к требованиям собственника или законного владельца об устранении нарушений (виндикационные иски), связанных с лишением владения, применяется срок исковой давности”.

В науке вопрос исковой давности по виндикации недвижимости рассматривается в совокупности с институтом приобретательной давности, преследуя цель устранить возможность возникновения периода

неопределенности прав на недвижимое имущество, нахождения вещи в подвешенном состоянии. Согласно статье 187 Гражданского кодекса РА для признания права собственности в силу приобретательной давности необходимо добросовестное, открытое и непрерывное владение недвижимостью как своим собственным в течение десяти лет.

Некоторые предпосылки согласования сроков защиты прав на недвижимое имущество и сроков приобретения права собственности на недвижимость можно наблюдать в следующей позиции Кассационного суда РА. В частности, обращаясь к условию добросовестности владения давностным владельцем, Кассационный суд в определении от 05.04.2013 г. по делу ԵՇԴ/0987/02/09 отметил, что «существенное значение имеет не только отношение фактического владельца к вещи, но и поведение и отношение зарегистрированного собственника к владению его имуществом третьим лицом. Десятилетний срок является сроком, в течение которого действия зарегистрированного собственника могут повлиять на вопрос добросовестности владения узупапиентом вещью как своей собственной, так как в смысле статьи 187 Гражданского кодекса РА только фактическое владение вещью не является основанием признания права собственности за владеющим. ... Поведение и отношение зарегистрированного собственника недвижимого имущества к владению его имуществом третьим лицом без оснований, предусмотренных законом или договором, значимы также с точки зрения статьи 280 Гражданского кодекса РА (статья про отказ от права собственности – Г.С.), так как данная статья в качестве основания отказа от права собственности рассматривает не только наличие письменного документа, но и действия (бездействия) собственника. *Действия зарегистрированного собственника недвижимости, направленные на защиту права собственности, должны осуществляться в течение срока, определенного в статье 187 Гражданского кодекса РА* (курсив наш – Г.С.), до представления фактическим владельцем требования о признании права собственности на основании приобретательной давности».

Можно ли на основании изложенной позиции сделать вывод о том, что Кассационный суд продлил срок защиты прав на недвижимое

имущество до десяти лет, одновременно не конкретизируя, каким именно способом защиты должен воспользоваться собственник? С учетом того, что определение Кассационного суда относится к компоненту добросовестности владения для приобретения права собственности по давности владения, Кассационный суд указал критерии, при наличии которых давностный владелец не может считаться добросовестным. Кассационный суд не обратился к вопросу успешной защиты права собственности, а только лишь реализация правомочий права собственности или совершение зарегистрированным собственником в течение десятилетнего срока действий, направленных на защиту своих прав, свидетельствуют о недобросовестном давностном владении, о том, что собственник не отказался от права собственности, следовательно, при таких условиях давностный владелец не может приобрести право собственности в силу приобретательной давности. Но этой позицией Суд не исключил возможность возникновения периода неопределенности прав на недвижимое имущество. Безусловно, позиция Кассационного суда непоследовательна, так как последний проигнорировал действие короткого срока для защиты права собственности путем представления виндикационного иска. А позиция суда в изложенном деле о том, что *“действия зарегистрированного собственника недвижимости, направленные на защиту права собственности, должны осуществляться в течение срока, определенного в статье 187 Гражданского кодекса РА”*, не свидетельствует о продлении срока исковой давности до десяти лет с учетом также того, что вопрос срока исковой давности к виндикации недвижимости не был предметом рассмотрения судом в рассматриваемом деле.

Следует признать, что трехлетний срок исковой давности является весьма коротким сроком для защиты прав на недвижимое имущество. Для сравнения следует отметить, что согласно статье 902 Германского гражданского уложения притязания, вытекающие из зарегистрированных прав (в том числе виндикационный иск), не подлежат исковой давности. В праве Франции в результате законодательных изменений в 2008 г. был установлен тридцатилетний срок исковой давности для защиты вещных

прав на недвижимость, но Кассационный суд Франции не поддержал подход законодателя, отмечая, что право собственности не подвержено давности, “право собственности не утрачивается его неосуществлением”¹.

Однозначным является то, что право собственности не ограничено сроками, и даже отказ в иске о виндикации недвижимости не является основанием прекращения права собственности. В статье 279 Гражданского кодекса РА перечислены основания прекращения права собственности по принципу *numerus clausus*, и в данном перечне не предусмотрено прекращение права собственности в связи с отказом в виндикационном иске на основании пропуска срока исковой давности. Нет никаких политико-правовых соображений в пользу допущения формирования неопределенности или прекращения права собственности в связи с пропуском короткого давностного срока в условиях действия регистрационной системы прав на недвижимое имущество с высокой публичной достоверностью. Ограничением бессрочности нельзя считать ни истечение исковой давности, ни завладение по давности, поскольку эти сроки текут после оставления вещи собственником, а сам срок права собственности никак не может быть ограничен².

Весьма обоснованно А.В. Егоров и А.М. Ерохова отмечают, что применение трехлетнего срока исковой давности к виндикационному иксу “приводит к ситуациям, когда владелец недвижимости собственником не стал, так как он, например, недобросовестен, но истребовать у него вещь собственник не сможет, так как он пропустил срок исковой давности и суд ему откажет в виндикационном иске (при том что в мотивировочной части будет констатировано, что собственником действительно является истец). Дальше имущество выбывает из оборота, и ситуация может разрешиться только антиправовым путем – либо владелец каким-то образом попадет в Реестр

¹ Court of Cassation, Civil, Civil Chamber 3, July 7, 2015, 14-14.684 [Электронный ресурс]: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030876344> (См. **Церковников М.А.** Об исковой давности по виндикационному иску // Закон. - 2018. - № 12. - С. 84.)

² **Скловский К. И.** Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство “Юрайт”, 2023. – С. 281 - (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-13090-4. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/516910> (дата обращения: 22.12.2022).

на место собственника, либо, что более вероятно, собственник силой захватит вещь у владельца”¹.

Но следует отметить, что в армянской судебной практике часто происходит подмена виндикационного иска негаторным, с помощью чего суды обходят законодательное регулирование об ограничении виндикационного иска коротким трехлетним давностным сроком. При том что истечение данного срока и наличие решения суда об отказе в виндикации в связи с применением исковой давности не являются основанием возникновения собственности у фактического владельца. Более того, спорным является также возможность признания права собственности за давностным владельцем в связи с истечением десятилетнего срока, так как для приобретения права собственности по давности владения *inter alia* должен быть добросовестным, что, помимо прочего, предполагает владение вещью как своей собственной. Очевидно, что при наличии собственника, который не отказался от своего имущества, более того, предпринимает действия по восстановлению своего владения, владелец не может считаться добросовестным, так как последний осознает, что незаконно владеет чужим имуществом. А незаконное длительное владение является захватом чужого имущество, и было бы странно, если бы законодатель предоставлял такому захватчику право собственности.

К. Габузян считает, что для судов проблематичной является квалификация того или иного требования относительно недвижимого имущества в качестве виндикационного или негаторного, от чего зависит и вопрос применения срока исковой давности². В частности, автор ссылается на следующие дела. В рамках дела ՇԴ/0911/02/18 суд квалифицировал иск о выселении ответчиков, которые фактически владели недвижимым имуществом, как негаторный и не применил срок исковой давности, удовлетворив его. А в рамках дела ՇԴ/0069/02/18 суд

¹ Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. - 2007. - № 4 (авторы раздела III – Егоров А.В., Ерохова М.А.).

² Քրիստինե Գաբուզյան, Հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառությունը նեգատոր և վիճակագրի նկատմամբ // Պետություն և իրավունք: Եր: 2020, թիվ 3 (88), էջ 23:

первой инстанции отказал в иске о виндикации недвижимого имущества в связи с пропуском исковой давности, с чем не согласился Апелляционный суд, который отменил решение, посчитав, что представленный иск является негаторным, на который не распространяется исковая давность. В рамках дела ԼԴ2/0138/02/19 Апелляционный суд признал, что иск о выселении ответчиков, фактически владеющих недвижимостью, является негаторным, на основании чего суд посчитал, что срок исковой давности неприменим.

К указанным делам можно добавить также позицию Апелляционного суда по делу ԵԿԴ/1670/02/17, в рамках которого был представлен иск о выселении ответчиков из квартиры. Апелляционный суд в этом деле также посчитал представленный иск негаторным и на основании части 4 статьи 344 Гражданского кодекса РА не применил срок исковой давности. А в рамках дела ՇԴ/0599/02/16 суд первой инстанции и Апелляционный суд, хотя об этом прямо не указали, но рассмотрели вопрос пропуска истцом по виндикации недвижимости трехлетнего срока исковой давности и пришли к выводу, что иск представлен в течение трех лет с момента, когда истец узнал о нарушении права. Не исключается, что при иных фактических обстоятельствах, по которым был бы пропущен трехлетний срок, суды квалифицировали бы требование в качестве негаторного для обхода применения давностного срока.

Из изложенной судебной практики следует, что позиция Апелляционного суда сводится к неприменению срока исковой давности к искам об истребовании недвижимости из незаконного владения, мотивируя решение подменой виндикационного иска негаторным. Фактически суды прибегают к подмене понятий для вынесения справедливого решения, но данный подход не является приемлемым. Считаем, что если в законодательстве предусмотрено несправедливое, подрывающее стабильность оборота недвижимости и создающее возможность существования «голового» права собственности регулирование, то правильным способом преодоления данной нормы является либо правоприменение *contra legem*, либо оспаривание

конституционности нормы права. Подменять виндикационный иск негаторным неверно не только с точки зрения догматики гражданского права, так как искажаются институты и понятия, выработанные в теории гражданского права, и нарушается система защиты вещных прав, но и с практической точки зрения. В частности, при защите собственника, лишенного владения нормами негаторного иска, последний лишается также притязаний, вытекающих из нормы статьи 276 Гражданского кодекса РА о расчетах при возврате имущества из незаконного владения. Например, собственник будет не вправе истребовать доходы, полученные ответчиком в результате незаконного владения вещью.

В результате отказа в виндикационном иске в связи с пропуском срока исковой давности истец-собственник остается с голым правом, а ответчик – незаконный владелец сохраняет голое владение, а пребывание вещи во владении у выигравшего прямо подталкивает собственника на внеправовое отобрание вещи у незаконного владельца, т.е. на преступление¹. Квалификация действий собственника по восстановлению владения после отказа в виндикационном иске в связи с пропуском исковой давности в качестве преступления в армянской правовой системе является спорной, о чем было указано нами в рамках первого параграфа. Более того, сама возможность восстановления владения силой или с помощью административных органов зарегистрированным собственником без временных ограничений свидетельствует о бессмысленности применения трехлетнего давностного срока к виндикации недвижимости. Ограничение виндикации недвижимости трехлетним сроком не преследует никакой правомерной цели. Обоснованно можно утверждать, что не реализуются также цели самого института исковой давности, которые, в числе прочего, сводятся к обеспечению стабильности гражданского оборота, правовой определенности, так как существование голого права собственности и владения уже создаёт неопределенность, и права на недвижимое имущество будут бесконечно находиться в подвешенном

¹ Церковников М.А. Об исковой давности по виндикационному иску // Закон. - 2018. - № 12. - С. 81.

состоянии. Неопределенность может прекратиться лишь приобретением ответчиком права собственности в силу приобретательной давности, что также является проблематичным, о чем речь пойдет далее.

В науке встречались предложения установить одинаковые сроки исковой давности по виндикации и приобретательной давности¹. В советской литературе встречались позиции относительно того, что после пропуска собственником срока исковой давности по виндикационному иску вещь становится бесхозной. Б.Б. Черпахин отмечает, что «бесхозность этих вещей после пропуска собственником срока исковой давности по виндикационному иску мотивируется тем, что раз собственник потерял право на иск, то вещь тем самым будто бы становится бесхозной, потому что право бывшего собственника должно считаться прекратившимся и, поскольку приобретательной давности у нас нет, никто этого права не приобрел»². В условиях действия регистрационной системы прав на недвижимое имущество подобное решение проблемы неприменимо.

В качестве решения проблемы применения короткого трехлетнего давностного срока к виндикационному иску недвижимости К. Габузян предлагает установить срок, равный сроку, по которому давностный владелец может достичь признания права собственности. Более того, в связи с тем, что расчет этих сроков может не совпадать, так как для добросовестного владельца срок течет с момента владения, а для собственника срок исковой давности течет с момента, когда последний узнал о нарушении, автор предлагает установить десятилетний объективный давностный срок защиты прав собственника. Десятилетний срок исковой давности, по мнению К. Габузян, должен течь с момента перехода вещи во владение ответчика – давностного владельца, и по истечении данного срока «будет исключена защита прав собственника»³.

Казалось бы, решение установления равных сроков для виндикации недвижимости и приобретения права собственности узукапиентом

¹ Генкин Д.М. Право собственности в СССР. – М., 1961. – С. 215.

² Черпахин Б.Б. Приобретение права собственности по давности владения. Труды по гражданскому праву. [Электронный ресурс]: <http://civil.consultant.ru/elib/books/22/>

³ Բրիստինե Գաբուզյան, նոյն տեղում, էջ 31:

является удачным, но считаем, данная позиция также несовершенно. В частности, истечение условно установленного срока исковой давности, который равен сроку приобретения права собственности по давности, автоматически не создает основания для давностного владельца добиться признания права собственности. В частности, кроме владения вещью на протяжении определенного законом времени, необходимо наличие также иных критериев, *inter alia* владелец должен владеть вещью добросовестно и как своей собственной. В связи с этим следует согласиться с мнением Д.В. Мурзина о том, что “такой владелец (незаконный владелец – Г.С.) все равно не будет признаваться давностным владельцем, поскольку он является заведомо недобросовестным (знает о том, что имущество имеет собственника). Поэтому, например, арендатор, во владении которого остается имущество при отказе собственнику в удовлетворении иска о возврате имущества, по действующему законодательству никогда не сможет стать собственником имущества по давности владения”¹. А.В. Егоров и А.М. Ерохова также считают, что “с учетом действующих правил о приобретательной давности ... если владелец не является добросовестным, он никогда не станет собственником, а невладельчий собственник не сможет вернуть себе владения без правонарушения (самовольного захвата и т.п.)”².

В доктрине гражданского права существуют различные конструкции согласования сроков исковой давности по виндикации вещи и приобретения права собственности по давности владения. Варианты сочетания данных сроков детально изложены в докторской диссертационной работе Д.В. Мурзина, который выделяет следующие варианты: а) исковая и приобретательная давности могут начать течь одновременно; б) приобретательная давность начинает течь раньше, чем исковая (по-видимому, наиболее распространенный вариант); в) приобретательная давность начнет течь позднее, чем исковая (редкие

¹ Мурзин Д.В. Виндикационная модель защиты абсолютных имущественных прав в российском гражданском праве: докторская диссертация ... д. ю. н. - Москва, 2022. - С. 62

² Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. - 2007. - № 4 (авторы раздела III – Егоров А.В., Ерохова М.А.).

случаи, когда первоначальное незаконное владение не отвечает признакам владения давностного, но у правопреемников эти признаки появляются)¹.

С учетом действующих условий возникновения у узупаиента права собственности в силу давности владения ни один из изложенных вариантов параллельного течения сроков не может обеспечить стабильность и определенность оборота недвижимости, так как кроме критерия фактического владения в течение длительного времени необходимо наличие иных условий, необходимых для приобретения права собственности в силу приобретательной давности. Поэтому не исключается наступление периода неопределенности в отношении прав на заданное имущество. В связи с этим для устранения подобной неопределенности любая конструкция согласования срока исковой давности и срока приобретательной давности требует переосмысления института приобретательной давности. Переосмысление данного института, в числе прочего, должно выражаться в отказе от критериев добросовестности и владения вещью как своей собственной. Но считаем, что в условиях действия в Армении регистрационной системы прав на недвижимое имущество, которая имеет высокую публичную достоверность, следует предусмотреть больше гарантий в пользу защиты прав зарегистрированного собственника, следовательно, следует сохранить действующую концепцию института приобретательной давности.

Например, в Англии давностный владелец может приобрести право собственности при наличии двух условий: фактического владения и намерения владеть (*corpus* и *animus*), продолжающихся на протяжении определенного срока. В частности, нет требования добросовестного владения узупаиентом. В связи с этим Палата лордов по делу *J. A. Pye (Oxford) Ltd v. Graham [2003]*² отметила, что узупаиент не должен

¹ Мурзин Д.В. Виндикационная модель защиты абсолютных имущественных прав в российском гражданском праве: докторская диссертация ... д. ю. н. - Москва, 2022. - С. 65.

² Супруги Грэм (Graham) занимали участок на основании договора об использовании земли под пастбище (grazing agreement), после истечения срока действия договора об использовании земли под пастбище собственник отказался заключить договор на новый срок. Несмотря на получение требования об освобождении земельного участка по истечении срока действия договора 1983 года, супруги Грэм по-прежнему продолжали владеть им и использовать его под пастбище. Не было сделано никаких требований об освобождении земельного участка или об уплате стоимости использования участка под пастбище. Владельцы добились признания права собственности по

доказывать владение вещью как собственник, необходимо лишь фактическое владение и намерение владеть вещью, которое выражается в устранении всех третьих лиц, в том числе собственника, от доступа к вещи. Таким образом, давностный владелец может претендовать на получение права собственности после истечения двенадцатилетнего срока исковой давности, в течение которого собственник вправе истребовать недвижимость от фактического владельца¹. Более того, по упомянутому делу собственник подал жалобу в Европейский суд по правам человека, который посчитал, что вмешательство в право собственника является оправданным и английское право предусмотрело пропорциональные меры ограничения права собственности².

По законодательству Финляндии не предусмотрена возможность приобретения права собственности на недвижимое имущество третьего лица только фактическим владением, а зарегистрированный собственник вправе без временных ограничений истребовать имущество из незаконного владения³.

Кроме указанных вариантов устранения противоречивого регулирования, которое допускает формирование “голого” права собственности, также предлагается нераспространение исковой давности на виндикационные требования. Как уже было указано, такого подхода придерживается немецкое законодательство относительно виндикации недвижимости. В качестве обоснования неприменения давностного срока к искам об истребовании вещи из чужого незаконного владения Р. Циммерман пишет: “Виндикационный иск представляет собой притязание, предназначенное для того, чтобы дать полный эффект абсолютному праву собственности. Поэтому он не должен затрагиваться исковой давностью, а скорее должен исчезать вместе с самим этим

приобретательной давности, а против требования собственника представили возражение о пропуске двенадцатилетнего срока давности.

¹ Protection of Immovables in European Legal Systems (The Common Core of European Private Law) (p. iv). Cambridge University Press. Kindle Edition. 2015. - С. 306.

² Постановление ЕСПЧ от 30.08.2007 "Дело "Джей.Эй. Пай (Оксфорд) Лтд." (J.A. Pye (Oxford) Ltd) и "Джей.Эй. Пай (Оксфорд) Ленд Лтд." (J.A. Pye (Oxford) Land Ltd) против Соединенного Королевства" (жалоба N 44302/02).

³ Protection of Immovables in European Legal Systems (The Common Core of European Private Law) (p. iv). Cambridge University Press. Kindle Edition. 2015. - С. 309.

абсолютным правом. Иначе мы столкнулись бы с правовой конструкцией *dominium sine re* ("собственность без вещи") и ее нежелательным последствием: существовало бы некое лицо, которое является собственником какого-либо объекта, но не в состоянии защитить свое право против любого, кто окажется владельцем этого объекта"¹. За отказ от применения срока исковой давности к виндикации выступает также М.А. Церковников, отмечая, что "даже уравнивание исковой давности со сроками приобретательной давности... не даст нужного эффекта: эти сроки считаются по-разному, текут при разных условиях"².

Считаем, что оптимальным решением проблемы применения срока исковой давности к виндикации недвижимости является *de lege ferenda* исключение давностных сроков по виндикации недвижимости. С учетом обеспечения стабильности и определенности прав на недвижимое имущество и провозглашения конституционных гарантий защиты частной собственности право собственности на недвижимое имущество зарегистрированного собственника и возможность защиты его права должны сохраняться до того момента, пока право собственности не прекратилось по основаниям, предусмотренным законом.

Список использованной литературы

1. **Գաբրիելյան Բ.Ա.** Հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառությունը ներգառոր և վինդիկացիոն հայցերի նկատմամբ | Պետություն և իրավունք: Եր: 2020, թիվ 3 (88), էջ 19-31.
2. **Генкин Д.М.** Право собственности в СССР. - М.: Госюриздат, 1961. - 223 с.

¹ **Циммерман Р.** Новый немецкий закон о давности и глава XIV Принципов Европейского контрактного права. В кн.: Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Выпуск третий / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. - М.: «Статут», 2007. - С. 502.

² См.: **Церковников М.А.** Об исковой давности по виндикационному иску // Закон. - 2018. - № 12. - С. 85.

3. **Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М.** Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. - 2007. - № 4
4. **Карапетов А.Г.** Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. 2020. - 1469 с.
5. **Карапетов А.Г.** Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: “М-Логос”, 2018. – 1264 с.
6. **Мейер Д.И.** Русское гражданское право. - М., 1997. [Электронный ресурс]: https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/mejer_di_russkoe_grazhdanskoe_pravo/.
7. **Мурзин Д.В.** Виндикационная модель защиты абсолютных имущественных прав в российском гражданском праве: докторская диссертация ... д. ю. н. - Москва, 2022. - 388 с.
8. **Скловский К. И.** Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов / К. И. Скловский. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство “Юрайт”, 2023. - 1016 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-13090-4. - Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/516910> (дата обращения: 22.12.2022).
9. **Толстой Ю.К.** Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. - Л., 1955. - 219 с.
10. **Церковников М.А.** Об исковой давности по виндикационному иску // Закон. - 2018. - № 12. - С. 79-86.
11. **Циммерман Р.** Новый немецкий закон о давности и глава XIV Принципов Европейского контрактного права. В кн.: Цивилистические исследования: Ежегодник гражданского права. Выпуск третий / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. – М.: «Статут», 2007. - С. 502.
12. **Черепяхин Б.Б.** Приобретение права собственности по давности владения. Труды по гражданскому праву. Науч. ред. Алексеев С.С. – М.: Статут, 2001. – 479 с. [Электронный ресурс]: <http://civil.consultant.ru/elib/books/22/>.
13. **Santisteban S.M., Sparkes P.** Protection of Immovables in European Legal Systems (The Common Core of European Private Law) (p. iv). Cambridge University Press. Kindle Edition. 2015.

ՀԱՅՅԱՅԻՆ ՎԱՂԵՄՈՒԹՅԱՆ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՈՒՐԻՇԻ ԱՊՕՐԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄԻՑ ՀԵՏ ՊԱՀԱՆՋԵԼՈՒ ՀԱՅՑԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

Ամփոփագիր

Սույն հոդվածի ուսումնասիրման առարկան է անշարժ գույքը ուրիշի ապօրինի տիրապետումից հետ պահանջելու (վինդիկացիոն) հայցի նկատմամբ հայցային վաղեմության ժամկետի կիրառման խնդիրը, որը կայանում է նրանում, որ եռամյա վաղեմության ժամկետի կիրառումը զրկում է սեփականատիրոջը իր իրավունքների դատական պաշտպանությունից, սակայն չի դադարեցնում անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Մինչդեռ վինդիկացիոն հայցը հայցային վաղեմության լրանալու հիմքով մերժելու դեպքում պատասխանողը շարունակում է ապօրինի տիրապետել հայցվորին պատկանող գույքը, ինչի հետևանքով ձևավորվում է *dominium sine re*: Նման դեպքերում խնդրահարույց է նաև տիրապետողի կողմից ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականության իրավունքի ծագումը, քանի որ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականության իրավունք ձեռք բերելու համար տիրապետողը ոչ միայն պետք է 10 տարի տիրապետի գույքը, այլ պետք է այն տիրապետի բարեխիղճ և որպես իր սեփականը, ինչը տեսականորեն շատ դժվար է ապացուցել ուրիշի գույքը ներխուժած անձի կողմից, ումից գույքի սեփականատերը ժամանակին հետ է պահանջել գույքը: Հայցային վաղեմության կիրառման արդյունքում ծագում է գույքի նկատմամբ իրավունքների անորոշության ժամանակահատված, և հոդվածում ուսումնասիրվում է դատարանների կողմից ձևավորված հայցային վաղեմության ժամկետի վինդիկացիոն հայցի նկատմամբ կիրառումը շրջանցելու գործիքները: Մասնավորապես, խոսքը գնում է վինդիկացիոն հայցը նեգատոր հայցով «փոխարինելու» մասին: Հեղինակը նաև քննարկում է բարձրացված խնդրի լուծման վերաբերյալ գիտության մեջ տեղ գտած առաջարկները, որոնք հանգում են հայցային վաղեմության և ձեռքբերման վաղեմության ժամկետների հավասարեցմանը, ինչպես նաև առաջարկվում է խնդրի լուծման հեղինակի տարբերակը:

Հիմնաբառեր. վինդիկացիոն հայց, հայցային վաղեմության ժամկետ, սեփականության իրավունք, անշարժ գույք, տիրապետում:

ՍԱՀՄԱՆԱՐՈՎՎԱԿԱՆ ՂԱՏԱՐՈՒՄ 3 (11) 2023

APPLICATION OF LIMITATION PERIOD TO REI VINDICATIO OF IMMOVABLE PROPERTY IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

Annotation

The present article addresses the issue of applying a three-year limitation period to claims for the recovery possession of immovable property. The problem lies in the fact that the expiration of the short three-year period does not terminate the right of ownership to the property. As a result, when a vindication lawsuit is dismissed due to the expiration of the limitation period, the defendant continues to possess the property unlawfully, leading to *dominium sine re*. Furthermore, the acquisition of ownership after 10 years of possession due to acquisitive prescription poses difficulties. The acquirer must not only possess the property but also possess it in good faith and as their own, which is practically impossible for the "usurper" of someone else's property, from whom they previously demanded the property as the rightful owner. Thus, a period of uncertainty arises regarding property rights, and the article examines the established practice of Armenian courts concerning mechanisms to circumvent the three-year limitation period. In particular, the extension of the limitation period to the rei vindicatio claim has resulted in its substitution with a negatory claim, leading to a confusion of proprietary remedies. The author also discusses the feasibility of proposed scientific approaches to resolving the raised issue by harmonizing the limitation periods and acquisitive prescription.

Keywords: rei vindicatio, limitation period, right to property, immovable property, possession.

Հոդվածը հանձնված է խմբագրություն 04.10.2023 թ., պրվել է գրախոսության 04.10.2023 թ., ընդունվել է տպագրության 13.10.2023 թ.: