

---

## ВНЕСУДЕБНЫЕ СПОСОБЫ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ВЛАДЕНИЯ НАД НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

**Геворгян Гарик**

*аспирант кафедры гражданского права и  
гражданского процессуального права  
Института права и политики  
Российско-Армянского (Славянского) университета*

---

Традиционно в науке гражданского права выделяют юрисдикционную и неюрисдикционную формы защиты прав. Юрисдикционная форма защиты – это защита гражданских прав государственными или уполномоченными государством органами, обладающими правоприменительными полномочиями. Юрисдикционная форма защиты, в свою очередь, предусматривает защиту гражданских прав в судебном или административном порядке. Защита в административном порядке возможна только в случаях, предусмотренных законом, и означает принятие государственным органом, наделенным правоприменительными полномочиями, решения о применении определенной меры защиты гражданского права с соблюдением установленной законом и иными правовыми актами процедуры. Неюрисдикционная форма защиты гражданского права – это защита гражданского права самостоятельными действиями управомоченного лица без обращения к государственным и иным уполномоченным государством органам. Такая форма защиты имеет место при самозащите гражданских прав и при применении управомоченным лицом мер оперативного воздействия к правонарушителю<sup>1</sup>.

В качестве подвида самозащиты прав выделяют владельческую самопомощь (виндикационную самопомощь) и негаторную самопомощь. Под владельческой самопомощью понимается возможность собственника или иного владельца применить против нарушителя владения силу, необходимую для предотвращения и пресечения правонарушения, а также восстановления

---

<sup>1</sup> См. Гражданское право: Учебник / Под ред. **Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева**. Т. 1. М., 2002. С. 337 – 339; Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. **Е.А. Суханов**. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – С. 424 – 425.

утраченного владения. К негаторной самопомощи следует относить такие действия, как самостоятельное устранение различных препятствий в пользовании правом, в частности, устранение препятствий к проезду и стоянке автотранспортных средств, самостоятельное устранение чужих движимых вещей из владения правообладателя<sup>2</sup>.

Предметом исследования настоящей статьи являются закрепленные в статье 203 Гражданского кодекса Республики Армения (Далее – ГК РА) способы защиты, направленные на восстановление утраченного владения над недвижимым имуществом, в виде самозащиты прав, также действиями административных органов. Данные способы защиты владения были внедрены в ГК РА в результате законодательных изменений от 27.11.2006г. законом ЗР-187-Н.

В частности, указанная норма ввела понятие «вторжения в недвижимое имущество». Часть 2 статьи 203 ГК РА устанавливает, что никто не имеет право без законных оснований или разрешения законного владельца перейти на территорию земли, здания, помещения или иного недвижимого имущества или без разрешения законного владельца разместить какие-либо движимые вещи. Вторжением считается также:

1) если лицо владеет или разместило движимые вещи на территории собственника с его разрешения, но по требованию собственника отказывается освободить территорию;

2) если лицо владело вещью на законном основании, но после отпадения законного основания отказывается освободить территорию.

Часть 6 статьи 203 Гражданского кодекса РА уже устанавливает конкретные меры воздействия на нарушителя для предотвращения или устранения вторжения. В частности, законный владелец вправе предпринять разумные меры защиты, в том числе, применить силу, равноценную последствиям вторжения, если несиловые меры не могут предотвратить или устранить вторжение. Законный владелец имеет право устранить из своего имущества незаконно находящиеся там движимые вещи чужого лица. А вред,

---

<sup>2</sup> См. **Южанин Н. В.** Негаторная самопомощь: исторические предпосылки и современность [Электронный ресурс] // Юрист-правоведь. 2016. № 1 (74).

---

причиненный при совершении указанных действий для предотвращения или устранения вторжения, не подлежит возмещению.

Можно отметить, что изложенный способ защиты является частным случаем самозащиты гражданских прав, который предусмотрен частью 8 статьи 14 и статьей 16 ГК РФ и направлен на защиту правомочий владения или пользования имуществом.

Право на самостоятельную защиту и восстановление владения предусмотрено также законодательством зарубежных государств. В частности, согласно статье 959 Германского Гражданского уложения законный владелец вправе применить силу для защиты от незаконного вторжения иным лицом, но часть 3 указанной статьи, устанавливает, что если лицо утратило полностью владение над землей вправе восстановить владение силой немедленно с момента такого лишения. «Немедленно» означает, что лицо должно реагировать в разумные сроки, необходимые для устранения подобного нарушения<sup>3</sup>.

В Болгарии также самозащита допускается для противостояния нападающего, но после окончания нападения, в результате которого последний завладел вещью, собственник не вправе применять силу. Более того, если собственник восстановит свое владение силой, например, тайно поменяет замки дверей, прежний незаконный владелец вправе требовать в судебном порядке восстановления прежнего положения, после чего только суд рассмотрит вопрос о праве на имущество. По законодательству Чешской Республики самозащита также является допустимым только в качестве незамедлительной реакции на противоправное действие нападающего. С момента наступления «мира» после нападения пострадавший вправе воспользоваться только юрисдикционными способами. По законодательству Финляндии выселение силой незаконно вторгшегося лица является уголовно наказуемым. По французскому праву также запрещается восстановление владение силой, а самозащита допускается только, если действия нападающего уголовно-наказуемы. А выселенный незаконный владелец имеет право на посессорный иск против собственника для восстановления владения, а последний после возвращения вещи имеет право на петиторный иск для

---

<sup>3</sup> См. **Hans Joseph Weiling**, Property law, Fifth revised edition, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2007, P. 67.

истребования имущества из незаконного владения. По праву Греции собственник самозащитой прав может восстановить владение незамедлительными действиями<sup>4</sup>.

Английское право также допускает применение разумной силы для выселения незаконного владельца, даже после того, как нападение закончено, и собственник лишился владения. Но одновременно запрещается выселение силой арендатора, который отказывается освободить территорию после истечения срока договора, без судебного решения<sup>5</sup>.

Из изложенного следует, что самозащита прав и возможность применения силы весьма ограничены в европейских правовых системах, что направлено на ограничение насильственных конфликтов, поддержание публичного порядка и мира, а возникшие споры предпочтительнее передать на рассмотрение государственных органов.

В связи с этим А.А. Громов отмечает, что к числу важнейших задач государства принадлежит обеспечение мирного существования лиц. В связи с этим правовой порядок требует, чтобы каждый отказался от применения силы против другого, и там, где он полагает свое право нарушенным, обратился к соответствующим государственным органам. Если у лица отобрали вещь, собственнику надлежит обратиться в полицию или истребовать ее через суд посредством виндикации; если должник не исполняет обязательство – кредитор вправе обратиться в суд с иском о взыскании убытков и (или) о понуждении к исполнению обязательства в натуре<sup>6</sup>.

В отличие от большинства вышеизложенных правовых систем, армянское законодательство не предусматривает временных ограничений для восстановления владения самозащитой прав, и допускается восстановление владения после того, как собственник уже утратил владение. Кроме того, в отличие от английского права, статья 203 ГК РА допускает применение силы также для

---

<sup>4</sup> См. Protection of Immovables in European Legal Systems (The Common Core of European Private Law) (p. iv). Cambridge University Press. Kindle Edition. 2015, Part II, case self-help.

<sup>5</sup> См. Cases, Materials and Text on Property Law / ed. by S. van Erp, B. Akkermans. Hart Publishing, 2012. Kindle version. Chapter 2, II.A.1.

<sup>6</sup> См. 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, комментарии к статье 14 ГК РФ – А.А. Громов. С. 1147.

---

выселения лица, законное основание владения которого отпало, например, истек срок действия договора аренды.

Необходимо определиться с правовой природой рассматриваемого способа защиты: направлен ли он на защиту фактического владения или все же права владения?

Владельческая (посессорная) защита означает защиту владения как реального господства лица над вещью, вытекающего из фактического, физического отношения лица к предмету владения. Речь идет не о владении как элементе субъективного вещного права, а о владении как вспомогательном институте вещного права, фактическом господстве лица над вещью независимо от вопроса о праве на него (*ius possidendi*) и способах его приобретения (*causa possessionis*)<sup>7</sup>.

Защита владения-факта в римском праве осуществлялась посредством посессорного процесса, обеспечивающего интересы владельца вне связи с установлением его права на данный объект. Процесс выигрывался лицом, доказавшим факт владения вещью и факт его самоуправного нарушения. Другая сторона посессорного процесса – решение владельческого спора является провизорным, наличие решения по спору о восстановлении нарушенного владения не мешает проигравшей стороне обратиться к петиторным средствам защиты владения<sup>8</sup>.

Например, из вышеизложенного следует, что в Болгарии и Франции фактическому владельцу предоставляется защита владения вне зависимости от правовых оснований владения, если последние самоуправно были лишены владения даже собственником. Но предоставление фактическим владельцам защиту носит промежуточный характер, так как он направлен на восстановление для сторон *status quo ante*, после чего только собственник вправе защитить свои права судебным иском об истребовании имущества из незаконного владения.

---

<sup>7</sup> См. **Рышкова Е.В., Сенина В.В.** Владельческая защита в гражданском праве // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского Юридические науки. – 2018. – Т. 4 (70). № 2. – С. 242–246.

<sup>8</sup> См. **Бевзенко Р.С.** Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2002. С. 10;

Необходимо отметить, что закон использует категорию «законный владелец», но не раскрывает содержание, которое законодатель вложил в это понятие. Необходимо отметить, что подобным способом защиты не может воспользоваться любой фактический владелец, так как не каждое фактическое владение сводится к законному владению, а для последнего необходимо наличие установленных законом или договором оснований. Более того, применение силы со стороны лица, который фактически владеет вещью без правовых оснований, для восстановления своего владения может быть квалифицировано в качестве самоуправства.

В связи с этим можно сделать вывод о том, что норма статьи 203 КГ РА не направлена на введение норм о владельческой (посессорной) защите – защите фактического владения. В связи с этим возникает вопрос о том, как лицо, которое фактически лишено владения незаконным вторжением может считаться законным *владельцем*? Можно говорить о том, что это лицо имеет право владеть вещью, но фактически последний не является владельцем. Поэтому считаем, что под «законным владельцем» в данной норме следует понимать юридическое владение – владение по записи, то есть «законным владельцем» может считаться собственник или иной обладатель вещного или обязательственного права, который имеет право владеть вещью, но фактически не владеет или владеет частью вещи, так как владение нарушено незаконным вторжением.

Подобное понимание владения в науке получило название «книжное владение». Такое владение заключается в наличии регистрационной записи в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>9</sup>.

Более того обсуждаемая норма предусматривает возможность предотвращения или устранения вторжения не только самостоятельными действиями законного владельца, но последний вправе обратиться к полиции, которая уполномочена на совершение действий, направленных на предотвращение или устранение вторжения. В связи с этим далее речь пойдет об административном порядке защиты владения.

---

<sup>9</sup> См. Рыбалов А.О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ) [Электронное издание]. – М.: М-Логос, 2017. – С. 70.

---

Согласно части 7 статьи 203 ГК РА законный владелец недвижимости вправе уполномочить полицию от своего имени совершить действия для предотвращения или устранения вторжения. Порядок и условия предоставления законным владельцем полномочий полиции устанавливает Правительство РА. Необходимо отметить, что административный порядок выселения раньше также действовал в правовой системе Армении. В частности, выселение осуществлялось по решению прокурора во внесудебном порядке. Согласно статье 86 Жилищного кодекса РА<sup>10</sup>, принятого 01.07.1983г. и утратившего силу 26.11.2005г., выселение производится в судебном порядке, но допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах грозящих обвалом. Но в отличие от действующего порядка, указанная норма предусматривала защиту лишь для владения жилого помещения.

Из нормы часть 7 статьи 203 ГК РА все же возникают вопросы о том, является ли обращение в полицию и получение защиты со стороны данного органа формой административной защиты гражданских прав, так как в законе указывается, что полиция осуществляет действия на основании доверенности, а также от имени законного владельца. Из вышеизложенного следует, что институту самозащиты характерны защита и восстановление прав самостоятельными действиями потерпевшего. Несмотря на законодательную формулировку о совершении действий органами полиции от имени законного владельца, следует отметить, что полиция совершает данные действия на основании полномочий, предоставленных законом, а отношения законного владельца и полиции не носят частно-правовой характер. Более того, из данной нормы следует, что законный владелец не свободен в выборе субъекта, которому можно делегировать защиту своих прав. Законодатель полномочие защиты прав законного владельца предоставил именно органу полиции, более того решением Правительства РА детально регламентированы допустимые действия полиции. Об административном порядке данного способа защиты свидетельствует сложившаяся судебная практика административного суда, согласно которой незаконный владелец для защиты своих прав от

---

<sup>10</sup> См. [Электронный ресурс]: <https://www.irtek.am/views/act.aspx?aid=150821>

предполагаемо незаконного выселения со стороны полиции вправе оспорить действия последнего в административном суде.

Порядок предотвращения и устранения незаконного вторжения регламентирован постановлением Правительства РА от 10.05.2007г. № 797-Н. В отличие от ГК РА, в постановлении Правительства раскрывается понятие законного владельца. В частности, законным владельцем считается лицо, которое на основании договора или закона имеет право владеть или распоряжаться, или пользоваться, или управлять недвижимое имущество, в том числе – собственник, пользователь (арендатор, ссудополучатель, лицо, обладающий правом застройки) или доверительный управляющий, а также их законные представители. Подобное определение понятия «законного владельца» еще раз подтверждает выше приведенный наш довод о том, что в норме статьи 203 ГК РА речь идет о юридическом владении вещи, а не о фактическом.

Прежде чем обратиться к остальным нормам, следует отметить, что вышеизложенное определение понятия законного владения не является удачным. В частности, странным является перечисление правомочий, которыми лицо должно обладать для того, чтобы считаться «законным владельцем», через союз «или». Правила применения союзов в нормативных актах закреплены в Законе РА «О нормативных правовых актах», из части 2 и 3 статьи 16 данного закона следует, что для применения нормы необходимо наличие хотя-бы одного из нескольких условий, которые перечислены союзом «или». То есть если грамматически толковать изложенную норму, можно сделать вывод о том, что законным владельцем считается любое лицо, которое имеет хотя-бы одно из правомочий права собственности: владение, пользование и распоряжение. Следовательно, данное лицо вправе воспользоваться обсуждаемым способом защиты. Но нужно отметить, что данное толкование может привести к абсурду. Например, залогодержатель является держателем ограниченного вещного права, содержанием которого является правомочие его обладателя (залогодержателя) распорядиться заложенной вещью<sup>11</sup>. То есть по общему правилу у залогодержателя есть только правомочие распоряжения имуществом, а вещь остается во владении

---

<sup>11</sup> См. **Бевзенко Р.С.** Вещное обеспечение: залог, удержание и титульные обеспечительные конструкции: докторская диссертация ... д. ю. н. Москва, 2022. С. 214.



---

залогодателя кроме случая залога (статья 254 ГК РА). Из грамматического толкования нормы можно вывести, что залогодержатель, который не владеет вещью и не имеет на это право, может воспользоваться защитой владения в административном порядке и требовать устранения незаконного вторжения. Подобное толкование приводит к абсурдной ситуации, когда закон предоставляет лицу защиту того права, которого у него нет. Абсурдные результаты толкования не принимаются как те, которые могут составлять содержание нормы<sup>12</sup>, и с помощью технического приема толкования *reduction ad absurdum* (доведение до абсурда) можно сделать вывод об истинности противоположного результата толкования, согласно которому защита должна быть предоставлена тому лицу, который имеет право владеть вещью.

Кроме того подобный вывод исходит из самой нормы 203 ГК РА, на основании которой было принято постановление правительства, а из нормы статьи 203 следует, что защита предоставляется лицу, который имеет право владеть вещью.

В постановлении Правительства РА отмечается также, что право законного владения может быть доказано свидетельством о государственной регистрации права, выданное Комитетом Кадастра, или иным документом, который свидетельствует о законности владения. Например, подобным документом может считаться наряду со свидетельством права собственности на недвижимое имущество супруга, также свидетельство о браке с последним, что свидетельствует о наличии права совместной собственности. Это свидетельствует также о том, что данным способом защиты не может воспользоваться давностный владелец вещи, несмотря на то что согласно части 3 статьи 187 ГК РА до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Согласно постановлению Правительства полиция после выяснения факта незаконности владения или незаконности нахождения движимого имущества

---

<sup>12</sup> См. Основы цивилистики : учебное пособие / Р. Х. Абдрашитов, В. В. Алейникова, Э. А. Евстигнеев [и др.] ; под ред. А. В. Егорова и Э. А. Евстигнеева. – Москва : Ассоциация выпускников РШЧП, 2020. –С. 69.

на территории недвижимого имущества законного владельца устно требует немедленно выйти из территории недвижимого имущества, предоставляя незаконному владельцу срок до одного месяца. Если незаконно вторгшееся лицо отказывается исполнить требования полицейского, последний предлагает законному владельцу для принудительного устранения вторжения предоставить письменную доверенность полиции. После получения доверенности полицейский еще раз предъявляет незаконному владельцу требование об освобождении имущества, после чего допускается применение физической силы или иных специальных мер для принудительного устранения вторжения физического лица или «вторжения» движимым имуществом.

В судебной практике сложился подход, согласно которому устное требование полицейского рассматривается в качестве устного административного акта, которое можно оспорить иском об оспаривании в административном суде (например, дела ЧГ/7908/05/22, ЧГ/6361/05/22, ЧГ/5950/05/22). Оспаривание требования полиции в административном суде, как правило, приостанавливает действия по выселению до вступления в силу окончательного решения суда (статья 83 Административного процессуального кодекса РА).

Административный порядок выселения незаконного владельца предусмотрено также в законодательстве Сербии. Согласно Жилищному кодексу Сербии органы местного самоуправления вправе выселить из жилого помещения незаконного владельца, а оспаривание действий муниципальных органов не приостанавливают выселение, более того согласно решению Верховного суда Сербии от 27.09.2002г. по делу 455/2002 выселение может проходить одновременно с судебным разбирательством о виндикации. В остальных европейских государствах не предусматривается административный порядок восстановления владения с целью обеспечения защиты прав человека<sup>13</sup>. В частности, согласно постановлению Европейского суда по правам человека по делу «*McCann v. the United Kingdom*» (жалоба N 19009/04) суд установил, что выселение является вмешательством в право на неприкосновенность жилища, гарантированное статьей 8 Конвенции о защите

---

<sup>13</sup> См. Protection of Immovables in European Legal Systems (The Common Core of European Private Law) (p. iv). Cambridge University Press. Kindle Edition. 2015, Part II, Case 1.

---

прав человека и основных свобод, но это вмешательство предусмотрено законом и преследовало правомерные цели защиты прав муниципальных органов на восстановление владения недвижимостью, которое занимало лицо без права проживать в нем, но суд указал, что действия по выселению не были пропорциональными и лишили заявителя в гарантиях защиты прав, которыми обладают наниматели. В связи с этим считается, что выселение в административном порядке может повлечь несоразмерное ограничение основных прав лиц, поэтому предпочтительным является осуществление подобных действий в судебном порядке.

Кроме того, административный орган может неправильно квалифицировать сложившиеся между собственником или иным законным владельцем и фактическим владельцем и прийти к неправильному выводу и выселить последнего. В связи с этим следует отметить, что в обсуждаемом постановлении Правительства РА в редакции до 21.01.2021г. полиция не имела право осуществлять выселение, если выявлялось, что между законным владельцем и фактическим предпологаемо незаконным владельцем спор о владении вытекает из заключенного и действующего гражданско-правового договора или семейных отношений. В подобном случае полицейский должен уведомить сторон о возможности разрешения спора в судебном порядке. Но из постановления Правительства РА в новой редакции от 21.01.2021г. № 79-Н наличие спора из гражданско-правового договора между сторонами было исключено из списка оснований, препятствующих принудительному устранению вторжения полицией.

Считаем данное решение неправильным, и необходимо отметить, что Европейский суд по правам человека по делу *«Jansons v. Latvia»* (жалоба N 1434/14)<sup>14</sup>, в рамках которого заявитель был насильно выселен из квартиры новым собственником, считает проблематичным внесудебное выселение лица в тех случаях, когда последний ссылается, например, на наличие спора, вытекающего из договора аренды.

Например, Административный суд по делу ЧТ/9168/05/20 рассматривал дело о принуждении полиции к воздержанию от совершения действий по

---

<sup>14</sup> См. [Электронный ресурс]: [https://hudoc.echr.coe.int/eng/#%22itemid%22:\[%22001-219070%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng/#%22itemid%22:[%22001-219070%22])

выселению истца, так как между истцом и законным владельцем рассматривался гражданско-правовой спор по делу БГ/30595/02/20 о признании права собственности истца на имущество по приобретательской давности. Но Административный суд решением от 12.07.2021г. отказал в иске, так как из постановления Правительства основание, препятствующее выселению, в виде наличия частно-правового спора между законным владельцем и фактическим владельцем в момент рассмотрения спора<sup>15</sup> уже был исключен. Данную позицию поддержал также апелляционный суд, также последний указал о том, что спор о признании права собственности в связи с приобретательской давностью не вытекает из гражданско-правового договора, следовательно, даже при применении нормы в прежней редакции полиция вправе была бы осуществить выселение. Подобную позицию выразил Апелляционный административный суд также решением от 02.11.2021г. по делу ЧГ/3162/05/20.

Считаем подобную позицию необоснованной, так как в результате рассмотрения спора выселяемый может приобрести право собственности, что легитимизирует владение последнего. Кроме, того можно рассмотреть и вопрос правомерности осуществления выселения административным органом, если параллельно рассматривается также виндикационный иск между теми же сторонами. Если исходить из логики судов по изложенным делам рассмотрение виндикационного иска также не было бы препятствием для устранения вторжения административным органом.

Но подобный подход не является приемлемым и недопекается одновременное рассмотрение одного и того же дела административным и судебным органом. Кроме того, данная логика поставлена в основе ряда законодательных регулирований. Например, согласно части 3 статьи 70 Закона РА «Об основах администрирования и административном производстве» если административный акт одновременно оспаривается в административном и в судебном порядке, жалобу должен рассмотреть суд, а административный орган должен прекратить рассмотрение жалобы. То есть, приоритет законодатель дал судебному органу, который осуществляет правосудие и рассмотрит

---

<sup>15</sup> Согласно статье 124 Административного процессуального кодекса иск о принуждении административного органа к совершению действий или к воздержанию от совершения действий рассматривается на основании действующего в момент вынесения решения законодательства.

---

жалобу более профессионально и объективно. Более того, согласно статье 50 того же закона административное производство подлежит прекращению, если в производстве суда находится дело между одними и теми же лицами, относительно одного и того же предмета и по одним и тем же основаниям. На основании данной нормы считаем, что полиция обязана прекратить действия по устранению вторжения, если в рамках гражданского дела рассматривается спор между теми же сторонами и по тому же предмету – об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

К такому выводу пришел также Апелляционный административный суд решением от 02.12.2020г. по делу ЧГ/6772/05/19, отмечая, что требование законного владельца, представленное полиции, совпадает с требованием того же лица, представленного встречным иском по гражданскому делу БГ/26663/02/19 о выселении того же лица, в то время как рассмотрение одного и того же дела между теми же сторонами исключает параллельное рассмотрение этого спора административным органом.

Но все равно возникают вопросы о возможности обращения к данному способу защиты, после получения судебной защиты. Например, неоднозначным является вопрос о правомерности выселения в административном порядке в случае, если собственник пропустил срок на получение исполнительного листа для принудительного исполнения судебного решения или если виндикационный иск был отказан в связи с пропуском срока исковой давности, что не прекращает право собственности у истца и одновременно не делает владение ответчика законным.

Этот вопрос стоит рассмотреть также с точки зрения допустимости использования самозащиты, если потерпевшему уже было отказано в удовлетворении исковых заявлений в связи с использованием ответчиком эффективного возражения, например, о применении срока исковой давности. Например, А.А. Громов считает, что тот факт, что собственник, даже пропустивший сроки исковой давности по виндикации, сохраняет шансы вернуть вещь путем силового воздействия, обусловлен имеющимся разрывом между истечением давности по виндикации и приобретением права собственности по давности. Если бы временного лага не было, соответствующую

шая проблема была бы немыслима (давностный владелец становился бы собственником в момент истечения срока давности по виндикации)<sup>16</sup>.

Не вдаваясь в вопрос конституционности применения срока исковой давности к виндикации недвижимого имущества, следует согласиться с изложенной позицией, так как следствие пропуска срока исковой давности выражается в лишении лица судебной защиты возражением ответчика, а не прекращение права. В подобном случае считаем целесообразным дать приоритет защите права собственности. Но все же возможность как самозащиты, так и административного выселения в условиях наличия отказанного виндикационного иска порождает правовую неопределенность, нарушается принцип *res judicata*, согласно которому вступившее в законную силу судебное решение является окончательным и не подлежит пересмотру. Относительно административного выселения считаем, что есть вероятность прекращения административного производства на основании пункта «г» части 1 статьи 50 Закона РА «Об основах администрирования и административном производстве», согласно которому административный процесс прекращается, если в отношении одного и того же лица, по поводу одного и того же предмета имеется вступивший в силу по одним и тем же основаниям административный или судебный акт.

По поводу распространения срока исковой давности к самозащите и иным способам принудительной защиты прав К. Габузян считает, что цели предусмотрения сроков исковой давности, в первую очередь обеспечение стабильности гражданского оборота, не достигаются, если они будут применены только для судебной защиты, следовательно, следует ограничить и иные способы защиты давностным сроком<sup>17</sup>.

Данный довод считаем обоснованным, но он неприменим для обсуждаемой нами проблеме, так как отказ в виндикационном иске в связи с истечением срока исковой давности не только не вносит определенность, но дестабилизирует гражданский оборот, так как допускает существование

---

<sup>16</sup> См. 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, комментарии к статье 14 ГК РФ – А.А. Громов. С. 1155.

<sup>17</sup> См. **Քրիստինե Գաբուզյան**, Հայցային վաղեմության կիրառումն իրավունքների ինքնաշարժականության դեպքում | Պետություն և իրավունք, Եր., 2020, թիվ 3 (88), С. 33.

---

«голого» права собственности и владения. Следовательно, считаем, что для решения вопроса допустимости самозащиты или административного выселения после отказа в виндикационном иске в связи с пропуском срока исковой давности необходимо, чтобы законодатель все-же решил фундаментальную проблему применения давностного срока к виндикационному иску, что автоматически устранил обсуждаемую проблему. А до такого решения считаем возможным использования самозащиты и административного выселения даже после отказа в виндикационном иске в результате возражения о применении давностного срока, так как цель обеспечения стабильности гражданского оборота этим не обеспечивается, а вещь должна находиться у титульного собственника, что продиктовано конституционными гарантиями защиты права собственности.

Следует также отметить, что изложенные способы самозащиты, также защиты прав в административном порядке являются самостоятельными способами защиты прав, осуществление которых не может быть обусловлено судебной защитой права лица. Используя самозащиту прав или административный порядок защиты прав, лицо не ограничено далее в пользовании судебной защитой своих прав. И наоборот, судебная защита – право на представление виндикационного иска не может быть обусловлено исчерпанием административного порядка защиты прав. В связи с этим считаем, неверным позицию суда первой инстанции по делу СГ/1551/02/18, по которому суд не принял виндикационный иск в производство, так как посчитал, что истцом не был соблюден досудебный – административный порядок разрешения спора. Из изложенного можем сделать вывод о том, что лицо вправе самостоятельно выбирать каким именно способом следует защитить свои права, принимая во внимание ограничения параллельного использования административного и судебного порядка защиты прав.