

«ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ»-Ի ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԾԱԳՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ¹

Նարինե Առաքելյան

*ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ,
ՀՀ վճռաբեկ դատարանի աշխատակազմի իրավական
փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ*

Կառուցապատման իրավունքը, ինչպես մի շարք ինստիտուտներ, ծագել է հռոմեական իրավունքից և ժամանակի ընթացքում ենթարկվելով տարբեր փոփոխությունների՝ ամրագրվել ինչպես ժամանակակից շատ երկրների, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ:

Հռոմեական իրավունքում այն դիտարկվում էր որպես շինարարական նպատակներով նախատեսված հողերի երկարաժամկետ վարձակալության պայմանագիր, որը կոչվում էր superficies (super և facere՝ որևէ բան անել հողի մակերեսին): Այս պայմանագրով հողակտորի վարձակալին՝ սուպերֆիցիարին, իրավունք էր տրվում ուրիշի հողի վրա կառուցել շենք կամ շինություն, այն հողի հետ միասին օգտագործել, ժառանգման իրավունքով փոխանցել կամ վաճառել: Վարձակալի միակ պարտականությունը պայմանագրով նախատեսված վարձավճարը (solarium) և հարկերը մուծելն էր²:

Հարկ է նշել, սակայն, որ կառուցապատման իրավունքը ժամանակի ընթացքում ենթարկվել է բազմաթիվ փոփոխությունների, և ներկայումս այն էականորեն տարբերվում է հռոմեական իրավունքում կիրառվող սուպերֆիցիցից:

Կառուցապատման իրավունքի օրենսդրական ամրապնդումը նպատակ է հետապնդում հողի սեփականատիրոջ և հողի վրա կառուցված օբյեկտը օգտագործողի միջև ձևավորել երկարատև և անփոփոխ պարտավորություններ, ինչպես նաև ապահովել հողամասերի և դրանց վրա գտնվող շինությունների ազատ շրջանառությունը և երրորդ անձանց՝ գնորդների, վարկատուների շահերը³:

Կառուցապատման իրավունքն ամրագրվել է դեռևս 05.05.1998 թվականին ընդունված ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում (այսուհետ՝ Օրենսգիրք)⁴, մասնավորապես՝ օրենսդրությամբ սահմանվել էր հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքը՝ քաղաքաշինական և շինարարական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների (202-րդ հոդվածի 4-րդ կետ) պահպանմամբ դրա վրա կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, այլ անձանց թույլ տալ շինարարություն կատարելու իր հողամասում: Նշված դրույթը նույն բովանդակությամբ տեղ է գտել նաև «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 04.10.2005 թվականի թիվ ՀՕ-188-Ն օրենքում, որով Օրենսգրքում

¹ Սույն հոդվածը գեկուցվել է 2022թ. դեկտեմբերի 8-ի ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի ասպիրանտների և հայցորդների գիտական նստաշրջանին:

² Տե՛ս Ավետիսյան Վ.Պ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք, Խմբ.՝ Տ.Կ.Բարսեղյան, 2-րդ հրատ.՝ լրացումներով և փոփոխություններով., Եր., 2013, էջ 60:

³ Տե՛ս Բարսեղյան Տ.Կ., Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք: Երևանի պետ. համալս., չորրորդ հրատարակություն, Եր.: «Տիգրան Մեծ» հրատ., 2014, Առաջին մաս, էջ 401:

⁴ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքն ընդունվել է 1998 թվականի մայիսի 5-ին, ուժի մեջ է մտել 1999 թվականի հունվարի 1-ին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

սեփականության իրավունքի հետ որպես նոր գույքային իրավունք նախատեսվեց նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքը: Օրենքի հիմնավորումներում¹ առաջարկվում էր տարանջատել հողամասը կառուցապատելու իրավունքի և սեփականատեր չհամարվող անձի կողմից ուրիշի հողամասը կառուցապատելու իրավունքի հասկացությունները:

Այսպես, Օրենսգրքի 170-րդ հոդվածում սեփականատեր չհամարվող անձանց պատկանող գույքային իրավունքների շարքում նախատեսվեց նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքը: Իսկ նույն օրենքով Օրենսգրքում ներդրված 204¹-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ նախատեսվեց, որ այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

Վերոգրյալից հետևում է, որ կառուցապատման իրավունքին բնորոշ է պայմանագրային բնույթը: Որպես ընդհանուր կանոն՝ պայմանագիրը կառուցապատողին ընձեռում է շինարարություն իրականացնելու այնպիսի հնարավորություն, ինչպիսին վերապահված է հողամասի սեփականատիրոջը²:

Կառուցապատման իրավունքի՝ պայմանագրից ծագելու կանխավարկածը սահմանվել է դեռևս հռոմեական իրավունքում և ամրագրվել ժամանակակից տարբեր երկրների օրենսդրությամբ: Սակայն հռոմեական իրավունքում, բացի պայմանագրից, նախատեսվել էին սուպերֆիցիի ծագման այլ հիմքեր ևս: Մասնավորապես, հռոմեական իրավունքում կառուցապատման իրավունքը (*superficies*) ծագում էր՝

1) սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա, որն իր տեսակով դասվում էր վարձակալության պայմանագրի շարքին, և որի համար պահանջվում էր նաև իրի փոխանցում (*traditio*): Հռոմեացի իրավաբանները կառուցապատման իրավունքի ձևակերպման համար հատուկ պայմանագիր չէին նախատեսել, ուստի կողմերը նման դեպքերում օգտագործում էին կա՛մ առուվաճառքի պայմանագիրը (*emptio-venditio*), կա՛մ վարձակալության պայմանագիրը (*locatio-conductio*), կա՛մ նույնիսկ նվիրատվություն (վերջին դեպքում նվիրատուն, հավանաբար, պետք է պահպաներ *solarium*-ի, այսինքն՝ վարձավճարի վճարման պարտավորությունը հողի սեփականատիրոջը, քանի որ նվիրառուն պայմանագրով ձեռք էր բերում միայն իրավունքներ, բայց ոչ պարտավորություններ),

2) լեգատի միջոցով, այսինքն՝ գույքի սեփականատիրոջ մահվան դեպքում վերջինիս կողմից տրված կտակային հանձնարարության միջոցով,

3) դատարանի վճռի հիման վրա, եթե ընդհանուր կառուցապատման ենթակա հողատարածքը բաժանելիս դատարանի վճռով մեկ անձին փոխանցվել էր հողամասի և դրա վրա կառուցված շինության սեփականության իրավունքը, իսկ մյուսին՝ օտարվող ժառանգական օգտագործման իրավունքը,

4) ձեռքբերման վաղեմության միջոցով: Թեև աղբյուրներն ուղղակիորեն չեն նշում կառուցապատման իրավունքի առաջացման նման եղանակի մասին, սակայն տեսականորեն որևէ արգելք չի եղել ձեռքբերման վաղեմության ուժով կառուցապատման իրավունքի ծագման համար, քանի որ այն հավասարապես կիրառելի էր սերվիտուտների համար (որոնք ևս դասվում էին *jus in re aliena*³ կատեգորիային)⁴:

¹ Տե՛ս <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=1156&Reading=0>:

² Տե՛ս **Քարսեդյան Տ.**, նշվ. աշխ., էջ 401:

³ **Jus in re aliena** լատիներենից թարգմանաբար նշանակում է իրավունք՝ ուրիշին պատկանող գույքի նկատմամբ:

⁴ Տե՛ս **Барон Ю.** Система римского гражданского права. Выпуск 2. Книга 2, 3, էջեր 129-130:

Համանման հիմքեր նախատեսված էին նաև կառուցապատողի և այլ անձանց միջև ծագող հարաբերություններում: Տվյալ դեպքում կառուցապատման իրավունքի փոխանցումը կատարվում էր՝

ա) կառուցապատման իրավունքի նախկին և նոր տիրապետողների միջև այդ իրավունքի օտարման պայմանագիր կնքելու միջոցով,

բ) ժառանգության միջոցով (ինչպես՝ ըստ օրենքի, այնպես էլ՝ ըստ կտակի): Եթե կտակարարը կառուցապատողն էր, ապա նա կարող էր ժառանգությամբ հրաժարվել իր կառուցապատման իրավունքից՝ հօգուտ երրորդ անձի, այդպիսով՝ *jus in re aliena* փոխանցումը կատարվում էր նաև լեգատի կտակային հանձնարարության հիման վրա,

գ) դատարանի որոշմամբ բաժանման հայցով հարուցված վարույթում (եթե կառուցապատված հողամասը հնարավոր չէր բաժանել, ապա թույլատրվում էր հողատարածքի մի մասը տրամադրել մեկ անձի, որը պարտավոր էր շենքի արժեքի մի մասը վճարել մյուս հավակնորդներին)¹:

Կարծում ենք, որ բացի պայմանագրից, մյուս տարբերակներն այդքան էլ ընդունելի չեն, քանի որ կառուցապատման իրավունքի փոխանցման դեպքում սահմանափակվում են հողամասի սեփականատիրոջ իրավազորությունները, իսկ նման սահմանափակում կարող է նախատեսվել միայն վերջինիս համաձայնությամբ, այսինքն՝ նրա ազատ կամաարտահայտությամբ կնքված պայմանագրով: Վերոգրյալով պայմանավորված՝ առանցքային կարևորություն է ստանում կառուցապատման իրավունքի ծագման պահը որոշելու հարցը, քանի որ այդ իրավունքի ծագմամբ պայմանավորվում է նաև հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների սահմանափակումը:

ՀՀ օրենսդրությամբ կառուցապատման իրավունքը ծագում է հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև կառուցապատման պայմանագիրը կնքելու պահից, իսկ Օրենսգրքի 204¹-րդ հոդվածի 6-րդ և 7-րդ մասերի համաձայն՝ կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերման, օտարման, հիփոթեքի և այլ պայմանագրերը ենթակա են նոտարական վավերացման, իսկ կառուցապատման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Վերոգրյալի հիման վրա՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 449-րդ հոդվածի 3-րդ մասի ուժով այն պայմանագիրը, որից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման, կնքված է համարվում այդ իրավունքի գրանցման պահից, իսկ Օրենսգրքի 10-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ պետական գրանցման ենթակա իրավունքները ծագում են դրանց գրանցման պահից, ուստի կառուցապատման իրավունքի պայմանագիրը կնքված է համարվում, իսկ դրանով սահմանված կառուցապատման իրավունքը ծագում է այդ իրավունքի՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման պահից:

Այսպես, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի² 5-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ պետական գրանցումն ընդգրկում է գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման, հիփոթեքի, հողամասի կառուցապատման, սերվիտուտի, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված այլ գույքային իրավունքների, այդ թվում՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների գրավի ծագման, դադարման, փոխանցման, փոփոխման պետական

¹ Տե՛ս **Копылов А.В.**, Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве, М.: Статут, 2000, էջեր 133-134:

² «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքն ընդունվել է 1999 թվականի ապրիլի 14-ին, ուժի մեջ է մտել 1999 թվականի մայիսի 06-ին, ՀՀՊՏ 1999.05.06/11(77):

գրանցումը:

Հարկ է նշել նաև, որ կառուցապատման իրավունքի պետական գրանցման ենթակա լինելու հանգամանքը դեռ չի նշանակում, որ կառուցապատման պայմանագրի կնքումից հետո, այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքի ծագումից հետո, կառուցապատողն իրավունք ունի իրականացնելու կառուցապատման աշխատանքներ, մասնավորապես՝ կառուցել շենքեր, շինություններ, վերակառուցել դրանք կամ քանդել:

Վերոգրյալ հանգամանքով պայմանավորված՝ տեսության մեջ կառուցապատման իրավունքը տարանջատվում է քաղաքացիաիրավական և քաղաքաշինական առումներով: Մասնավորապես՝ կառուցապատողը քաղաքացիաիրավական առումով ձեռք բերված կառուցապատման իրավունքն ըստ էության կարող է իրացնել միայն քաղաքաշինական առումով կառուցապատման իրավունք ձեռք բերելու պահից:

Այսպես, «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի¹ 6-րդ հոդվածով սահմանվում է կառուցապատողների պարտականությունը՝ կառուցապատումն իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով՝ հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին համապատասխան՝ շինարարության թույլտվության հիման վրա, որով հաստատվում է կառուցապատողի իրավունքը՝ իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Այսինքն՝ կառուցապատում իրականացնելու իրավունքը կառուցապատողի մոտ **փաստացի** ծագում է միայն օրենքով սահմանված կարգով թույլտվություն ստանալուց հետո:

Այս առումով կարող է ստեղծվել իրավիճակ, երբ կառուցապատողը, չստանալով կառուցապատման աշխատանքների թույլտվություն, հողամասի սեփականատիրոջը տրամադրած լինի վարձավճար՝ չիրագործված իրավունքի համար: Այսինքն՝ մինչև կառուցապատողի կողմից կառուցապատման աշխատանքները սկսելը հողամասի ժանրաբեռնվածությունը շոշափելի կարող է լինել միայն հողամասի օտարման դեպքում: Գործնականում առաջադրված խնդիրը ներկայումս լուծվում է հետևյալ կերպ. շինարարության թույլտվությունը դիտվում է կառուցապատման պայմանագիր կնքելու նախապայման, այլ կերպ ասած՝ կառուցապատման պայմանագրի նոտարական վավերացման ժամանակ շինարարության թույլտվությունն արդեն իսկ առկա է լինում: Թերևս վերը շարադրված խնդրի տեսանկյունից այս լուծումը պրագմատիկ է, սակայն իրավական առումով այն չի կարելի ճիշտ համարել, քանի որ նյութական առումով դեռևս ձեռք չբերված իրավունքի իրացման գործընթաց չի կարելի նախաձեռնել²:

Վերոգրյալից հետևում է, որ կառուցապատում իրականացնելու իրավունք ձեռք բերելու համար նախ կառուցապատողը քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների մեջ է մտնում կառուցապատման ենթակա հողամասի սեփականատիրոջ հետ, վերջինիս հետ համաձայնության գալիս՝ նրան պատկանող հողամասի կառուցապատման իրավունք ձեռք բերելու համար համապատասխան պայմանագիր կնքելու և դրա պայմանների վերաբերյալ, այնուհետև կնքված պայմանագիրը վավերացվում է նոտարական կարգով և դրանից ծագող իրավունքը գրանցվում է պետական գրանցում իրականացնող մարմնում: Սակայն վերոգրյալ քայլերից հետո

¹ «Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքն ընդունվել է 1998 թվականի մայիսի 05-ին, ուժի մեջ է մտել 1998 թվականի հունիսի 09-ին, ՀՀՊՏ 1998.05.30/11(44):

² Տե՛ս **Հովհաննիսյան Ա. Ա.**, Անշարժ գույքը որպես քաղաքացիական իրավախարաբերությունների օբյեկտ, Ատենախոսություն՝ իրավաբանական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման, գիտ. դեկավար Տ. Կ. Բարսեղյան, Երևան, 2009, էջեր 162-165:

կառուցապատողը դեռևս ձեռք չի բերում կառուցապատում իրականացնելու իրավունք, քանի որ կառուցապատում իրականացնելու համար վերջինս իրավահարաբերությունների մեջ է մտնում արդեն պետության՝ ի դեմս համապատասխան համայնքի ղեկավարի հետ, ում դիմում է՝ շինարարություն իրականացնելու թույլտվություն ստանալու համար: Միայն համապատասխան շինարարության թույլտվությունը ստանալուց հետո է կառուցապատողի մոտ լիարժեք ծագում շինարարություն իրականացնելու հնարավորությունը:

Փաստորեն կառուցապատման իրավունքի, կառուցապատում իրականացնելու իրավունքի և բուն կառուցապատման պահերը չեն համընկնում¹:

Հատկանշական է, որ կառուցապատման իրավունքը, կրելով իրային բնույթ, սահմանվում է պայմանագրով, իսկ պայմանագրերից, որպես կանոն, կողմերի համար ծագում են պարտավորաիրավական հարաբերություններ: Ընդ որում, թեև «պայմանագիր» տերմինը հասկացվում է որպես պարտավորությունների ծագման հիմք, սակայն պետք է նկատել, որ դրանով չի պայմանավորվում այդ պարտավորությունների բնույթը:

Գերմանիայի Ղաշնության օրենսդրությամբ, օրինակ, կառուցապատման ժառանգական իրավունքի ծագման համար կողմերն առաջին հերթին կնքում են նոտարական կարգով վավերացված պարտավորաիրավական պայմանագիր, որը հիմք է դառնում հետագայում իրային իրավական պայմանագիր կնքելու համար, այնուհետև այն գրանցվում է հողային գրքում: Այստեղ պետք է հաշվի առնել, որ հողային գրքում գրանցումը դեռևս ինքնուրույն իրավական հիմք չէ՝ կառուցապատման ժառանգական իրավունքի ծագման համար. այն բարդ փաստակազմի մի տարր է (իրային պայմանագիր+գրանցում), որը հանգեցնում է նշված իրավունքի ծագմանը: Բայց իրային պայմանագրի առկայությունը, առանց դրա բովանդակության գրանցման, փոխադարձ պահանջներ է առաջացնում կողմերի համար միայն միմյանց միջև հարաբերություններում, բայց ոչ՝ երրորդ անձանց նկատմամբ: Իրային պահանջները երրորդ անձանց նկատմամբ կարող են առաջանալ իրային պայմանագրի բովանդակության հողային գրքում գրանցելուց հետո միայն: Միաժամանակ, իրային պայմանագրի գրանցումից հետո օրենսդրի կողմից ճանաչվում է պարտավորաիրավական պայմանագրի ամբողջ ծավալով գործողությունը²:

Կառուցապատման ժառանգական իրավունքի՝ որպես հողամասի անբաժանելի մասի նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված ֆիկցիայի շրջանակներում կիրառվում են նույն նորմերը, ինչ հողամասի նկատմամբ, այսինքն՝ կառուցապատման ժառանգական իրավունքի նկատմամբ կիրառվում է անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը: Ըստ այդմ կառուցապատման ժառանգական իրավունքը գրանցվում է հողային ռեգիստրում (իրավունքների գրանցամատյանում)՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման կանոններին համապատասխան³:

Ռուսաստանի Ղաշնությունում նույնպես նախատեսված է կառուցապատման իրավունքի պայմանագրային տեսակը, սակայն պայմանագրային պարտավորությունների բնույթը ոչ մի կերպ բացահայտված չէ: Այսպես, թեթ ժառանգության դեպքում առկա է ժառանգական հարաբերությունները կարգավորող բլանկետային նորմերի կիրառության հնարավորություն, ապա պայմանագրի՝ որպես կառուցապատման իրավունքի ծագման հիմքի վերաբերյալ կարգավորումները բավական բար-

¹ Տե՛ս նույն տեղում:

² Տե՛ս **Василевская Л. Ю.** Учение о вещных сделках по германскому праву, Методология гражданско-правового регулирования, Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук, М.: Статут, 2004, էջեր 382-385:

³ Տե՛ս **Круглова О. А.**, Право застройки в современном Российском гражданском праве и некоторых зарубежных правовых порядках, перспективы его развития в России // Актуальные проблемы российского права. 2012, № 3, էջ 147:

դրություն են առաջացնում: Բանն այն է, որ օրենսդիրը չի սահմանել, թե պայմանագրի կոնկրետ որ տեսակից կարող է ծագել կառուցապատման իրավունքը¹:

Նմանատիպ խնդիր առկա է նաև ՀՀ օրենսդրությամբ, մասնավորապես՝ օրենսդրի կողմից նախատեսվել է կառուցապատման իրավունքի՝ պայմանագրով ձևակերպման պահանջ, սակայն չի սահմանվել պայմանագրի կոնկրետ այն տեսակը, որով առաջանում է կառուցապատման իրավունքը: Միաժամանակ, նախատեսվել է նաև կառուցապատողի իրավունքը՝ տնօրինելու իրեն պատկանող իրավունքը, մասնավորապես՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Այսինքն՝ հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագրի հիման վրա ծագած կառուցապատման իրավունքը կարող է տնօրինվել կառուցապատողի կողմից՝ այն պայմանագրով փոխանցվելով այլ անձի: Վերոգրյալից հետևում է, որ տվյալ դեպքում կառուցապատման իրավունքի շրջանակներում, ըստ էության, ծագում են երկու տեսակի պայմանագրային հարաբերություններ. առաջին՝ հարաբերություններ հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև, և երկրորդ՝ հարաբերություններ կառուցապատողի և այլ անձանց միջև:

Հետևաբար առանցքային նշանակություն ունի նաև այն հարցի պարզումը, թե արդյոք կարող է կառուցապատման իրավունքի՝ կառուցապատողի կողմից օտարման դեպքում այն ծագել երրորդ անձի մոտ, ով սկզբնապես չի եղել կառուցապատման իրավահարաբերությունների մասնակից:

Պետք է նշել, որ բացի նրանից, որ օրենսդիրը հնարավորություն է տալիս կառուցապատողին տնօրինելու կառուցապատման իրավունքը՝ կնքելով քաղաքացիաիրավական տարբեր գործարքներ, միաժամանակ նախատեսվում է նաև կառուցապատման իրավունքի՝ իրավահաջորդության կարգով (ժառանգում կամ իրավաբանական անձի վերակազմակերպում) այլ անձի փոխանցման հնարավորություն, որպիսի դրույթ առկա է նաև ՀՀ հողային օրենսգրքի² 48¹-րդ հոդվածի 2-րդ մասի երկրորդ պարբերությամբ, ըստ որի՝ կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել այլ անձի՝ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, թիվ ԵԱԲԴ/5085/02/16 գործով 04.07.2019 թվականին արտահայտած իրավական դիրքորոշմամբ անդրադառնալով այն հարցադրմանը, թե արդյոք կառուցապատման իրավունքի օտարման դեպքում գնորդին են փոխանցվում նաև այդ իրավունքի նախկին իրավատիրոջ կողմից կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները, արտահայտել է հետևյալ իրավական դիրքորոշումը.

«(...) Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204¹-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված՝ կառուցապատման իրավունքի օտարման արդյունքում առաջացած իրավահարաբերությունների վրա տարածվում են նույն օրենսգրքով սահմանված պարտավորությունների մասին ընդհանուր դրույթները: (...) Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ որպես կանոն պարտավորական իրավահարաբերություններում պարտատերն ու պարտապանը մինչև պարտավորության դադարումը մնում են անփոփոխ: Միաժամանակ օրենսդիրը նախատեսել է մինչև պարտավորության դադարումը պարտավորության մեջ անձանց փոփոխության հնարավորություն: Նման դեպքերում պարտավորական

¹ Стів Право суперфиция: Теоретические вопросы и проблемы практического применения, <https://pravo.ua/articles/pravo-superficija-teoreticheskie-voprosy-i-problemy-prakticheskogo-primenenija/?fbclid=IwAR0ekf37dU-WNdHuXYr3Bc5HFmmAtMidtBKrd5rgDc9NDA-XH9faUR47E8>:

² Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքն ընդունվել է 05.2001 թվականի մայիսի 02-ին, ուժի մեջ է մտել 2001 թվականի հունիսի 15-ին, ՀՀՊՏ 2001.06.15/17(149):

հարաբերություններում անձանց փոփոխությունը հանգեցնում է իրավահաջորդության, այն է՝ իրավունքների և պարտականությունների փոխանցում նոր մասնակցին:

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագրի հիման վրա կառուցապատման իրավունք ձեռք բերած անձի կողմից այդ իրավունքն օտարելիս տեղի է ունենում իրավահաջորդություն, այսինքն՝ առանց պարտավորությունը դադարելու տեղի է ունենում անձանց փոփոխություն, ուստի իրավունքի փոխանցման հետ միաժամանակ գնորդին են անցնում նույն պայմանագրով ստանձնած նրա պարտավորությունները, այսինքն՝ կառուցապատման իրավունք ձեռք բերած անձի կողմից այդ իրավունքը գնորդին օտարելու արդյունքում գնորդին է փոխանցվում նաև կառուցապատման իրավունք ձեռք բերած անձի՝ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին պայմանագրի հիման վրա ծագած իրավունքների և պարտականությունների ամբողջական համալիրը: Այլ կերպ ասած, էթե գնորդը կառուցապատման իրավունքի օտարման պայմանագրով ձեռք է բերում հողամասի կառուցապատման իրավունք, ապա նրան են փոխանցվում նաև կառուցապատման իրավունքի նախկին իրավատիրոջ պարտավորությունները»:

Վերոգրյալից հետևում է, որ կառուցապատողի՝ Օրենսգրքի 204¹-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված կառուցապատման իրավունքը տնօրինելու իրավունքի իրացման արդյունքում նոր կառուցապատողի մոտ ոչ թե առաջանում է կառուցապատման իրավունք, այլ վերջինս արդեն իսկ առկա իրավահարաբերություններում ներգրավվում է որպես նոր կառուցապատող: Այլ կերպ ասված՝ կառուցապատման իրավունքի օտարման պայմանագիրը գնորդի մոտ չի առաջացնում կառուցապատման իրավունք, այլ արդեն իսկ կնքված կառուցապատման իրավունքի պայմանագրում, ըստ էության, կատարվում է փոփոխություն, և որպես պայմանագրի կողմ է հանդես գալիս կառուցապատման իրավունքը գնող սուբյեկտը:

Հարկ է նշել, որ կառուցապատման իրավունքի՝ նման եղանակով փոխանցման հնարավորությունը, ըստ էության, վերաբերում է արդեն իսկ ծագած իրավունքի փոխանցմանը, այսինքն՝ այն արդեն իսկ պատկանում է որևէ կառուցապատողի, ուրի իրավունքն էլ իրավահաջորդության կարգով փոխանցվում է այլ անձի: Հետևաբար սկզբնական կառուցապատման իրավունքի ծագման հիմնական նախադրյալը հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև կնքված կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիրն է:

Վերոգրյալ դիրքորոշումը բխում է նաև ՀՀ վճռաբեկ դատարանի՝ թիվ ԵԱԴԴ/0177/02/08 գործով 17.04.2009 թվականին արտահայտած դիրքորոշումից: Մասնավորապես՝ գնահատելով վարձակալության պայմանագրում վկայակոչված «կառուցապատման նպատակը» նշումը՝ ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ այն չի նույնանում «կառուցապատման իրավունք» հասկացության հետ: «Կառուցապատման նպատակով» նշումով ոչ թե սահմանվել են գույքային իրավունքներ, այլ որոշվել է հողամասի նպատակային նշանակությունը: Այսինքն՝ «կառուցապատման նպատակ» նշումը ցույց է տալիս, թե ինչ նպատակային նշանակությամբ կարող է օգտագործվել հողամասը: Այսպիսով՝ քննարկվող պայմանագրի առարկան վարձակալությունն է, իսկ նպատակը՝ կառուցապատումը:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ գործնականում հանդիպող տարակարծություններից խուսափելու նպատակով առաջարկում ենք օրենսդրությամբ հստակ նախատեսել կառուցապատման իրավունքի՝ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրից ծագելու պայմանը, որպիսի կարգավորումը թույլ կտա խուսափել կառուցապատման իրավունքի՝ այլ տեսակի պայմանագրից ծագելու հնարավորությունը, ինչպես նաև՝ հստակ նախատեսել կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիրը՝ որպես քաղաքացիաիրավական պայմանագրի ինքնուրույն տեսակ՝ սահմանելով վերջինիս էական պայմանները, կողմերի իրավունքները, պարտականությունները, պայմանագրի դադարման և պայմանագրով կար-

գավորման ենթակա այլ հարցերի վերաբերյալ կարգավորումներ:

Ուստի ՀՀ օրենսդրությամբ կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի վերաբերյալ դրույթների բացակայության դեպքում ենթադրվում է, որ այն կարող է նախատեսվել նաև քաղաքացիաիրավական այլ պայմանագրերով, որոնցով կարող են նախատեսվել նաև կառուցապատման իրավունքի՝ որպես հողի օգտագործման հատուկ իրավագործության վերաբերյալ դրույթներ: Մինչդեռ, մեր կարծիքով, կառուցապատման իրավունքը պետք է նախատեսվի առանձին կնքվող պայմանագրով՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ այն՝ որպես իրային իրավունք, սահմանափակվում է հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները և երկարաժամկետ պարտավորություններ սահմանում կողմերի համար: Ուստի անհրաժեշտ է առաջին հերթին կառուցապատման իրավունքի հասկացության մեջ ներդնել կառուցապատման իրավունքի պայմանագրով այդ իրավունքի ծագման վերաբերյալ դրույթ, այնուհետև Օրենսգրքով հստակ նախատեսել կառուցապատման իրավունքը՝ որպես քաղաքացիաիրավական պայմանագրի ինքուրույն տեսակ:

THE CONCEPT OF THE RIGHT OF CONSTRUCTION AND THE GROUNDS OF ITS EMERGENCE¹

Narine Arakelyan

*PhD student at the YSU Chair of Civil Law,
Chief Specialist at the Legal Expertise Service
of the RA Court of Cassation*

The right of construction, like some civil law institutions, originated from Roman law and was established by the current civil legislation of the Republic of Armenia. Having undergone changes over time, it has turned from a long-term rental contract into a property right of a person who is not considered an owner of it. At present, the institution of the right of construction is significantly different from the institution of the right of construction, superficies accepted in Roman law.

The article covers some issues related to the concept of the right of construction, its Roman origin, and existing legal regulations in various foreign countries.

Taking into account the fact that the right of construction is formulated by a civil contract, the nature of which is not regulated by legislation, the article presented the basis of the origin of the right of construction, in particular, presented the current legislative regulations regarding the contract of the right of construction, highlighted certain problems related to the provision of the right of construction in practice: In the article, there are also made some legislative analyzes, including the decisions made by the RA Court of Cassation, at the same time it was proposed to envisage the contract for the granting of the right of construction as a separate type of contract, envisaging its legislative regulation, which aims, among other things, to specify the nature of the contract for the granting of the right of construction, excluding the possibility of granting the right of construction under any civil law contract.

¹ This article was reported in 2022 December 8 at the scientific session of graduate students and applicants at the YSU Faculty of Law.

ПОНЯТИЕ «ПРАВА ЗАСТРОЙКИ» И ОСНОВАНИЯ ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ¹

Нарине Аракелян

*Аспирант кафедры Гражданского права ЕГУ,
Главный специалист службы правовой экспертизы
аппарата Кассационного суда РА*

Право застройки, как и ряд институтов гражданского права, возникло из римского права и было установлено действующим гражданским законодательством Республики Армения. Претерпев со временем изменения, он превратился из договора долгосрочной аренды в право собственности лица, не считающегося собственником. В настоящее время институт права застройки существенно отличается от института права застройки, принятого в римском праве.

В статье автор обращается к понятию права застройки, представляя его римское происхождение, действующие правовые нормы в различных зарубежных странах.

С учетом того, что право на застройку оформляется гражданско-правовым договором, природа которого не урегулирована законодательством, в статье представлены основания возникновения права застройки, в частности представлены действующие законодательные нормы относительно договора права застройки, выделены отдельные проблемы, связанные с предоставлением права застройки на практике. В статье также проведен анализ законодательства, в том числе решений Кассационного суда РА, в соответствии с которым было предложено выделить договор о предоставлении права застройки в отдельный вид договора, определив его правовое регулирование, целью которого, в том числе, является уточнение существа договора о предоставлении права застройки, исключая возможность предоставления права застройки по любому гражданско-правовому договору.

Բանալի բառեր – կառուցապատման իրավունք, կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիր, շինարարության թույլտվություն, իրավահաջորդություն, հողամասի սեփականատիրոջ իրավագործություններ, կառուցապատման նպատակ, երկարաժամկետ պարտավորություններ

Ключевые слова: право застройки, договор о предоставлении права застройки, разрешение на строительство, правопреемство, полномочия собственника земли, цель строительства, долгосрочные обязательства.

Key words: the right of construction, the contract for the granting of right of construction, construction permit, succession, rights of the land owner, purpose of construction, long-term liabilities.

¹ Статья было представлена 8 декабря 2022г. на научной конференции аспирантов и соискателей юридического факультета Ереванского государственного университета.