


ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԳԵՐՖՈՐՄԱԼԻԶՈՐ ՀՀ-ՈՒՄ. ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՎԱՎԵՐԱՑՈՒՄ

ԱՐՄԵՆ ԹԱՎԱԴՅԱՆ* 
Երևանի պետական համալսարան

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը սահմանում է, որ անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող բոլոր գործարքները ենթակա են նոտարական վավերացման, իսկ այդպիսի գործարքներից ծագող բոլոր իրավունքները՝ պետական գրանցման: Նշված ձևականությունները չպահպանելու դեպքում օրենսդրությունը նախատեսում է մեկ հետևանք՝ առոչնչություն:

Այսպիսի կարգավորումն անհարկի սահմանափակում է անշարժ գույքի շրջանառությունը՝ փաստացի արգելելով այնպիսի գործարքների կնքումը, որտեղ կողմերը պարտավորությունների ծագման համար ավելի վաղ ժամկետ կնախատեսեն, քան իրային իրավունքի փոխանցման համար: Բացի դրանից, նման կարգավորումն իրավունքների չարաշահման բավականին լայն հնարավորություններ է տալիս:

Արտասահմանյան օրենսդրության ուսումնասիրությունը հիմք է տալիս պնդելու, որ եվրոպական և ԵՄՏՄ երկրներում անշարժ գույքին վերաբերող գործարքների համար նախատեսված է ավելի ազատականացված մոտեցում: Որպես կանոն՝ անշարժ գույքի վերաբերյալ ոչ բոլոր գործարքներ են նոտարական վավերացվում:

Նախատեսելով որևէ գործարքի համար հասարակ գրավոր ձև՝ օրենսդիրն արդեն իսկ կարող է ստանալ համապատասխան դրական արդյունք՝ անհարկի չսահմանափակելով քաղաքացիական շրջանառությունը: Նոտարական վավերացման պահանջն արդեն սահմանափակում է այդ շրջանառությունը՝ շատ հաճախ չտալով որևէ դրական արդյունք:

Կիրառելով իրավահամեմատական և իրավունքի տնտեսական վերլուծության մեթոդները՝ հեղինակն առաջարկում է նախատեսել իրավաբանական անձանց միջև կնքվող անշարժ գույքի օտարման գործարքների համար հասարակ գրավոր ձև: Նոտարական ձև նախատեսել քաղաքացիների մասնակցությամբ օտարման գործարքների համար: Անշարժ գույքի օգտագործման իրավունքի փոխանցման գործարքների համար ընդհանրապես նախատեսել հասարակ գրավոր ձև՝ անկախ կողմերի ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ հանդիսանալու հանգամանքից:

* **Արմեն Թավադյան** – իրավաբանական գիտությունների թեկնածու, ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի դոցենտ

Арсен Тавадян – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ЕГУ

Arsen Tavadyan – Candidate of Law, Associate Professor at YSU Chair of Civil Law

Էլ. փոստ՝ arsentavadyan@ysu.am. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5074-0408>.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Ստացվել է՝ 25.12.2023

Գրախոսվել է՝ 29.03.2024

Հաստատվել է՝ 17.05.2024

© The Author(s) 2024

Առկա կարգավորումների շրջանակներում անշարժ գույքի որոշ գործարքների համար նախատեսելով հասարակ գրավոր ձև՝ կարող ենք ստանալ նույն դրական արդյունքը, ինչ նոտարական վավերացման պարագայում՝ առանց այդպիսի վավերացման հետ կապված թերությունների:

Բանալի բառեր – գործարք, պայմանագիր, պետական գրանցում, նոտարական վավերացում, գործարքի ձև, անշարժ գույք, իրային իրավունք, պարտավորական իրավունք

1. Ներածություն

2023 թ. հոկտեմբերի 25-ին ՀՀ Ազգային ժողովն ընդունեց «ՀՀ հարկային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-340-Ն օրենքը¹: Այս օրենքը սահմանում է պատասխանատվություն այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքները չեն ստացել պետական գրանցում: Դրա հետ մեկտեղ՝ պատասխանատվությունը չի կիրառվում այն դեպքում, երբ հարկ վճարողը անշարժ գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտներից հարկային օրենսգրքով սահմանված կարգով հաշվարկում է եկամտային հարկը²: Այս օրենքն ուժի մեջ է մտել 2023 թ. դեկտեմբերի 1-ից:

Սույն հոդվածի քննարկման տեսակետից կարևոր է ՀՀ հարկային օրենսգրքում³ նշված օրենքի փոփոխությամբ ներդրված կարգավորումը (407-րդ հոդվածի 7-րդ մասի 2-րդ կետի նոր պարբերությունը). «Առանց անշարժ գույքի վարձակալության գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման՝ վարձակալությունից ստացվող եկամուտներից եկամտային հարկը հաշվարկելը կամ անշարժ գույքի հետ կապված եկամտի ստացման իրավունքի վերաբերյալ հարկային մարմին հայտարարություն ներկայացնելը չի կարող հանդիսանալ վարձակալության հանձնված գույքի նկատմամբ որևէ իրավունքի ճանաչման կամ վարձակալության գործարքը վավեր համարելու (ճանաչելու) հիմք»:

Այս կարգավորումը բավականին տարօրինակ է, եթե այն դիտարկենք գործարքին ներկայացվող ձևական պահանջների և ընդհանուր գործարքի փիլիսոփայության համատեքստում: Մտացվում է, որ պետությունը մի ձեռքով քաղաքացիաիրավական հարաբերություններում գործարքը ճանաչում է առոչինչ (ipso jure), մյուս ձեռքով՝ այդ նույն առոչինչ գործարքը դիտարկում է հարկային պարտավորությունների առաջացման հիմք:

¹ Տե՛ս «ՀՀ հարկային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-340-Ն ՀՀ օրենք, ընդունված 25.10.2023 թ., սկզբնաղբյուրը՝ միասնական կայք, 2023.11.13-2023.11.26:

² Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդունման Հիմնավորում // <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=14406&Reading=0> (վերջին մուտք՝ 09.12.2023 թ.):

³ Տե՛ս ՀՀ հարկային օրենսգրք, թիվ ՀՕ-165-Ն, ընդունված 04.10.2016 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2016.11.04/79(1259), հոդ. 1038:

Չուտ իրավական համակարգի անհակասականությունն ապահովելու համար ճիշտ կլինեն նախ ճանաչել, որ նոտարական չվավերացված և իրավունքների պետական գրանցում չստացած վարձակալության պայմանագիրը վավեր գործարք է և առաջացնում է քաղաքացիաիրավական հետևանքներ, ապա նոր դրանից ստացվող վարձավճարը հարկել որպես վարձակալությունից ստացված եկամուտ:

Բայց համակարգային տրամաբանության պահպանումը միակ նպատակը չէ: Սույն հոդվածում կհիմնավորվի, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում (այսուհետ նաև Օրենսգիրք)⁴ գործարքի ձևին և պետական գրանցմանը ներկայացվող պահանջները խիստ ֆորմալիզացված են, դրանք արդարացված չեն ո՛չ քաղաքացիական հարաբերությունների մասնակիցների իրավունքների պաշտպանության, ո՛չ պետական վերահսկողության ապահովման տեսակետից և առանց հավելյալ դրական արդյունքի խոչընդոտում են տնտեսական շրջանառությունը:

2. Գործարքներին ներկայացվող ձևական պահանջները ՀՀ-ում

Օրենսգիրքն անշարժ գույքի բոլոր գործարքների համար (այդ թվում՝ ձեռնարկատերերի մասնակցությամբ գործարքներ, անկախ ժամկետից վարձակալության գործարքներ) պարտադիր է համարում նոտարական ձևը, որի չպահպանման դեպքում հետևանքն առաջնությունն է:

Նույն անխոնջ համառությամբ Օրենսգիրքը պարտադրում է նաև անշարժ գույքի հետ կատարվող բոլոր գործարքներից ծագող իրավունքները գրանցել՝ կրկին սպառնալով առաջնությամբ: Ընդ որում, գրանցման համար նախատեսված է շատ կարճ ժամկետ՝ 30 աշխատանքային օր⁵:

Մա փաստացի բացառում է անշարժ գույքի վերաբերյալ այնպիսի վարձակալության պայմանագրի կնքումը, որով վարձակալը վարձակալության ժամկետը լրանալուց հետո դառնում է գույքի սեփականատեր⁶, կոմիսիայի պայմանագրերի կնքումը⁷, օպցիոնային պայմանագրի, պայմանով գործարքի կնքումը, ինչպես նաև ցանկացած այլ պայմանագրի կնքումը, որոնցով կողմերը կպայմանավորվեն սպազայում ինչ-որ ժամկետ լրանալուց հետո կամ իրադարձության ի հայտ գալուց հետո փոխանցել սեփականության իրավունքը:

30 աշխատանքային օրվա ընթացքում իրավունքը գրանցելու խիստ պա-

⁴ Տե՛ս ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, թիվ ՀՕ-239, ընդունված 05.05.1998թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

⁵ Տե՛ս «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք, թիվ ՀՕ-295, ընդունված 14.04.1999 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 1999.05.06/11(77):

⁶ Ըստ Օրենսգրքի 627-րդ հոդվածի 1-ին կետի՝ «Օրենքով կամ վարձակալության պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ վարձակալած գույքը, վարձակալության ժամկետը լրանալուց հետո կամ մինչև դրա լրանալը, անցնում է վարձակալի սեփականությանը՝ վարձակալի կողմից պայմանագրով պայմանավորված ամբողջ գումարը վճարելու պայմանով»:

⁷ Ըստ Օրենսգրքի 797-րդ հոդվածի 1-ին կետի՝ «Կոմիտենտից կոմիսիոներին փոխանցված կամ կոմիտենտի հաշվին կոմիսիոներին ձեռք բերած գույքը կոմիտենտի սեփականությունն է»:

հանջը և դա չկատարելու համար առոչնչության սպառնալիքը փաստացի բացառում են նման հնարավորությունը:

Նշեմ, որ նման խիստ մոտեցումը Օրենսգրքի նորամուծությունն է: Մինչև 1999 թ. Օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելը ՀՀ-ում գործում էր ավելի լիբերալ մոտեցում: Այսպես, 1964 թ. քաղաքացիական օրենսգիրքը⁸ նոտարական վավերացման ձև էր նախատեսում միայն գույքի օտարման պայմանագրերի համար, և այն դեպքում, եթե կողմերից թեկուզ մեկը քաղաքացի է: Պայմանագրի (ոչ իրավունքի) գրանցում շրջանային, քաղաքային գործադիր կոմիտեում նախատեսված էր նույն դեպքում:

Վարձակալության պայմանագրի համար նոտարական ձև և գրանցում նախատեսված չէին:

1996 թ. ընդունվեց «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենքը⁹: Այն մի փոքր խստացրեց ձևականությունները. վարձակալության պայմանագրի համար նախատեսվեց նոտարական վավերացում, եթե դրա ժամկետը մեկ տարուց ավելի է, և կողմերից մեկը քաղաքացի է: Նշված օրենքը նաև պարտադիր դարձրեց վարձակալության պայմանագրերի գրանցումը:

Հատկանշական է, որ սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունների բաժնեմասերի¹⁰, բաժնետիրական ընկերությունների բաժնետոմսերի¹¹ օտարման համար նոտարական ձև այդպես էլ չսահմանվեց:

1999 թ. մինչև 2012 թ. անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող գործարքների նկատմամբ կիրառվող ֆորմալ կանոնների ամենախիստ ժամանակահատվածն էր: 23.06.2011 թ. ընդունվեց «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-248-Ն օրենքը¹², որն ուժի մեջ մտավ 01.01.2012 թ.: Այն սահմանեց, որ անշարժ գույքի վերաբերյալ գործարքները կարող են կնքվել անմիջապես կադաստրում առանց նոտարական վավերացման, եթե դրանք կնքվում են ՀՀ կառավարության սահմանած օրինակելի ձևով:

Նշված օրենքի հիմնավորման մեջ նշվում է, որ «նախագծի ընդունմամբ էապես կպարզեցվի անշարժ գույքի գործարքների կնքման ընթացակարգերը, կնվազեցվեն այդ ընթացակարգերի ժամկետներն ու ծախսատարությունը»¹³:

⁸ Տե՛ս ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, ընդունված 04.06.1964 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՍՍՀԳՍ 1964/17:

⁹ Տե՛ս «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, թիվ ՀՕ-29, ընդունված 27.12.1995 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀԱԺՏ 1996/1-2:

¹⁰ Տե՛ս «Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենք, թիվ ՀՕ-252, ընդունված 24.10.2001 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2001.12.07/38(170), հոդ. 910:

¹¹ Տե՛ս «Բաժնետիրական ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենք թիվ ՀՕ-232, ընդունված 25.09.2001 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2001.11.06/34(166), հոդ. 831:

¹² Տե՛ս «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենք թիվ ՀՕ-248-Ն, ընդունված 23.06.2011 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2011.07.27/45(848), հոդ. 1103:

¹³ Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման անհրաժեշտության հիմնավորում <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=4937&Reading=0> (վերջին մուտք՝ 09.12.2023 թ.):

19.06.2015 թ. ընդունվեց «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-87-Ն օրենքը¹⁴, որով ՀՀ իրավական համակարգ ներդրվեց նախնական նշման ինստիտուտը, համաձայն որի՝ պետական գրանցման ենթակա գույքային իրավունքը գրանցելու պահանջն ապահովելու համար գործարքը վավերացնող նոտարի ծանուցման հիման վրա կադաստրի կողմից կատարվում է գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում:

Նախնական նշման ներդրմամբ, թվում էր, թե պետք է բացառվեր պայմանագրից ծագող իրավունքների՝ 30-օրյա ժամկետում պարտադիր գրանցման պահանջը: Դրանով կարելի էր կողմերին տալ հնարավորություն ստորագրելու/նոտարական վավերացնելու պայմանագիրը, սահմանելու, որ այն ուժի մեջ է մտնում այդ պահից, իսկ սեփականության իրավունքի ծագման պահը թողնել ապագային՝ ըստ պայմանագրով որոշված պայմանների: Վերջիվերջո կադաստրում համապատասխան նշումը կատարվելու էր և գույքի հնարավոր գնորդները տեղեկանալու էին դրա մասին:

Տպավորություն էր ստեղծվում, որ նշված բարեփոխումները շարունակվելու էին և հանգեցնելու էին վերջապես անշարժ գույքի գործարքների ձևականությունների թեթևացմանը: Սակայն գործընթացը շարունակական չեղավ:

Այժմ անշարժ գույքի բոլոր գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման, այդ պահանջը չկատարելը հանգեցնում է առոչնչության: Նոտարական ձևի պահանջը նույնպես պարտադիր է, բացառությամբ օրինակելի ձևով պայմանագիրը կադաստրում ձևակերպելու:

Պետք է նշել, որ Հայաստանի Հանրապետությունը նաև միջազգային առևտրային հարաբերություններում է ձգտում խուսափել գործարքների ձևին ներկայացվող պահանջների ազատականացումից:

Այսպես, վավերացնելով «Ապրանքների միջազգային առքուվաճառքի պայմանագրերի մասին» ՄԱԿ-ի կոնվենցիան, ՀՀ-ն կատարել է վերապահում, որով հայտարարել է, որ Կոնվենցիայի 11-րդ և 29-րդ հոդվածների և 2-րդ մասի ցանկացած դրույթ, որը թույլ է տալիս, որ առքուվաճառքի պայմանագիրը, կողմերի համաձայնությամբ դրա փոփոխությունը կամ դադարեցումը կամ օֆերտան, ակցեպտը կամ մտադրության ցանկացած այլ արտահայտություն կատարվի ոչ թե գրավոր, այլ ցանկացած այլ ձևով, կիրառելի չէ, եթե կողմերից մեկն ունի իր առևտրային կազմակերպությունը Հայաստանի Հանրապետությունում¹⁵:

¹⁴ Տե՛ս «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենք, թիվ ՀՕ-87-Ն, ընդունված 19.06.2015 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2015.07.20/45(1134), հոդ. 614:

¹⁵ Տե՛ս «Ապրանքների միջազգային առուվաճառքի պայմանագրերի մասին» Միավորված ազգերի կազմակերպության կոնվենցիան (կից հայտարարություններով) վավերացնելու մասին» ՀՀ Ազգային ժողովի որոշում, թիվ Ն-238-3, ընդունված 08.12.2005 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2006.01.11/2(457), հոդ. 30:

3. Գործարքների ձևին ներկայացվող պահանջները արտասահմանում

Հայաստանի Հանրապետությունում կիրառվող ֆորմալ մոտեցումներն անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքների վերաբերյալ հնարավոր ամենախիստն են: Ընդ որում, դա ակնհայտ է ոչ միայն Արևմտյան Եվրոպայի երկրների, այլև նույնիսկ նախկին ԽՍՀՄ հանրապետությունների օրենսդրությունների հետ բաղդատելիս:

3.1. Գործարքների ձևին ներկայացվող պահանջները եվրոպական երկրներում

Եվրոպական երկրներում գործարքի ձևին ներկայացվող պահանջները բազմազան են: Երբ խոսքը հողամասի առուվաճառքի մասին է, չկա գերակշիռ ձևական պահանջ: Որոշ երկրներ, օրինակ՝ Իտալիան և Անգլիան, պահանջում են գրավոր ձև, իսկ օրինակ՝ Գերմանիան, Պորտուգալիան և Շվեյցարիան՝ նոտարական: Եվ կան իրավակարգեր, որոնք թույլատրելի են համարում բանավոր գործարքները¹⁶:

Հոլանդիայում նոտարական վավերացումը շատ սահմանափակ դեպքերում է դիտարկվում որպես պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պայման. հիմնականում նոտարական վավերացումը պայմանագրային իրավունքում օգտագործվում է ապացուցողական նպատակներով¹⁷: Այդպիսի սահմանափակ դեպքերից է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցումը¹⁸: Դա չի վերաբերում օգտագործման իրավունքի փոխանցմանը:

Նմանատիպ մոտեցում է գործում նաև Իսպանիայում, որտեղ նոտարական գործողություններն ունեն ապացուցողական նշանակություն¹⁹:

Իտալիայում անշարժ գույքի գործարքները պետք է կնքվեն գրավոր: Օրենքը չի պահանջում նոտարական վավերացում, սակայն այդպիսի պայմանագիրը կունենա պարտադիր էֆեկտ միայն գործարքը կնքած կողմերի համար: Այնուամենայնիվ, երրորդ անձանց հարաբերություններում գործարքի լրիվ գործողության համար այն պետք է գրանցվի հանրային ռեգիստրում, որի նախապայման է նոտարական վավերացումը²⁰:

Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսդրությունը նախատեսում է հողամասի վաճառքի համար նոտարական վավերացման պահանջ, սակայն նախատեսում է բացառություն այն դեպքերում, երբ պարտապանը փոխանցում է գույքը պարտատիրոջը: Այնուամենայնիվ, գործարքը կհամարվի վավեր, եթե

¹⁶ St' u Commentaries on European Contract Laws. Ed. by Nils Jansen, Reinhard Zimmermann. – Oxford: University Press, 2018, էջ 262, <https://doi.org/10.1093/oso/9780198790693.002.0001>, ISBN: 9780198790693:

¹⁷ St' u **Arthur S. Hartkamp**, Contract Law in the Netherlands, Kluwer Law International BV, The Netherlands, 2015, էջ 76, ISBN: 9041161589:

¹⁸ St' u նույն տեղը, էջ 74:

¹⁹ St' u **Antoni Vaquer**, Contract Law in Spain, Kluwer Law International BV, The Netherlands, 2022, էջ 71-72, ISBN: 9789403545103:

²⁰ St' u Pier Giuseppe Monateri, Filippo Andrea Chiaves, Mauro Balestrieri, Contract Law in Italy, Kluwer Law International BV, The Netherlands, 2021, էջ 43, ISBN: 9403527013:

այն կատարվի²¹ նույնիսկ ձևի չպահպանման պարագայում:

Ֆրանսիայում անշարժ գույքի որոշակի տեսակի գործարքների համար նախատեսված է պարտադիր նոտարական վավերացում, օրինակ՝ նվիրատվություն, գրավ, սեփականության իրավունքի փոխանցում, ֆիդուցիայի որոշակի տեսակներ²²:

3.2. Գործարքների ձևին ներկայացվող պահանջները ԵՄՏՄ երկրներում

Ռուսաստանի Դաշնությունում անշարժ գույքի ոչ բոլոր գործարքներն են ենթակա նոտարական վավերացման: Այդպիսի պահանջներ նախատեսված են, օրինակ, խնամակալության հարաբերությունների առկայության դեպքում գույքի օտարման, ընդհանուր բաժնային սեփականության բաժնեմասերի օտարման, գրավի, ռենտայի պայմանագրերի համար²³:

Ռուսաստանում որոշ ժամանակ վիճելի էր մնում անշարժ գույքին վերաբերող բոլոր գործարքների նոտարական վավերացման պարտադիր պահանջի ներդրման հարցը: Սակայն, հաշվի առնելով, որ այդպիսի դեպքերում նոտարական վավերացումն էականորեն կբարդացներ քաղաքացիական շրջանառությունը և կողմերի համար կսահմաներ լրացուցիչ գույքային բեռ, նման առաջարկությունները աջակցություն չստացան²⁴:

Ղազախստանում էլ անշարժ գույքի հետ կատարվող ոչ բոլոր գործարքներն են ենթակա նոտարական վավերացման: Բացառություններից է, օրինակ, ռենտայի պայմանագիրը²⁵:

Բելառուսում նոտարական վավերացման են ենթակա ռենտայի պայմանագրերը, հիփոթեքը, մասնավոր սեփականության տակ գտնվող հողի առուվաճառքը, կառուցապատողի և քաղաքացիների միջև կնքվող պայմանագրերը²⁶:

Ինչպես պարզ է դառնում, ԵՄՏՄ երկրներում նախատեսված չէ անշարժ գույքի բոլոր գործարքների նոտարական վավերացման պահանջ: Այդպիսի

²¹ Sté u European Contract Law and German Law, Edited by Stefan Leible, Matthias Lehmann, Kluwer Law International BV, The Netherlands, 2014, էջ 146, ISBN: 9789041125880:

²² Sté u Executing contracts in France by Practical Law Corporate France and Antoine Tézenas du Montcel, Paul Jourdan-Nayrac, Etienne Chesneau and Abel Colomb at Gide Loyrette Nouel, Thomson Reuters Practical Law, Published: 19 February 2021

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gide.com/sites/default/files/executing_contracts_in_france_w-025-04091.pdf (վերջին մուտք՝ 18.12.2023 թ.):

²³ Sté u Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: М-Логос, 2018, էջ 270-271, ISBN: 978-5-9500177-6-6:

²⁴ Sté u **Татаркина К.П.** Форма сделок в гражданском праве России: моногр. / Томск : Изд-во Томск, гос. ун-та систем упр. и радиоэлектроники, 2012, էջ 129-134, ISBN: 978-5-86889-591-3:

²⁵ Sté u **Климкин С.И.** Гражданское право Республики Казахстан. Общая часть: Учебное пособие. – Алматы: Научно-издательский центр Каспийского общественного университета, 2011, էջ 77, ISBN: 978-601-7067-34-2:

²⁶ Sté u Гражданское право. В 3-х томах. Том 1. Учебник, 2-е издание. Ответственный редактор – доктор юридических наук, профессор В.М. Чигир. Минск, 2007, էջ 349-350:

պահանջ նախատեսվում է սահմանափակ թվով դեպքերում և որպես կանոն ներառում է այն հարաբերությունները, որոնք վերաբերում են քաղաքացիներին, ուղղված են անգործունակ, փոքրահասակ անձանց իրավունքների պաշտպանությանը և այլն: Որպես ընդհանուր կանոն՝ անշարժ գույքի առուվաճառքի, վարձակալության պայմանագրերը կնքվում են հասարակ գրավոր ձևով:

4. Նոտարական վավերացման նպատակը

Ընդհանրապես, գործարքների ձևին ներկայացվող պահանջները կիրառվում են մի շարք նպատակներից ելնելով՝

Ա) գգուշացնել կողմերին, որ իրենք առավել կարևոր գործարք են կնքում,

Բ) գրավոր ձևը փաստում է գործարքի կնքումը որպես ապացույց,

Գ) երբ առկա է նոտարական վավերացման պահանջ, համարվում է, որ դա կապահովի իրավական խորհրդատվության տարրական մակարդակ²⁷:

Հասարակ գրավոր ձևի պահանջը, ի համեմատ բանավորի, ինքնին արդեն ձևական պահանջ է, որը որոշակիորեն կաղապարում է քաղաքացիական շրջանառությունը: Բայց դրա հետ մեկտեղ առաջացնում է նաև բազմաթիվ դրական հետևանքներ:

Այսպես, այն հնարավորություն է տալիս հստակ ամրագրել գործարքի կնքման փաստը: Բանավոր գործարքի պարագայում այդ փաստն արձանագրելը երբեմն բարդ է. դժվար է ասել՝ երբ է սովորական բանակցությունը վերածվում պայմանավորվածության:

Գրավոր ձևը հստակեցնում է կողմերի իրավունքները ու պարտականությունները, ինչը բանավոր գործարքի պարագայում բավականին բարդ է: Գրավոր ձևը պաշտպանում է նաև երրորդ անձանց իրավունքները, որոնց կարող է առնչվել գործարքը:

Բացի դրանից, գրավոր ձևի պահանջը հեշտացնում է հարկային վարչարարության իրականացումը, քանի որ հարկերի հաշվարկը բանավոր ապրանքաշրջանառության պարագայում բավականին բարդ է:

Նոտարական ձևը նշված նպատակներին ավելացնում է ևս երկուսը.

- Նոտարը ստուգում է գործարքի համապատասխանությունը օրենքին («Նոտարիատի մասին» ՀՀ օրենքի²⁸ 52-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետ):

- Նոտարը պաշտպանում է գործարքի կողմերի իրավունքները, քանի որ նա չի վավերացնում գործարքը, եթե կողմը գործունակ չէ, իրավասու չէ, չի հասկանում իր գործողությունների հետևանքները («Նոտարիատի մասին» ՀՀ օրենքի²⁹ 52-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ և 5-րդ կետեր):

²⁷ Տե՛ս Sir Basil Markesinis, Hannes Unberath, Angus Johnston, *The German Law of Contract A Comparative Treatise*, Second Edition, Oxford and Portland, Oregon, 2006, էջ 84, ISBN: 1841134724:

²⁸ Տե՛ս «Նոտարիատի մասին» ՀՀ օրենք, թիվ ՀՕ-274, ընդունված 04.12.2001 թ., սկզբնաղբյուրը՝ ՀՀՊՏ 2002.01.10/2(177), հոդ. 2:

²⁹ Տե՛ս նույն տեղը:

5. Տեսակախրավական վերլուծություն, գործարքային (տրանզակցիոն) ծախսեր

Որոշակի գործարքի համար նոտարական ձև սահմանելիս պետք է համապատասխան կարգավորումը դիտարկել գործարքային (տրանզակցիոն) ծախսերի տեսակետից: Ցանկացած գործարք կնքելիս, բացի այդ գործարքով փոխանցվող արժեքի համար վճարից, կողմերը ստիպված կրում են այլ ծախսեր՝ ժամանակի, պայմանավորվածություն ձեռք բերելու, պետական վճարներ, տուրքեր, փաստաբանի վարձատրություն և այլն:

Այս տեսակետից գործարքներին վերաբերող ցանկացած ձևական պահանջ ավելացնում է գործարքային ծախսերը՝ խոչընդոտելով տնտեսական շրջանառությունը: Սակայն եթե այդ ծախսի ավելացումը չնչին է, իսկ օգուտը, այդ թվում՝ կողմերի, երրորդ անձանց իրավունքների պաշտպանության և օրինականության պահպանության տեսակետից, ավելի մեծ, ձևական պահանջներ կարող են ներդրվել:

Ընդ որում, գործարքների կնքման գործընթացի ձևականացումը հանգեցնում է գործարքային (տրանզակցիոն) ծախսերի ավելացման, բայց միաժամանակ նվազեցնում է վեճի լուծման (լիտիգացիոն) ծախսերը: Հասարակ գրավոր ձևի պահանջը նվազագույն է ավելացնում գործարքային ծախսերը, սակայն լիտիգացիոն ծախսերի նվազեցման էֆեկտը բավականին շոշափելի է³⁰:

Նոտարական վավերացման պահանջն արդեն զգալիորեն է ավելացնում գործարքային ծախսերը, քանի որ նախ համապատասխան վավերացման համար կողմերը պետք է վճարեն պետական տուրք և ծառայության վճար: Բացի դրանից, նոտարական գործողությունը ենթադրում է նաև բավականին լուրջ ժամանակային կորուստ, քանի որ անհրաժեշտ է հերթագրվել նոտարի մոտ, սպասել, որ վերջինս դիտարկի պայմանագիրը և այլն:

Եվ այստեղ պետք է պարզել՝ արդյոք նման լուրջ բեռն արդարացված է: Ինչպես նշվեց, նոտարական վավերացման պահանջը երկու նպատակ ունի՝ օրենքի պահանջներին գործարքի համապատասխանության ստուգումը և կողմերի իրավունքների պաշտպանությունը:

Նախ պետք է նշել, որ անշարժ գույքին վերաբերող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման: Այն դեպքում, երբ առկա է նման պահանջ, գործարքի համապատասխանությունն օրենքին արդեն իսկ ստուգվում է կադաստրում³¹: Այսինքն՝ օրինականության ստուգման պահանջը կրկնվում է:

Գործարքի կողմերի իրավունքների պաշտպանության տեսակետից պետք

³⁰ Տե՛ս **Карачеров А.Г.** Экономический анализ права. – М.: Статут, 2016, էջ 456-457, ISBN: 978-5-8354-1238-9:

³¹ Հեղինակն առաջարկում է անշարժ գույքի որոշ գործարքների, մասնավորապես՝ կարճաժամկետ վարձակալության դեպքում հանել նաև պարտադիր գրանցման պահանջը: Դրա վերաբերյալ վերլուծությունները կկատարվեն հաջորդ հոդվածում:

է նշել, որ կառուցակարգերն ամեն դեպքում ուղղված են շրջանառության ոչ մասնագիտացված մասնակիցների պաշտպանությանը: Այսպես, էթե պայմանագիր են կնքում երկու ձեռնարկատեր, պետք է ենթադրվի, որ իրենք հասկանում են իրենց գործողությունների հետևանքները:

Այս տեսակետից կարելի է հղում կատարել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 321-րդ հոդվածի 5-րդ կետին, որը իրավաբանական անձանց կողմից տրված լիազորագրերի համար նախատեսում է հասարակ գրավոր ձև անկախ ապագայում կնքվելիք գործարքին ներկայացվող պահանջներից: Եթե ապագայում կնքվելու է անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր, ապա քաղաքացու տված լիազորագիրը պետք է վավերացվի նոտարական կարգով: Սակայն իրավաբանական անձի պարագայում լիազորագիրը կարող է լինել նաև հասարակ գրավոր ձևով:

6. Եզրակացություն

Վերոնշյալը հիմք է տալիս պնդելու, որ Հայաստանի Հանրապետությունում նախատեսված են անշարժ գույքին վերաբերող գործարքների համար ամենախիստ կարգավորումները: Բոլոր նմանատիպ գործարքները պետք է վավերացվեն նոտարական կարգով, իսկ դրանցից ծագող իրավունքները գրանցվեն: Դա չանելու հետևանքն ամենախիստն է՝ առոչնչություն:

Այսպիսի մոտեցումը չի համապատասխանում տնտեսության պահանջմունքներին, անհարկի ծանրաբեռնում է քաղաքացիական շրջանառությունը, արգելում է բազմաթիվ գործարքների կնքումը, իրավունքների չարաշահման համար պարարտ հող է ստեղծում: Բացի դրանից, այն չի համապատասխանում նաև միջազգային պրակտիկային. թե՛ եվրոպական, թե՛ ԵԱՏՄ երկրներում անշարժ գույքին վերաբերող գործարքին ներկայացվող պահանջները շատ ավելի ազատականացված են:

Անձանց իրավունքների պաշտպանության, օրինականության ապահովման և տնտեսական շրջանառության ակտիվությունը խթանելու նպատակների միջև հավասարակշռություն ապահովելու համար առաջարկում ենք ընդունել հետևյալ մոտեցումը.

1. Անշարժ գույքի օտարման պայմանագրերի համար նախատեսել պարտադիր գրավոր ձև այն դեպքում, երբ կողմերից առնվազն մեկը քաղաքացի է,

2. Երբ անշարժ գույքի օտարման պայմանագրերի կողմ են հանդիսանում իրավաբանական անձինք, նախատեսել հասարակ գրավոր ձև, որը չպահպանելը կհանգեցնի անվավերության,

3. Անշարժ գույքի օգտագործման հանձնման պայմանագրերի համար (վարձակալություն, անհատույց օգտագործում) նախատեսել հասարակ գրավոր ձև բոլոր սուբյեկտների համար: Այս կարգավորումը կարելի է կիրառել կարճաժամկետ վարձակալությունների դեպքում, որոնց ժամկետը չի գերա-

զանցում, օրինակ, 2-3 տարին: Ընդ որում, այս պարագայում նույնպես նախատեսել հասարակ գրավոր ձևը չպահպանելու համար անվավերություն:

Իհարկե, կարելի է պնդել, որ այսպիսի ազատականացումը կարող է հանգեցնել իրավունքների խախտումների: Սակայն պետք է փորձել կանխատեսել իրավունքների հնարավոր խախտումների քանակը, ինչպես նաև հասկանալ արդյոք նոտարական ձևի պահանջը չեզոքացնում է համապատասխան վտանգները:

Ինչպես նշվեց, սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունների բաժնեմասերի և բաժնետիրական ընկերությունների բաժնետոմսերի օտարման գործարքների համար արդեն 20 տարուց ավելի նախատեսված է հասարակ գրավոր ձև: Ընդ որում, այդպիսի գործարքներով կարող են օտարվել ընկերություններ, որոնց ակտիվները շատ ավելի մեծ են, քան ցանկացած անշարժ գույք:

Այս ավելի քան 20 տարվա ընթացքում դեռ չի եղել օրենսդրական նախաձեռնություն, որը պարտադիր կդարձներ նոտարական վավերացումը: Դրա հետ մեկտեղ՝ առկա չէ դատական պրակտիկա, որը կհիմնավորի, որ տեղի են ունենում զգալի չարաշահումներ, որոնց պատճառը հենց նոտարական վավերացման պահանջի բացակայությունն է:

Սա ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքի վերաբերող բոլոր գործարքների նոտարական վավերացման պահանջն անհարկի է, այն ավելորդ ծանրաբեռնում է քաղաքացիական շրջանառությունը, իսկ ազատականացումն արդարացված է քաղաքացիական շրջանառության և անձանց իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից:

АРСЕН ТАВАДЯН – *Сверхформализм регулирования сделок в РА: Нотариальное заверение.* – Гражданский кодекс Республики Армения предусматривает, что все сделки с недвижимостью подлежат нотариальному заверению, а все права, возникающие из таких сделок, подлежат государственной регистрации. В случае несоблюдения указанных формальностей законодательством предусмотрено одно последствие: ничтожность.

Такое регулирование неоправданно ограничивает оборот недвижимости, фактически запрещая заключение таких сделок, в которых стороны предусматривают более раннюю дату возникновения обязательств, чем дату перехода вещных прав. Кроме того, такое регулирование предоставляет достаточно широкие возможности для злоупотребления правами.

Изучение зарубежного законодательства дает основание утверждать, что для сделок с недвижимостью в странах Европы и ЕАЭС предназначен более либеральный подход. Как правило, не все сделки с недвижимостью оформляются нотариально.

Предусмотрев простую письменную форму для всякой сделки, законодатель уже может получить соответствующий положительный результат, не ограничивая излишне гражданский оборот. Требование нотариального заверения уже ограничивает этот оборот, зачастую не принося никаких положительных результатов.

Применяя методы сравнительно-правового и экономического анализа права, автор предлагает предусмотреть простую письменную форму сделок по отчуждению недвижимого имущества, заключаемых между юридическими лицами. Для сделок с участием граждан предусмотреть нотариальную форму. Для сделок по передаче прав пользования недвижимым

имуществом предусмотреть простую письменную форму вообще, независимо от того, являются ли стороны физическими или юридическими лицами.

Предусмотрев простую письменную форму для совершения определенных сделок с недвижимостью, в рамках существующих норм мы можем получить тот же положительный результат, что и в случае нотариального удостоверения, без недостатков, связанных с таким удостоверением.

Ключевые слова: сделка; договор; государственная регистрация; нотариальное заверение; форма сделки; недвижимое имущество; вещное право; обязательственное право

ARSEN TAVADYAN – *Super Formalism in Regulating Transactions in the Republic of Armenia: Notarization.* – The Civil Code of the Republic of Armenia provides that all real estate transactions are subject to notarization, and all rights arising from such transactions are subject to state registration. In case of failure to comply with these formalities, the law provides for one consequence: nullity.

Such regulation unjustifiably limits the turnover of real estate, effectively prohibiting the conclusion of such transactions in which the parties provide for an earlier date of occurrence of obligations than the date of transfer of real rights. In addition, such regulation provides quite wide opportunities for abuse of rights.

A study of foreign legislation gives grounds to assert that a more liberal approach is intended for real estate transactions in European countries and the EAEU. As a rule, not all real estate transactions are formalized by a notary.

By providing a simple written form for every transaction, the legislator can already obtain an appropriate positive result without unnecessarily limiting civil circulation. The requirement of notarization already limits this turnover, often without bringing any positive results.

Using methods of comparative legal and economic analysis of law, the author proposes to provide for a simple written form of transactions for the alienation of real estate concluded between legal entities. For transactions involving citizens, provide a notarial form. For transactions on the transfer of rights to use real estate, provide for a simple written form in general, regardless of whether the parties are individuals or legal entities.

By providing a simple written form for certain real estate transactions, we can, within existing regulations, achieve the same positive results as in the case of notarization, without the disadvantages associated with such verification.

Key words: transaction; contract; state registration; notary verification; form of contract; real estate; property law; obligations law