

Հ Ա Յ Ե Ց Ա Կ Ա Ր Գ

ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ ԵՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ ՆԱԽԱՏԵՍՈՂ ՀՈՂՎԱԾՆԵՐԻ ԲԱՐԵՓՈՒՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՑԱԼ

Ներածություն

1998 թվականի մայիսի 5-ին ընդունված Քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 204-րդ հոդվածը նվիրված էր կառուցապատման իրավունքի կարգավորմանը և սահմանում էր, որ հողամասի սեփականատերը, քաղաքաշինական և շինարարական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ, կարող է դրա վրա կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, այլ անձանց թույլ տալ շինարարություն կատարելու իր հողամասում: Բացի դրանից ամրագրված էր, որ հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված կամ իր կողմից ստեղծված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունք, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Հետագայում 2005 թվականի հոկտեմբերի 4-ին ընդունված «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքով Օրենսգիրքը լրացվեց 204.1-ին հոդվածով, որ ընդգրկելով կառուցապատման վերաբերյալ վերոգրյալ կարգավորումները, սահմանեց նաև հավելյալ դրույթներ՝ մասնավորապես ամրագրելով, որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել, կատարել գործարքներ դրա վերաբերյալ, սահմանվեց, որ կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել այլ անձի իրավահաջորդության կարգով, որոշվեց կառուցապատողի կողմից կատարված անբաժանելի բարելավումների կարգավիճակը, սահմանվեց կառուցապատման առավելագույն

Ժամկետը, կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ պայմանագրերի վավերացման և պետական գրանցման կարգը: Թեև 2005 թվականի հոկտեմբերի 5-ին ընդունված օրենքով սահմանվեցին կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ որոշակի լրացուցիչ կարգավորումներ, սակայն դրանք ամբողջական և համապարփակ չեն, և մի շարք կարևորագույն խնդիրներ դեռևս դուրս են օրենսգրքի կարգավորումից, ինչը գործնականում առաջացնում է մի շարք բարդություններ: Հարկ է նաև նշել, որ Օրենսգրքում անհրաժեշտ է նաև սահմանել մանրամասն կարգավորումներ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի տիրապետման և օգտագործման իրավունքի՝ էմֆիտեուզի վերաբերյալ: Ուստի առաջացած խնդիրները լուծելու համար անհրաժեշտությունը է առաջացել վերանայել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող դրույթները՝ քաղաքացիական օրենսգրքում նախատեսվելով համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ:

Առկա խնդիրները և փոփոխությունների անհրաժեշտությունը

- **Կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ խնդիրներ:** Օրենսգիրքը հստակ կարգավորումներ չի նախատեսում կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ: Միայն սահմանվում է, որ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, մինչդեռ անհրաժեշտ է հաշվի առնել այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունք ունեցողի կողմից կառուցված շենքերը, ճիշտ է, հողամասի մաս են կազմում և

դրանով հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, բայց նույն չափով նաև կառուցապատման իրավունքի բաղադրիչ են:

- **Կառուցապատման իրավունքի դիմաց փոխհատուցման հետ կապված խնդիրներ:** Օրենսգրքում բացակայում են կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարի վերաբերյալ դրույթները, միչդեռ հատուցման հստակ կարգավորումը կարևոր նախապայման է ինչպես կառուցապատողի, այնպես էլ հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության համար:
- **Կառուցապատման իրավունքի դադարման հետ կապված խնդիրներ:** Հաշվի առնելով կառուցապատման հարաբերությունների բարդությունը և երկարատևությունը՝ անհրաժեշտ է օրենսգրքում հստակորեն սահմանել կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը:
- **Էմֆիտեզիսի իրավական կարգավորման հետ կապված խնդիրներ:** Անհրաժեշտ է սահմանել էմֆիտեզիսի առավել մանրամասն և համապարփակ կարգավորում՝ հաշվի առնելով այդ ինստիտուտի բոլոր առանձնահատկությունները:

Առաջարկվող լուծումները

- **Կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ խնդիրներ:** Կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ դրույթների հստակեցման համար առաջարկվում է 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, գրավադվել կամ այլ կերպ

փոխանցվել միայն կառուցապատման իրավունքի օտարման, գրավադրման կամ այլ եղանակով փոխանցման միջոցով:

➤ **Կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարը:** Կարևոր նշանակություն ունի կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարի կարգավորման հարցը: Հարկ է նշել, որ այս հարցի կապակցությամբ տարբեր երկրներում առկա են տարբեր մոտեցումներ: Մեր օրենսդրությունում որպես կարգավորման տարբերակ առաջարկվում է սահմանել, որ եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով կառուցապատողը պարտավոր է յուրաքանչյուր ամիս հողամասի սեփականատիրոջը դրա օգտագործման համար տրամադրել հատուցում, տվյալ պահին շուկայում առկա հողամասի վարձակալության համար սահմանված ամսական վարձավճարի չափով՝ հաշվի առնելով հողամասի բնույթը, տարածքը, որտեղ այն տեղակայված է, շինության կամ շենքի նշանակությունը և այլ հանգամանքներ: Անհրաժեշտ է արձանագրել, որ կարևոր է սահմանել ոչ միայն կառուցապատողի կողմից հողամասի սեփականատիրոջը վճարվող հատուցման չափը, այլ նաև պետք է պատշաճ ընթացակարգեր ստեղծել կառուցապատման իրավունքի դադարումից հետո կառուցապատողին տրամադրվող հատուցման կապակցությամբ: Որպես լուծում առաջարկվում է ամրագրել, որ հատուցելի պայմանագրի դեպքում պայմանագրի ժամկետի ավարտի դեպքում հողամասի սեփականատերը պարտավոր է կառուցապատողին տրամադրել հատուցում, դրա վրա կառուցված կամ ստեղծված շենքերի կամ շինությունների համար ոչ պակաս, քան շենքի կամ շինության շուկայական արժեքի մեկ քառորդի չափով, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Հողամասի սեփականատերը հատուցման փոխարեն կարող է առաջարկել կառուցապատողին երկարաձգել պայմանագրի ժամկետը շենքի կամ շինության շահագործման ժամկետի չափով: Եթե կառուցապատողը հրաժարվում է երկարաձգումից նա կորցնում է նաև հատուցման իրավունքը:

➤ **Կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը:** Անդրադառնալով կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերին՝ պետք է նշել, որ, որ մի

շարք երկրների օրենսդրությամբ հստակորեն սահմանվում է կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը (Ավստրիա, Էստոնիա, Մոլդովա, Ուկրաինա, Լատվիա, Վրաստան Խորվաթիա և այլն): Ամփոփելով տարբեր երկրների փորձը՝ կարելի է ամրագրել, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման ամենատարածված հիմքերն են պայմանագրով սահմանված ժամկետի ավարտը, կողմերի համաձայնությունը, հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համընկնումը, կառուցապատման վճարների ժամանակին չկատարելը, կառուցապատողի կողմից հողամասը չօգտագործելը և այլն: Հաշվի առնելով հայաստանյան իրավակիրառ պրակտիկայի առանձնահատկությունները և միջազգային փորձը՝ առաջարկվում է որպես կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքեր նախատեսել կողմերի համաձայնությունը, կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի լրանալը, կառուցապատման պայմանագրով սահմանված ժամկետում շենքը չկառուցելը, օրենքով սահմանված ժամկետի ընթացքում վճարումներ չկատարելը, կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ համընկնումը, կառուցապատողի կողմից կառուցված կամ ստեղծված շենքը կամ շինությունը չօգտագործելը: Մինևույն ժամանակ կառուցապատողի իրավունքների պաշտպանության համար անհրաժեշտ է ամրագրել, որ կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում կառուցված շենքերի և շինությունների ոչնչանալը հիմք չէ կառուցապատման իրավունքի դադարման համար: Կարևոր է նաև օրենսդրորեն ամրագրել, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման դեպքում կառուցապատողը իրավունք չունի քանդել կամ տեղափոխել շենքը կամ շինությունը կամ դրա մի մասը:

- **Էմֆիտևզիսի իրավական կարգավորման առանձնահատկությունները:** Առաջարկվում է օրենսգրքում սահմանել էմֆիտևզիսի հստակ և մանրամասն կարգավորում՝ այդ ինստիտուտի բոլոր առանձնահատկությունների հաշվառմամբ: Հարկ է նշել, որ մի շարք երկրների փորձը վկայում է, որ էմֆիտևզիսի բավական կենսունակ ինստիտուտ է: Մի շարք իրավակարգերում

Էմֆիտևոզիսը օգտագործվում է գյուղատնտեսական նշանակությամբ օգտագործվող հողերի հետ կապված հարաբերությունները կարգավորելու համար: Այսպես էմֆիտևոզիսի վերաբերյալ դրույթներ պարունակվում են Նիդերլանդների, Ֆրանսիայի, Իտալիայի օրենսդրությամբ: Դրա հետ մեկտեղ պետք է արձանագրել, որ որոշ երկրներում հրաժարվել են էմֆիտևոզիսից՝ այն փոխարինելով հողամասի օգտագործումը կարգավորող այլ ինստիտուտներով, օրինակ՝ ուզուֆրուկտով, կառուցապատման իրավունքով և այլն: Ուստի սահմանփակ իրային իրավաունքների համակարգերը պայմանականորեն կարելի է բաժանել երկու խմբի՝ համակարգեր, որոնք ուզուֆրուկտի հետ միասին նախատեսում են նաև էմֆիտևոզիսը (Իտալիա, Քվեբեկ, Նիդերլանդներ) և համակարգեր, որոնցում օրենսդիրը հրաժարվել է էմֆիտևոզիսից՝ դրա վերաբերյալ դրույթներ ընդգրկելով կառուցապատման իրավունքի, ուզուֆրուկտի և գույքային ծարաբեռնման ինստիտուտներում: Մակայն կարծում ենք, որ Օրենսգրքում առավել նպատակահարմար է նախատեսել վերոգրյալ բոլոր իրային իրավունքները, քանի որ դրանցից յուրաքանչյուրը ուղղված է հողամասը օգտագործողի տարբեր պահանջունքների բավարարմանը: Ուստի անհրաժեշտ է Օրենսգրքում ոչ միայն նախատեսել կառուցապատման իրավունքը, ուզուֆրուկտը և էմֆիտևոզիսը, այլ նաև հստակորեն սահմանել դրանց առանձնահատկությունները՝ հաշվի առնելով դրանց կարգավորման առարկայի բոլոր հատկանիշները:

Կարգավորման նպատակը և ակնկալվող արդյունքը

Հայեցակարգով առաջարկվող լուծումները նպատակ են հետապնդում ամբողջական և համալիր կերպով կարգավորել կառուցապատման և հողամասի օգտագործման հետ կապված հարաբերությունները՝ հաշվի առնելով ինչպես այդ հարաբերությունների առանձնահատկությունները, այնպես էլ միջազգային

իրավական պրակտիկայում առկա մոտեցումները: Կառուցապատման և հողամասի օգտագործման վերաբերյալ դրույթների հստակեցումը կնպաստի նշված ոլորտներում առաջացող հարաբերությունների կայունացմանը, ինչպես հողամասը կառուցապատողների և օգտագործողների, այնպես էլ հողամասի սեփականատերերի իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանությանը: