

## ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՀԻՄԱՆ ԿՐԱ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾ ՇԵՆՔԵՐԻ (ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ) ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎԻՃԱԿԸ

Նարինե Առաքելյան

*ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ,*

*ՀՀ վճռաբեկ դատարանի աշխատակազմի*

*իրավական փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ*

Կառուցապատման իրավունքը ծագել է հռոմեական իրավունքից, այնուհետև ամրագրվել է ինչպես շատ երկրների, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ: Սեփականության և տիրապետման իրավունքների հետ միաժամանակ հռոմեական իրավունքում գոյություն ունեին հատուկ իրային իրավունքներ, որոնց կրողներն իրի հետ գտնվում էին անմիջական կապի մեջ: Ի տարբերություն սեփականության իրավունքի՝ հատուկ իրային իրավունքների առարկա էին ոչ թե իրերը որպես այդպիսին, այլ դրանց առանձին գործառույթները<sup>1</sup>: Այդպիսի իրավունքների շարքին էր դասվում նաև կառուցապատման իրավունքը, որը հռոմեական իրավունքում կոչվում էր սուպերֆիցիա (superficies), իսկ կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքերի կամ շինությունների նկատմամբ տարածվում էր superficies solo cedit սկզբունքը, ըստ որի՝ այն ամենը, ինչը գտնվում էր հողամասի մակերևույթին և դրա ստորգետնյա տարածքում, պատկանում էր հողամասի սեփականատիրոջը<sup>2</sup>:

Կառուցապատման իրավունքն ամրագրվել է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ նաև Օրենսգիրք)<sup>3</sup> 170-րդ հոդվածում՝ սեփականության իրավունքի հետ դիտարկվելով որպես այլ անձի պատկանող հողամասում հողօգտագործման իրավունքի տարատեսակ, որը ծագում է հատուցելի պայմանագրի հիման վրա, գործում է որոշակի ժամանակահատվածում և ունի իրային բնույթ, քանի որ կառուցապատողին ընձեռում է կառուցապատման պայմանագրի գործողության ժամանակահատվածում ոչ միայն տիրապետել, օգտագործել, այլև տնօրինել իր իրավունքը, այսինքն՝ ըստ էության՝ իրականացնել սեփականատիրոջը վերապահված իրավագործություններ:

Վերոնշյալ իրավակարգավորումը վիճահարույց է այնքանով, որ կառուցապատողին ընձեռելով կառուցապատման իրավունքի ազատորեն, առանց որևէ բացառության, այլ անձի օտարելու հնարավորություն՝ օրենսդիրն այսպիսով չի կարգավորում հողամասի սեփականատիրոջ շահերը՝ չնախատեսելով վերոնշյալ հարցի պայմանագրային կարգավորման դիսպոզիտիվ դրույթներ:

Սույն հոդվածում անդրադարձ է կատարվում կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքերի և շինությունների իրավական ռեժիմի, մասնավորապես կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում, ինչպես նաև դրա ավարտից հետո արդեն իսկ կառուցված գույքի նկատմամբ սեփա-

<sup>1</sup> Տե՛ս Ավետիսյան Վ. Ղ. Հռոմեական մասնավոր իրավունք/ Ա. Ավետիսյան; Խմբ.՝ Ս. Կ. Բարսեղյան, 2-րդ հրատ., լրացումներով և փոփոխություններով., Եր., 2013- էջ 60:

<sup>2</sup> Տե՛ս Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03., Москва, 2014., էջ 129:

<sup>3</sup> ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքին ընդունվել է 05.05.1998 թ., ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թ.: ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

կանության իրավունքի որոշ հիմնահարցերի:

Հողամասի և դրա վրա կառուցված շենքի (շինության) իրավաբանական կապը հռոմեական իրավունքում նմանեցվում էր գլխավոր և պատկանելիք գույքերի միջև կապին, ըստ որի՝ պատկանելիք գույքը հետևում էր գլխավորի ձակատագրին, ըստ այդմ՝ կառուցված գույքը հետևում էր հողամասի ձակատագրին: Այդպիսով, ով էլ որ լիներ հողամասի սեփականատերը սուպերֆիցիայի պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում, և ով էլ լիներ կառուցապատողը, շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, առանց բացառության, պատկանում էր հողամասի սեփականատիրոջը<sup>1</sup>:

Որպես ընդհանուր կանոն՝ պայմանագիրը կառուցապատողին ընձեռում է շինարարություն իրականացնելու այնպիսի հնարավորություն, ինչպիսին վերապահված է հողամասի սեփականատիրոջը<sup>2</sup>: Միաժամանակ, Օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգավորումից բխում է, որ անձը, պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերելով կառուցապատման իրավունք, հնարավորություն է ստանում օրենքով սահմանված պահանջների պահպանմամբ ոչ միայն իրականացնել կառուցապատման աշխատանքներ ուրիշին պատկանող հողամասում, այլև այդ իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում **տիրապետել և օգտագործել** այդ գույքը:

Հատկանշական է, որ տիրապետման և օգտագործման իրավագործությունները սեփականության իրավունքով սեփականատիրոջը վերապահված իրավագործությունների մի մասն են, այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցապատողն օժտվում է սեփականատիրոջը վերապահված իրավագործություններից երկուսով՝ տիրապետման և օգտագործման իրավունքով: Հետևաբար, հարց է ծագում՝ արդյոք տվյալ դեպքում վերոնշյալը հիմք է սեփականության իրավունքի բաղկացուցիչ մասը կազմող մյուս իրավագործությունը՝ տնօրինման իրավունքը, կառուցապատողին վերապահելու համար, և արդյոք տվյալ դեպքում ընդհանրապես կարող է ծագել այդ գույքի տնօրինման իրավագործություն, թե՛ ոչ:

Օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 2-րդ մասով սահմանվել է կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի իրավունքը՝ տնօրինելու կառուցապատման իրավունքը՝ փոխանցելու այլ անձի, ազատորեն օտարելու, գրավ դնելու այն, ինչպես նաև կատարելու այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Վերոգրյալից հետևում է, որ 204.1-ին հոդվածի 1-ին մասով կառուցապատողին տրամադրվում է կառուցապատման իրավունքի հիման վրա **կառուցված գույքի** տիրապետման և օգտագործման, իսկ նույն հոդվածի 2-րդ մասով՝ **կառուցապատման իրավունքի** տնօրինման իրավագործություն: Այսինքն՝ տվյալ դեպքում անհրաժեշտություն է առաջանում տարբերակել կառուցապատման իրավունքը դրա հիման վրա կառուցված գույքից, քանի որ ստացվում է, որ կարող է տնօրինվել ոչ թե գույքը, այլ միայն իրավունքը: Այսինքն՝ իրավունքն առանձնացվում է դրանով կարգավորվող իրավահարաբերությունների օբյեկտից՝ գույքից: Մինչդեռ, ի տարբերություն ՀՀ գործող իրավակարգավորումների, արտասահմանյան տարբեր երկրներում գործում են «միասնական օբյեկտ» կամ «միասնական ձակատագիր» սկզբունքները:

Այսպես, համեմատական ուսումնասիրության ենթարկելով սույն հոդվածում քննարկվող խնդիրներին վերաբերող արտասահմանյան իրավակարգավորումները՝ պետք է նշել, որ օրինակ՝ Ավստրիայի, Շվեյցարիայի, Ֆրանսիայի, Իտալիայի,

<sup>1</sup> Տե՛ս **Иоффе, О.С.** Основы римского гражданского права: учебное пособие /В. А. Мусин-Ленинград: Издательство Ленинградского университета, 1974, էջ 135:

<sup>2</sup> Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք /Տ.Բարսեղյան: Երևանի պետ. համալս.-չորրորդ հրատարակություն.-Եր.: «Տիգրան Մեծ» հրատ., 2014. Առաջին մաս., էջ 401:

Էստոնիայի, Ուկրաինայի, ինչպես նաև Գերմանիայի օրենսդրությամբ նախքան կառուցապատման իրավունքի դադարումը հողամասի և շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքն առանձնացված է:

Սուպերֆիցիայի իրավունքը միևնույն անձին տալիս է իրային իրավունք միաժամանակ և՛ շենքի, և՛ հողամասի նկատմամբ:

Ըստ էության *superficies solo cedit* սկզբունքի կիրառմամբ կառուցված շենքերը հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են դառնում՝ նման շինությունների կառուցման պահից սկսված<sup>1</sup>:

Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 95-րդ պարագրաֆի համաձայն՝ իրային իրավունք բնեցող իրավագոր անձի կողմից ուրիշի հողամասի վրա կառուցված շենքերը և այլ օբյեկտները հողամասի էական բաղկացուցիչ մասեր չեն համարվում<sup>2</sup>: Դրանք բոլորը շարժական իրեր են: Այսինքն՝ այստեղ տեսնում ենք «միասնական օբյեկտ» կամ «միասնական ձակատագիր» սկզբունքի իրագործման բավական հետևողական և կոշտ տարբերակ, որի համաձայն՝ հողամասը միակ անշարժ գույքն է, իսկ նրա վրա գտնվող ցանկացած գույք համարվում է բարելավում, իսկ իրավական կարգավիճակի առումով՝ շարժական գույք: Միակ բացառությունը այս կանոնից, Լ.Յու.Վասիլևսկայայի կարծիքով, ժառանգական կառուցապատման իրավունքով կառուցված կառույցն է<sup>3</sup>: Մասնավորապես՝ Գերմանիայում օրենսդիրը անշարժ գույքի օբյեկտ է ճանաչում ժառանգական կառուցապատման իրավունքը: Մինչդեռ կառույցը (շենքը, շինությունը) ճանաչվում է կառուցապատման իրավունքի էական բաղկացուցիչ մաս, սակայն երբ անհրաժեշտություն է առաջանում տնօրինել այդ կառույցը, օտարվում է ոչ թե այն, այլ կառուցապատման իրավունքը: Ակնհայտ է, որ գերմանական իրավունքը իրը իրավունքի բաղկացուցիչ մաս համարելու խնդիրը լուծել է բավական վարպետորեն՝ իրավական համապատասխան ֆիկցիայի միջոցով կառուցապատման իրավունքը ճանաչելով որպես անշարժ գույք<sup>4</sup>:

Փաստորեն կառուցապատման իրավունքի գերմանական մոդելի համաձայն՝ կառուցված շենքը կամ շինությունը հողամասի բաղկացուցիչ մաս չէ, և որպես անշարժ գույքի միասնական օբյեկտ ճանաչվում են կառուցապատման իրավունքը և շինությունը միասին: Շենքի կամ շինության նկատմամբ չի կարելի սահմանել առանձին իրային իրավունք, և դրա վրա տարածվում է հողամասի իրավական ռեժիմը<sup>5</sup>:

Հատկանշական է, որ 20-րդ դարի սկզբին որոշ երկրներում թույլատրվում էր շենքերը և շինությունները պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո օտարել որ-

<sup>1</sup> Տե՛ս **Емелькина И. А.** Система ограниченных вещных прав на земельный участок/И.А. Емелькина.-2-е изд. исп. и доп.- М.: Инфотропик Медия, 2013, էջ 223-224:

<sup>2</sup> Տե՛ս **Чубаров В. В.** Проблемы правового регулирования недвижимости.-М.: Статут, 2006, էջ 62:

<sup>3</sup> Տե՛ս **Василевская Л. Ю.** Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004, էջ 409:

<sup>4</sup> Տե՛ս **Հովհաննիսյան Ա. Ա.**, Անշարժ գույքը որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների օբյեկտ // Առենախոսություն իրավաբանական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման, գիտ. ղեկավար Տ. Կ. Բարսեղյան, Երևան, 2009, էջ 133:

<sup>5</sup> Տե՛ս **Хмельевский Н.**, Право застройки в современном гражданском праве России, Puchkov & Partners, презентация, [https://static1.squarespace.com/static/5a4df327ccc5c58ebdb1f163/t/5b27b37470a6ad7fc937728a/1529328502346/ПРАВО+ЗАСТРОЙКИ+в+современном+гражданском+праве+России\\_06.03.2017.pdf?fbclid=IwAR1R8nFRnT1zwwKQsz7GkvVwkkShGacVUWpB-gZZ7XbmwuJ6BwIOXhXXpo](https://static1.squarespace.com/static/5a4df327ccc5c58ebdb1f163/t/5b27b37470a6ad7fc937728a/1529328502346/ПРАВО+ЗАСТРОЙКИ+в+современном+гражданском+праве+России_06.03.2017.pdf?fbclid=IwAR1R8nFRnT1zwwKQsz7GkvVwkkShGacVUWpB-gZZ7XbmwuJ6BwIOXhXXpo):

պես շինանյութ<sup>1</sup>: Թերևս հենց այս հանգամանքն էլ հիմք էր տալիս եզրակացնելու, որ այդ շենքերն ու շինությունները շարժական գույք են:

«Ճ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հոդվածների բարեփոխման վերաբերյալ 21.11.2014 թվականի հայեցակարգով առաջարկվել է կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ դրույթների հստակեցման համար նախատեսել այնպիսի կարգավորում, որը կառուցապատման իրավունքի ընթացքում կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները կդիտարկի որպես կառուցապատման իրավունքի էական բաղկացուցիչ մասը, ինչի արդյունքում շենքերը ու շինությունները կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում կարող են օտարվել, գրավադրվել կամ այլ կերպ փոխանցվել միայն կառուցապատման իրավունքի օտարման, գրավադրման կամ այլ եղանակով փոխանցման միջոցով<sup>2</sup>:

Կարծում ենք, որ եթե կառուցված շենքը կամ շինությունը հանդիսանա կառուցապատման իրավունքի բաղկացուցիչ մասը, ապա քաղաքացիաիրավական շրջանառությունում կգործի միայն կառուցապատման իրավունքը, իսկ շինությունը կկիսի դրա իրավական ձևկատագիրը՝ որպես դրա բաղկացուցիչ մաս, այսինքն՝ իրավունքը կհավասարվի դրա օբյեկտին, ինչը, մեր կարծիքով, այդքան էլ ճիշտ մտեցում չէ:

Մասնավորապես, շենքը կամ շինությունը կառուցապատման իրավունքի բաղկացուցիչ մասը դիտարկելը օրենսդրի առջև կդնի հետևյալ պահանջները. թույլ տալ **իրավական ֆիզիցա**, որի ուժով՝ կա՛մ կառուցապատման իրավունքի վրա կտարածվի անշարժ գույքի ռեժիմը, կա՛մ էլ շենքը կամ շինությունը որպես իրավունքի բաղկացուցիչ մաս չեն ենթարկվի առանձին իրավական կարգավորման:

Վերոնշյալ երկու դեպքերն էլ բավականին խնդրահարույց են, քանի որ տվյալ դեպքում ստացվում է, որ բնության մեջ ստեղծվում է իր բնույթով անշարժ գույք, սակայն դրա վրա չի տարածվում անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը, ինչը, մեր կարծիքով, անընդունելի է հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Իրը չի կարող լինել իրավունքի բաղկացուցիչ մաս: Սուբյեկտիվ իրավունքը սուբյեկտի կողմից օբյեկտիվ իրավունքի նորմերով ապահովված թույլատրելի վարքագիծ դրսևորելու և այդպիսին իրավահարաբերության այլ մասնակիցներից պահանջելու օրենքով երաշխավորված հնարավորությունն է<sup>3</sup>:

«Ետևաբար, ոչ թե շենքերը կամ շինություններն են կառուցապատման իրավունքի տարր, այլ այն իրավունքները, որոնք կապված են հողամասի օգտագործման հետ: Հակառակ դեպքում, կառուցապատման իրավունքը գերակայություն կունենա սեփականության իրավունքի նկատմամբ, ինչն իրավաբանորեն անթույլատրելի է<sup>4</sup>:

«Ատկանշական է, որ Օրենսգրքի 170-րդ հոդվածի 2-րդ մասի ուժով՝ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման դեպքում կառուցապատողի կառուցապատման իրավունքը չի դադարում, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի: Այսինքն՝ եթե գույքը դիտարկենք որպես կառուցապատման իրավունքի բաղկացուցիչ մաս, կստացվի, որ գույքի նկատմամբ առանձին իրավունք-

<sup>1</sup> Տե՛ս **Говоренкова Т. М., Савин Д. А., Чуев А. В.** Регулирование отношений между собственниками строений и собственниками земли. Право застройки // Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование», декабрь 2003 г.:

<sup>2</sup> Տե՛ս «Ճ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հոդվածների բարեփոխման վերաբերյալ 21.11.2014 թվականի հայեցակարգ, <https://www.moj.am/legal/view/article/729>:

<sup>3</sup> Տե՛ս **Բարսեղյան Տ.Կ.**, «Ճ քաղաքացիական իրավունք: Առաջին մաս: Եր., 2006, էջ 58:

<sup>4</sup> Տե՛ս **Հովհաննիսյան Ա. Ա.**, նշվ. աշխ., էջ 134:

ների սահմանման անհրաժեշտությունը բացակայում է: Այլ կերպ ասած՝ կառուցապատման իրավունքի առկայությունն արդեն իսկ բավարար կլինի գույքի ձևակառուցողական համար, և գույքի նկատմամբ սեփականության կամ այլ գույքային իրավունքի սահմանման անհրաժեշտություն չի լինի:

Շվեյցարիայի օրենսդրությամբ, օրինակ, նախատեսվում է այսպես կոչված «առանձնացված սեփականությունը»: Այսպես, սեփականատերը տրամադրում է իր հողամասը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին, ով համապատասխանաբար կառուցում է շենք կամ շինություն և ձեռք բերում դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ի տարբերություն կառուցապատման իրավունքի դասական օրինակի, որտեղ կառուցապատողն իր իրավական կարգավիճակով հավասարեցվում է հողամասի սեփականատիրոջ իրավական կարգավիճակին, կառուցապատման իրավունքի այս իրավական համակարգում վերջինս ձեռք է բերում իր կողմից կառուցված շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք<sup>1</sup>: Վերոնշյալ մոդելին միանում են նաև Ռումինիայի և Ուկրաինայի օրենսդրությունները:

Այդպիսով, կարելի է տեսնել, որ սեփականության իրավունքը, չնայած ծագում է կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի մոտ, սակայն շինության նկատմամբ կառուցապատողի սեփականության իրավունքը սահմանափակվում է կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետով, այսինքն՝ կրում է ժամանակավոր բնույթ: Առաջանում է «**ժամանակավոր սեփականության» իրավունքը**, որը քննադատվում է շատ գիտնականների կողմից, և ընդգծվում է դրա հակասությունը սեփականության իրավունքի հետ<sup>2</sup>: Ընդ որում, կառուցապատման պայմանագրի հիման վրա անձը իր սեփական միջոցների հաշվին կառուցում է շենք կամ շինություն, դրա նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք անորոշ կամ որոշակի ժամկետով՝ պայմանավորված այն հանգամանքով, թե ինչ ժամկետ է նշված պայմանագրում՝ միաժամանակ ակնկալելով, որ իրեն է պատկանելու սեփականության իրավունքը: Սակայն այս հարցը որոշվում է՝ հիմք ընդունելով կողմերի պայմանավորվածությունը. կա՛մ հողամասի սեփականատերը վճարում է շենքի կամ շինության արժեքը, կա՛մ էլ հնարավորություն է տալիս՝ գնելու այդ գույքը: Այն դեպքում, երբ կողմերը որևէ համաձայնության չեն եկել, հողամասի սեփականատերը կարող է պահանջել քանդելու կառուցված շենքը կամ շինությունը, բացառությամբ օրենքով արգելված դեպքերի<sup>3</sup>:

Ի.Ա. Եմելկինան գտնում է, որ կառուցապատողի իրավունքի նման որակումը անորոշ է, քանի որ անտեսվում են ինչպես հայրենական, այնպես էլ արտասահմանյան (առաջին հերթին՝ մայրցամաքային) դոկտրինալ տեսակետները<sup>4</sup>: Միաժամանակ, պարզ չէ կառուցված շինության նկատմամբ կառուցապատողի սեփականության իրավունքի իրավական բնույթը, այնքանով, որքանով որ խոսքը վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում ինչ-որ ժամանակավոր սեփականության իրավունքի:

Պետք է նկատել, որ Ավստրիայի, Շվեյցարիայի, Էստոնիայի օրենսդրական կարգավորումները՝ կապված կառուցապատման իրավունքի հետ, Գերմանիայի օրենսդրության նման առանձնացնում են հողամասի սեփականության իրավունքը կառուցապատման իրավունքի հիման վրա այդ հողամասի վրա կառուցված շին-

<sup>1</sup> St`u Основные институты гражданского права зарубежных стран / В. В. Залесский и [и др.] - Москва: Норма, 2009., էջ 231:

<sup>2</sup> St`u **Путря, К. Е.** Суперфициарная собственность в праве застройки/ К. Е. Путря //Закон.- 2019., No 2., էջ 40:

<sup>3</sup> St`u **Бибиков, А. И.** Римская правовая модель застройки и ее восприятие в отечественной доктрине, էջ 46:

<sup>4</sup> St`u **Емелькина И. А.** Система ограниченных вещных прав на земельный участок/И.А. Емелькина.-2-е изд. исп. и доп.- М.: Инфотропик Медия, 2013., էջ 223:

նությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքից<sup>1</sup>: Սակայն, քանի որ նշված երկրների օրենսդրությունների համաձայն՝ կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում կառուցված շենքը կամ շինությունը ճանաչվում է կառուցապատման իրավունքի բաղկացուցիչ մասը, որն իր հերթին հողամասի բաղկացուցիչ մասն է, ապա շենքը հետևում է հողամասի իրավաբանական ճակատագրին:

Ի տարբերություն վերոնշյալի՝ Իտալիայի, Ուկրաինայի օրենսդրության համաձայն՝ շենքը կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում չի հետևում հողամասի ճակատագրին: Կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքն **իրավունքի ինքնուրույն օբյեկտ** է, որը կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում գտնվում է կառուցապատողի սեփականության ներքո<sup>2</sup>:

Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսդրության համաձայն՝ եթե կողմերն այլ բան չեն նախատեսել, հողի սեփականատերը կառուցապատման իրավունքի դադարման պարագայում դառնում է կառուցված անշարժ գույքի սեփականատերը: Հետևաբար կառուցապատողի սեփականության իրավունքը կառուցված շինության նկատմամբ գործում է կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում:

Կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում կառուցապատողը առավել ամբողջական կերպով հնարավորություն է ստանում տիրապետել և օգտագործել կառուցապատման իրավունքով իրեն տրամադրված հողամասը, որի ուժով էլ վերջինս, ըստ էության, ձեռք է բերում կառուցապատման սահմանափակ իրային իրավունք, այլ կերպ՝ սեփականության սուպերֆիցիար իրավունք<sup>3</sup>:

Անդրադառնալով ՀՀ օրենսդրական կարգավորումներին՝ պետք է նշել, որ ՀՀ օրենսդրությամբ, ըստ էության, գործում է իրավունքի և օբյեկտի առանձնացման, դրանց առանձին կարգավորման սկզբունքը, սակայն օրենսդրական կարգավորումները, մեր կարծիքով, որոշակի հակասություններ և անորոշ ձևակերպումներ են պարունակում:

Մասնավորապես, Օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 2-րդ և 6-րդ մասերի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ հողամասի սեփականատիրոջ իրավագործությունները տարածվում են հողամասի սահմաններում գտնվող վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի վրա, որի ուժով վերջինս ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունք:

Օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Իսկ 208-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը դադարելիս այդ հողամասի վրա հողօգտագործողի կառուցած շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն անցնում է հողամասի սեփականատիրոջը, եթե այլ բան նախատեսված չէ հողամասի սեփականատիրոջ և հողօգտագործողի միջև պայմանագրով:

Վերոնշյալ իրավակարգավորումներից հետևում է, որ հողամասի սեփականա-

<sup>1</sup> St`u **Василевская Л. Ю.** Вещные сделки по германскому праву (Методология гражданско-правового регулирования)., էջ 387:

<sup>2</sup> St`u նույն տեղում:

<sup>3</sup> St`u **Bergel J.-L., Bruschi M., Cimamonti S.** Op. cit. P. 290. **Franck E.E.** Le droit de superficie. Administrer, 1989. P. 4. Аналогичные определения: **Aubry Ch., Rau Ch.** Op. cit. P. 438. **Planiol M., Ripert G.** Traite elementaire de droit civil. T.I. LGDJ, 3ed., 1946. P. 1007:

տերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերի և շինությունների կամ այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ընդ որում, վերոնշյալ հոդվածներից հետևում է, որ խոսքը վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի հիման վրա արդեն իսկ կառուցված, ստեղծված, այսինքն՝ **ավարտին հասցված** շենքերի և շինությունների իրավական ռեժիմին: Մինչդեռ, պարզ չէ՝ որ պահից են շենքերն ու շինությունները համարվում հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունը, թե արդյոք վերոնշյալ կարգավորումների ուժով կառուցված շենքերի և շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը հողամասի սեփականատիրոջ մոտ ժազում է կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում, թե դրա ժամկետի ավարտից հետո:

Հարկ է ընդգծել, որ կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում շենքերի և շինությունների նկատմամբ չի գրանցվում հողամասի սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը, որը թույլ է տալիս հետևություն անել, որ այդ ընթացքում շենքերը և շինությունները սեփականատեր չունեն, կամ գուցե միայն դեկլարատիվ առումով այդպիսին է հողամասի սեփականատերը (վերոգրյալը ցույց է տալիս, որ կարելի է կիրառել «բովանդակություն չունեցող» սեփականության իրավունք հասկացությունը):

Այսինքն՝ պետք է փաստել, որ կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի ժամկետի ընթացքում (կառուցապատման իրավունքի գործողության դեպքում) հողամասի սեփականատերը դրա նկատմամբ չի կարող ունենալ սեփականության իրավունք, քանի որ այդ ընթացքում կբացակայեն սեփականության իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավագործությունները: Այսպիսով ստացվում է, որ օրենսդիրը միաժամանակ երկու կարգավիճակ է ամրագրել շենքերի և շինությունների նկատմամբ. մասնավորապես՝ կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում դրանք փաստացի համարվում են կառուցապատման իրավունքի բաղկացուցիչ մաս, իսկ ժամկետի ավարտից հետո համարվում են հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունը<sup>1</sup>: Այս առումով ավելորդ չէ հիշատակել Վ.Վ.Չուբարովի խոսքերն առ այն, որ «քանի դեռ օրենսդրական կարգով չի որոշվի իրավունքների այն սպառիչ ցանկը, որը անձին իրավունք է տալիս կառուցապատելու ուրիշի հողամասը՝ հետագայում դրա վրա գտնվող շենքը, շինությունը անշարժ գույք ճանաչելով, կառուցապատման իրավունքը որևէ դրական արդյունք չի տա: Այն կդառնա հողամասը շինարարության համար տրամադրելու ևս մեկ իրավական հիմք»<sup>2</sup>:

Պետք է արձանագրել նաև, որ սեփականատերը, միևնույնն է, չի կարող կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում հանդիսանալ կառուցված շենքերի և շինությունների սեփականատերը, քանի որ շենքը և շինությունը՝ որպես Օրենսգրքի 134-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված անշարժ գույք, կարող են օտարվել միայն դրանց նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու միջոցով, մինչդեռ տվյալ իրավունքի գրանցման հետ կապված օրենսդրական կարգավորումները նույնպես անորոշ են:

Մասնավորապես՝ «**Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին**» ՀՀ օրենքի (այսուհետ նաև՝ Օրենք)<sup>3</sup> 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ սահմանվում է հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից կառուցված շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի գրանցման հնարավորություն, սակայն վերոնշյալ հոդվածից պարզ չէ, թե ինչ իրավունքի մասին է

<sup>1</sup> Տե՛ս Հովհաննիսյան Ա. Ա., նշվ. աշխ., էջ 134:

<sup>2</sup> Տե՛ս Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости.-М.: Статут, 2006, էջ 293:

<sup>3</sup> «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքն ընդունվել է 14.04.1999 թ., ուժի մեջ է մտել 06.05.1999 թ.: ՀՀՊՏ 1999.05.06/11(77):

խոսքը: Մասնավորապես, Օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 7-րդ մասով սահմանվում է, որ կառուցապատման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով, մինչդեռ Օրենքի վերոնշյալ դրույթից հետևում է, որ կառուցապատողը կարող է գրանցել նաև վերջինիս կողմից կառուցված շինության նկատմամբ իր իրավունքը, սակայն անորոշ է, թե ինչ իրավունք է ձեռք բերում կառուցապատողը կառուցված շինության նկատմամբ այն պայմաններում, երբ << օրենսդրությամբ գործում է այն կանխավարկածը, որ կառուցված շենքի և շինության նկատմամբ գրանցվում է սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը:

Օրենքի 36-րդ հոդվածի 2-րդ մասի բովանդակությունից հետևում է, որ կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցում կատարելիս գրանցման օբյեկտը կառուցվող շինության նկատմամբ կառուցապատողի քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված իրավունքներն ու պարտականություններն են: Մինչդեռ, Օրենքի 38-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից այդ հողամասում կառուցված կամ ստեղծված շինությունների նկատմամբ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի տիրապետման և օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման վրա չեն տարածվում նույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված կանոնները:

Ընդ որում, կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերը հիմք են այդ շինությունների նկատմամբ հողամասի սեփականատիրոջ դիմումով սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար: Իսկ նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի սեփականատիրոջ կողմից կառուցապատման իրավունքով տրամադրված հողամասի կամ այդ հողամասում կառուցապատողի կողմից կառուցված կամ ստեղծված շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ հողամասի և շինությունների նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների գրանցումը դադարեցնելու համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Վկայակոչված հոդվածների վերլուծությունից բխում է, որ Օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասի առաջին պարբերությամբ սահմանվում է շենքի և շինության նկատմամբ կառուցապատողի տիրապետման և օգտագործման իրավունքի գրանցման, իսկ նույն մասի երկրորդ պարբերությամբ՝ սեփականատիրոջ դիմումով սեփականության իրավունքի պետական գրանցման հնարավորություն: Ընդ որում, խոսքը վերաբերում է ոչ թե արդեն իսկ կառուցված, այլ ընթացքի մեջ գտնվող, նոր ստեղծվելիք գույքին, քանի որ Օրենքի 36-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանվում են կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող անշարժ գույքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման հիմքերը, իսկ «**նոր ստեղծվող անշարժ գույքը**» Օրենքում օգտագործվում է «**կառուցվող շենք**» եզրույթով:

Հատկանշական է, որ Օրենսգրքով սահմանվում է, որ անձը կառուցապատման իրավունքով կառուցապատում է իրականացնում **ուրիշին պատկանող հողամասում**, այսինքն՝ ենթադրվում է, որ անձը տվյալ հողամասի նկատմամբ ունի գրանցված իրավունքներ, որի ուժով՝ տվյալ հողամասն իրեն է պատկանում, իսկ Օրենքի 38-րդ հոդվածի 1-ին մասից հետևում է, որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի տիրապետման և օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման վրա չի տարածվում այն բացառությունը, ըստ որի՝ այն դեպքում, երբ գույքի նկատմամբ գրանցված չէ սեփականության իրավունքը, ապա տվյալ գույքի նկատմամբ այլ գույքային իրավունք գրանցվել չի կարող: Հետևաբար ստացվում է, որ կարող է հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցված չլինել, սակայն կառուցապատողի տիրապետման և օգտագործման իրավունքը կարող է գրանցվել: Կարծում ենք, որ տվյալ նորմերը ձևափոխման կարիք ունեն: Մասնավորա-



պես, պետք է սահմանել այնպիսի կարգավորում, ըստ որի՝ կիստակեցվի օրենսդրի նպատակը՝ կապված կառուցված շենքերի իրավական կարգավիճակի հետ: Կարծում ենք, որ պետք է սահմանել այնպիսի օրենսդրական կարգավորումներ, որոնց համաձայն՝ հստակ կլինի, թե կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում, ինչպես նաև դրա ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատողը և հողամասի սեփականատերը ինչ ծավալի իրավագործություններ ունեն կառուցված շենքերի կամ շինությունների նկատմամբ:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությունը որդեգրել է հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների գերակայության սկզբունքը հողօգտագործողի իրավունքների նկատմամբ, կարծում ենք, որ նման պայմաններում պետք է հստակեցնել, թե որ պահից է հողամասի սեփականատերը դառնում կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքի կամ շինության սեփականատերը: Մասնավորապես, կարելի է նախատեսել, որ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում կառուցվող շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով, ըստ այդմ՝ այդ իրավունքի գրանցման վերաբերյալ համապատասխան դրույթներ նախատեսել նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով: Այսինքն՝ ըստ էության՝ առաջարկվում է սահմանել այնպիսի դիսպոզիտիվ կարգավորում, որը հնարավորություն կտա կառուցապատողին իր և հողամասի սեփականատիրոջ միջև կնքված պայմանագրով որոշել կառուցված գույքի հետագա ձակատագիրը, քանի որ հնարավոր է իրավիճակ, երբ հողամասի սեփականատերը չցանկանա սեփականության իրավունքով ձեռք բերել կառուցված շենքը կամ շինությունը, և վերջինս զուտ բավարարվի կառուցապատման իրավունքի համար կառուցապատողի կողմից վճարվող գումարով, որն ավելի շահավետ կարող է լինել վերջինիս համար, քան կառուցված գույքը ձեռք բերելը, և նման պայմաններում կունենանք նույն իրավիճակը, ինչ ներկայիս իրավակարգավորումների պայմաններում, երբ շենքը կարող է այդպես էլ ավարտին չհասցվել, կամ կառուցապատողը կարող է սնանկ ճանաչվել, իսկ գույքի նկատմամբ իրավագործությունները այդպես էլ կմնան անորոշ: Միաժամանակ, առաջարկվում է նախատեսել նաև հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքը ստեղծվող գույքի նկատմամբ գրանցելու հնարավորություն, որը տվյալ պահին գործող իրավակարգավորումներով նախատեսված չէ:

Միաժամանակ, կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում կառուցված շենքերի և շինությունների օտարման դեպքում կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պետք է ունենա կառուցված շենքի և շինության գնման նախապատվության իրավունք: Այսինքն՝ կառուցապատողին պետք է հնարավորություն ընձեռվի նաև որոշակի գումար վճարելու միջոցով ձեռք բերել իր կողմից կառուցված շենքը կամ շինությունը:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ հարկ է նշել, որ, ըստ էության, մեր կողմից առաջարկվում է հստակեցնել գործող իրավակարգավորումները՝ նախատեսելով կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում կառուցվող, ինչպես նաև վերջինիս ավարտից հետո արդեն իսկ կառուցված գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ և կառուցապատողի իրավունքների այնպիսի կարգավորում, որը կողմերին հնարավորություն կընձեռի պայմանագրով նախատեսել կառուցված շենքերի կամ շինությունների նկատմամբ կողմերից յուրաքանչյուրի իրավագործությունների շրջանակը, որի դեպքում թե՛ կառուցապատողը և թե՛ հողամասի սեփականատերը հնարավորություն կունենան միմյանց հետ կնքելու երկկողմանի փոխշահավետ պայմանագիր: Նման պայմաններում կբացառվի նաև անշարժ գույքի նկատմամբ, այսպես կոչված, «ժամանակավոր սեփականության» կամ «բովանդակություն չունեցող սեփականության» ծագման հնարավորությունը:

## ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ НА ОСНОВЕ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

**Нарине Аракелян**

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

В статье рассматриваются некоторые вопросы, связанные с правовым статусом зданий и сооружений, построенных на основе права застройки. В частности, автор статьи затронул проблемы, связанные с правовыми нормами, регуливающими права застройщика и землевладельца на здания и сооружения, построенные на основе права застройки. При этом автор провел юридический сравнительный анализ с законодательством зарубежных стран, были представлены проявления принципа *superficies solo cedit*, действующего в римском праве, законодательствами разных стран. В результате автор представил соответствующие предложения с учетом опыта зарубежных стран в целях совершенствования этих правовых норм.

## LEGAL STATUS OF BUILDINGS AND STRUCTURES BUILT ON THE RIGHT OF CONSTRUCTION

**Narine Arakelyan**

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

The article covers some issues related to the legal status of buildings and structures built on the right of construction. In particular, the author of the article touched upon the problems associated with legal norms regulating the rights of the developer and the landowner to buildings and structures built on the basis of the right of construction, at the same time, the author conducted a legal comparative analysis with the legislation of foreign countries, the manifestations of the principle of *superficies solo cedit*, acting in Roman law, were presented by the legislation of different countries. As a result, the author presented relevant proposals, taking into account the experience of foreign countries to improve these legal norms.

**Բանալի բառեր** - կառուցապատման իրավունք, կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքեր և շինություններ, տիրապետման, օգտագործման և տնօրհնման իրավագործություններ, *superficies*, *superficies solo cedit* սկզբունք, ժամանակավոր սեփականություն, գնման նախապատվության իրավունք:

**Ключевые слова:** право застройки, здания и сооружения, построенные на основе права застройки, право владения, пользования и распоряжения, *superficies*, принцип *superficies solo cedit*, временная собственность, преимущественное право покупки.

**Key words:** the right to build, buildings and structures built on the right of construction, the right to own, use and dispose of, *superficies*, the principle of *superficies solo cedit*, temporary ownership, pre-emptive right to purchase.