
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԵՑՈՂ ԱՆՁԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Նարինե Առաքելյան

ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ,

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի աշխատակազմի

իրավական փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ

DOI:10.63925/18294847-2025.op20-02

Յուրաքանչյուր իրավունքի բաղադրատարրերից մեկն այդ իրավունքով կարգավորվող հարաբերությունների բովանդակությունն է, որը ներառում է իրավունքի սուբյեկտների իրավունքների և պարտականությունների ամբողջությունը:

Տեսության մեջ իրավահարաբերության բովանդակության ուսումնասիրության հարցում տարբերակվում են նրա իրավաբանական և նյութական հայեցակետերը: Իրավահարաբերության բովանդակությունն իրավաբանական առումով սուբյեկտների իրավունքների և պարտականությունների համակցությունն է (սուբյեկտիվ իրավունքը և իրավաբանական պարտականությունը):

Սուբյեկտիվ իրավունքը տվյալ սուբյեկտի հնարավոր այն վարքագիծն է, որը նրան ընձեռված է տվյալ հարաբերությունը կարգավորող նորմով: Սուբյեկտիվ իրավունքն ընդգրկում է չորս իրավագործություն.

ա) իրավագործություն՝ ունենալու որոշակի բարիք (օրինակ՝ սեփականության իրավունք),

բ) իրավագործություն՝ որոշակի գործողություններ իրականացնելու,

գ) իրավագործություն, որը հնարավորություն է տալիս սուբյեկտին իրավահարաբերության մյուս մասնակցից պահանջելու՝ կատարել որոշակի իրավաբանական պարտականություններ (օրինակ՝ վարձատուն իրավունք ունի պահանջելու, որպեսզի վարձակալը կատարի իր պայմանագրային պարտականությունները),

դ) իրավազորություն՝ սուբյեկտիվ իրավունքի խախտման դեպքում դիմելու դատական պաշտպանության (օրինակ՝ եթե վարձակալը չի կատարում իր պարտականությունները, վարձատուն իրավազոր է դիմելու դատարան իր օրինական շահերը պաշտպանելու համար)¹:

Քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտները, օժտված լինելով օրենսդրորեն ամրագրված որոշակի իրավական հնարավորություններով, իրացնում են դրանք օրենքի շրջանակում և դրա վրա հիմնված պայմանագրի հիման վրա:

Պատահական չէ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք)² այն իրավակարգավորման առկայությունը, ըստ որի՝ կողմերը կարող են կնքել քաղաքացիական օրենսդրությամբ չնախատեսված պայմանագիր, որը, սակայն, չպետք է հակասի օրենքին և խախտի այլ անձանց իրավունքները³:

Այսինքն՝ պայմանագրի կողմերը մեծամասամբ իրենք են որոշում միմյանց միջև կնքվող պայմանագրի տեսակը և յուրաքանչյուր կողմի իրավազորությունների և պարտականությունների շրջանակը: Դեռ ավելին, պայմանագրի պայմանների հստակ սահմանումն էական է նաև այն հանգամանքի հաշվառմամբ, որ որպես ընդհանուր կանոն՝ դրանք առաջնահերթություն ունեն պայմանագրի կնքումից հետո ընդունված՝ օրենսդրությամբ սահմանված վարքագծի կանոնների նպատմամբ⁴:

Այդ իսկ պատճառով պայմանագրով ձևակերպվող յուրաքանչյուր իրավունքի դեպքում անհրաժեշտ է, որ կողմերի համաձայնությամբ սահմանվող յուրաքանչյուր պայման, վարքագծի կանոն լինի հստակ և որոշակի, որը հնարավորություն կընձեռի պայմանագրի

¹ Տե՛ս Թելունց Մ.Մ., Բաբայան Գ.Ա., Պետության և իրավունքի տեսություն, ուսումնական ձեռնարկ՝ դասախոսություններ միջնակարգ մասնագիտական և բարձրագույն ուսումնական հաստատությունների «Իրավագիտություն» մասնագիտությամբ ուսանողների համար, Երևան, Գորիս Էդիթ Պրինտ, 2015, ընդհանուր 128 էջ, հասանելի է <https://www.sarc.am/wp-content/uploads/2016/05/%D5%8A%D4%B5%D5%8F%D5%88%D5%92%D4%B9%D5%85%D4%B1%D5%86-%D4%B5%D5%8E-%D4%BB%D5%90%D4%B1%D5%8E%D5%88%D5%92%D5%86%D5%94%D4%BB-%D5%8F%D4%B5%D5%8D%D5%88%D5%92%D4%B9%D5%85%D5%88%D5%92%D5%86.htm> հղումով

23.01.2025 թվականի դրությամբ:

² ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքն ընդունվել է 05.05.1998 թվականին, ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

³ Այս մասին առավել մանրամասն տե՛ս Օրենսգրքի 437-րդ և 438-րդ հոդվածները:

⁴ Օրենսգրքի 438-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ եթե պայմանագիրը կնքելուց հետո ընդունվել է օրենք, որը սահմանում է կողմերի համար պարտադիր այլ կանոններ, քան պայմանագիրը կնքելիս գործող կանոնները, ապա կնքված պայմանագրի պայմանները պահպանում են իրենց ուժը՝ բացի այն դեպքերից, երբ օրենքում սահմանված է, որ դրա գործողությունը տարածվում է նախկինում կնքված պայմանագրերից ծագող հարաբերությունների վրա:

յուրաքանչյուր կողմին պատկերացնելու իր իրավագործությունների շրջանակը և կանխատեսելու իր վարքագծի հնարավոր հետևանքների առաջացումը:

Կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում թե՛ կառուցապատողը և թե՛ հողամասի սեփականատերն օգտվում են որոշակի իրավագործություններից, որոնց համապատասխանում են նաև որոշակի փոխադարձ պարտավորություններ, որոնք էլ ամրագրվում են կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով:

Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին վերապահված իրավունքների էության և դրանց առանձնահատկությունների ուսումնասիրությանն էլ նվիրված է սույն հոդվածը:

Այսպես. առաջին իրավագործությունը, որն օրենսդիրը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին վերապահում է, շենք կամ շինություն, այսինքն՝ անշարժ գույք կառուցելու, վերակառուցելու կամ քանդելու իրավունքն է:

Նշված իրավունքը, սակայն, սահմանափակվում է որոշակի պարտականություններով, որոնք առավելապես պայմանավորված են կառուցապատման ոլորտի բարձր ռիսկայնությամբ, օրինակ՝ շինարարությունը համապատասխան թույլտվության հիման վրա և դրանում նշված պայմաններին համապատասխան կատարելը և այլն:

Սա ոչ միայն իրավունք է, այլև կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերմամբ հետապնդվող նպատակի իրականացման միջոց, որով կառուցապատողը, կառուցելով որոշակի շենք կամ շինություն, նպատակ է հետապնդում այն ծառայեցնելու իր ձեռնարկատիրական, գործարարական գործունեության արդյունավետ իրականացմանը: Կառուցելով որևէ ենթակառուցվածք՝ կառուցապատողը հնարավորություն է ստանում այն հետագայում օգտագործելու միջոցով իրականացնել իր գործունեությունն այնպիսի անշարժ գույքի տարածքում, որն ամբողջովին հարմարեցված կլինի տվյալ գործունեության արդյունավետ իրականացման համար, դա կարող է լինել, օրինակ, որևէ արտադրական նշանակության շենք կամ շինություն, կամ գործարան և այլն:

Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կառուցապատման աշխատանքների իրականացման նպատակով կարող է իրավահարաբերությունների մեջ մտնել նաև մասնագիտացված կառուցապատողի հետ, որը կիրականացնի բուն շինարարական աշխատանքները: Հիմնականում նման դեպքերում կառուցապատողի և շինարարական

գործողություններն իրականացնողի միջև կնքվում է շինարարական կապալի պայմանագիր:

Շինարարական կապալի կարգավորմանն ուղղված իրավակարգավորումներից հետևում է, որ այն դեպքում, երբ կառուցապատողը շինարարական կապալի պայմանագիր է կնքում՝ բուն շինարարական աշխատանքները տվյալ ոլորտում մասնագիտացված սուբյեկտի կողմից կատարելու նպատակով, ապա վերջինս պարտավորվում է նաև կապալառուի համար ստեղծել աշխատանքը կատարելու համար անհրաժեշտ պայմաններ, ընդունել դրա արդյունքը և վճարել պայմանավորված գինը:

Հետաքրքրական է, որ որոշ երկրներ այնքան են կարևորել շինարարական կապալին առնչվող հարցերը, որ դրանք կարգավորել են հատուկ իրավական ակտերով: Մասնավորապես՝ Հոլանդիայի օրենսդրությամբ շինարարության ոլորտում լայնորեն տարածված է պայմանագրում ընդհանուր դրույթներ ու պայմաններ նախատեսելը, որոնցից ամենատարածված և առավել հաճախ օգտագործվող դրույթները, որոնք օգտագործվում են շինարարական աշխատանքների համար, կոչվում են Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012): UAV 2012-ը կարգավորում է հանձնարարողի և պրինցիպալի միջև գործող իրավահարաբերությունները՝ համաձայն «ավանդական մոդելի»: Այսինքն՝ հանձնարարողը կապալառուին տալիս է նախագիծ, իսկ կապալառուն աշխատանքները կատարում է՝ ըստ այդ նախագծի⁵:

Հետևաբար, կառուցապատողը նախքան շինարարությունն սկսելը որոշակի իրավահարաբերությունների մեջ է մտնում նաև մասնագիտացված կառուցապատողի հետ, որի միջոցով իրականացվելու են բուն կառուցապատման աշխատանքները:

Օրենսդիրը, սահմանելով շենքեր կամ շինություններ կառուցելու, վերակառուցելու կամ դրանք քանդելու կառուցապատողի իրավունքը, չի սահմանում որևէ կարգավորում, որի միջոցով կողմերը կառաջնորդվեն կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի առարկան որոշելու հարցում: Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքով հողամասի սեփականատերը պարտավորվում է կառուցապատողի տիրապետմանը

⁵ St' u What are the rights, obligations and liabilities of contractors and principals in contracting work?, July 12, 2021, հասանելի է <https://lvh-advocaten.nl/en/artikelen/what-are-the-rights-obligations-and-liabilities-of-contractors-and-principals-in-contracting-work-2/> հղումով 20.01.2025 թվականի դրությամբ:

հանձնել իրեն պատկանող հողամասը՝ կառուցապատման իրավունքով շենքեր կամ շինություններ կառուցելու, վերակառուցելու կամ դրանք քանդելու նպատակով, սակայն չի սահմանում, թե ինչ տեսակի գույք պետք է կառուցի կառուցապատողը, ինչպիսի չափանիշներ, պահանջներ պետք է պահպանվեն շինարարությունն իրականացնելիս, ինչպես նաև առկա չեն կարգավորումներ՝ շինարարական աշխատանքները մասնագիտացված կառուցապատողի հետ շինարարական կապալի պայմանագրի հիման վրա կնքելու և այլ հարցերի վերաբերյալ:

Կարծում ենք, որ ՀՀ օրենսդրությամբ ներկայումս առկա կարգավորումները որոշակի չեն և կողմերին հնարավորություն չեն տալիս պայմանագիր կնքելու փուլում կանխատեսելու կառուցապատման իրավունքի իրացման ընթացքում որոշակի խնդիրների առաջացման ռիսկը: Ուստի, առաջարկում ենք ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսել, որ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով պետք է հստակ նշվի կառուցապատողի, հողամասի սեփականատիրոջ իրավագործությունների և պարտականությունների շրջանակը, որը թե՛ կառուցապատողին և թե՛ հողամասի սեփականատիրոջը հնարավորություն կընձեռի կանխատեսելու իրենց իրավունքների իրացման հնարավոր ռիսկերը և միջոցներ ձեռնարկելու դրանց կանխարգելման կապակցությամբ:

Հաջորդ իրավունքը, որը վերապահված է կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում, **իր կողմից կառուցված գույքը տիրապետելու և օգտագործելու իրավունքն է:**

Հատկանշական է, որ այն գույքը, որի տիրապետման և օգտագործման իրավունքը պայմանագրով փոխանցվում է կառուցապատողին, պայմանագրի կնքման պահին կարող է ընդհանրապես գոյություն չունենալ:

Հետևաբար, եթե խոսքը վերաբերում է նոր կառուցվող գույքին, ապա ստացվում է, որ պայմանագրով կողմերը պայմանավորվում են որոշակի իրավագործություններ փոխանցել կառուցապատման իրավունք ստացող անձին դեռևս գոյություն չունեցող և ապագայում ստեղծվելիք գույքի նկատմամբ:

Ըստ էության՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը հնարավորություն է ստանում իրականացնելու սեփականության իրավունքի բաղադրիչ հանդիսացող որոշակի իրավագործություններ այնպիսի գույքի նկատմամբ, որը՝ փաստացի որպես անշարժ գույք,

գոյություն ունի, սակայն իրավաբանորեն կարող է չհամարվել այդպիսին, քանի որ անշարժ գույքի հատկանիշ գույքին տրվում է այն համապատասխան մարմնում գրանցելուց հետո միայն:

Այս հարցը Ռումինիայի Հանրապետության օրենսդիրը կարգավորել է յուրահատուկ կերպով: Մասնավորապես՝ Ռումինիայի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսվել է սուպերֆիցիի իրավունքի երկու տեսակ: Հիմնական տեսակը, որը տեսության մեջ նաև կոչվում է սուպերֆիցիի իրավունքի ամբողջական տեսակ, բաղկացած է սուպերֆիցիարիուսի իրավունքից՝ ձեռք բերել և ունենալ գույքային իրավունք՝ շինության, շենքի կամ տնկարկների նկատմամբ, որոնք գտնվում են ուրիշին պատկանող հողամասի վրա: Այս հիպոթեզի դեպքում շինությունը պատկանում է այլ անձի, և սուպերֆիցիարիուսը ձեռք է բերում այն. փաստ, որը նշանակում է, որ այն ժամանակ, երբ ձևավորվում է սուպերֆիցին, իրավունքի բովանդակությունն արդեն ամբողջական է, որը ներառում է և՛ շինության նկատմամբ գույքային իրավունքը, և՛ հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունքը:

Երկրորդ տեսակը, որը կոչվում է ոչ ամբողջական և նախնական իրավունք, բաղկացած է սուպերֆիցիարիուսի իրավունքից՝ կառուցելու շենքը, շինությունը կամ տնկարկը այլ անձի պատկանող հողամասում: Սա նշանակում է, որ սուպերֆիցիի ձևավորման ժամանակ այն ունի ոչ ամբողջական բովանդակություն, քանի որ շինությունը դեռևս գոյություն չունի, հետևաբար դեռ չի կարող խոսք լինել փաստացի շենքի, շինության կամ տնկարկի նկատմամբ գույքային իրավունքի մասին⁶:

Ռումինիայի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված սուպերֆիցիի այս երկու տեսակները համապատասխանաբար կիրառելի են նաև կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ, սակայն այն տարբերությամբ, որ մեր օրենսդրությամբ կառուցապատման իրավունքի մեկից ավելի տեսակներ նախատեսված չեն: ՀՀ օրենսդիրը սահմանել է կառուցապատման իրավունքի ձևավորման հնարավորություն ինչպես արդեն իսկ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում, այնպես էլ որևէ գույքով

⁶ Stéu Cojan M. F., Brief considerations regarding the establishing of remedies for limitations brought to the right of property right by instituting a right of superficies, Law study, 2013, էջ 287 (հասանելի է https://scholar.google.com/scholar?hl=en&as_sdt=0%2C5&q=brief+considerations+regarding+the+establishing+of+remedies+for+limitations&btnG հղումով 01.11.2024 թվականի դրությամբ):

չծանրաբեռնված հողամասում: Ուստի, անկախ պայմանագրով գույքի տիրապետման, օգտագործման մասին պայման նախատեսելուց, նույնիսկ եթե պայմանագրի կքնման պահին գույքը դեռևս կառուցված չէ, կառուցապատողի այդ իրավազորություններն առաջանում են օրենքի ուժով:

Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է նաև այդ իրավունքը **տնօրինել**⁷՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Վերոգրյալից հետևում է, որ օրենսդրի կողմից կառուցապատման իրավունքը հավասարեցվում է քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտներին, քանի որ ինչպես շրջանառության մեջ գտնվող օբյեկտները կարող են ազատ տնօրինվել դրանց իրավատիրոջ կողմից, այնպես էլ կառուցապատման իրավունքը կարող է ազատ տնօրինվել կառուցապատողի կողմից և դառնալ քաղաքացիական իրավական պայմանագրի առարկա:

Ըստ Օ. Ակսենովայի՝ կառուցապատման իրավունքը կարող է օտարվել կամ գրավադրվել միայն դրա հիման վրա կառուցված շենքերի կամ շինությունների օտարման կամ գրավադրման հետ մեկտեղ, որոնց նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցված է իրավունքների պետական գրանցման գրանցամատյանում:

Կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ կարող է տարածվել նաև բռնագանձում, այդ թվում՝ հրապարակային սակարկությունների միջոցով: Իսկ հողամասի տնօրինման իրավունքը թե՛ մշտական հողօգտագործման և թե՛ կառուցապատման իրավունքի դեպքում պահպանում է սեփականատերը⁷:

Կառուցապատողի իրավազորությունների շրջանակում ընդգրկվում է նաև կառուցապատման իրավունքը **գրավադրելու** իրավունքը:

Կառուցապատման իրավունքի գրավատու կարող է լինել միայն այն անձը, ում պատկանում է կառուցապատման իրավունքը: Վերոնշյալը բխում է Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածից, որի 3-րդ կետի համաձայն՝ իրավունքի գրավատու կարող է լինել այն անձը, ում պատկանում է գրավ դրվող իրավունքը: Այսինքն՝ հողամասի սեփականատերը չի կարող սեփական նախաձեռնությամբ գրավադրել իրեն պատկանող հողամասը ծանրաբեռնող

⁷ St' u Аксенова, О. В., Право постоянного землевладения и право застройки в системе вещных прав, Ученые записки Казанского филиала "Российского государственного университета правосудия", 2014, Т. 10, № 104 (հասանելի է https://elibrary.ru/download/elibrary_23883378_25892770.pdf հղումով 17.10.2024 թվականի դրությամբ):

կառուցապատման իրավունքը, այլ այն կարող է գրավադրվել միայն կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից:

Նման պարագայում հարց է առաջանում, թե որ՞ն է դառնում կառուցապատման իրավունքի գրավի առարկան:

Ընդհանուր կանոնի համաձայն՝ գրավի առարկա կարող է լինել ցանկացած գույք, այդ թվում՝ գույքային իրավունք (պահանջ)՝ բացառությամբ շրջանառությունից հանված գույքի, պարտատիրոջ անձի հետ անխզելիորեն կապված պահանջների(...) և այն իրավունքների, որոնց զիջելն այլ անձի արգելված է օրենքով (Օրենսգրքի 230-րդ հոդվածի 1-ին կետ):

Այսինքն՝ գրավի առարկա կարող է լինել պարտատիրոջ անձի հետ անխզելիորեն չկապված այնպիսի գույքային իրավունք, որի զիջելն այլ անձի արգելված չէ օրենքով: Նման իրավունքի գրավի դեպքում, Օրենսգրքի 256-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն, գրավի առարկան օտարման ենթակա իրավունքն է: Իսկ նույն հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է, որ ժամկետով տրված իրավունքը գրավի առարկա կարող է լինել միայն մինչև դրա գործողության ժամկետի ավարտը: Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը կարող է գրավադրվել միայն այն ժամանակահատվածով, որքան ժամանակահատվածով այն նախատեսված է պայմանագրով:

ՀՀ օրենսդիրը հողամասի կառուցապատման իրավունքը դիտարկում է որպես հիփոթեքի տեսակ, մասնավորապես՝ Օրենսգրքի 260-րդ հոդվածում նշելով, որ հիփոթեք է համարվում նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավը:

Բավականին երկար ժամանակ հիփոթեքի անալոգը գոյություն ուներ նաև խորհրդային օրենսդրության մեջ: ՌՍՖՍՀ 1922 թվականի Քաղաքացիական օրենսգրքի 90-րդ հոդվածը նախատեսում էր շենքը և կառուցապատման իրավունքը գրավադրելիս գրավառուին այսպես կոչված գրավի վկայագիր տալը: Շենքերի գրավով կամ կառուցապատման իրավունքով ապահովված պահանջի փոխանցումը պետք է իրականացվեր գրավի ակտը փոխանցելու միջոցով, որի վրա կատարված էր փոխանցման մակագրություն⁸:

⁸ St' u Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н., "Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", (постатейный), էջ 67.

Հարկ է նշել, որ գրավը, ըստ էության, իրային իրավական ինստիտուտ է, և կառուցապատման իրավունքի գրավադրման դեպքում ստացվում է, որ գրավառուի մոտ առաջանում է իրային իրավունք իրային իրավունքի նկատմամբ, որը քաղաքացիաիրավական դոկտրինում որոշ տեսաբաններ բացառում են⁹:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, նախկինում կայացրած որոշմամբ անդրադառնալով գրավի ինստիտուտի առանձնահատկություններին, նշել է, որ գրավի իրավունքն առանձնահատուկ տեղ է զբաղեցնում իրային իրավունքների շարքում: Ի տարբերություն այլ իրային իրավունքների՝ գրավն առաջանում և իրավական արժևորում է ստանում այնքանով, որքանով այն անհրաժեշտ է օգտագործել հիմնական պարտավորության կատարումն ապահովելու համար: Այդ իսկ պատճառով գրավը՝ որպես այդպիսին, ունի երկակի բնույթ. այն բնութագրվում է որպես պարտավորաիրավական բնույթի իրային-իրավական ապահովման միջոց: Գրավի իրավունքին բնորոշ են իրային իրավունքներին ներհատուկ հետևյալ առանձնահատկությունները.

- «բացարձակ իրավունքը». գրավի իրավունքին համապատասխանում է բոլորի և յուրաքանչյուրի պարտականությունը՝ ձեռնպահ մնալու այդ իրավունքի իրականացումը խախտող կամ խոչընդոտող արարքներից (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 241-րդ հոդված),

- «հետևելու իրավունքը». գրավի իրավունքի կրողը պահպանում է իր իրավունքն անգամ այն դեպքում, երբ գրավի առարկան անցնում է այլ անձի սեփականության ներքո (Օրենսգրքի 242-րդ հոդվածի 1-ին կետ)¹⁰:

Հարց է առաջանում՝ գրավի առարկան, ներառելով կառուցապատման իրավունքը, արդյո՞ք ընդգրկում է նաև դրանով ծանրաբեռնված գույքը կամ անավարտ շինարարության օբյեկտը, թե՛ ոչ:

Տեսության մեջ տեսակետ է հայտնվել, որ կառուցապատման իրավունքի՝ շենքի օտարման կամ գրավի դեպքում դրա ճակատագրին հետևելը և հակառակը՝ կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքի կառուցապատման

⁹ Տե՛ս Ковязин В. В., Лукьянова Н. Г., О праве застройки, Вестник СевКавГТИ, 2014, Вып. 17, էջեր 80-84.

¹⁰ Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 15.05.2020 թվականի թիվ ԵԿԴ/1159/02/17 գործով արտահայտած դիրքորոշումը:

իրավունքին հետևելը, գրավի կամ օտարման դեպքում, պայմանավորված են կառուցապատման իրավունքի և տվյալ շինության ամուր իրավական կապով¹¹:

Համաձայն Ռուսաստանի Դաշնության Գերագույն արբիտրաժային դատարանի նախագահության 2005 թվականի հունվարի 28-ի N 90 տեղեկատվական նամակի 1-ին կետի՝ եթե հիփոթեքի առարկան եղել է անավարտ շինարարության օբյեկտը, ապա դրա շինարարության ավարտից հետո հիփոթեքը պահպանում է իր ուժը, և դրա առարկան դառնում է շինարարության ավարտի արդյունքում կառուցված շենքը (շինությունը):

Միևնույն ժամանակ, մեկնաբանված հոդվածում ուղղակիորեն նշվում է, որ բնակելի տան շինարարության ավարտից հետո անավարտ շինարարության և շինանյութի հիփոթեքը դադարում է: Երբ դադարում է անավարտ շենքի հիփոթեքը, միևնույն ժամանակ այն ծագում է ավարտված բնակելի շենքի նկատմամբ, քանի որ վարկառուն չի կատարել վարկի պարտավորությունը, և հիփոթեքը դադարեցնելու հիմքեր չկան:

Ընդ որում՝ եթե նպատակային վարկ կամ վարկ է տրամադրվում բնակելի շենքի կառուցման համար, ապա հիփոթեքի առարկան են դառնում անավարտ շինարարության օբյեկտները, շինանյութերը և սարքավորումները, որոնք նախատեսված են շինարարության համար¹²:

Այսինքն՝ ստացվում է, որ հիփոթեքի առարկան ընդգրկում է ոչ միայն կառուցապատման իրավունքը, այլև այդ իրավունքի օբյեկտը ևս, քանի որ կառուցապատման իրավունքի գրավադրման հիմքով հետագայում առաջացող հետևանքները տարածվում են նաև այդ իրավունքի օբյեկտի նկատմամբ:

Մասնավորապես՝ կառուցապատման իրավունքը կառուցապատող անձին հնարավորություն է տալիս տիրապետելու և օգտագործելու կառուցապատման իրավունքով իրեն տրամադրված հողամասի վրա կառուցվող գույքը:

Հետևաբար, երբ օտարվում է կառուցապատման իրավունքը, ենթադրվում է, որ օտարվում է նաև դրա բաղադրիչը հանդիսացող՝ կառուցապատվող շենքի կամ շինության տիրապետման և օգտագործման իրավունքը, հակառակ պարագայում՝ առանց շենքի նկատմամբ իրավունքների փոխանցման, միայն կառուցապատման իրավունքի

¹¹ Ст'у Круглова О. А., Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы, дис. на. Соискание ученой степени кандидата юр. наук, М., 2014, էջ 117.

¹² Ст'у Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н., "Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", (постатейный), էջ 299.

տրամադրումը կդառնար ոչ թե կառուցապատման, այլ կառուցապատելու, շինարարություն իրականացնելու իրավունքի փոխանցում:

Հատկանշական է, որ ՀՀ օրենսդիրը կառուցապատման իրավունքի գրավը՝ որպես գույքային իրավունքի գրավ, համարելով հիփոթեքի տեսակ, միաժամանակ չի կարգավորում կառուցապատման իրավունքի հիփոթեքի սահմանման, դրա առարկայի, ինչպես նաև գույքի սեփականատիրոջ իրավունքների և այլ անհրաժեշտ հանգամանքների վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումներ:

Մինչդեռ, նման պահանջների մանրամասն նախատեսումը, կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ, էական նշանակություն ունի, քանի որ կառուցապատման իրավունքի գրավադրման դեպքում առավել անբարենպաստ պայմաններում է հայտնվում հողամասի սեփականատերը:

Այսպես. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի¹³ 39-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ եթե օրենքով կամ հիփոթեքի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ, հիփոթեքի պայմանագրի հիման վրա գրավի իրավունք գրանցելու հետ միաժամանակ գրանցվում է նաև սեփականատիրոջ կողմից գրավի առարկայի տնօրինման սահմանափակումը (...):

Այսինքն՝ տվյալ պարագայում որոշակի կերպով սահմանափակվում են նաև հողամասի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքները: Մասնավորապես, այն դեպքում, երբ կառուցապատողը որոշակի հանգամանքների բերումով չկարողանա վճարել հիփոթեքի գումարը, օրինակ՝ սնանկ ճանաչվի, կամ կառուցապատողի մահվան դեպքում վերջինիս իրավահաջորդը չկարողանա վճարել հիփոթեքի գումարը, գրավառուն, որպես գումարը վճարելու պարտավորության ապահովում, հնարավորություն է ստանալու կիրառել Օրենսգրքի 248-րդ հոդվածով նախատեսված օրենսդրական կառուցակարգերը:

Մասնավորապես, նշված հոդվածի համաձայն՝ գրավառուի (պարտատիրոջ) պահանջները բավարարելու համար գրավ դրված գույքի վրա կարող է բռնագանձում տարածվել պարտապանի կողմից գրավով ապահովված պարտավորությունը չկատարելու

¹³ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքն ընդունվել է 14.04.1999 թվականին, ուժի մեջ է մտել 06.05.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1999.05.06/11(77):

կամ անպատշաճ կատարելու այնպիսի հանգամանքներում, որոնց համար վերջինս պատասխանատվություն է կրում:

Այսինքն՝ կառուցապատողի կողմից հիփոթեքի գումարը չմարելու պարագայում գրավառուն հնարավորություն է ստանալու բռնագանձում տարածելու կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ: Ընդ որում՝ այդ իրավունքը կարող է գրավառուի կողմից օտարվել մեկ այլ անձի, կամ հենց ինքը՝ գրավառուն կարող է դառնալ կառուցապատման իրավունքի իրավատերը:

Ուստի, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը մեծապես հիմնված է կողմերի միջև առկա փոխադարձ վստահության վրա, այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքն առավելապես ֆիդուցիար հատկանիշ ունի, ուստի հողամասի սեփականատերն ինքն է պարտավորված լինելու գրավով ապահովված պարտավորությունը վճարելու միջոցով հետ գնելու կառուցապատողին տրված կառուցապատման իրավունքը:

Այլ կերպ ասած՝ հողամասի սեփականատերը կրելու է որոշակի անբարենպաստ հետևանքներ կառուցապատողի կողմից գրավով ապահովված պարտավորությունը գրավառուի առջև չկատարելու պարագայում: Ուստի, ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված ներկա իրավակարգավորումը, ըստ որի՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ (Օրենսգրքի 204'-րդ հոդվածի 2-րդ կետ), հնարավորություն է տալիս կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին այն գրավ դնելու՝ առանց հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության առկայության:

Հատկանշական է, որ նմանատիպ կարգավորում է առկա վարձակալության իրավունքի պարագայում: Մասնավորապես, Օրենսգրքի 230-րդ հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ վարձակալության իրավունքի գրավը չի թույլատրվում՝ առանց գույքի սեփականատիրոջ համաձայնության:

Ընդ որում՝ Գերմանիայի Դաշնության օրենսդրությամբ նույնպես նախատեսված է, որ սուպերֆիցին կարող է օտարվել, փոխանցվել ժառանգությամբ, եթե հողամասի սեփականատիրոջ հետ այլ համաձայնություն առկա չէ¹⁴:

Այսինքն՝ սուպերֆիցիի օտարման կամ որևէ եղանակով փոխանցման պարագայում էական նշանակություն ունի նաև հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությունը:

Վերոգրյալի հիման վրա՝ կառուցապատման իրավունքի գրավի՝ որոշակի չափով հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքներին միջամտելու փաստի հաշվառմամբ, կարծում ենք, առավել նպատակահարմար է ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսել, որ կառուցապատման իրավունքի գրավադրման պարագայում անհրաժեշտ է նաև հողամասի սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությունը: Վերոնշյալը թույլ կտա հողամասի սեփականատիրոջ համար առավել կանխատեսելի դարձնել կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում իր հողամասի ծանրաբեռնվածության աստիճանի, ինչպես նաև դրանով պայմանավորված՝ իր իրավունքների սահմանափակման հնարավորությունը:

Միաժամանակ, կարծում ենք, որ կառուցապատողին վերապահված իրավունքների շրջանակը ներկա օրենսդրական կարգավորումների պայմաններում որոշակի չէ, քանի որ հնարավորություն չի տալիս ինչպես կառուցապատողին, այնպես էլ հողամասի սեփականատիրոջը կանխատեսելու իրավունքի իրացման ընթացքում հնարավոր խնդիրների առաջացման ռիսկը, օրինակ՝ նախատեսվում է որոշակի գույք կառուցելու կառուցապատողի իրավունքը, սակայն չի նշվում, թե ինչ տեսակի գույք պետք է կառուցվի և ինչ չափանիշների պահպանմամբ:

Ուստի, առաջարկում ենք նաև ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսել, որ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով պետք է հստակ նշվի կառուցապատողի, հողամասի սեփականատիրոջ իրավագործությունների և պարտականությունների շրջանակը, որը հնարավորություն կընձեռի թե՛ կառուցապատողին և թե՛ հողամասի սեփականատիրոջը՝ կանխատեսելու իրենց

¹⁴ Ст. 10 Хазова В. Е., Баргов А. В. Особенности становления и развитие наследственного права на застройки земельных участков в Германии // Вестник Московского университета МВД России. 2011. №2., էջ 209. (հասանելի է <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-stanovleniya-i-razvitie-nasledstvennogo-prava-na-zastroyki-zemelnyh-uchastkov-v-germanii> հղումով 09.02.2025 թվականի դրությամբ):

իրավունքների իրացման հնարավոր ռիսկերը և միջոցներ ձեռնարկելու դրանց կանխարգելման կապակցությամբ:

Համառոտագիր

Սույն հոդվածը նվիրված է կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի իրավունքների առանձնահատկությունների բացահայտմանը: Հոդվածում անդրադարձ է կատարվել կառուցապատողի՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ամրագրված իրավազորություններին, լուսաբանվել են օրենսդրական որոշ կարգավորումների թերություններ, կատարվել է իրավահամեմատական վելուծություն, ներկայացվել են նաև որոշ հարցերի վերաբերյալ արտասահմանյան երկրներում գործող օրենսդրական կարգավորումները, ինչպես նաև հեղինակի կարծիքը՝ այդ կարգավորումների վերաբերյալ:

Հոդվածում հեղինակը ներկայացրել է որոշ հարցերի վերաբերյալ օրենսդրական իրավակարգավորումների կատարելագործմանն ուղղված առաջարկներ, ինչպես նաև դրանք հիմնավորող փաստարկներ:

Բանալի բառեր – կառուցապատման իրավունք, կառուցապատող, իրավազորություն, իրավունքի գրավ, նոր կառուցվող գույք, կառուցապատման իրավունքի օբյեկտ:

ОСОБЕННОСТИ ПРАВ ЛИЦА, ИМЕЮЩЕГО ПРАВО ЗАСТРОЙКИ

НАРИНЕ АРАКЕЛЯН

Главная специалистка Службы правовой экспертизы
аппарата Кассационного суда РА
Аспирант кафедры Гражданского права ЕГУ

Аннотация. Данная статья посвящена выявлению особенностей прав лица, обладающего правом застройки. В статье рассмотрены полномочия застройщика, предусмотренные Гражданским кодексом Республики Армения, указаны недостатки некоторых законодательных норм, проведен сравнительный анализ, представлены действующие в зарубежных странах законодательные нормы по некоторым вопросам, а также мнение автора относительно этих норм.

В статье автор представил предложения по совершенствованию законодательного регулирования некоторых вопросов и аргументы, обосновывающие их.

Ключевые слова - право застройки, застройщик, правомочие, залог права, объект нового строительства, объект права застройки.

FEATURES OF THE RIGHTS OF THE PERSON WITH THE RIGHT TO CONSTRUCTION

NARINE ARAKELYAN

Chief specialist of the Legal Expertise Service of
the Cassation Court of Republic of Armenia
PhD student at YSU Chair of Civil Law

Annotation: This article is dedicated to revealing the features of the rights of a person with the right of construction: The article referred to the powers of the developer stipulated in the Civil Code of the Republic of Armenia, pointed out the shortcomings of some legislative regulations, made a comparative analysis, presented the legal regulations in force in foreign countries on some issues, as well as the opinion of the author regarding these regulations.

In the article, the author presented proposals to improve legislative regulations on some issues and arguments justifying them.

Keywords – right of construction, developer, eligibility, pledge of right, new construction property, object of a right of construction.