A 12.00.03 / Հ-85

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ԱՐՓԻՆԵ ԱՇՈՏԻ ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ՈՐՊԵՍ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՕԲՅԵԿՏ

ԺԲ.00.03 - «Մասնավոր իրավունք – քաղաքացիական, առևտրային (կոմերցիոն), միջազգային մասնավոր, ընտանեկան,աշխատանքային,սոցիալական ապահովության իրավունք» մասնագիտությամբ իրավաբանական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

Երևան-2009

ЕРЕВАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ОГАНЕСЯН АРПИНЕ АШОТОВНА

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

АВТОРЕФЕРАТ

Диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности:
12.00.03-"Частное право – гражданское, предпринимательское (коммерческое), международное частное, семейное, трудовое, право социального обеспечения."

Ереван-2009

© National Library of Armenia OCR by Portmind

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Երևանի պետական համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝	իրավ. գիտ. դոկտոր, պրոֆեսոր Տ.Կ. Բարսեղյան
Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝	իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր Լ.Յու. Միխեևա
	իրավաբանական գիտությունների թեկնածու, դոցենտ Ս.Գ. Մեղրյան

Առաջատար կազմակերպություն՝
Ռուս-հայկական (սլավոնական) պետական համալսարան

Ատենախոսության պաշտպանությունը կայանալու է 2009թ. հոկտեմբերի 23-ին, ժ.14[00]-ին Երևանի պետական համալսարանում գործող ԲՈՀ-ի 001 մասնագիտական խորհրդի նիստում (0025, Ալեք Մանուկյան 1):

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Երևանի պետական համալսարանի գրադարանի գիտաշխատողների ընթերցասրահում:

Սեղմագիրն առաքվել է 2009թ. սեպտեմբերի 22-ին:

Մասնագիտական խորհրդի գիտական քարտուղար,
իրավ. գիտությունների թեկնածու, դոցենտ — *Ա.Գ. ՎԱՂԱՐՇՅԱՆ*

Тема диссертации утверждена в Ереванском государственном университете

Научный руководитель:	доктор юридических наук, профессор Т.К. Барсегян
Официальные оппоненты:	доктор юридических наук, профессор М.Ю. Михеева
	кандидат юридических наук, доцент С.Г. Мегрян

Ведущая организация:* *Российско-армянский (славянский) государственный университет

Защита состоится 23 октября 2009г. в 14[00] на заседании специализированного совета ВАК-а 001 при Ереванском государственном университете (0025, г. Ереван, ул. Алека Манукяна 1).

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале научных работников библиотеки Ереванского государственного университета.

Автореферат разослан 22 сентября 2009г.

Ученый секретарь специализированного совета,
кандидат юридических наук, доцент — ***А.Г. ВАГАРШЯН***

3796-2009

Ատենախոսության ընդհանուր բնութագիրը

Հետազոտության թեմայի արդիականությունը Հայաստանի Հանրապետության արդի իրավական համակարգը գտնվում է խորհրդային պետության օրոք ձևավորված իրավակարգից նոր սոցիալ-տնտեսական և քաղաքական պայմաններին հարմարվելու, դրանց պահանջներին համապատասխանելու և համաշխարհային շուկայի տնտեսական հարաբերություններում ինտեգրվելու անցումային փուլում: Այս փուլը նշանավորվում է նորանկախ երկրի ազգային իրավական մշակույթ ձևավորելու նպատակով իրականացվող բարեփոխումներով:

Այդպիսի լայնածավալ փոփոխությունները կարող են արդյունավետորեն իրականացվել, եթե դրանք կյանքի կոչելու ընթացքում հաշվի առնվեն ազգային առանձնահատկությունները, երկրում արդեն գոյություն ունեցող իրավական ավանդույթները, այլ պետություններում նման խնդիրների լուծման փորձը և միջազգային իրավունքի նվաճումները: Այդ բարեփոխումների հաջող իրագործման համար անհրաժեշտ ամենակարևոր գործոնը կոնկրետ հարաբերության կամ ինստիտուտի ձևավորման ակունքներն ու պատմական զարգացման առանձնահատկությունների ուսումնասիրությունն է, քանի որ ազգային իրավական մշակույթի ձևավորումը հնարավոր է միմիայն անցյալի ձեռքբերումները հաշվի առնելով՝ ապագային միտված իրավական կարգավորման հիմնարար սկզբունքներ օգտագործելու պարագայում: Այդ իսկ պատճառով իրավական ցանկացած ինստիտուտի հասկացությունը, կատեգորիաները, հիմնադրույթներն ու կիրառման մեխանիզմները մշակելիս անհրաժեշտ է ելակետ ընդունել դրա ձևավորման ակունքները, ավանդույթները, զարգացման միտումները, ժամանակակից ներպետական և միջազգային իրավական կարգավորման առանձնահատկությունները: Այդ գիտելիքի և իմացության կուտակումը հանդիսանում է ոչ միայն իրավական զարգացման պայմաններից մեկը, այլև ծառայում է որպես կատարելագործմանն ուղղված անհրաժեշտ միջոցների և մեթոդների հայտնաբերման ուղի:

Այդ տեսակետից, ձևավորվող հասարակական հարաբերությունների պահպանության և ամրապնդման գործում կարևորագույն դերակատարություն է վերապահվում քաղաքացիական իրավունքի հնագույն և առանցքային ինստիտուտներից մեկին՝ անշարժ գույքին:

Անշարժ գույքն իրենից ներկայացնում է ցանկացած տնտեսական, քաղաքական և իրավական համակարգի նորմալ կենսագործունեության կարևորագույն հիմքերից մեկը: Պատահական չէ, որ անշարժ գույքի շրջանառության կազմակերպումը համարվում է պետության իրավական քաղաքականության կարևորագույն խնդիրներից: Անշարժ գույքը հսկայական նշանակություն ունի ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրային իրավահարաբերությունների համար: Հանրային իրավունքի համար հողը, դրա մակերևույթը միշտ էլ հանդիսանում են պետության տարածքը: Ինչպես նշում էր դեռևս Ի.Ա. Պոկրովսկին, «Տարածքը ոչ միայն ազգի ա-

© National Library of Armenia

մենաէական արտադրական կապիտալն է. այն նրա կյանքի համար անհրաժեշտ վայրն է, այն բառի «իսկական իմաստով» ազգի տունն է, տուն, որտեղ նա ապրում է իր գոյության բոլոր կողմերով[1]»:

Մասնավոր իրավահարաբերությունների համար անշարժ գույքը հանդիսանում է անձի իրական հոգևոր և նյութական բարգավաճումն ապահովող կարևորագույն քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների օբյեկտ: Անշարժ գույքի ոլորտում առաջացող իրավահարաբերությունների իրավական մոդելի ճիշտ ընտրությունից է կախված արտադրության զարգացումը, ներդրումային բարենպաստ միջավայրը և բնակչության բարեկեցությունը:

Այդ ինստիտուտի հիմնահարցերի ձևավորման ակունքների և զարգացման դինամիկայի ուսումնասիրությունը, համադրությունը ժամանակակից պատկերացումների հետ հնարավորություն կտա ճիշտ ըմբռնել անշարժ գույքի էությունը, բացահայտել իրավական նորմերում և դրանց մեկնաբանություններում տեղ գտած թերացումները, տեսական հիմնավորումների հակասությունները, մշակել օրենսդրության և դրա կիրառման կառուցակարգերի կատարելագործման հիմնավորված առաջարկներ: Անկախացումից հետո Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությունը այս ոլորտում բավական զարգացումներ է ապրել, սակայն ցայսօր այս ոլորտում առկա մի շարք կարգավորումներ անկատար են: Վերջին տասնհինգ տարիների օրինաստեղծ գործընթացի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ օրենսդրության փոփոխությունները համակարգային բնույթ չեն կրել, իսկ որոշ դեպքերում էլ ուղղվել են մասնավոր խնդիրների լուծմանը: Մասնավորապես, այդպիսին կարելի է որակել 2005 թ. ՀՀ քաղաքացիական և հողային օրենսդրության մեջ կատարված ծավալուն փոփոխությունները, որոնք վերաբերում էին անշարժ գույքի հասկացությանը, ինքնակամ կառույցների նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջացմանը, սահմանում էին հողամասի կառուցապատման իրավունքը և այլն: Բացի դրանից, գիտության, օրենսդրության մեջ, ինչպես նաև իրավակիրառ և դատական պրակտիկայում շարունակում են խնդրահարույց մնալ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի, ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հարցերը, հողամասի և դրա վրա տեղակայված շենքերի ու շինությունների իրավական ռեժիմը, անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի հետ կապված մի շարք հարցեր և այլն: Հսկայական տեսական և գործնական հետաքրքրություն է ներկայացնում նաև կառուցապատման իրավունքը, որի կիրառման քառամյա պրակտիկան վերհանեց այդ ինստիտուտի օրենսդրական կարգավորման մի շարք թերություններ:

Ատենախոսության թեմայի ուսումնասիրման արդիականությունը պայմանավորված է նրանով, որ զարգացած իրավական համակարգեր ունեցող երկրների, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության, դրա կիրառման

[1] Տե՛ս Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права.-М.: Статут, 1998, էջ 204

պրակտիկայի համեմատական վերլուծության հիման վրա արվեն անշարժ գույքի օրենսդրական կարգավորումը կատարելագործելուն և գործնական կիրառության արդյունավետությունը բարձրացնելուն ուղղված հիմնավորված առաջարկներ: Թեմայի արդիականությունը հավաստվում է նաև այն հանգամանքով, որ անշարժ գույքին վերաբերող հարցերը մինչև օրս հայ իրավագետների համակողմանի ուսումնասիրման առարկա չեն դարձել:

Այսպիսով, օբյեկտիվ անհրաժեշտություն է կատարել անշարժ գույքի, դրա նկատմամբ գույքային իրավունքների, ինչպես նաև նրա իրավական ռեժիմին առնչվող հարցերի վերաբերյալ համալիր ուսումնասիրություն և ներկայացնել այդ ոլորտում առկա խնդիրների կարգավորմանն ուղղված առաջարկներ:

Հետազոտության թեմայի մշակվածության աստիճանը: Ատենախոսության թեմայի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետությունում մենագրական բնույթի ուսումնասիրություններ չեն կատարվել: Պաշտպանվել է թեկնածուական մեկ ատենախոսություն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը» թեմայով (Կ.Պետրոսյան, 2003)

Հետազոտության թեմային առնչվող որոշ հարցերի վերաբերյալ ուսումնասիրություններ են կատարվել, Վ.Վ. Չուբարովի, Ս.Ա. Ստեպանովի, Օ.Մ. Կոզիրի, և այլոց կողմից, ինչպես նաև պաշտպանվել են թեկնածուական ատենախոսություններ՝ «Շենքերի և շինությունների որպես անշարժ գույքի օբյեկտների իրավական ռեժիմը» (Ի.Դ. Կուզմինա, 2004), «Անշարժ գույքի շրջանառությունը ռուսական և գերմանական իրավունքում (համեմատական վերլուծություն)» (Ե.Ա. Բարանովա, 2005) և այլն:

Հետազոտության տեսական հիմքն են կազմել.

- մինչհեղափոխական ռուս դասականներ Վ.Բ. Ելյաշևիչի, Վ.Մ. Խվոստովի, Լ.Ա. Կասսոյի, Դ.Ի. Մեյերի, Գ.Ֆ. Շերշենևիչի, Ի.Ա. Պոկրովսկու, Վ.Ի. Սինայսկու, աշխատությունները:

-խորհրդային և ժամանակակից շրջանների իրավունքի տեսության, քաղաքացիական և հողային իրավունքի բնագավառի իրավագետներ Ս.Ս. Ալեքսեևի, Վ.Ա. Ալեքսեևի, Ս.Ա. Բաբկինի, Ս.Ա. Բոգոլյուբովի, Ֆ.Բ. Բերգֆիլդի, Մ.Ի. Բրագինսկու, Վ.Ա. Գորեմիկինի, Ս. Գրիշաևի, Բ.Վ. Երոֆեևի, Ա.Մ. Էրդելևսկու, Դ.Ի. Իլյինի, Օ.Ս. Իոֆֆեի, Ա.Բ. Կառլինի, Ե.Ա. Կինդեևայի, Ա.Ռ. Կիրսանովի, Ա.Վ. Կոպիլովի, Օ.Ա. Կրասավչիկովի, Օ.Ի. Կրասովի, Բ. Հարվուդի, Ա.Ա. Մակովսկայայի, Ա.Լ. Մակովսկու, Ն.Ն. Միանիկի, Լ.Վ. Շեննիկովայի, Լ.Լ. Չանտուրիայի, Մ.Գ. Պիսկունովայի, Օ.Ն. Սադիկովի, Ա.Պ. Սերգեևի, Ն.Ա. Սիրոդոյեվի, Կ.Ի. Սկլովսկու, Օ.Յու. Սկվորցովի, Լ.Յու. Վասիլևսկայայի, Վ.Վ. Վիտրյանսկու, Յու.Կ. Տոլստոյի, Ե.Մ. Տուժիլովա-Օրդանսկայայի և այլոց, ինչպես նաև հայ իրավագետներ՝ Տ.Կ. Բարսեղյանի, Ա.Ա. Հայկյանցի, Գ.Հ. Ղարախանյանի, Ս.Գ. Մեղրյանի աշխատությունները:

© National Library of Armenia

Հետազոտության նորմատիվ հիմք են ծառայել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը, ՀՀ հողային օրենսգիրքը, ՀՀ ընդերքի մասին օրենսգիրքը, ՀՀ անտառային օրենսգիրքը, ՀՀ ջրային օրենսգիրքը, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքը, ոլորտին վերաբերող կառավարության մի շարք որոշումներ, գերատեսչական ակտեր, ինչպես նաև այս հարցին վերաբերող արտասահմանյան որոշ երկրների՝ Ռուսաստանի Դաշնության, Գերմանիայի, Էստոնիայի քաղաքացիական օրենսդրությունները:

Հետազոտության փորձառնական (էմպիրիկ) հիմքն են կազմել ատենախոսությամբ ներառված հարցերին առնչվող ՀՀ Սահմանադրական դատարանի որոշումները, ՀՀ ընդհանուր իրավասության, վերաքննիչ և վճռաբեկ դատարանների, ինչպես նաև համապատասխան հարցերի վերաբերյալ նոտարական պրակտիկան:

Հետազոտության մեթոդաբանական հիմք են հանդիսացել գիտական ուսումնասիրության ինչպես ընդհանուր մեթոդները՝ դիալեկտիկական, տրամաբանական, քննադատական, վերլուծական, այնպես էլ մասնավոր մեթոդները՝ համեմատաիրավական, ձևական-իրավաբանական, համակարգային կառուցվածքային վերլուծության, դոկտրինալ մեկնաբանման և գիտահետազոտական աշխատանքի այլ մեթոդներ:

Ատենախոսության ուսումնասիրման օբյեկտը և առարկան: Հետազոտության օբյեկտ հանդիսանում է անշարժ գույքը որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների օբյեկտ:

Հետազոտության առարկա են հանդիսանում անշարժ գույքի կապակցությամբ ծագող հարաբերությունները կարգավորող իրավական նորմերի, դրանց կիրառման կառուցակարգերի առանձնահատկությունները և անշարժ գույքի կապակցությամբ ծագող հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում առկա թերությունները և բացերը:

Հետազոտության նպատակներն ու խնդիրները: Աշխատանքի նպատակը անշարժ գույքի որպես իրավական ինստիտուտի տեսական և գործնական իմաստավորումն է, անշարժ գույքի հասկացության, դրա տարբեր տեսակների, դրանց նկատմամբ գույքային իրավունքների, ինչպես նաև անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի վերաբերյալ համալիր ուսումնասիրություն կատարելը, այդ կապակցությամբ առաջացող հարաբերությունների կարգավորման նոր արդյունավետ ուղիներ մշակելը և դրա հիման վրա ՀՀ օրենսդրության կատարելագործմանն, կիրառման արդյունավետության բարձրացմանն ուղղված կոնկրետ առաջարկություններ ներկայացնելը: Այդ նպատակներին հասնելու համար առաջ են քաշվել հետևյալ խնդիրները՝

- ➢ վերհանել և վերլուծել անշարժ գույքի որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների օբյեկտի հատկանիշները, ինչպես նաև գույքը անշարժ համարելու համար անհրաժեշտ տեսական և գործնական չափանիշները,

- ➢ այդ հատկանիշների և չափանիշների հիման վրա վերլուծել անշարժ գույքի օրենսդրական հասկացությունը,
- ➢ բացահայտել անշարժ գույքի տարբեր տեսակների առանձնահատկությունները, ներկայացնել այդ ոլորտում առկա տեսական և պրակտիկ հիմնախնդիրները, առաջարկել դրանց լուծումներ,
- ➢ հետազոտել ձեռքբերման վաղեմության ուժով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման յուրահատկությունները,
- ➢ քննարկել ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման գործող կարգի համատեղելիությունը քաղաքացիաիրավական ընդհանուր կարգավորման հետ, ինչպես նաև ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջացման համար հողամասի սեփականատիրոջ վերաբերմունքին իրավաստեղծ փաստի նշանակություն ընձեռելու օրինականության և նպատակահարմարության հարցը,
- ➢ կառուցապատման իրավունքի պատմական զարգացման գործընթացի հիման վրա բացահայտել դրա ներկայիս զարգացման միտումները, օրինաչափությունները, վեր հանել դրա կիրառման ընթացքում առաջացող բարդությունները, կարգավորման թերությունները և առաջարկել նոր լուծումներ,
- ➢ ուսումնասիրել համաշխարհային պրակտիկային հայտնի անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ամրագրման տարբեր համակարգերի հիմնական առանձնահատկությունները, վերհանել դրանց էական տարբերությունները և քննարկել Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման ձևավորված համակարգի համապատասխանությունը և զարգացման միտումները այդ համակարգերի համատեքստում:

Ատենախոսության գիտական նորույթն այն է, որ Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ առաջին անգամ ատենախոսական մակարդակով իրականացվել է անշարժ գույքի որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների օբյեկտի իրավական կարգավորման հիմնախնդիրների բազմակողմանի և մանրամասն հետազոտություն, առավել վիճահարույց հարցերի վերհանում և դրանց լուծման ուղիների մշակում:

Ատենախոսության գիտական նորույթը որոշվում է նաև ինքնին հետազոտության նպատակով և այն իրականացնելու համար առաջ քաշված խնդիրներով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության կատարելագործմանն ուղղված մի շարք նոր դրույթների առաջադրմամբ:

Պաշտպանության ներկայացվող դրույթներ: Կատարված հետազոտության հիման վրա ձևավորվել են մի շարք եզրահանգումներ և առաջարկություններ, որոնցից հիմնականները հանգում են հետևալին.

1. Վերլուծելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածում տրված անշարժ գույքի հասկացությունը՝ հեղինակը հանգել է այն եզրակացության, որ դրանում առկա են բացթողումներ, որոնց վերլուծության արդյունքում հիմնավոր-

© National Library of Armenia

վում է անշարժ գույքի նոր հասկացության սահմանման անհրաժեշտությունը, մասնավորապես. *«Անշարժ գույք են համարվում հողին ամրակցված այն օբյեկտները, որոնք անհնար է անջատել հողից՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին (ընդերքին) էական վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման կամ գույքը կամ հողամասը (ընդերքը) նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու անհնարինության: Օրենքով նախատեսված դեպքերում անշարժ գույքի կարգավիճակը կարող է տարածվել նաև այլ օբյեկտների վրա»:*

2. Գործող օրենսդրությամբ հողամասի միակերպ բնորոշում չի տրվում: Հեղինակը հողամաս հասկացությունը քննարկում է և՛ որպես ֆիզիկական, և՛ որպես իրավաբանական հասկացություն, որոնց վերլուծության հիման վրա առաջարկվում է հողամասի հետևյալ հասկացությունը. *«հողամասը անշարժ նյութեղեն իր է (որպես կանոն անձեռակերտ), որն իրենից ներկայացնում է որոշակի սահմաններ ունեցող, առանձնացված տարածություն, այդ թվում երկրի մակերևույթից վերև և ներքև տեղակայված տարածությունը, որոնց սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով»*:

3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 564 հոդվածի երկրորդ մասի համաձայն «շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի մասի վաճառքի դեպքում ձեռքբերողին է անցնում հողամասի այն մասի սեփականության իրավունքը, որը նախօրոք առանձնացված է, իսկ դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով»: Հեղինակն իր անհամաձայնությունն է արտահայտում այս դիրքորոշմանը՝ ներկայացնելով մի շարք փաստարկներ: Առաջարկվում է Քաղ.օր. 564 հոդվածի երկրորդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. *«Շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի մասի վաճառքի դեպքում ձեռքբերողին է անցնում հողամասի այն մասի սեփականության իրավունքը, որը զբաղեցրած է այդ անշարժ գույքով և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար»*:

4. Վերլուծելով ձեռքբերման վաղեմության որպես սեփականության իրավունքի ձեռքբերման եղանակի հատկանիշները՝ մենք հանգել ենք այն եզրակացության, որ տիրապետման բարեխղճությունը որպես հատկանիշ չունի այն բովանդակությունը, որը առկա է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում՝ կապված բարեխիղճ ձեռքբերման հետ: Այս առումով առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում տիրապետման վաղեմության հետ կապված սահմանել բարեխիղճ տիրապետողի նոր հասկացություն:

5. Անդրադառնալով տիրապետման անընդմեջությանը՝ առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում նախատեսել դրա հասկացությունը. *«Եթե անձը մինչև ձեռքբերման վաղեմության ժամկետի ավարտը պահպանել է տիրապետումը, ապա ժամկետը համարվում է անընդմեջ: Եթե նույնիսկ իրը դուրս է եկել անձի տիրապետումից, ապա ժամկետը չի ընդհատվում, եթե տվյալ անձը մեկ տարվա ընթացքում պահանջել է այդ գույքը»:*

6. Հեղինակը գտնում է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում նախատեսված չէ տիրազուրկ անշարժ գույքը պետական կամ համայնքային սեփականություն դարձնելու հնարավորություն: Խնդիրը դիտարկելով նաև տիրազուրկ գույքի հաշվառման անհրաժեշտության համատեքստում՝ առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 178-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր մասով. *«Տիրազուրկ անշարժ գույքի սահմանված կարգով հաշվառման օրվանից մեկ տարի հետո, եթե որևէ քաղաքացի կամ իրավաբանական անձ այդ գույքը չի տիրապետում, ապա այն համայնքի ղեկավարը, որի տարածքում գտնվում է համապատասխան անշարժ գույքը, իրավունք ունի դիմել դատարան՝ տվյալ գույքի նկատմամբ համայնքի սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջով: Այդ պահանջի մերժման դեպքում գույքը կարող է հետ վերադարձվել նախկին սեփականատիրոջը, եթե վերջինս հայտնվի, կամ ձեռք բերվել ձեռքբերման վաղեմության ուժով»:*

7. Մեր կարծիքով, ինքնակամ կառույցների վերաբերյալ գործող կարգավորումները հաշվի չեն առնում ինքնակամ կառույց իրականացնողների իրավունքները հատկապես այն դեպքում, երբ սեփականատերը անտարբեր կամ անփույթ վերաբերմունք է դրսևորել ինքնակամ կառուցման ընթացքում: Այսինքն, օրենքը այնպիսի պայմաններ է նախատեսել հողամասի սեփականատիրոջ համար, որ նրան, ըստ էության, *ձեռնտու է* դրսևորել անփութություն կամ անտարբերություն և թույլ տալ իր հողում իրականացնեն ինքնակամ կառուցում: Ուստի առաջարկվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի նոր խմբագրություն՝ սահմանելով ինքնակամ կառույցի օրինականացման առավել կատարելագործված մեխանիզմներ:

8. Ուսումնասիրության արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ կառուցապատման իրավունքի քաղաքացիաիրավական կարգավորումն ունի մի շարք թերի կողմեր: Մասնավորապես, առենախոսությամբ հիմնավորվել է, որ կառուցապատման պայմանագրի նվազագույն ժամկետ չսահմանելը, իսկ առավելագույն ժամկետը 99 տարի սահմանելը չի բխում կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ շահերից: Ուստի առաջարկվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-րդ հոդվածի 5-րդ մասի նոր խմբագրություն: Ատենախոսությամբ հիմնավորվել է կառուցապատման իրավունքի համար տրամադրվող վարձավճարի նվազագույն չափը որոշելու համար անհրաժեշտ մեխանիզմները օրենսդրորեն սահմանելու և կառուցված շենքի, շինության սեփականության իրավունքի հարցերը հատուկ կարգավորելու անհրաժեշտությունը:

9. Անշարժ գույքի որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների օբյեկտի դերը և տեղը քաղաքացիական շրջանառությունում պայմանավորվում է դրա իրավական ռեժիմի առանձնահատկություններով: Բացահատելով գույքի իրավական ռեժիմի նշանակությունը իրավական հարաբերություններում հստակություն մտցնելու հարցում՝ հեղինակն առաջարկում է իրավական ռեժիմի հաս-

© National Library of Armenia

կացությունը. *«անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը իրավական թույլտվությունների, արգելքների և սահմանափակումների սահմանման մեջ դրսևորվող իրավական կարգավորման կարգ է, որը ստեղծում է անշարժ գույքի որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների առանձնահատուկ օբյեկտի նկատմամբ սուբյեկտների իրավունքների և պարտականությունների հատուկ ծավալ՝ դրանով իսկ սահմանելով անշարժ գույքի նկատմամբ քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտների վարքագծի հատուկ կանոններ»:*

Միաժամանակ, հեղինակը տարանջատում է անշարժ գույքի *ընդհանուր և հատուկ* իրավական ռեժիմները:

Ատենախոսության տեսական նշանակությունը անշարժ գույքի որպես քաղաքացիական իրավունքի կենտրոնական ինստիտուտներից մեկի համալիր ուսումնասիրությունն է: Ատենախոսության մեջ ներկայացված մոտեցումները, եզրահանգումներն ու առաջարկությունները համալրում են քաղաքացիական իրավունքի գիտության ներուժը: Ատենախոսությունը, լինելով հայրենական գիտությունում անշարժ գույքին վերաբերող առաջին համակողմանի համալիր ուսումնասիրությունը, կարող է հիմք հանդիսանալ հետագա գիտական հետազոտությունների համար, օգտագործվել քաղաքացիական իրավունքի դասընթացում, ինչպես նաև նյութ հանդիսանալ ինքնուրույն դասընթացի համար:

Ատենախոսության գործնական նշանակությունը կայանում է նրանում, որ դրանում արված եզրահանգումները և առաջարկությունները կարող են օգտագործվել իրավաստեղծ գործունեության բնագավառում՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության դրույթների կատարելագործման համար, ինչպես նաև ուսումնական, մեթոդական և գիտական գրականության նախապատրաստման ժամանակ: Ատենախոսության նյութը կարող է հետաքրքրություն ներկայացնել նաև ասպիրանտների, իրավագիտության ֆակուլտետի ուսանողների, ինչպես նաև իրավաստեղ և իրավակիրառ մարմինների պրակտիկ աշխատողների համար:

Հետազոտության արդյունքների փորձարկումը: Ատենախոսությունը պատրաստվել է ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնում: Ատենախոսության հիմնական դրույթները, հետևությունները և առաջարկությունները արտացոլված են 2008-2009 թթ. հրապարակված հեղինակի չորս գիտական հոդվածներում:

Ատենախոսության ծավալը և կառուցվածքը: Ատենախոսությունը կատարված է ՀՀ ԲՈՀ-ի կողմից սահմանված ծավալով և կազմված է ներածությունից, երեք գլուխներից, որոնք ներառում են ինը պարագրաֆներ, եզրակացությունից և օգտագործված նորմատիվ ակտերի և գրականության ցանկից:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԸ ԵՎ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներածության մեջ հիմնավորված է հետազոտության թեմայի արդիականությունը, թեմայի գիտական հետազոտման աստիճանը, որոշակիացվում են հետազոտության նպատակները և խնդիրները, օբյեկտը և առարկան, մասնագիտական

գրականության մեջ հիմնահարցի մշակվածության աստիճանը, գիտական նորույթը, ձևակերպվում են պաշտպանության ներկայացվող հիմնական դրույթները, ցույց են տրվում ատենախոսական հետազոտության մեթոդական, տեսական և փորձառնական հիմքերը, նրա տեսական և գործնական նշանակությունը, ինչպես նաև հետազոտության արդյունքների փորձարկումն ու ներդրումը:

Ատենախոսության ***առաջին գլխում*** «Անշարժ գույքի հասկացությունը և իրավական ռեժիմը» վերտառությամբ, անդրադարձ է կատարվել «անշարժ գույք» հասկացության տեսական և գործնական նշանակությանը, անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի առանձնահատկություններին և անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների այնպիսի առանձնահատկության, ինչպիսին պետական գրանցումն է՝ որպես գույքի նկատմամբ իրավունքների ամրագրման միջոց:

Առաջին գլխի առաջին պարագրաֆում «Անշարժ գույքի հասկացությունը» վերտառությամբ, հետազոտության է ենթարկվել այն հարցը, թե ինչու նյութական աշխարհի իրերի բազմազանությունից անշարժ գույք ճանաչվում են այս և ոչ թե այն օբյեկտները, ներկայացվել են տարբեր հեղինակների կողմից դրա առավել տարածված դոկտրինալ բացատրությունները, որոնց արդյունքում, ներկայացվել են անշարժ գույքի որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների օբյեկտի հատկանիշները, որոնք են հողին ամրակցվածությունը, սոցիալ-տնտեսական նշանակությունը, նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու տևականությունը, ամրակցվածության խախտման դեպքում էական վնասի առաջացման անխուսափելիությունը, սոցիալական արժեքը, հանրային արժեքը (նշանակությունը): Բացի հատկանիշներից, սույն պարագրաֆում նշվում է, որ ՀՀ օրենսդիրը անշարժ գույքի բազմաթիվ և բազմաբնույթ հատկանիշների հաշմառմամբ սահմանել է տարանջատման երկու *չափանիշ*՝ ա) հողին ամրակցվածությունը, բ) հողից անջատելու դեպքում վնասի առկայությունը կամ նշանակության փոփոխությունը, նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու անհնարինությունը կամ նշանակությունը դադարելը: Ընդ որում, **հողի հետ կապը** դիտվում է որպես անշարժ գույքի ընդհանուր համակարգային հատկանիշ, իսկ անշարժ գույք հասկացությունը սահմանվում է իր հատկանիշների և (կամ) անշարժ գույքի օբյեկտների թվարկման միջոցով: Նշվում է, որ չնայած բոլոր այս ձևակերպումներում առկա է «հողի հետ կապ» հասկացությունը, սակայն դրանցից յուրաքանչյուրն ունի իր ինքնուրույն, մյուսների հետ չհամընկնող բովանդակությունը: Խոսքը հատկապես վերաբերում է «հողին ամրացված» և «հողին ամրակցված» հասկացություններին: Այս առումով գտնում ենք, որ «հողի հետ կապ» չափանիշի առավել ճիշտ արտացոլումը «հողին ամրակցված» հասկացությունն է, այլ ոչ թե օրենսգրքում առկա «հողին ամրացված» հասկացությունը: Այս համատեքստում քննարկվում է դեռևս ռուս ականավոր քաղաքացիագետ Շերշենևիչի կողմից առանձնացված հողի հետ մեխանիկական, օրգանական, տնտեսական և իրավաբանական կապ հասկացությունները:

© National Library of Armenia

Այս չափանիշի հետ անխզելի միասնության մեջ է գտնվում անշարժ գույքի մյուս չափանիշը՝ հողից անջատելու դեպքում վնասի առկայությունը կամ նշանակության փոփոխությունը, նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու անհնարինությունը կամ նշանակությունը դադարելը: Վերլուծելով այս հատկանիշը և համադրելով այն նախորդ ձևակերպման հետ՝ արդարացված ենք համարում այն, որ անշարժ գույքի հասկացությունից դուրս է բերվել «անհամաչափ վնաս» հասկացությունը, սակայն միևնույն ժամանակ գտնում ենք, որ պարզապես վնասի մասին խոսելու դեպքում, ինչպես առկա է ներկա կարգավորման պարագայում, հողին ամրացված ցանկացած գույք պետք է դիտվի անշարժ, քանի որ միշտ էլ առկա է թեկուզ աննշան վնասի առաջացման հնարավորություն: Միևնույն ժամանակ, հիմնավորվել է, որ օբյեկտի նպատակային նշանակությունը չի կարող դադարել ընդհանրապես, այլ պարզապես որևէ պահի \ժամանակի և տարածության կոնկրետ ժամանակահատվածում\ այդ օբյեկտը նպատակային նշանակությամբ օգտագործելը կարող է դառնալ անհնարին, այլ կերպ ասած՝ խոսքը նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու անհնարինության մասին է, ինչը որպես ինքնուրույն հետևանք նշված է համապատասխան հոդվածում, ուստի այս չափանիշի բնութագրիչներից պետք է դուրս բերել նպատակային նշանակության դադարումը: Բացի այդ, հիմնավորվել է, որ հաճախ կոնկրետ օբյեկտը ամրակցված է լինում ոչ թե հողին, այլ ընդերքին, ուստի չափանիշում խոսքը պետք է գնա հողից կամ ընդերքից անջատելու մասին: Ամփոփելով պարագրաֆը՝ առաջարկել ենք անշարժ գույքի հասկացության նոր խմբագրություն՝ հիշյալ բացթողումների հաշվառմամբ:

Առաջին գլխի երկրորդ պարագրաֆում վերլուծության է ենթարկվել անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը ինչպես ընդհանուր իրավական ռեժիմ հասկացության համատեքստում, այնպես էլ գույքի այդ տեսակին բնորոշ առանձնահատկությունների հաշվառմամբ: Սահմանվել է անշարժ գույքի իրավական ռեժիմ հասկացությունը, մասնավորապես՝ ***«անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը իրավական թույլտվությունների, արգելքների և սահմանափակումների սահմանման մեջ դրսևորվող իրավական կարգավորման կարգ է, որը ստեղծում է անշարժ գույքի որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների առանձնահատուկ օբյեկտի նկատմամբ սուբյեկտների իրավունքների և պարտականությունների հատուկ ծավալ՝ դրանով իսկ սահմանելով անշարժ գույքի նկատմամբ քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտների վարքագծի հատուկ կանոններ»:*** Տարբերակվել են անշարժ գույքի ընդհանուր (անշարժ գույքի բոլոր տեսակներին բնութագրական հատկություններ) և հատուկ (անշարժ գույքի յուրաքանչյուր տեսակին բնութագրական) իրավական ռեժիմները: Որպես անշարժ գույքի ընդհանուր իրավական ռեժիմին բնութագրական հատկություններ՝ առանձնացվել են հետևյալները. ա. անշարժ գույքի նկատմամբ իրային իրավունքները, դրանց ծագումը, սահմանափակումը, փոխանցումը և դադարումը ենթակա են սահմանված կարգով պետական գրանցման,

բ. անշարժ գույքի գտնվելու վայրով որոշվում է ժառանգման կարգը, վեճերի ընդդատությունը, պարտավորությունների կատարման վայրը,

գ. տիրապուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հատուկ կարգի սահմանում (ձեռքբերման վաղեմության ուժով),

դ. նոր ստեղծված անշարժ գույքի կամ պայմանագրով փոխանցվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է այդ իրավունքի գրանցման պահից:

Առաջին գլխի երրորդ պարագրաֆում ներկայացվում և մանրամասն վերլուծության են ենթարկվում անշարժ գույքի հետ կապված այնպիսի առանձնահատկություններ, ինչպիսիք են նոտարական վավերացումը և գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը: Մասնավորապես, ուսումնասիրության է ենթարկվել ինչպես մայրցամաքային, այնպես էլ անգլոսաքսոնական իրավական համակարգի երկրներում նոտարի դերը, փաստվել է այն հանգամանքը, որ ՀՀ հանդիսանում է լատինական նոտարիատի անդամ պետություն, և մեր օրենսդրությամբ ամրագրված մոտեցումները համապատասխանում են շատ եվրոպական երկրներում գործող կարգին, որտեղ, մասնավորապես, անշարժ գույքի հետ կապված ցանկացած գործարք ենթակա է նոտարական վավերացման:

Համակողմանի վերլուծության է ենթարկվել պետական գրանցումը՝ որպես իրավունքների ամրագրման միջոց: Ներկայացվել են այս հարցի կապակցությամբ Դ.Ի. Մեյերի, Ի.Ա. Պոկրովսկու, Գ.Ֆ. Շերշենեվիչի, ինչպես նաև արդի գիտնականներ Ա.Ռ. Կիրսանովի, Ե.Ա. Կինդևայի, Մ.Գ. Պիսկունովայի և այլոց տեսակետները: Մանրամասն ներկայացվել են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների արդի համակարգերի առանձնահատկությունները, դրանց հիմքում ընկած սկզբունքները: Մասնավորապես, մանրամասն վերլուծվել են հիփոթեքային, ռոմանական և Տորենսի համակարգերը, դրանց բնորոշ գծերը, ներկայացվել են հատկապես հիփոթեքային և Տորենսի համակարգերի նմանությունները, վեր հանվել տարբերությունները:

Մեր կարծիքով անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ամրագրման հայրենական համակարգը հիմնական գծերով նման է հիփոթեքային համակարգին, ինչի մասին վկայում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցմանը վերաբերող ժամանակակից օրենսդրության վերլուծությունը: Մի շարք հեղինակների կողմից պետական գրանցման բնորոշմանը վերաբերող կարծիքների ամփոփման արդյունքում առաջարկել ենք պետական գրանցման հասկացությունը սահմանել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում:

Սույն պարագրաֆում ներկայացվում և վերլուծվում են նաև պետական գրանցման սկզբունքները, բացի այդ քննարկվում է ՀՀ-ում անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքների գրանցման ինստիտուտի նախատեսման հնարավորության և նպատակահարմարության հարցը: Ուսումնասիրելով այս հարցի կապակցութ-

© National Library of Armenia

յամբ առկա մոտեցումները՝ հանգել ենք այն եզրակացության, որ իրավունքների գրանցման համակարգը կլանում է գործարքների գրանցումը, քանի որ գործարքի բովանդակությունը արտացոլող փաստաթուղթը պարտադիր առկա է նաև իրավունքների գրանցման ժամանակ: Այս համատեքստում քննարկելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 445 հոդվածում նախատեսված նախնական պայմանագրի հարցը՝ նշել ենք, որ առկա է հակասություն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի միջև, այն առումով, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը նախնական պայմանագրի համար նախատեսում է նույն ձևը, ինչ հիմնական պայմանագրերի կնքման համար, այսինքն նոտարական վավերացում և պետական գրանցում, մինչդեռ պետական գրանցում իրականացնող մարմինը մերժում է գրանցումը հետևյալ հիմնական պատճառաբանությամբ. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան, նախատեսում է միայն գույքի նկատմամբ համապատասխան պայմանագրից ծագող ***իրավունքների*** գրանցում, այլ ոչ թե գործարքների գրանցում, մինչդեռ նախնական պայմանագրից չի ծագում այդ օրենքի 1-ին հոդվածում նշված գրանցման ենթակա իրավունք: Գտնում ենք, որ նոտարական վավերացումը նախնական պայմանագրերին պատշաճ օրինականություն և կայունություն ապահովելու համար բավարար մեխանիզմ է, և, ըստ էության, չկա անհրաժեշտություն դրա նոտարական վավերացումից հետո այն գրանցել: Ուստի առաջարկվել է համապատասխան լրացում կատարել ՀՀ քաղ.օր. 445 հոդվածի երկրորդ մասում, մասնավորապես՝ «Այն նախնական պայմանագրերը, որոնց հիման վրա կնքվելիք հիմնական պայմանագրի առարկան անշարժ գույք է, ենթակա են միայն պարտադիր նոտարական վավերացման: Պայմանագիրը կնքված է համարվում նոտարական վավերացման պահից»:

Երկրորդ գլխում «Անշարժ գույքի առանձին տեսակների առանձնահատկությունները», վերտառությամբ հետազոտության առարկա են հանդիսացել անշարժ գույքի այնպիսի տեսակների առանձնահատկություններ, ինչպիսիք են հողամասերը, շենքերը և շինությունները, ընդերքի մասերը և այլն:

Երկրորդ գլխի առաջին պարագրաֆում «Հողամասը որպես անշարժ գույք» վերտառությամբ, ուսումնասիրվում է հողամասի որպես անշարժ գույքի համակարգի մշտական օղակի, նրա կազմակերպական կենտրոնի առանձնահատկությունները, նշվում է օրենսդրության մեջ հողամասի վերաբերյալ ոչ միակերպ բնորոշման առկայությունը, նշվում են հողամասի այնպիսի հատկանիշներ, ինչպիսիք են **նյութականությունը, անձեռակերտությունը, բացարձակ անշարժությունը, ապրանքայնությունը, իրավաբանական բնույթը և տարածքային որոշակիությունը**: Առանձնակի վերլուծվում է տարածքային որոշակիության սկզբունքը, որը Վ.Ա. Լապաչի բնորոշմամբ քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտների ընդհանուր հատկանիշի՝ դիսկրետության դրսևորումն է: Տարածքային որոշակիությունը

գործնականում առաջին հերթին դրսևորվում է նրա տարածքային մեկուսացվածությամբ: Օ.Ի. Կրասովի կարծիքով հողամասի իրավաբանական հասկացության բնութագրական են հետևյալ փաստական հատկանիշները. ***նրա սահմանները և տեղադրությունը***: Հողամասի նշյալ հատկանիշները հնարավորություն են տալիս այն տարանջատել հարակից այնպիսի հասկացություններից, ինչպիսիք են «հողը», «հողերը», «անտառային ֆոնդի մասեր», «ջրային օբյեկտներ» և այլն: Որպես հողամասի իրավաբանական հատկություններ նշվում են ***նպատակային նշանակությունը և թույլատրված օգտագործումը***.

Սույն պարագրաֆում, վերլուծելով հողամասի հասկացության վերաբերյալ մի շարք հեղինակների տեսակետներ, սահմանվել է հողամասի նոր հասկացություն: Այն է՝ ***«հողամասը անշարժ մարմնական իր է (որպես կանոն՝ անձեռակերտ), որն իրենից ներկայացնում է որոշակի սահմաններ ունեցող առանձնացված տարածություն, այդ թվում՝ երկրի մակերևույթից վերև և ներքև տեղակայված տարածությունը, որոնց սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով»:***

Պարագրաֆում վերլուծվում է նաև հողամասի բաժանելիության հիմնահարցը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում տրված իրի անբաժանելիության չափանիշների կիրառելիությունը հողամասերի նկատմամբ: Արդյունքում տրվել են բաժանելի և անբաժանելի հողամասի նոր հասկացություններ, որոնք, ըստ մեզ, առավել ամբողջական են արտացոլում այդ հիմնահարցի էությունը: Մեր կարծիքով՝ ***բաժանելի է այն հողամասը, որն օրենսդրությանը համապատասխան կարող է բաժանվել մասերի, որոնցից յուրաքանչյուրը կարող է լինել պետական գրանցման ենթակա ինքնուրույն հողամաս:***

Անբաժանելի է այն հողամասը, որն օրենսդրությանը համապատասխան չի կարող բաժանվել ինքնուրույն հողամասերի: Ընդ որում այն կարող է անբաժանելի ճանաչվել օրենքի և այլ իրավական ակտերի հիման վրա:»

Երկրորդ գլխի երկրորդ պարագրաֆում «Շենքերը և շինությունները որպես անշարժ գույք» վերտառությամբ, ներկայացվում են շենքերի և շինությունների բնութագրիչ հատկությունները, դրանց հիման վրա առաջարկվել է շենքերի և շինությունների նոր հասկացություն: Ներկայացվել են նաև հողամասի և նրա վրա տեղակայված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոխգործողության (իրավական ռեժիմների հարաբերակցությունը) երեք հիմնական մոդելները.

1. հողամասի վրա տեղակայված անշարժ գույքը հողամասի նկատմամբ օժտված է առավելությամբ.

2. հողամասը և նրա վրա տեղակայված անշարժ գույքը կարող են համագործակցել և մասնակցել քաղաքացիական շրջանառությանը մեկը մյուսից անկախ,

3. առանձին դեպքերում հողամասի նկատմամբ իրավունքներին դրա վրա տեղակայված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների համեմատ տրվում է առաջնային բնույթ: Այս մոդելների հիման վրա վերլուծվում է ՀՀ օրենսդրությունը և եզրահանգում է արվում, որ հայրենական օրենսդրության մեջ բացակայում է միաս-

© National Library of Armenia

նական սկզբունք, որը համընդհանուր կերպով կարտացոլեր հողամասի և նրա
վրա տեղակայված անշարժ գույքի հարաբերակցությունը, իսկ անշարժ գույքի
շրջանառության ժամանակակից քաղաքացիաիրավական կարգավորումը կարելի
է բնութագրել որպես որոշակիորեն ինքնուրույն մոդել, որի համար բնութագրական
են բոլոր երեք ուղղությունները: Նշվում է, որ 2005 թվականից ՀՀ օրենսդրությունը
սկսել է աստիճանական անցում «միասնական ճակատագիր» սկզբունքին, որի
մասին վկայում են ՀՀ օրենսդրության մեջ այդ ժամանակից ի վեր կատարված
փոփոխությունները:
Հեղինակը, սակայն, գտնում է, որ այս հարցը հարկ է քննարկել ոչ թե դրանցից
որևէ մեկի (մասնավորապես, հողամասի) գերակայության հարթության վրա, այլ
անշարժ գույքի այլ օբյեկտների համակարգի ձևավորման և գործունեության մեջ
հողամասի կազմակերպչական և կազմակերպող դերի, ինչպես նաև անշարժ գույ-
քի համակարգի կառուցվածքի և դրա տարրերի կառուցվածքային կապերի բնույ-
թի վրա հողի սկզբունքային ազդեցության համատեքստում: Այսինքն, անշարժ
գույքի համակարգը սկզբունքորեն կառուցվում է հողամասի` որպես միասնության
կազմակերպող և անփոփոխելի հիմքի հետ *ուղղակի կամ անուղղակի* կապի հի-
ման վրա: Այս առումով պետք է հիմք ընդունել այն անվիճելի ճշմարտությունը, որ
հողամասը անշարժ գույքի կենտրոնական օբյեկտն է, բացառիկ բնական օբյեկտ,
անհրաժեշտ է չնսեմացնել անշարժ գույքի այլ օբյեկտների և, հատկապես, շենքե-
րի ու շինությունների դերը, նշանակությունը և հավասարակշռված քաղաքակա-
նություն վարել` սահմանելով այդ երկու օբյեկտների հարաբերակցության եզրերը,
քանի որ ատենախոսությամբ հիմնավորվում է, որ բացարձակ ձևով օբյեկտիվո-
րեն հնարավոր չէ ամրագրել այդ սկզբունքը:
Այս համատեքստում քննարկվում է նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 564-
րդ հոդվածում նշված նորմը, որի համաձայն` «շենքի, շինության կամ այլ անշարժ
գույքի մասի վաճառքի դեպքում ձեռքբերողին է անցնում հողամասի այն մասի սե-
փականության իրավունքը, որը նախօրոք առանձնացված է, իսկ դրա նկատմամբ
իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական
գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով»: Հեղինակը չի ընդունում օ-
րենսգրքում ամրագրված այս մոտեցումը մի քանի պատճառներով, նշելով, որ
նախ` օրենսդրության մեջ բացակայում են հողամասերի բաժանման հստակ չա-
փանիշներ: Շատ դեպքերում, ելնելով հողամասի առանձնահատկություններից`
հնարավոր է` անհնար լինի հողամասը բաժանել ինքնուրույն միավորների: Այս
դեպքում ստացվում է, որ հողամասի սեփականատերը չի կարող իրացնել իր գույ-
քը վաճառելու իրավունքը,
երկրորդ` ստացվում է, որ սեփականատերը կրկնակի վարչական ծախսեր
պետք է կատարի իր գույքը գրանցելու համար,
երրորդ` առանձնացված հողամասը ոչ մի այլ նշանակություն գույքը ձեռքբե-
րողի համար չի կարող ունենալ, քան տվյալ շենքի, շինության կամ այլ անշարժ

գույքի օգտագործումը կամ սպասարկումն է: Ուստի առաջարկվում է հիշյալ հոդ-
վածի մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. ***«Շենքի, շինության կամ այլ ան-
շարժ գույքի մասի վաճառքի դեպքում ձեռքբերողին է անցնում հողամասի այն
մասի սեփականության իրավունքը, որը զբաղեցրած է այդ անշարժ գույքով և
անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար»:***
Երկրորդ գլխի երրորդ պարագրաֆում «Անշարժ գույքի այլ տեսակները» վեր-
տառությամբ, հետազոտվում են անշարժ գույքի այնպիսի տեսակների առանձնա-
հատկություններ, ինչպիսիք են ընդերքի մասերը, անտառները, մեկուսի ջրային
օբյեկտները, բազմամյա տնկիները: Մասնավորապես, ներկայացվում են ընդերքի
մասերի նկատմամբ պետության` որպես միակ և բացառիկ սեփականատիրոջ ի-
րավական զսպվածության պատճառները, որոնք երկուսն են տեխնոծին և «չհա-
սունացած ապրանքայնություն»: Քննարկվում է նաև ընդերքի մասերի և դրանում
տեղակայված ստորգետնյա կառույցների հարաբերակցության խնդիրը, ինչպես
նաև ստորերկրյա կառույցների իրավական կարգավիճակը: Այս առումով վերլուծ-
վում է Ընդերքի մասին ՀՀ օրենսգրքի 13-րդ հոդվածում առկա կարգավորումը`
նշելով, որ դրանում առկա է բաց: Արդյունքում, առաջարկվում է այդ հոդվածում
կարգավորումների մի քանի տարբերակ: Մասնավորապես, գտնում ենք, որ այս
առումով կարող է խոսք գնալ լուծման հետևյալ տարբերակների մասին` դրանց
հիմքում դնելով ընդերքի մասերի նկատմամբ պետական քաղաքականությունը.
***1. «Ընդերքի մասին» ՀՀ օրենսգրքի 13-րդ հոդվածում հստակ պետք է նշվի, որ
համապատասխան ստորերկրյա կառույցի օտարման դեպքում պետք է փոխանց-
վի նաև այդ կառույցի շահագործման համար անհրաժեշտ ընդերքօգտագործման
իրավունքը (մասնակի փոխանցում): Ընդերքօգտագործման իրավունքի լրիվ փո-
խանցումը կարող է թույլատրվել միայն լիազոր մարմնի համաձայնությամբ` հաշ-
վի առնելով ընդերքի` որպես հատուկ օբյեկտի առանձնահատկությունները:***
***2. ստորերկրյա կառույցների քաղաքացիաիրավական շրջանառությունը
պետք է սահմանափակվի այն առումով, որ դրանց օտարումը պետք է պայմանա-
վորվի ընդերքօգտագործման իրավունքի ձեռքբերմամբ. այլ կերպ ասած` միայն
լիազոր մարմնի համաձայնությունը ընդերքօգտագործման իրավունքը լրիվ կամ
մասնակի փոխանցելու վերաբերյալ պետք է հիմք լինի ստորերկրյա կառույցի օ-
տարման համար:***
Բացի նշյալից, քննարկվում է անտառները, բազմամյա տնկիները, և մեկուսի
ջրային օբյեկտները անշարժ գույք համարելու հարցը: Այդ առումով ներկայաց-
վում են գրականության մեջ, ինչպես նաև այլ երկրների օրենդրության մեջ այդ
կապակցությամբ առկա մոտեցումները: Քննադատության է արժանանում այն
տեսակետը, ըստ որի անտառները, բազմամյա տնկիները և մեկուսի ջրային օբ-
յեկները չի կարելի անշարժ գույք համարել, որի հիմնական փաստարկը օրենսդ-
րորեն ամրագրված անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի կարևորագույն դրսևո-
րումներից մեկի` պետական գրանցման կիրառման օբյեկտիվ անհնարինությունն

© National Library of Armenia

է անշարժ գույքի այդ տեսակների նկատմամբ: Մասնավորապես նշվում է, որ այդ առումով քննարկումը կատարվում է սխալ հարթության վրա, քանի որ պետք է նկատի ունենալ, որ պետական գրանցումը անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի կարևորագույն, սակայն միայն մեկ դրսևորումն է: Մեր կարծիքով անտառները, բազմամյա տնկիները, մեկուսի ջրային օբյեկտները համարվում են անշարժ գույք միայն հողամասի (հողի) հետ իրենց բնական կապի հետևանքով (ֆիզիկական հատկությունների ուժով անշարժ գույք) և առանձին չեն կարող հանդիսանալ ինքնուրույն քաղաքացիաիրավական գործարքի առարկա: Դրանց ***հատուկ սոցիալական և հանրային արժեքի*** պատճառով դրանց ինչպես նաև այն հողամասերի համար, որոնց վրա դրանք տեղակայված են, օրենսդրությամբ նախատեսվում են հատուկ պահանջներ, որոնք կազմում են գույքի այդ տեսակների իրավական ռեժիմի առանձնահատկությունները:

Երրորդ գլխում՝ «Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատուկ եղանակները» վերտառությամբ, վերլուծվել են անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման այնպիսի եղանակներ, ինչպիսիք են ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերումը և ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերումը, ինչպես նաև հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքը: Հաշվի առնելով հետազոտության ծավալային սահմանափակումը և անշարժ գույքի նկատմամբ այլ գույքային իրավունքների վերաբերյալ հետազոտությունների առկայությունը՝ ինչպես նաև այդ կապակցությամբ համապատասխան օրենսդրական կարգավորումների հաջողվածությունը, սույն աշխատանքում ներկայացվել են միայն հիշյալ հարցերը:

Երրորդ գլխի առաջին պարագրաֆում՝ «Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռբերման առանձնահատկությունները» վերտառությամբ, ներկայացվել են ինքնակամ կառույցի վերաբերյալ գործող հայեցակարգի առանձնահատկությունները, վեր են հանվել այդ կարգավորման մեջ առկա թերությունները, որի արդյունքում հեղինակը եզրակացրել է, որ ինքնակամ կառույցներին վերաբերող առկա մեխանիզմները վարչական բնույթ են կրում:

Նման դատողության համար հիմք են ծառայել հետևյալ հանգամանքները.

- ինքնակամ կառույցի սեփականատիրոջ հարցը միանշանակ որոշված է օրենքով, ըն որում որևէ իրավական արժևորում չընձեռելով հողամասի սեփականատիրոջ սուբյեկտիվ վերաբերմունքին, նույնիսկ երբ այն սեփականատիրոջ կամքով ի օգուտ ինքնակամ կառուցում իրականացրած անձի է,
- ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչելու իրավազորությունը վերապահված է մարզպետին կամ համայնքի ղեկավարին, սուբյեկտները, որոնք ըստ էության իրենք են պատասխանատու ինքնակամ կառուցում չթույլատրելու համար,
- դատարանին՝ որպես ՀՀ Սահմանադրությամբ վեճ լուծող հիմնական մարմնի, դեր է վերապահված միայն ինքնակամ կառույցի քանդման հարցում:

Հիմք ընդունելով հարցի կապակցությամբ առկա միջազգային փորձը և ամփոփելով դատական պրակտիկան՝ առաջարկվել է այլ մոտեցում, ինչն, ըստ հեղինակի, առավել է համապատասխանում քաղաքացիական օրենսդրության ընդհանուր տրամաբանությանը և սկզբունքներին: Մասնավորապես, առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. *«Հոդված 188 Ինքնակամ կառույցը*

1. Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

2. Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ հողամասի սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը ճանաչում է դատարանը: Այն դեպքերում, երբ կառուցումը կատարվել է հողամասի սեփականատիրոջ թողտվությամբ, դրա նկատմամբ կարող է ճանաչվել կառուցողի սեփականության իրավունքը:

3. Ինքնակամ կառույցը ենթակա է քանդման, եթե դրա պահպանումը խախտում է այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը, կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին և առողջությանը, կամ կառուցված է քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով և առաջացնում է հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք, կամ կառուցված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի վրա, ինչպես նաև ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման կամ անվտանգության գոտիներում: Ինքնակամ կառույցը ենթակա է քանդման ինքնակամ կառուցումն իրականացրած անձի հաշվին:

4. Սեփականության իրավունքի ճանաչման վերաբերյալ դատարանի վճիռը հիմք է ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքի օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման համար»:

Երրորդ գլխի երկրորդ պարագրաֆում՝ «Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատկությունները» վերտառությամբ, վերլուծվել են ձեռքբերման վաղեմության հատկանիշները՝ բարեխղճությունը, անընդմեջությունը, բացահայտությունը, գույքը որպես սեփական իր տիրապետելը: Բարեխղճության հատկանիշի հետ կապված ուսումնասիրվել են բարեխիղճ ձեռքբերման ինստիտուտի առանձնահատկությունները և ձեռքբերման վաղեմության հետ փոխառնչության եզրերը: Հիմնավորվել է, որ այս երկու ինստիտուտների առումով ընդհանուր է միայն «բարեխղճություն» եզրույթը, որի բովանդակությունը ընդհանրապես չի համընկնում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածում առկա բնորոշման հետ: Արդյունքում առաջարկվել է սահմանել բարեխղճության այլ սահմանում: Այսպես՝ ***«Ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքը ձեռք բերելիս տիրապետողը համարվում է բարե-***

© National Library of Armenia

խիղճ, եթե գույքը տիրապետել է սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ անտարբեր վերաբերմունք ցուցաբերելու հետևանքով կամ գույքի սեփականատերը որևէ առարկություն չի ներկայացրել վերջինիս կողմից գույքի տիրապետման կապակցությամբ»:

Բացի հիշյալից վերհանվել են նաև անընդմեջության հատկանիշի կիրառման առանձնահատկությունները և առաջարկվել է օրենսդրորեն սահմանել դրա հասկացությունը. *«Եթե անձը մինչև ձեռքբերման վաղեմության ժամկետի ավարտը պահպանել է տիրապետումը, ապա ժամկետը համարվում է անընդմեջ: Եթե նույնիսկ իրը դուրս է եկել անձի տիրապետումից, ապա ժամկետը չի ընդհատվում, եթե տվյալ անձը մեկ տարվա ընթացքում պահանջել է այդ գույքը»:* Միաժամանակ, հեղինակի կողմից տեսակետ է արտահայտվել առ այն, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում առկա է թերկարգավորում այն իմաստով, որ չի նախատեսվում ձեռքբերման վաղեմության ուժով պետության կամ համայնքի կողմից անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերում: Խնդիրը դիտարկելով նաև տիրազուրկ գույքի հաշվառման հիմնախնդրի համատեքստում առաջարկվել է այդ խնդրի լուծման տարբերակ:

Երկրորդ գլխի երրորդ պարագրաֆում կառուցապատման իրավունքը ներկայացվում է երեք ասպեկտներով՝ քաղաքացիաիրավական, հողային-իրավական և քաղաքաշինական: Մանրամասն վերլուծության է ենթարկվում հատկապես քաղաքացիաիրավական հարթությունը, այսինքն կառուցապատման իրավունքի՝ որպես գույքային իրավունքի առանձնահատկությունները: Հատուկ շեշտադրում է կատարվում այս ինստիտուտի մի քանի ասպեկտների վրա, որոնք դիտարկվում են ինչպես պատմական զարգացման և տարբեր երկրների արդի օրենսդրության հետ համեմատական վերլուծության, այնպես էլ գործնական կիրառման ընթացքում ծագող հիմնախնդիրների համատեքստում: Մասնավորապես դրանք են՝ կառուցապատման իրավունքի ժամկետայնությունը, կառուցապատման իրավունքի գոյության ընթացքում կառուցված շենքերի, շինությունների իրավական ռեժիմը, կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո շենքի, շինության սեփականության իրավունքի հարցը և այլն: Կառուցապատման իրավունքի ժամկետայնության հետ կապված հեղինակը հիմնավորում է, որ անհրաժեշտ է սահմանել ինչպես կառուցապատման պայմանագրի նվազագույն, այնպես էլ առավելագույն ժամկետները, որոնք համարվում են համապատասխանավար կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների և օրինական շահերի արդյունավետ պաշտպանության գործուն կառուցակարգ:

Միևնույն ժամանակ, հեղինակը անհամաձայնություն է արտահայտում օրենսդրի կողմից սահմանված կառուցապատման առավելագույն 99 տարի ժամկետին մի շարք պատճառներով, օրինակ, քաղաքաշինության կանոններով սահմանված շենքերի և շինությունների շահագործման ժամկետները և այլն, գտնում,

որ այդ ժամկետը սեփականատիրոջ բացարձակ իրավունքը վեր է ածում «դատարկ հնչյունի»:

Հեղինակը գտնում է նաև, որ անհրաժեշտ է սահմանել նվազագույն ժամկետ, քանի որ կառուցապատման իրավունքի հիմքում դրված եղել և դրված է երկարաժամկետ ծրագրերի իրականացման գաղափարը. բացի այդ կառուցապատման պայմանագիր կնքելը կապված է ռիսկային գործունեության հետ, և կառուցապատողի համար որպես այդ պայմանագիրը կնքելու խթան հանդիսանում է իր կատարած ծախսերի հատուցում և բնականաբար շահույթ ստանալը՝ հաշվի առնելով նաև այն հանգամանքը, որ կառուցապատողը պարտավոր է որոշակի վճար տրամադրել հողամասի սեփականատիրոջը: Այս պարագայում թե՛ կատարած ծախսերի հատուցումը ստանալու, թե՛ որոշակի շահույթ ստանալու և թե՛ հնարավոր անբարենպաստ հետևանքները չեզոքացնելու համար անհրաժեշտ է օրենսդրորեն սահմանել այն նվազագույն ժամկետը, որի ընթացքում հնարավոր կլինի հասնել հիշյալ նպատակների իրագործմանը: Արդյունքում, առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-րդ հոդվածի 5-րդ մասի նոր խմբագրություն: Այն է՝ *«Կառուցապատման իրավունքը, եթե օրենքով ավելի կարճ ժամկետ նախատեսված չէ, տրամադրվում է առնվազն 15 տարի ժամկետով և չի կարող գերազանցել կառուցապատման պայմանագրով կառուցվելիք շենքի կամ շինության շահագործման առավելագույն ժամկետի կեսը»:*

Մանրամասն վերլուծության ենթարկելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-րդ հոդվածի 4-րդ մասում ամրագրված նորմը՝ հեղինակը տեսակետ է արտահայտում, ըստ որի կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում դրա վրա կառուցված շենքերը և շինությունները սեփականատեր չունեն, քանի որ՝

ա. մի կողմից օրենսդիրը հռչակում է, որ դրանք հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, սակայն

բ. մյուս կողմից սեփականության իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավազորություններից երկուսը՝ տիրապետումն ու օգտագործումը, պայմանագրի ժամկետի ընթացքում վերապահում է կառուցապատողին, իսկ ինչ վերաբերում է տնօրինմանը, ապա ակնհայտ է, որ այն կարող է իրականացվել միայն այն դեպքում, երբ կոնկրետ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցվում է համապատասխան պետական մարմնում: Մինչդեռ, գործնականում շենքերի և շինությունների նկատմամբ որևէ իրավունք չի գրանցվում:

Ելնելով վերագրյալից առաջարկվում է փոխել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-րդ հոդվածի 4-րդ մասի խմբագրությունը: Մասնավորապես՝ *«Սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները կառուցապատման իրավունքի դադարման դեպքում հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով»:*

© National Library of Armenia

Բացի այդ ելակետ ընդունելով այն անվիճելի իրողությունը, որ կառուցապատման իրավունքը էականորեն ծանրաբեռնում է սեփականության իրավունքը և սահմանափակում հողամասի ազատ շրջանառությունը՝ հեղինակի կարծիքով անհրաժեշտ է օրենսդրորեն սահմանել կառուցապատման իրավունքի համար տրամադրվող վարձավճարի նվազագույն չափը որոշելու համար անհրաժեշտ մեխանիզմներ: Սեփականատերը իր սեփականության իրավունքը նման ծավալով ծանրաբեռնելու համար ըստ էության պետք է ունենա էական շահագրգռվածություն և հիմնականում եկամուտ ստանալու ակնկալիք: Հատկապես այն դեպքում, երբ որպես սեփականատեր հանդես է գալիս քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, ապա ակնհայտ է, որ այս պարագայում խոսքը կարող է գնալ ակնկալվող շահույթի մասին, որի երաշխիքներն էլ պետք է օրենսդրորեն սահմանված լինեն: Ասվածի հիման վրա առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1. հոդվածի 1-ին մասում կատարել լրացում՝ նախատեսելով կառուցակարգ, որի համաձայն *«Եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով, կառուցապատողը պարտավոր է յուրաքանչյուր ամիս հողամասի սեփականատիրոջը դրա օգտագործման համար տրամադրել հատուցում՝ հողամասի վարձակալության համար սահմանված վարձավճարի չափով՝ հաշվի առնելով այն վայրը, որում տեղակայված է հողամասը, ինչպես նաև շենքի կամ շինության նպատակային նշանակությունը:»:*

Այս համատեքստում անդրադարձ է կատարվում նաև հողամասի սեփականատիրոջ կողմից վարձավճար ստանալու իրավունքի ծագման պահը որոշելու հարցին: Բանն այն է, որ կառուցապատման իրավունքի, կառուցապատում իրականացնելու իրավունքի և բուն կառուցապատման պահերը չեն համընկնում: Այս առումով հեղինակը գտնում է, որ վարձավճարը պետք է հաշվարկվի կառուցապատման իրավունքի ծագման պահից, այսինքն պայմանագիրը կնքելու պահից, քնի որ սեփականատիրոջ իրավունքը ծանրաբեռնվում է հենց այդս պահից: Մյուս կողմից էլ, նշվում է, որ պետք է նկատի ունենալ և իրավաբանորեն արժևորել այն հանգամանքը, որ կառուցապատում իրականացնելու իրավունքի ձեռքբերման այսինքն շինարարության թույլտվություն ստանալու գործընթացը սկսվում է պայմանագիր կնքելուց հետո: Այս առումով առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը լրացնել կառուցապատողի համար երաշխիք հանդիսացող հետևյալ նորմով. *«Այն դեպքում, երբ կառուցապատողը չի ստանում շինարարության թույլտվություն, հողամասի սեփականատերը պարտավոր է վերջինիս կողմից որպես կառուցապատման վարձավճար տրված գումարը վերադարձնել, իսկ կառուցապատողն էլ պարտավոր է հատուցել սեփականատիրոջ կրած վնասները»:*

Եզրակացություններ

1. Անշարժ գույքի որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների առանձնահատուկ օբյեկտի բնորոշման հարցում ծանրության կենտրոն հանդիսանում է անշարժ գույքի հասկացությունը որպես հիմնարար, ելակետային կատեգո-

րիան, որից սկսվում է անշարժ գույքի ողջ քաղաքացիական շրջանառությունը: Ուստի այդ հասկացությունը սահմանելիս պետք է դրսևորել առանձնահատուկ ուշադրություն և զգուշություն, քանի որ նույնիսկ աննշան բացթողում գործնականում կարող է անդրադառնալ բավական լուրջ հետևանքներով:

2. Որպես անշարժ գույքի կենտրոնական և համակարգաստեղծ օղակ՝ տեսական և գործնական հսկայական նշանակություն ունի հողամաս հասկացության սահմանումը՝ դրա իրավաբանական և փաստական հատկությունների հիման վրա: Այդպիսին է հետևյալ բնորոշումը. *«հողամասը անշարժ մարմնական իր է (որպես կանոն անձեռակերտ), որն իրենից ներկայացնում է որոշակի սահմաններ ունեցող, առանձնացված տարածություն, այդ թվում երկրի մակերևույթից վերև և ներքև տեղակայված տարածությունը, որոնց սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով»:*

3. Հողամասի և դրա վրա տեղակայված անշարժ գույքի հարաբերակցության առումով պետք է նկատի ունենալ, որ 2005 թվականից ՀՀ օրենսդրության մեջ այդ ժամանակից ի վեր կատարված փոփոխությունները վկայում են այն մասին, որ ՀՀ օրենսդրությունը սկսել է աստիճանական անցում «միասնական ճակատագիր» սկզբունքին, չնայած անշարժ գույքի շրջանառության ժամանակակից քաղաքացիաիրավական կարգավորումը կարելի է բնութագրել որպես որոշակիորեն ինքնուրույն մոդել, որին բնորոշ են հարաբերակցության տարբեր մոդելների բնորոշ առանձնահատկությունները: Սակայն այս հարցը հարկ է քննարկել ոչ թե հողամասի կամ դրա վրա տեղակայված անշարժ գույքի գերակայության հարթության վրա, այլ անշարժ գույքի այլ օբյեկտների համակարգի ձևավորման և գործունեության մեջ հողամասի կազմակերպչական և կազմակերպող դերի, ինչպես նաև անշարժ գույքի համակարգի կառուցվածքի և դրա տարրերի կառուցվածքային կապերի բնույթի վրա հողի սկզբունքային ազդեցության համատեքստում: Անհրաժեշտ է չնսեմացնել անշարժ գույքի այլ օբյեկտների և, հատկապես, շենքերի ու շինությունների դերը, նշանակությունը և հավասարակշռված քաղաքականություն վարել՝ սահմանելով այդ երկու օբյեկտների հարաբերակցության եզրերը, քանի որ բացարձակ ձևով օբյեկտիվորեն հնարավոր չէ ամրագրել այդ սկզբունքը:

4. Ընդերքը՝ որպես ի բնե անշարժ գույք, ունի միայն իրեն բնորոշ առանձնահատկությունները, որոնք և պայմանավորում են դրա հատուկ իրավական ռեժիմի առկայությունը: Քաղաքացիական շրջանառությունում ընդերքը հիմնականում հանդես է գալիս ընդերքօգտագործման իրավունքի իրացման միջոցով, որի կրողը «Ընդերքի մասին» ՀՀ օրենսգրքին համապատասխան իրավունքի ունի այն փոխանցել այլ անձի: Այս համատեքստում պետք է դիտարկել ընդերքի մասերի և դրանում տեղակայված ստորգետնյա կառույցների հարաբերակցության հարցը: Այս առումով օրենսգրքում առկա է թերություն և, կախված ընդերքի մասերի նկատմամբ պետական մոտեցումից, օրենսգրքում առկա թերությունը կարող է ունենալ կարգավորման մի քանի տարբերակ:

© National Library of Armenia

5. Անտառները, բազմամյա տնկիները, մեկուսի ջրային օբյեկտները համարվում են անշարժ գույք իրենց ֆիզիկական հատկությունների ուժով, այսինքն դրանք պետք է դիտարկել անշարժ գույք միայն հողամասի (հողի) հետ իրենց բնական կապի հետևանքով, ինչպես նաև հատուկ սոցիալական և հանրային արժեքի պատճառով: Անշարժ գույքի այս տեսակները առանձին չեն կարող հանդիսանալ ինքնուրույն քաղաքացիաիրավական գործարքի առարկա:

6. Ձեռքբերման վաղեմության որպես տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման եղանակի համար վճռորոշ նշանակություն ունի բարեխղճության հատկանիշը, որը բովանդակային առումով որևէ աղերս չունի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում տրված բարեխիղճ ձեռքբերող հասկացության հետ: Ուստի օբյեկտիվ անհրաժեշտություն է սահմանել բարեխիղճ տիրապետողի հասկացություն:

7. Քաղաքացիական շրջանառության կայունությունն ապահովելու նպատակով՝ անհրաժեշտ է սահմանել ձեռքբերման վաղեմության ինստիտուտի անընդմեջության հատկանիշի բնորոշումը, որը ներդաշնակ կլինի մեր կողմից առաջարկվող բարեխիղճ տիրապետողի սահմանմանը:

8. Արդարացված չէ ձեռքբերման վաղեմության ուժով պետության կամ համայնքի կողմից տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջացման հնարավորություն չնախատեսելը: Անհրաժեշտ է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում նախատեսել այդ սուբյեկտների կողմից տիրազուրկ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռքբերելու հնարավորություն՝ խնդիրը դիտարկելով տիրազուրկ անշարժ գույքի հաշվառման համատեքստում:

9. Ինքնակամ կառույցների նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման գործող հայեցակարգը նախատեսում է սեփականության իրավունքի ձեռքբերման վարչական կարգ, ըստ էության, որևէ նշանակություն չտալով հողամասի սեփականատիրոջ սուբյեկտիվ վերաբերմունքին, և, ըստ էության, դատարանին բնորոշ գործառույթներ է վերապահում սեփականատիրոջը՝ իրավունք տալով ինքնուրույն որոշել ինքնակամ կառույցը թողնելու կամ քանդելու հարցը և այլն: Ուստի անհրաժեշտ է նախատեսել ինքնակամ կառույցների նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման կարգ՝ հիշյալ հիմնախնդիրների հաշվառմամբ:

10. Կառուցապատման իրավունքը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ամրագրելը պետք է համարել ողջունելի, սակայն միևնույն ժամանակ հարկ է նշել, որ այն ունակ է իրապես գործել իր դերին և նշանակությանը համապատասխան, եթե փոփոխության ենթարկվեն այս ինստիտուտին բնորոշ մի քանի կոնցեպտուալ հիմնախնդիրներ, մասնավորապես ա. պետք է սահմանվեն կառուցապատման պայմանագրի նվազագույն և առավելագույն ողջամիտ ժամկետներ, բ. հստակեցվի կառուցված շենքերի և շինությունների կարգավիճակը (դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունքը) ինչպես կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ըն-

թացքում, այնպես էլ դրանից հետո, գ. նախատեսել օրենսդրական երաշխիքներ սեփականատիրոջը կառուցապատման պայմանագրի ընթացքում հատուցում տրամադրելու համար և սահմանել կառուցապատման իրավունքի համար տրամադրվող վարձավճարի նվազագույն չափը որոշելու համար անհրաժեշտ մեխանիզմներ:

11. Անշարժ գույքի որպես քաղաքացիաիրավական իրավահարաբերությունների օբյեկտի սոցիալական և հանրային արժեքը դրսևորվում է անշարժ գույքի իրավական ռեժիմում: Իր հերթին հարկ է տարբերակել անշարժ գույքի ընդհանուր իրավական ռեժիմը, որը վերաբերում է անշարժ գույքի բոլոր տեսակներին և հատուկ իրավական ռեժիմը, որը բնութագրական անշարժ գույքի որևէ կոնկրետ տեսակի:

12. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ամրագրման հայրենական համակարգը հիմնական գծերով նման է հիփոթեքային համակարգին, ինչի մասին վկայում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցմանը վերաբերող ժամանակակից օրենսդրության վերլուծությունը: Տեսական և գործնական նշանակություն ունի «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում պետական գրանցման հասկացությունը սահմանելը: Նկատի ունենալով այն, որ նախնական պայմանագրերից չի ծագում «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում նախատեսված որևէ իրավունք և ըստ էության բացակայում է դրա անհրաժեշտությունը, ուստի հարկ է նախատեսել կարգավորման այնպիսի կառուցակարգ, որի դեպքում այն հիմնական պայմանագրերը, որոնց առարկան անշարժ գույք է պետք է ենթարկվեն միայն նոտարական վավերացման:

Ատենախոսության հիմնական դրույթներն արտացոլված են հեղինակի հետևյալ հրապարակումներում.

1. «Անշարժ գույքի հասկացությունը», Պետություն և իրավունք. N 1-2 (39-40), Երևան, 2008, էջեր 29-38:

2. «Շենքերը և շինությունները որպես անշարժ գույք», Դատական իշխանություն. N 1-2 (114-115) Երևան, 2009, էջեր 23-33:

3. «Կառուցապատման իրավունքի որոշ հարցեր ըստ ՀՀ օրենսդրության», Դատական իշխանություն. N 4 (117) Երևան, 2009, էջեր 38-50:

4. «Տիրապետման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատկությունները», Արդարադատություն, հունիս 2, N 2, 2009, էջեր 31-39:

© National Library of Armenia

ОГАНЕСЯН АРПИНЕ АШОТОВНА

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

РЕЗЮМЕ

Диссертация посвящена всестороннему и подробному изучению недвижимости в качестве объекта гражданско-правовых отношений и, по сути, является первым после провозглашения третьей республики Армении научным исследованием, посвященным упомянутой теме.

В диссертации рассматриваются вопросы понятия и правового режима недвижимого имущества, отдельные виды недвижимого имущества, а также специфические способы приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Автор подробно останавливается на признаках недвижимого имущества, представляет критерии, необходимые для признания имущества недвижимым, а также характерные черты общего и специального правового режима недвижимого имущества.

Особое внимание уделено в работе исследованию таких видов недвижимого имущества, каковыми являются земельные участки, здания, сооружения и др., детально проанализированы модели взаимодействия земельных участков и расположенных на них зданий и построек.

Предметом специального обсуждения стали особенности приобретения права собственности на самовольную постройку, институт приобретательной давности, а также характерные черты права застройки и существующие в этой сфере проблемы.

Проведенное диссертационное исследование позволило автору сформулировать новые научные выводы и представить конкретные предложения, направленные на совершенствование законодательства РА.

Основные положения диссертации нашли свое отражение в опубликованных автором научных статьях.

05.02.2013

ՀՀ Ազգային գրադարան

NL1710960

© National Library of Armenia

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО

КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

РЕЗЮМЕ

© National Library of Armenia