

В специализированный совет 063 «Юриспруденция»  
Комитета по высшему образованию и науке Республики Армения  
при Российско-Армянском (Славянском) университете  
(0051, город Ереван, улица О. Эмина, 123)

**ОТЗЫВ**  
**официального оппонента на диссертацию**  
**Геворгяна Гарика Сейрановича**  
**на тему «Проблемы истребования недвижимого имущества**  
**из чужого незаконного владения в Республике Армения»,**  
**представленную на соискание ученой степени**  
**кандидата юридических наук по специальности**  
**12.00.03 – Частное право (гражданское, торговое (коммерческое),**  
**международное частное, семейное, трудовое право,**  
**право социального обеспечения)**

**Актуальность тематики диссертационного исследования.**

Избранная Г.А. Геворгяном тема диссертационного исследования является весьма актуальной. Сама возможность применения виндикации недвижимого имущества является дискуссионной в научной литературе, неоднозначно воспринимается правоприменительной практикой, поскольку субъективные права в отношении недвижимости подлежат государственной регистрации. Поэтому вместо виндикационного иска предлагается использовать такие способы защиты, как иск о признании недействительным акта органа государственной власти о регистрации права (перехода права), негаторный иск, возмещение убытков и др. В Республике Армения проблема применения виндикации в отношении недвижимости усугубляется тем, что армянское законодательство допускает самозащиту владения на разных стадиях нарушения права. В связи с этим работа возникает необходимость определить основания и условия применения виндикации как надлежащего способа защиты права, установить его соотношение с иными частноправовыми и публично-правовыми способами защиты.

**Объектом** диссертационного исследования избраны общественные отношения, возникающие в случае неправомерного лишения собственника недвижимого имущества правомочия владения, а также связанные с реализацией права собственности и защитой владения.

**Предметом** исследования стало законодательство и правоприменительная практика Республики Армения, иных право порядков, а также позиции ученых по проблемам истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения.

**Целью** своего исследования соискатель является избрал установление особенностей виндикационного иска как способа защиты права собственности, определение соотношения виндикации с иными способами защиты гражданских прав, направленных на восстановление утраченного владения недвижимым имуществом в Республике Армения.

Г.С. Геворгян успешно достиг избранной цели и решил поставленные **задачи.**

На основе анализа разработанных доктрине подходов к определению абсолютного и относительного характера отношений, возникающих между собственником и нарушителями права, исследования особенностей сделок по отчуждению имущества лицами, не имеющими права его отчуждать, изучения практики регистрации права собственности на основании подложных документов, Г.С. Геворгян показал соотношение вещных и обязательственных способов защиты нарушенного права собственности, определил соотношение виндикационного и негаторного исков, указал критерии их разграничения. Соискатель привел дополнительные аргументы в обоснование условий удовлетворения виндикационного иска, выявил особенности принудительного исполнения решения суда о виндикации недвижимости, обжалования актов и действий судебных приставов. Особое внимание автор уделит квалификации решения суда о выселении.

Авто убедительно показал соотношение с виндикационным иском внесудебных способов восстановления владения, альтернативных способов

защиты в виде денежных требований, стимулирующих скорейший возврат вещи к собственнику. В работе содержатся интересные авторские подходы к применению исковой давности не только к виндикационным требованиям, но также к самозащите права, административным способам защиты права и др.

**Структура** диссертационного исследования соответствует предъявляемым требованиям. Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на девять параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Первая глава диссертации посвящена анализу особенностей истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения в Республике Армения, определению сущности, законодательной и доктринальной конструкции виндикационного иска (с. 13-80). В первом параграфе рассматриваются внесудебные способы восстановления владения недвижимым имуществом, в том числе самозащита права, административный порядок прекращения и устранения вторжения, проблема ограничения внесудебных способов защиты сроком исковой давности (с. 13-26). Вторым параграфом посвящен анализу юридической природы отношений, возникающих при нарушении правомочия владения собственником. В частности, автор убедительно показывает, что на стадии нарушения абсолютного права собственности между потерпевшим и нарушителем возникают обязательственные правовые отношения (с. 27-39). Третий параграф посвящен выявлению условий удовлетворения виндикационного иска, в том числе при виндикации недвижимости собственником, право которого зарегистрировано в установленном порядке, а также в случае истребования недвижимости от добросовестного приобретателя. Автор определяет понятие владения недвижимостью, показывает соотношение фактического и титульного владения. Особый интерес представляют выводы соискателя в части установления понятия выбытия недвижимости из владения собственника помимо воли, что является важнейшим элементом для разрешения спора по виндикационному иску (с. 39-70). В четвертом параграфе соискатель

анализирует и предлагает решения проблемы применения срока исковой давности к виндикации недвижимости (с. 70-80).

Во второй главе работы Г.С. Геворгян определяет особенности процедуры принудительного исполнения решения суда об истребовании недвижимости из чужого незаконного владения (с. 81-106). Первый параграф посвящен установлению специфики принудительного исполнения решения суда в отношении третьих лиц, которые не участвовали в судопроизводстве (с. 81-95). Во втором параграфе рассматриваются особенности исполнительного производства по делам об истребовании вещи из чужого незаконного владения (с. 95-106).

В третьей главе Г.С. Геворгян устанавливает соотношение виндикационного иска с иными способами защиты (с. 107-171). В первом параграфе рассматривается соотношение виндикационного иска с обязательственно-правовыми требованиями (с. 107-151). Соискатель определяет соотношение виндикационного иска с требованиями, возникшими из договора (с. 107-112), с реституционными требованиями (с. 112-118), с требованиями об оспаривании сделок по передаче вещи (с. 118-136), с требованием о признании права собственности (с. 136-140), с признанием договора незаключенным (с. 140-149). Второй параграф посвящен определению соотношения виндикационного и негаторного исков (с. 151-159). В третьем параграфе соискатель анализирует соотношение виндикационного, деликтного и кондикционного исков (с. 159-171). Особого внимания заслуживают выводы автора в части определения особенностей требования о взыскании доходов, полученных в результате незаконного владения и пользования недвижимостью, а также стоимости пользования имуществом.

В Заключении Г.С. Геворгян формулирует основные выводы по результатам своего исследования (с. 172-176).

**Научная новизна** исследования состоит в том, что в данной работе впервые на основе анализа действующего законодательства и правоприменительной практики Республики Армения, а также существующих

в доктрине теоретических подходов решена научная задача установления соотношения виндикационного иска с иными способами защиты, а именно: с возможностью самозащиты права, с деликтным, констатационным и реституционным требованиями, с иском о признании права, с требованием о признании сделки недействительной, с требованием о признании договора незаключенным, с иском о взыскании неправомерно полученных доходов, с административными и иными публично-правовыми способами защиты. В частности, соискатель выявил и предложил решение проблемы распространения судебного решения к третьим лицам на стадии принудительного исполнения решения суда о выселении.

**Вынесенные соискателем на защиту основные теоретические положения в целом являются обоснованными.**

Представляет интерес вывод соискателя о соотношении различных способов восстановления владения недвижимым имуществом по праву Республики Армения (самозащита прав, административный порядок, виндикационный иск), которые обоснованно квалифицируются как самостоятельные (положение 1).

Следует согласиться с утверждением Г.С. Геворгяна, что для виндикации недвижимости от добросовестного приобретателя имеет значение только порядок выбытия вещи от собственника или иного лица, уполномоченного собственником распоряжаться вещью (положение 5).

Представляется обоснованным предложение соискателя об исключении применения срока исковой давности в отношении виндикации недвижимого имущества (положение 6).

Заслуживает внимания предложение Г.С. Геворгяна об исключении возможности применения административным судом промежуточных мер обеспечения в виде приостановления действий по выселению (положение 7).

Соискателем приведены дополнительные аргументы в обоснование понятия «фактическое владение недвижимостью» как фактического контроля,

который проявляется в управлении вещью, устранении третьих лиц от доступа к вещи (положение 4).

В работе содержатся и другие выводы и предложения, представляющие интерес для юридической науки.

**Теоретическая значимость** диссертации заключается в том, что она вносит вклад в развитие науки частного права.

**Практическая значимость** исследования состоит в возможности применения полученных результатов в законотворческой и правоприменительной деятельности. Основные положения диссертации могут использоваться в процессе преподавания специальных курсов по гражданскому, коммерческому и предпринимательскому праву.

Содержание диссертации, ее методологическая основа, эмпирическая база и нормативная основа исследования, круг рассматриваемых в диссертации проблем и подходы к их решению свидетельствуют о том, что диссертантом подготовлена творческая, самостоятельная, оригинальная работа, содержащая решение научной проблемы, имеющей важное значение для развития юридической науки и правоприменительной практики.

**Вместе с тем некоторые выводы соискателя представляются дискуссионными.**

Во-первых, не вполне понятна позиция Г.С. Геворгяна в части квалификации виндикационного иска как абсолютного, относительного или иного способа защиты права собственности на недвижимое имущество. С одной стороны, соискатель справедливо указывает, что виндикационный иск имеет смешанный характер, поскольку при нарушении абсолютного права собственности между потерпевшим (правообладателем) и нарушителем (ответчиком по виндикационному иску) возникает относительное охранительное правоотношение. С другой стороны, автор утверждает, что виндикационный иск является абсолютным способом защиты (положение 2). Более того, соискатель описывает случай отступления от концепции виндикационного иска, как абсолютного способа защиты прав (положение 3).

Во-вторых, из положения 8 не вполне понятно, каково, по мнению соискателя, соотношение: виндикационного иска, требования о признании недействительной записи о регистрации права собственности, иска о признании сделки недействительной, требования о применении последствий недействительности сделки (реституции и др.).

В процессе публичной защиты диссертации соискателю следует уточнить свою позицию по указанным вопросам.

**Высказанные замечания носят дискуссионный характер и не влияют на общую высокую оценку работы.**

Диссертация подготовлена единолично, является целостной, непротиворечивой, последовательной, законченной научно-квалификационной работой, обладает внутренним единством. Представленные в диссертации выводы и положения обоснованы, достоверны, надлежаще аргументированы, критически оценены по сравнению с ранее известными подходами и решениями и свидетельствуют о личном вкладе автора в развитие частноправовой науки. Полученные автором научные результаты успешно апробированы в ходе использования в учебном процессе, в докладах соискателя на научных конференциях, а также в правоприменительной практике.

Основные результаты диссертационного исследования отражены в 7 (семи) научных статьях, опубликованных автором в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных для публикации основных результатов диссертаций на соискание ученой степени, в том числе кандидата юридических наук по специальности 12.00.03. Автореферат диссертации соответствует ее структуре и содержанию, отражает основные положения и выводы работы. Работа написана хорошим литературным языком, научным стилем, с соблюдением правил цитирования.

**Вывод:** диссертация Геворгяна Гарика Сейрановича на тему «Проблемы истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения в Республике Армения», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Частное право (гражданское,

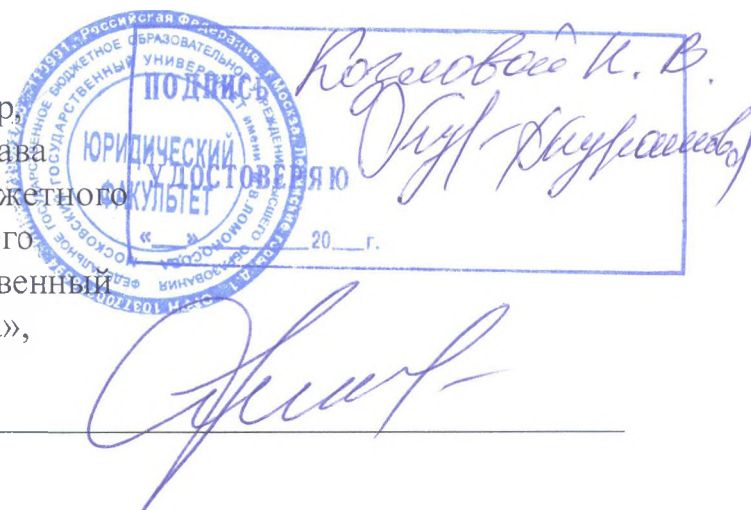
торговое (коммерческое), международное частное, семейное, трудовое право, право социального обеспечения), является завершенным научно-исследовательским трудом, выполненным на высоком научном уровне.

Исследование соответствует критериям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук, установленным пунктами 6, 7, 8 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Республики Армения от 8 августа 1997 г. № 327 (в редакции от 2 ноября 2023 г.).

Диссертация является научно-квалификационной работой, содержащей теоретические положения, совокупность которых вносит вклад в развитие науки частного права Республики Армения, а также конкретные предложения по совершенствованию законодательства Республики Армения в области истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения.

Геворгян Гарик Сейранович заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Частное право (гражданское, торговое (коммерческое), международное частное, семейное, трудовое право, право социального обеспечения).

Доктор юридических наук, профессор,  
профессор кафедры гражданского права  
Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего  
образования «Московский государственный  
университет имени М.В. Ломоносова»,  
специальность 12.00.03 (5.1.3)  
Козлова Наталия Владимировна

The image shows a blue circular official stamp of the Faculty of Law, Moscow State University. The stamp contains the text: "Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова»" and "ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp. To the right of the stamp, the name "Козлова Н. В." is written in blue ink. Below the stamp, there is a horizontal line with a handwritten signature in blue ink. The year "20\_\_ г." is printed to the right of the stamp.

15 мая 2024 года

Почтовый адрес: 119991, г. Москва, Ленинские горы, д. 1  
Телефон: +7 (499) 706-00-60 (доб. 210, 211)  
Адрес электронной почты: [civil@law.msu.ru](mailto:civil@law.msu.ru)  
Официальный сайт: <https://www.law.msu.ru>