



DOI: 10.59560/18291155-2025.1-61

ГАРИК ГЕВОРГЯН

*Старший преподаватель кафедры
Гражданского права и
гражданского процессуального права
Института права
Российско-Армянского университета,
кандидат юридических наук*

ТОЧКИ СОПРИКОСНОВЕНИЯ ВИНДИКАЦИИ И ПРИБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ГРАЖДАНСКОГО ДЕЛА № ՀԿԴ/0041/02/24

Аннотация

В результате законодательных изменений 2023 года в Законе РА "О прокуратуре" прокуратура получила полномочие предъявлять иски для защиты интересов органов местного самоуправления, и за последние два года было возбуждено множество дел, в рамках которых оспариваются организованные органами местного самоуправления торги, по которым имущество общины продавалось частным лицам. Многие торги, ставшие предметом оспаривания, проводились 15–20 лет назад. Кроме того, большинство приобретенного имущества первоначальными покупателями было отчуждено третьим лицам. В результате в судах оспариваются цепочки сделок по отчуждению имущества общины по искам об оспаривании сделок, многие суды рассматривают их в виндикационной "парадигме", в результате чего иск получает двойственную юридическую индивидуализацию. Возникают также вопросы применения сроков исковой давности, однако в свете сложившейся тенденции представляет интерес вопрос приобретения первоначальными или последующими покупателями права собственности в результате приобретательной давности. Как правило, к моменту рассмотрения иска обычно уже истек десятилетний срок приобретательной давности. В таком случае нужно разобраться с вопросом допустимости виндикации вещи (особенно в

Ключевые слова: виндикация, приобретательная давность, приватизация, прокуратура, право собственности, владение.

Купивший вещь у неуправомоченного отчуждателя не становится собственником в силу правила "*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*", а извинительное незнание об этом факте не делает владение покупателя законным, следовательно, добросовестный приобретатель вещи все же владеет вещью без законных оснований¹. Подобное незаконное владение продолжится до тех пор, пока собственник не подаст виндикационный иск против владельца и не проиграет его в связи с наличием условий ограничения виндикации. Иными словами, добросовестный приобретатель становится собственником не в порядке производного приобретения права собственности – в результате волеизъявления прежнего собственника, а собственность возникает первоначальным образом – из-за объективного действия правопорядка. В частности, право собственности возникает в результате накопления сложного юридического состава, в который *inter alia* входит решение суда об отказе в виндикационном иске в связи с добросовестностью ответчика².

² См. **Ерохова М.А.** Защита права собственности в свете реформы ГК РФ (17.09.2015 г.). [Электронный ресурс] URL: <https://ssrn.com/abstract=2664633>; **Лоренц Дмитрий Владимирович.**

Однако в науке высказывается также позиция о том, что право собственности у добросовестного приобретателя при рассматриваемых обстоятельствах может возникнуть только по давности владения и что до этого момента приобретатель является незаконным владельцем, а собственник, хотя и не имеет возможности виндицировать принадлежащую ему вещь, сохраняет на тот же срок право собственности¹. При таком подходе вещь, по сути, выбывает из имущественного оборота на достаточно длительный срок, что не соответствует интересам ни ее приобретателя (владельца), ни третьих лиц. Поэтому в литературе убедительно обосновывается мнение о том, что в данной ситуации в интересах гражданского оборота добросовестного приобретателя вещи следует признать ее собственником².

Французская школа права считала приобретение вещи от несобственника разновидностью приобретательной давности, обосновывая эту позицию теорией "мгновенной давности", согласно которой при ограничении виндикации в лице добросовестного приобретателя соединяются три условия, необходимые для приобретения права собственности в силу приобретательной давности: владение, добросовестность и законный способ приобретения, правда, в данном случае срок давности доведен до нуля, до мгновения³.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что отказ виндикационного иска собственника против добросовестного приобретателя приводит к тому, что последний получает право собственности мгновенно в силу действия правопорядка, а не в результате перехода права собственности от прежнего собственника. В связи с этим следует разобраться со случаями, когда собственник так и не предъявляет виндикационный иск против незаконного владельца. В таком случае

Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: диссертация ... кандидата юридических наук. - Челябинск, 2008. - С. 12.

¹ См. **Тузов Д.О.** Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? // Российская юстиция. 2003. № 6. - С. 38-40; **Бублик В.А., Семякин М.Н.** Основные тенденции современного реформирования гражданского законодательства РФ: общая характеристика, онтологические и гносеологические основания, отдельные виды // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2020. № 4. -СПС КонсультантПлюс.

² См. **Суханов Е.А.** Вещное право: Научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2017. - С 267.

³ См.: **Васьковский Е.В.** Учебник гражданского процесса. [Электронный ресурс] URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/24/page_37.html

когда именно владелец станет собственником? Возможна ли виндикация после истечения срока приобретательной давности?

Следует начать с того, что именно с целью устранения длительного разрыва права с фактом (что и происходит, когда вещь находится во владении одного лица, а в собственности – другого) правовой порядок предусматривает институт приобретательной давности. Суть приобретательной давности можно выразить словами Дернбурга: «... время возводит владение в право»¹. Институт приобретательной давности зарождался еще в римском праве. В римском праве лицо, получившее во владение вещь от несовладельца, не приобретало право собственности на основании *traditio*, но оно могло в этом случае стать собственником только в силу приобретательной давности, а следовательно, до истечения давностного срока вещь могла быть виндигирована у него собственником². Основной сферой применения приобретательной давности является приобретение по давности владения права собственности лицом, добросовестно приобретшим владение чужим имуществом на основании недействительной сделки³.

Для того чтобы изложенная проблема стала более отчетливой, рассмотрим вопрос соотношения виндикации и узупапии на примере гражданского дела № ՀԿԴ/0041/02/24, ставшего предметом рассмотрения Антикоррупционным судом РА.

Из фактических обстоятельств дела следует, что руководитель административного района 19 лет назад без согласия совета старейшин продал недвижимость в центре Еревана. Недвижимость впоследствии была перепродана два раза, а последний покупатель заложил ее в банке в обеспечение надлежащего исполнения кредитного договора.

Прокуратура обратилась в Антикоррупционный суд с требованием о признании недействительным заключенного договора купли-продажи, в качестве последствий недействительности признать недействительными последующие договоры купли-продажи, договор ипотеки и применить реституцию — вернуть недвижимость органу местного самоуправления.

¹ Дернбург Г. Пандекты. Т. 1. Ч. 2: Вещное право. - СПб., 1905. - С. 127.

² См. Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. - М.: Статут, 2007. - С. 193.

³ См. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография - М.: Закон, 2011. - С. 280 – 281.

Суд решением от 03.12.2024 г. удовлетворил требование о признании недействительным первого договора купли-продажи недвижимости, а в части признания последующих сделок недействительными и применения реституции — отказал в иске. Против решения была подана апелляционная жалоба, и в настоящее время ее рассматривает Апелляционный антикоррупционный суд РА.

В обоснование такого решения суд привел следующие аргументы:

1. Суд посчитал, что вещь выбыла из владения органа местного самоуправления помимо воли собственника (община не принимала решение об отчуждении публичной собственности, а руководитель административного района продал вещь, превысив свои полномочия), но при этом суд отметил, что при противоречии (коллизии) статьи 274 ГК РА о виндикации и норм ЕКПЧ о защите права собственности в приоритетном порядке применяются нормы Конвенции для защиты интересов добросовестных приобретателей и правообладателей. Поэтому в данном случае следует защитить добросовестных приобретателей и залогодержателя.

2. На протяжении последних двух десятилетий государственные органы признавали право собственности покупателей, регистрировали их право собственности и обременения. Первоначальный и последующие покупатели недвижимости полагались на достоверность действий органов местного самоуправления, на сведения публичного реестра, следовательно, их поведение нельзя считать порочным.

3. Кроме того, в вопросе выявления публичной политики для решения дела существенным является норма ГК РА о приобретательной давности, которая допускает возникновение права у несобственника, который на протяжении 10 лет добросовестно, открыто и непрерывно владел недвижимостью. При этом в данном случае с момента первой продажи недвижимости прошло 19 лет.

Примечательно, что в рамках дела было представлено ходатайство о применении срока исковой давности, которое было отклонено определением суда. Суд отметил, что полномочия защиты интересов органов местного самоуправления прокуратуре были предоставлены вступившими в силу 06.04.2023 г. законодательными изменениями, а иск был предъявлен в течение годичного срока исковой давности с момента вступления в силу указанного закона. В обоснованиях закона о предоставлении прокуратуре полномочий защиты интересов органов

местного самоуправления приводится довод, что прокуратура может возбуждать гражданские иски только в защиту интересов государства. При этом интересы органов местного самоуправления в это понятие не входят, поскольку последние являются публичной властью, но частью государства не являются. Прокуратура и некоторые суды фактически придали закону, предоставляющему новое полномочие прокуратуре, обратную силу, и эта попытка возобновления истекших сроков исковой давности подрывает стабильность гражданского оборота. На протяжении всего этого времени орган местного самоуправления имел возможность оспорить сделку, будучи ее стороной, но проявлял бездействие. Если продолжить логику прокуратуры, то можно предположить, что будут такие порочные сделки с участием органов местного самоуправления, которые прокуратура не успеет оспорить в течение годичного срока давности, и государство примет новый закон, передав эти полномочия другому государственному органу. Тогда этот орган может утверждать, что срок исковой давности исчисляется с момента получения им нового полномочия. Очевидно, что такой подход приводит к абсурду. Противоположную позицию можно встретить в судебной практике, например, суд по делам № ՀԿԴ/0178/02/23, № ՀԿԴ/0170/02/23, № ՀԿԴ/0168/02/23¹ применил срок исковой давности к иску прокуратуры об оспаривании проведенных органом местного самоуправления торгов и последующих сделок по отчуждению вещи. Практика по этому вопросу в судах первой инстанции противоречива, вышестоящие суды пока не выразили свою позицию, но Апелляционный антикоррупционный суд РА определением от 24.12.2024 г. по делу № ՀԿԴ/0169/02/23 приостановил производство дела и обратился в Конституционный Суд РА о проверке положений закона о прокуратуре в редакции, действующей до внесения изменений о защите интересов органов местного самоуправления. К сожалению, Конституционный Суд РА отказался принять дело к производству.

В российской судебной практике сложилась позиция, согласно которой если прокурор предъявляет иск в защиту прав гражданина или соответствующего юридического лица либо публично-правового образования, начало исчисления исковой давности определяется по наличию релевантных субъективных элементов у самих правообладателей, в чьих

¹ Судебные акты пока не вступили в законную силу.

интересах предъявлен иск, а не у прокурора. Момент выявления прокуратурой нарушения законодательства (например, при выделении земельного участка) не влияет на исчисление сроков исковой давности. В примере с земельным участком этот срок определяется по моменту принятия решения о выделении спорного участка¹. В любом случае оспаривание сделок, совершенных в далеком прошлом, свидетельствует о несогласованном взаимодействии государственных органов, в то время как государственные органы должны действовать согласованно и не подрывать доверие граждан к их деятельности. Несмотря на мнение К.И. Скловского о том, что в реальной хозяйственной жизни никто не будет доказывать порочность сделки ни через 18, ни через 15 лет, не озаботившись возбуждением спора ранее – такое внезапное прозрение наивным героем своего порочного прошлого возможно только в бразильских сериалах², оказывается, что на практике такие запоздалые иски действительно встречаются.

Проблема применения сроков исковой давности к искам прокуратуры является весьма интересной и объемной и заслуживает комплексного анализа (затрагиваются не только сугубо частно-правовые вопросы исковой давности, но и конституционно-правовые вопросы соотношения интересов государства и органов местного самоуправления) в рамках самостоятельного отдельного исследования, поэтому вернемся к доводам суда по существу дела.

1. Во-первых, следует обратиться к выбранному истцом способу защиты прав. Истец потребовал вернуть вещь, оспаривая не только сделку, по которой она вышла из собственности органа местного самоуправления, но и последующие сделки по ее отчуждению первоначальным покупателем и третьими лицами. При этом он требовал применить реституцию. Суд должен был пресечь такую попытку обхода виндикационного иска, так как для оспаривания сделок и применения реституции фактор добросовестности приобретателя вещи иррелевантен. Закон допускает применение реституции между участниками сделки, у прокуратуры не может быть заинтересованности требовать реституцию

¹ См. 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 1194.

² См. **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. 625-626.

российской судебной практике случай передачи имущества в порядке приватизации чиновником с превышением полномочий рассматривается как выбытие по воле, поскольку ему как представителю государства вверили владение, но на практике встречались и противоположные позиции¹. Аналогию можно провести с превышением директором юридического лица своих полномочий по распоряжению собственностью организации без соблюдения порядка одобрения сделки. Например, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 18.12.2007 г. по делу № 10665/7 отмечено, что поскольку владение имуществом от имени юридического лица осуществляет директор, совершение им недействительной сделки означает выбытие имущества по воле собственника.

В нашем деле суд делает акцент на то, что руководитель общины не имел права продавать вещь без согласия совета старейшин, но следует придать значение внешней стороне отношений - фактическим обстоятельствам передачи владения. Руководителю общины как руководителю органа местного самоуправления была вверена во владение вещь. Последний по своей воле передал как владение вещью, так и титул, и на основании заключенного договора кадастр внес запись о праве собственности покупателя. Фактическое и юридическое владение перешли к покупателю добровольно, поскольку лицу, осуществлявшему владение от имени публичного органа, была вверена в распоряжение вещь.

3. Наиболее интересным является аргумент суда о приобретательной давности. Суд делает акцент на то, что с момента приобретения вещи уже прошло 19 лет. Действительно, в литературе часто пишется о влиянии времени на правовое положение дел: "Время в некоторых случаях создает правовую защиту фактическому положению, превращает факт в право, создает право, но оно же и погашает право. Время дает право одному и отнимает у другого. Иногда право возникало потому, что долго осуществлялось соответствующее ему положение вещей - отсюда приобретательная давность, дающая владельцу право собственности"². Приобретательная давность является ярким примером,

¹ См. **Ерохова М.А.** О колебании условий удовлетворения иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения в российской судебной практике // О собственности: сборник статей к юбилею К.И. Скловского / Сост. М.А. Ерохова. - М.: Статут, 2015. - С. 31-49.

² См. Римское частное право: Учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др. /Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М.: Юрист, 2004. [Электронный ресурс]:

когда время превращает фактическое положение в правовое, ведь владение по давности означает фактическое обладание вещью без действительного правового основания, титула. В результате, право и факт расходятся: владение находится у одного лица, а право – у другого, а правопорядок предоставляет такому фактическому владельцу возможность привести право в соответствие с фактом, преследуя *inter alia* цель поддержания вещи в имущественном обороте.

Хотя суд посчитал существенным нахождение вещи у ответчиков на протяжении длительного времени, суд не применил норму о приобретательной давности и не признал ответчика собственником по давности владения, он только привел эту норму для политико-правового обоснования своего решения оставить вещь лицу, которое получило вещь по порочной сделке. Суд принял во внимание только временной критерий для приобретения права собственности по давности, не учитывая критерии добросовестности и непрерывности владения, и при этом он сослался лишь на то, что с момента первого отчуждения прошло 19 лет. Из фактов дела следует, что первый покупатель в день покупки (23.08.2011 г.) перепродал недвижимость второму покупателю, а второй покупатель продал недвижимость через 10 лет (02.11.2021 г.). Можно полагать, что критерий непрерывности сохранен, так как конечный собственник является сингулярным¹ правопреемником предыдущих владельцев, а значит, их срок владения суммируется со сроком конечного владельца. Относительно вида правопреемства для расчета срока приобретательной давности в науке существуют различные позиции. Например, Р.С. Бевзенко считает, что узukaпиент владеет вещью без титула, поэтому переход права собственности на вещь по истечении установленных в законе сроков возможен только в порядке универсального правопреемства². В римском праве приращение во владении (*accessio possessionis*) допускалось только в случае наследования, а сингулярный правопреемник может только начать новую давность,

https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/rimskoe_chastnoe_pravo_uchebnik_pod_red_ib_novickogo_is_pereterskogo/

¹ В пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. отмечено, что для обеспечения непрерывности к сроку владения узukaпиента присоединяется время владения лиц, чьим сингулярным или универсальным правопреемником является узukaпиент.

² См. **Бевзенко Р.С.** Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 2002. - С. 9.

поэтому в его лице должны соединиться все условия таковой, в частности и *bona fide*¹. А.Г. Карапетов отмечает, что нет серьезных причин думать, что позиция давностного владельца не может быть предметом сингулярного правопреемства². А.Д. Рудоквас пишет, что хотя давностный владелец не может передать приобретателю право собственности (которым сам не обладает), однако в результате отчуждения у добросовестного приобретателя возникает то же правовое положение, которое было у отчуждателя, а именно право давностного владения³.

Но разве предыдущие владельцы не должны также быть добросовестными? Из грамматического толкования нормы следует, что давностный владелец может приобрести собственность при одновременном наличии всех четырех критериев: времени владения, открытости, добросовестности, непрерывности. Следовательно, во время владения узупапиента может быть засчитано лишь время добросовестного правопредшественника. Верность данного заключения подтверждается концепцией преемства позиции узупапиента в римском праве: наследник только продолжает *usucapion* наследодателя, поэтому ему не вредит его собственная *mala fides*, если наследодатель был *in bona fide*, напротив, если наследодатель был *in mala fide*, то порок его владения переходит на наследника, и тот не может даже начать новой давности, несмотря на свою *bona fide*⁴. К.И. Скловский считает, что сингулярный правопреемник должен все же находиться в доброй совести, а для универсального правопреемства добрая совесть получателя не обяза-

¹ См. **Хвостов В.М.** Система римского права / В. М. Хвостов. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — С. 265 — (Антология мысли). — ISBN 978-5-534-10474-5. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/517863> (дата обращения: 19.01.2025).

² См. Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости: комментарий к статьям 454–491, 506–524, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва: М-Логос, 2023. – С. 73.

³ См. **Рудоквас А.Д.** Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография - М.: Закон, 2011. – С. 209.

⁴ См. **Хвостов В.М.** Система римского права / В. М. Хвостов. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — С. 265 — (Антология мысли). — ISBN 978-5-534-10474-5. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/517863> (дата обращения: 19.01.2025).

тельна¹. Суд должен был рассмотреть вопрос о защите добросовестного давностного владельца даже в случае выбытия вещи помимо воли собственника.

Остается разобраться с вопросом определения момента возникновения права собственности у давностного владельца, когда у него также находится и запись права собственности на вещь. То есть мы рассматриваем ту ситуацию, когда давностный владелец приобрел вещь по порочной распорядительной сделке, на основании которой в реестр внесена запись права собственности приобретателя, и, как отмечает Н.А. Шадрина, узукапиент, будучи добросовестным владельцем, не знает, что его владение нарушает чье-либо право².

Нужно определить, каким образом узукапиент может защититься, когда против него представлен виндикационный иск собственником, который утратил владение вещью. Должен ли ответчик заявить встречный иск о признании права собственности в силу приобретательной давности? Если да, то является ли он установительным (о признании права) или конститутивным (о преобразовании права)?

Обращение в суд с заявлением о признании права собственности в силу приобретательной давности возможно как при наличии, так и при отсутствии государственной регистрации права собственности за заявителем. Такую возможность признал ВАС РФ в пункте 19 Постановления Пленума от 25.02.1998 г. № 8. Наличие государственной регистрации за владельцем по давности является все же более распространенной ситуацией, так как иначе, как правило, невозможна добрая совесть³.

Считается, что иск о признании права собственности в силу приобретательной давности является преобразовательным, так как судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации

¹ См. **Скловский К.И.** Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". - М., 2011. - С. 15.

² **Шадрина Н.** Течение сроков приобретательной давности по гражданскому праву России // Хозяйство и право. 2003. № 9. - С. 118.

³ См. **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. 623-624

права собственности в реестре прав на недвижимое имущество¹. Этот вывод основан на положении закона, согласно которому давностный владелец приобретает право собственности на недвижимое имущество по давности владения с момента государственной регистрации права собственности (часть 4 статьи 187 ГК РА). Законодатель этой нормой презюмировал, что у давностного владельца нет записи права собственности, и он должен доказать свое право собственности по давности владения в судебном порядке. Судебное решение, с одной стороны, является конституционной гарантией лишения права прежнего собственника (ответчика по иску узупапиента) в судебном порядке (часть 4 статьи 60 Конституции РА), с другой стороны, является основанием для внесения в реестр прав на недвижимость записи права собственности давностного владельца.

В связи с этим интересна ситуация, когда у давностного владельца уже есть запись права собственности на недвижимость, и он не подозревает, что в основе записи нет действительного распорядительного акта, и узнает об этом, когда против него собственник предъявляет виндикационный иск. Применение к этой ситуации правил о возникновении права собственности у узупапиента в результате регистрации прав на основании преобразовательного судебного решения весьма проблематично. В связи с этим требуется иное решение и обоснование с учетом сущности узупапии и виндикации, абстрагируясь от формальностей законодательного регулирования².

В литературе также встречаются взгляды, что по истечении срока приобретательной давности добросовестный владелец приобретает право собственности на имущество автоматически, нет надобности вынесения специального решения суда³.

¹ См. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий 1-16.1 ГК РФ [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. Ред. А.Г. Карапетов. - М.: М-Логос, 2020 (автор п. 2 комментария к ст. 12 - С.А. Громов). - С. 946.

² Кассационный суд РА определением от 15.01.2025г. по делу ԵՂ/7836/02/21 весьма справедливо отметил, что закрепленные законодательством формальные требования не могут быть истолкованы таким образом, в результате чего искажается преследуемая законом правомерная цель и сущность закрепленного права.

³ Этой позиции придерживается Победоносцев К.П. (см. Лоренц Дмитрий Владимирович. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: диссертация ... кандидата юридических наук. - Челябинск, 2008. - С. 178).

Обращаясь к вопросу возникновения права собственности у добросовестного приобретателя А.А. Новоселова отмечает: "Право собственности у добросовестного приобретателя должно возникать с момента вступления в силу решения суда об отказе в виндикационном иске, а в случае отсутствия спора – по истечении срока приобретательной давности"¹.

Добросовестный владелец, считая себя собственником, а не давностным владельцем, обычно узнает о ничтожности сделки, лежащей в основании приобретения им владения только в момент эффективного оспаривания действительности сделки, ставшей основанием для внесения в реестр соответствующей записи бывшим собственником. А.Д. Рудоквас считает, что давностный владелец, противопоставив своему процессуальному противнику ссылку на истечение приобретательной давности, все же должен выиграть процесс. Более того, по его мнению, став собственником по истечении приобретательной давности, лицо, и ранее значившееся в ЕГРП в качестве такового, считается собственником *ex tunc*, т. е. с момента внесения регистрационной записи, а не с момента истечения приобретательной давности. Автор в обоснование подхода ретроактивной приобретательной давности сравнивает ситуацию приобретения добросовестным приобретателем, купившим вещь у неуправомоченного отчуждателя, права собственности с момента внесения записи в ЕГРП при накоплении сложного юридического состава, на основании которого отклоняется виндикация. Таким образом, накопление предусмотренного законом сложного юридического состава приводит к исцелению (конвалидации) ничтожной сделки².

Можно было полагать, что такой вывод исходит из грамматического толкования нормы части 4 статьи 187 ГК РА о том, что право собственности у давностного владельца возникает с момента государственной регистрации права, но считаю, что узукапиент становится собственником с момента накопления необходимого фактического состава для возникновения права собственности, так как до этого момента он являлся лишь фактическим обладателем вещи. Сама норма первой части той же статьи отмечает, что узукапиент приобретает право собственности после истечения десятилетнего срока. В ситуации,

¹ См.: Новоселова А.А. Подшивалов Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики: Монография. - М.: ИНФРА-М, 2012. - С. 122.

² Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография - М.: Закон, 2011. - С. 282.

когда у давностного владельца уже имеется запись, основанная на порочной сделке, тогда накопление фактов, необходимых для возникновения права собственности у узукапиента, производит ретроспективный эффект, но запись "исцеляется" не с момента ее внесения, а с момента окончания десятилетнего срока владения вещью.

Очевидно, что срок приобретательной давности и срок исковой давности по виндикации начинают исчисляться по разным основаниям, но в любом случае в ситуации, когда уже прошел десятилетний срок давности владения, срок исковой давности виндикации не имеет значение, так как в силу владения более десяти лет владелец при наличии остальных критериев узукапии стал собственником. А раз узукапиент стал собственником, то истец не сможет добиться удовлетворения виндикационного иска, даже доказав, что вещь выбыла из его владения помимо воли. По истечении десяти лет иск предъявляется уже не к незаконному владельцу, а к собственнику, у которого собственность возникла в результате накопления фактического состава, необходимого для возникновения права собственности у давностного владельца. А в результате возникновения права собственности у давностного владельца право собственности истца прекратилось.

Обобщая, можно сделать вывод о том, что в случае предъявления виндикационного иска против лица, которое приобрело вещь от неуправомоченного отчуждателя и у которого имеется запись права собственности, последнее вправе предъявить встречный иск о признании права собственности в силу приобретательной давности. В этом случае ответчик должен доказать наличие реквизитов, необходимых для приобретения права собственности по давности владения. Но ключевым здесь является то, что ответчик этим создает правовое основание для записи права собственности, которая внесена без действительного распорядительного акта. Также следует учесть, что при успешном доказывании наличия фактического состава приобретательной давности ответчик будет считаться собственником ретроспективно - с момента окончания десятилетнего срока владения. Такая позиция обоснована, так как она исходит из сущности приобретения права собственности по давности владения: законодатель закрепил правило возникновения права собственности у узукапиента с момента государственной регистрации его права, но очевидно, что это правило неприменимо к случаям, когда у

давностного владельца уже есть запись права собственности, в действительности которого он не сомневался до момента предъявления против него виндикационного иска. Природа такого иска, по нашему мнению, сводится к иску о признании возникшего по истечении десятилетнего срока владения и существующего на момент рассмотрения спора права собственности. Если такой встречный иск подлежит удовлетворению, то, следовательно, изначальный виндикационный иск подлежит отклонению, даже если вещь выбыла из владения истца помимо его воли, так как иск представлен не против незаконного владельца, а против законного владельца, который владеет вещью на основании права собственности. А если виндикационный иск представляется до истечения срока приобретательной давности, то ответчику остается способ защиты в виде возражения о добросовестности или пропуска срока исковой давности. Но следует учесть, что эти способы защиты не конкурируют между собой, а ответчик вправе сам выбрать, каким механизмом воспользоваться для защиты против виндикации. Если действительно присутствуют реквизиты приобретательной давности, то для ответчика выгоднее добиться доказывания права собственности по давности, что блокирует полностью представленный виндикационный иск. А если ответчик решает бороться механизмами виндикационного иска – возражением о добросовестности, то он будет нести риск наличия условий абсолютной виндикации – при доказывании истцом факта выбытия вещи из его владения помимо воли.

В связи с этим весьма обосновано мнение о том, что обычная приобретательная давность имеет значение только для вещей утраченных собственниками помимо их воли и затем не истребованных в порядке виндикации, а в остальных случаях, когда вещь приобретается у неуправомоченного отчуждателя, добросовестный приобретатель становится собственником в результате "моментальной приобретательной давности"¹. Но следует добавить, что приобретательная давность применима еще к одному случаю, когда давностный владелец являлся приобретателем по порочной сделке и вещь после приобретения не переходила к третьему лицу.

¹ См. **Скловский К.И.** Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". - М., 2011. - С. 34.

Следовательно, между узукапиентом и собственником существуют отношения, связанные с недействительностью или ничтожностью сделки по отчуждению вещи. Это означает, что приобретатель сможет стать собственником в силу приобретательной давности, а не "моментальной давности", так как нормы виндикации не применимы к лицам, находящимся в обязательственных правоотношениях, в том числе отношениях, исходящих из недействительности сделки. Этот вывод более обоснован, когда сделка по отчуждению ничтожна, так как срок исковой давности по применению последствий недействительности ничтожной сделки равен десятилетнему сроку приобретательной давности (статья 317 ГК РА).

В итоге следует отметить, что лица, утратившие владение вещью, должны принять меры по защите их прав в разумные сроки, ведь гражданское право написано для бодрствующих (*ius civile sibi vigilantibus est*), и законы помогают лишь последним, а не "спящим" (*vigilantibus, non dormientibus, jura subveniunt*). Это особенно актуально, когда речь идет о публичных органах, которые должны действовать согласованно, не подрывать доверие граждан. С другой стороны, при правильном выборе способов защиты гражданских прав прокуратура может добиться истребования незаконно отчужденных органами местного самоуправления вещей, если докажет наличие условий удовлетворения виндикационного иска, а также недобросовестность ответчиков, которые не могут претендовать на приобретение собственности в силу давности владения. В любом случае благодаря многочисленным искам прокуратуры армянская правоприменительная практика по этим вопросам только начинает развиваться. Это открывает также возможность для пересмотра сложившейся порочной практики оспаривания цепочки сделок по отчуждению вещей, рассматривая эти требования по правилам виндикации (как случилось в обсуждаемом деле).

Список использованной литературы

1. **Бевзенко Р.С.** Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 2002. - 191 с.

2. **Бублик В.А., Семякин М.Н.** Основные тенденции современного реформирования гражданского законодательства РФ: общая характеристика, онтологические и гносеологические основания, отдельные виды // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2020. № 4. - СПС КонсультантПлюс.

3. **Васьковский Е.В.** Учебник гражданского процесса. [Электронный ресурс] URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/24/page_37.html

4. **Дернбург Г.** Пандекты. Т. 1. Ч. 2: Вещное право. - СПб., 1905. - 376 с.

5. **Ерохова М.А.** Защита права собственности в свете реформы ГК РФ (17.09.2015 г.). [Электронный ресурс] URL: <https://ssrn.com/abstract=2664633>

6. **Ерохова М.А.** О колебании условий удовлетворения иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения в российской судебной практике // О собственности: сборник статей к юбилею К.И. Скловского / Сост. М.А. Ерохова. - М.: Статут, 2015. - С. 31-49.

7. **Карапетов А.Г.** Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости: комментарий к статьям 454-491, 506-524, 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. - Москва: М-Логос, 2023. - 1254 с.

8. **Карапетов А.Г.** Основные положения гражданского права: постатейный комментарий 1-16.1 ГК РФ [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. - М.: М-Логос, 2020. (автор п. 2 комментария к ст. 12 - С.А. Громов). - 1469 с.

9. **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.

10. **Лоренц Д.В.** Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: диссертация ... кандидата юридических наук. - Челябинск, 2008. - 210 с.

11. **Новицкий И.Б., Перетерский И.С.** Римское частное право: Учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др. - М.: Юрист, 2004. [Электронный ресурс]: https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/rimskoe_chastnoe_pravo_uchebnik_pod_red_i_b_novickogo_is_pereterskogo/

12. **Новоселова А.А., Подшивалов Т.П.** Вещные иски: проблемы теории и практики: Монография. - М.: ИНФРА-М, 2012. - 279 с.
13. **Рудоквас А.Д.** Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография. - М.: Закон, 2011. - 304 с.
14. **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>
15. **Скловский К.И.** Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". - М., 2011. - 144 с.
16. **Суханов Е.А.** Вещное право: Научно-познавательный очерк. - М.: Статут, 2017. - 560 с.
17. **Тузов Д.О.** Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? // Российская юстиция. 2003. № 6. - С. 38-40.
18. **Тузов Д.О.** Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. - М.: Статут, 2007. - 206 с.
19. **Тузов Д.О.** К вопросу об основании приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя. В кн.: Гражданское законодательство Республики Казахстан. Вып. 15. - Алматы: ЮРИСТ, 2003. - С. 112-114.
20. **Хвостов В.М.** Система римского права / В. М. Хвостов. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. - 540 с. - (Антология мысли). - ISBN 978-5-534-10474-5. - Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/517863> (дата обращения: 19.01.2025).
21. **Шадрина Н.** Течение сроков приобретательной давности по гражданскому праву России // Хозяйство и право. 2003. № 9. - С. 116-122.

**ՎԻՆԴԻԿԱՑԻԱՅԻ ԵՎ ՁԵՌՔԵՐՄԱՆ ՎԱՂԵՄՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՏՄԱՆ ԿԵՏԵՐԸ՝ ԹԻՎ ՀԿԴ/0041/02/24 ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ
ԳՈՐԾԻ ՕՐԻՆԱԿՈՎ**

Ամփոփագիր

2023 թվականին տեղի ունեցած օրենսդրական փոփոխությունների արդյունքում «Դատախազության մասին» ՀՀ օրենքում ամրագրվեց դատախազության լիազորությունը՝ համայնքի շահերը պաշտպանելու համար հայցեր ներկայացնելու վերաբերյալ: Վերջին երկու տարվա ընթացքում բազմաթիվ հայցադիմումներ են ներկայացվել, որոնցով վիճարկվում են 15-20 տարի առաջ համայնքի կողմից աճուրդներով օտարված գույքերի առուվաճառքի պայմանագրերը, այդ թվում՝ համայնքից գնած անձանց կողմից գույքը երրորդ անձանց վաճառելու գործարքները: Արդյունքում դատարանները քննում են այդ գործարքները շղթայաբար անվավեր ճանաչելու և անվավերության հետևանքներ կիրառելու հարցերը՝ զուգահեռ կիրառելով վինդիկացիոն հայցադիմումի կանոնները, ինչի արդյունքում հայցադիմումը ստանում է երկակի իրավական որակում: Այս համատեքստում առավել արդիական է նման հայցերով պատասխանողների մոտ գույքի սեփականության իրավունքի ծագումը՝ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով, քանի որ, որպես կանոն, դատախազության կողմից հայցադիմում ներկայացնելու դրությամբ արդեն իսկ լրացել է ձեռքբերման վաղեմության հիմքով իրավունքի առաջացման համար նախատեսված տասնամյա ժամկետը: Նման պայմաններում ուսումնասիրություն է պահանջում այն, թե արդյոք վինդիկացիոն հայցը ենթակա է բավարարման (երբ առկա է այն բավարարելու բացարձակ պայմանը՝ գույքը դուրս է եկել սեփականատիրոջ տիրապետությունից իր կամքից անկախ), եթե արդեն իսկ անցել է տասնամյա ժամկետը և առկա են ձեռքբերման վաղեմության հիմքով սեփականության իրավունք ստանալու համար անհրաժեշտ այլ նախապայմանները:

Հիմնաբառեր. վինդիկացիոն հայց, ձեռքբերման վաղեմություն, մասնավորեցում, դատախազություն, սեփականության իրավունք, տիրապետում:

1(118)2025

◆ ՏԵՂԵԿԿԻՉԻ

◆ ՍԱՀՄԱՆԱԴՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆ

OVERLAPPING POINTS OF REI VINDICATIO AND USUCAPIO: A CASE STUDY OF CIVIL CASE № ՀԿԴ/0041/02/24

Annotation

As a result of legislative amendments in 2023 to the RA Law “On the Prosecutor's Office” the prosecution was granted the authority to file lawsuits to protect the interests of local self-government bodies. Over the past two years, numerous cases have been initiated challenging auctions organized by local self-government bodies, through which community property was sold to private individuals. Many of these disputed auctions took place 15–20 years ago, and in most cases, the original buyers had already transferred the property to third parties. Consequently, courts are examining chains of transactions related to the alienation of community property within the framework of claims contesting these transactions. Many courts consider these cases through the “lens” of the *rei vindicatio*, resulting in a dual legal characterization of the claim. Additionally, questions arise regarding the application of statutes of limitations. However, in light of the emerging judicial trend, an interesting issue concerns whether the original or subsequent buyers may acquire ownership rights through *usucapio*. By the time these cases are reviewed, the statutory period for acquisitive prescription - typically exceeding ten years - has often already elapsed. This raises the question of whether vindication of the property (especially in cases where the owner lost possession involuntarily) remains permissible after the ten-year period has expired and all other legal requirements for acquisitive prescription have been met by the defendant.

Keywords: *rei vindicatio*, *usucapio*, privatization, prosecution, ownership rights, possession.

Հոդվածը հանձնված է խմբագրություն 09.03.2025 թ., տրվել է գրախոսության 11.03.2025 թ., ընդունվել է տպագրության 21.03.2025 թ.: