

## Հ Ա Յ Ե Ց Ա Կ Ա Ր Գ

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻՆ ՆՎԻՐՎԱԾ ԳԼՈՒԽՆԵՐԻ ԲԱՐԵՓՈՒՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

## Ներածություն

1998 թվականի մայիսի 9-ին ընդունված Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի(այսուհետ՝ Օրենսգրք) 4-րդ բաժինը նվիրված է սեփականության իրավունքի և այլ իրային իրավունքների կարգավորմանը: Ընդունումից ի վեր սեփականության իրավունքին նվիրված բաժնում կատարվել են մի շարք փոփոխություններ, որոնք ուղղված էին Օրենսգրքի կիրառման ընթացքում առաջացած խնդիրների և կարգավորման բացերի վերացմանը: Սակայն անհրաժեշտ է նշել, որ դեռևս առկա են մի շարք խնդիրներ, որոնց լուծումը ունի ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական կարևոր նշանակություն: Ուստի անհրաժեշտությունը է առաջացել վերանայել սեփականության իրավունքը կարգավորող դրույթները՝ Օրենսգրքում նախատեսելով համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ:

## Առկա խնդիրները և փոփոխությունների անհրաժեշտությունը

➤ Սեփականության իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավագործությունների հասկացությունների, սեփականության իրավունքին նվիրված գլուխներում առկա եզրույթների, ձևակերպումների վերաբերյալ խնդիրներ:

✓ Թեև Օրենսգրքում ամրագրված են սեփականության իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավագործությունները, սակայն պետք է նշել, որ իրավագործությունների հասկացությունները հստակ են և չեն արտացոլում դրանց

առանձնահատկությունները և էությունը, օրինակ՝ տիրապետման իրավունքի էությունը քացահայտելիս օգտագործվում է նույն տիրապետում եզրույթը:

✓ Հստակ չէ «իր» և «գույք» եզրույթների տարանջատումը: Շատ հաճախ համապատասխան դրույթների վերլուծությունից ակնհայտ է դառնում, որ կարգավորումը վերաբերում է ոչ թե գույքին, այլ իրին, սակայն կարգավորող դրույթում օգտագործվում է գույք եզրույթը, ինչը առաջացնում է տարբերությունները և առաջացնում է ոչ միայն տեսական, այլ նաև գործնական անհարմարություններ:

✓ Օրենսգրքում բավական շատ են այնպիսի ձևակերպումներ և կարգավորումներ, որոնք չենք համապատասխանում ներկայիս իրավակարգի առանձնահատկություններին և անցյալի կարգավորման մնացուկներ են:

➤ **Սեփականատեր չհամարվող անձանց իրային իրավունքների շրջանակի սահմանման վերաբերյալ խնդիրներ:** Անհրաժեշտ է վերանայել և հստակորեն սահմանել իրային իրավունքների շրջանակը՝ հաշվի առնելով ինչպես միջազգային առաջատար փորձը, այնպես էլ մեր օրենսդրական կարգավորման առանձնահատկությունները:

➤ **Շարժական իրերի ձեռքբերմանը վերաբերող խնդիր:** Օրենսգիրքը շարժական տիրազուրկ իրի տեսակ է համարում իրը, որից սեփականատերը հրաժարվել է (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 179-րդ հոդված): Իրերի այս տեսակի համար Օրենսգիրքը սահմանել է ձեռքբերման երկու ձև՝ իրի նկատմամբ տիրապետում հաստատելու միջոցով, իսկ նվազագույն աշխատավարձի հիսնապատիկի չափից ավել արժեք ունեցող իրերի համար՝ դատարանի միջոցով: Կարծում ենք, որ նման կարգավորումը չի համապատասխանում մեկ միասնական հայեցակարգին. անհասկանալի է, թե ինչու է օրենսդիրը տարբերակում իրականացրել իրերի ձեռքբերման համար՝ կապելով այն իրի արժեքից: Նման կարգավորումը չի համապատասխանում սեփականության իրավունքի կարգավորման հայեցակարգին, քանի որ անկախ իրի արժեքից դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի պաշտպանության ռեժիմը կամ երաշխիքները պետք է

միննույնը լինեն: Օրենսգրքի 179-րդ հոդվածի կարգավորումը անհարկի ծանրաբեռնում է նաև դատարանները:

➤ **Անշարժ իրերի՝ հողամասերի ձեռքբերմանը վերաբերող խնդիր:** Տիրազուրկ անշարժ իրի ձեռքբերումը, ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 178-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ պետք է իրականացվի ձեռքբերման վաղեմության կանոններով (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդված): Մեր կարծիքով նման կարգավորումը Օրենսգրքի զգալի թերություններից մեկն է: Նախ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի կարգավորումն առավելապես իրականացված է շարժական իրերի ձեռքբերման տրամաբանությամբ, ինչն արդեն խնդիր է առաջացնում անշարժ իրերի պարագայում: Երկրորդ՝ բոլորովին անհասկանալի է, թե ինչու՞ է օրենսդիրը տիրազուրկ անշարժ իրը ձեռք բերելու համար սահմանում տասնամյա վաղեմությունը. պարզ չէ, թե ում շահերն են պաշտպանվում: Երրորդ՝ դատական պրակտիկայում նման կարգավորումը խնդրահարույց է. այս կարգավորումը հանգեցրել է նրան, որ անձանց մոտ առաջացել է սեփականությունը կորցնելու մտավախություն (օրինակ՝ երկարատև ժամանակով բնակարանը կամ մեկ այլ անշարժ իրը չտիրապետելու դեպքում):

➤ **Ձեռքբերման վաղեմությանը վերաբերող խնդիրներ:** ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ձեռքբերման վաղեմությունը կարգավորվում է 187-րդ հոդվածով: Կարգավորման խնդիրները հանգում են հետևյալին: Նախ՝ հոդվածի կարգավորումն ավելի շատ իրականացված է շարժական իրերի ձեռքբերման վաղեմության տրամաբանությամբ, սակայն հոդվածը վերաբերում է միայն անշարժ իրերին: Երկրորդ՝ առկա կարգավորմամբ հայցային վաղեմությանը և ձեռքբերման վաղեմությանը վերաբերող նորմերի միջև մրցակցություն է առաջանում, ինչը պրակտիկայում բազմաթիվ խնդիրներ է առաջացնում: Երրորդ՝ բացակայում են ձեռքբերման վաղեմության կասեցմանը և ընդհատմանը վերաբերող նորմերը, ինչը կարող է բարդացնել սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը: Չորրորդ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը չի կարգավորում ձեռքբերման վաղեմությանը վերաբերող կանխավարկածները (բարեխղճության, անընդհատ տիրապետման, ինքնուրույն տիրապետման), որոնց բացակայությունը բազմաթիվ խնդիրներ է առաջացնում

իրավակիրառման ընթացքում: Հինգերորդ՝ բացակայում են շարժական իրերի ձեռքբերման վաղեմությունը կարգավորող նորմերը, ինչն էլ նշանակում է, որ որոշ դեպքերում շարժական իրը կարող է դուրս մնալ քաղաքացիական շրջանառությունից:

➤ **Շարժական իրերի ձեռքբերում տիրապետման փաստի ուժով:** Այս հարցը կարգավորվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածի միջոցով, որը, մեր կարծիքով թերի է: Նախ՝ հոդվածի կարգավորումից բխում է, որ այն տարածվում է նաև անշարժ իրի նկատմամբ, մինչդեռ անշարժ իրի համար նման կարգավորումն անթույլատրելի է, քանի որ դրա նկատմամբ իրավունքները պետք է գրանցվեն պետական մարմնում: Մինևույն ժամանակ այստեղ հակասություն է առաջանում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածի հետ:

➤ **Ինքնակամ կառույցի վերաբերյալ խնդիրներ**

Օրենսգրքի վիճահարույց հարցերից է ինքնակամ կառույցի իրավական կարգավորման խնդիրները, որոնց լուծումը կհանգուցալուծի ինքնակամ կառույցների հետ կապված իրավական թնջուկը:

➤ **Հողամաս, շենք, շինություն և այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործելու արգելքի վերաբերյալ խնդիրներ**

Անհրաժեշտ է ճշգրտել և հստակեցնել հողամաս, շենք, շինություն և այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործելու արգելք սահմանող դրույթները:

### **Առաջարկվող լուծումները**

➤ **Սեփականության իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավագործությունների հասկացությունների, սեփականության իրավունքի վերաբերյալ բաժնում առկա եզրույթների, ձևակերպումների վերաբերյալ խնդիրներ**

✓ Անհրաժեշտ է հստակեցնել իրավագործությունների վերաբերյալ հասկացությունները՝ մասնավորապես ամրագրելով, որ տիրապետման իրավունքը անձի՝ որևէ իրի նկատմամբ ունեցած փաստացի իշխանություն իրականացնելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է, իսկ տնօրինման իրավունքը՝ իրավաբանական և փաստական ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունը:

✓ Ինչպես սեփականության իրավունքի բաժնում, այնպես էլ ամբողջ օրենսգրքում անհրաժեշտ է տարբերակել «գույք» և «իր» եզրույթները՝ հաշվի առնելով դրանց առանձնահատկությունները: Սովորաբար գույք են անվանում անձի ակտիվների ամբողջությունը, որի մեջ մտնում են ինչպես շարժական ու անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները, նյութական իրավունքները, ինչպես նաև պահանջները, մինչդեռ իր են համարվում նյութական օբյեկտները, նյութական աշխարհի այն առարկաները, որոնք ուղղված են քաղաքացիական իրավահարաբերությունների մասնակիցների պահանջմունքների բավարարմանը և կարող են հանդես գալ որպես ապրանքաշրջանառության առարկա:

✓ Օրենսգրքի 166-րդ հոդվածը նվիրված է սեփականության իրավունքի սուբյեկտներին, մինևույն ժամանակ 167, 168 169-րդ հոդվածներում առանձին նշվում է քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը, պետական սեփականության իրավունքը և համայնքային սեփականությունը: Նշված հոդվածներում ըստ էության չեն բացահայտվում կարգավորման այնպիսի առանձնահատկություններ, որոնք կտարբերվեին 166-րդ հոդվածի կարգավորումներից, ուստի դրանց պահպանումը ընդամենը ավանդույթի հարց է և ժամանակավրեպ է: Այդիսկ պատճառով անհրաժեշտ է սեփականության իրավունքի սուբյեկտների վերաբերյալ բոլոր դրույթները նախատեսել մեկ հոդվածում՝ բոլոր սուբյեկտների առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

✓ Օրենսգրքի 171-րդ հոդվածով նախատեսված է պետական գույքի մասնավորեցման վերաբերյալ դրույթներ, սակայն պետք է նշել, որ այդ դրույթները

անցումային ժամանակաշրջանի դրույթներ են, և ներկայումս օրենսգրքում դրանց նախատեսման անհրաժեշտությունը բացակայում է:

➤ **Սեփականատեր չհամարվող անձանց իրային իրավունքների ցանկի վերաբերյալ:** Սեփականատեր չհամարվող անձանց իրային իրավունքների ցանկը վերանայման կարիք ունի, և օրենսգրքում պետք է ոչ միայն հսկակեցվեն ներկայումս գործող իրային իրավունքները, այլ նախատեսվեն այնպիսի իրային իրավունքներ, որոնք նախկինում առկա չեն եղել, սակայն որոնց նախատեսման անհրաժեշտությունը օբյեկտիվորեն գոյություն ունի (ուզուֆրուկտ, Էմֆիտևզիս, և այլն) :

➤ **Տիրագուրկ իրերի վերաբերյալ:** Տիրագուրկ իրերի հետ կապված խնդիրները լուծելու համար կարծում ենք անհրաժեշտ է.

Նախ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 179-րդ հոդվածում պետք է վերացնել կարգավորման տարբերությունը՝ կապված իրի արժեքի հետ:

Երկրորդ՝ շարժական բոլոր դեմք նետված իրերի համար պետք է սահմանել սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հնարավորություն տիրապետումը հաստատելու միջոցով և այդ պահից: Նախկին սեփականատիրոջ համար երաշխիքները պահպանվում են դատական պաշտպանության միջոցով: Այսինքն՝ եթե նախկին սեփականատերը չէր հրաժարվել իրի նկատմամբ սեփականության իրավունքից, ապա նա կարող է դիմել դատարան ընդդեմ նոր սեփականատիրոջ՝ ապացուցելով այն փաստը, որ իրից հրաժարում տեղի չէր ունեցել:

Երրորդ՝ տիրագուրկ անշարժ իր հասկացությունը պետք է բացառել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքից՝ հաշվի առնելով այն, որ տեսականորեն բացառվում է անշարժ իրի տիրագուրկ լինելը կադաստրային գրանցման, ինչպես նաև անշարժ իրերի (հողամասի) նկատմամբ իրավունքների գրանցման համակարգի առկայության պարագայում: Եթե սեփականատերը ցանկանում է հրաժարվել հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքից, ապա նա այդ մասին պետք է համապատասխան գրավոր հայտարարություն կատարի, որի արդյունքում հողամասը կարող է անցնել համայնքին կամ պետությանը (ինչպես կարգավորված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 3-րդ մասում և 101-րդ հոդվածում):

➤ **Ձեռքբերման վաղեմության վերաբերյալ:** Առաջին՝ պետք է սահմանել անշարժ իրի՝ հողամասի ձեռքբերման վաղեմության կանոններ, որոնք պետք է կապված լինեն հողամասի կամ այլ անշարժ իրի նկատմամբ իրավունքը գրանցող պետական մարմնում առկա գրանցման վաղեմության հետ: Այս նպատակով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում պետք է նախատեսել առանձին հոդված՝ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման բաժնում:

Երկրորդ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 187-րդ հոդվածը պետք է փոփոխել՝ հարմարեցնելով շարժական իրերի ձեռքբերմանը:

Երրորդ՝ պետք է նախատեսել մի շարք հոդվածներ, որոնք սահմանում են տիրապետման տեսակների վերաբերյալ կանխավարկածներ, մասնավորապես՝ տիրապետման բարեխիղճության, անընդհատության, ինքնուրույնության կանխավարկածները: Այս հոդվածները պետք է նախատեսել ձեռքբերման վաղեմությանը վերաբերող հոդվածների հետ նույն գլխում:

Չորրորդ՝ ձեռքբերման վաղեմության համար պետք է սահմանել վաղեմության ընդհատման և կասեցման մասին հոդվածներ, որոնք նպատակաուղղված կլինեն պաշտպանելու սեփականատիրոջը՝ հավասարակշռելով շահերը:

➤ **Շարժական իրերի ձեռքբերում տիրապետման փաստի ուժով:** ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում՝ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հիմքերում, պետք է նախատեսել հոդված տիրապետման փաստի ուժով շարժական իրը բարեխիղճ տիրապետողի օգտին սեփականության իրավունք ճանաչելու վերաբերյալ (իհարկե, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ իրը սեփականատիրոջ տիրապետումից դուրս է եկել նրա կամքից անկախ հանգամանքներում (այս բացառությունը չի վերաբերում դրամական միջոցներին և ըստ ներկայացնողի արժեթղթերին): Մրա հետ կապված պետք է ուժը կորցրած ճանաչել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 275-րդ հոդվածը:

➤ **Ինքնակամ կառույցի վերաբերյալ:** Ինքնակամ կառույցների վերաբերյալ դրույթները առկայությունը ոչ միայն նահանջ է օրենքի գերակայության սկզբունքից, քանի որ հնարավորություն են տալիս օրինականացնել օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը, այլ նաև իրավակիրառ պրակտիկայում առաջացնում է մի շարք բարդություններ: Հարկ է նշել նաև, որ մի շարք երկրների օրենսդրությունը ուսումնասիրությունը վկայում է, որ ինքնակամ կառույցի օրինականացումը անթույլատրելի է: Ուստի առաջարկվում է բացառել ինքնակամ կառույցի օրինականացման հնարավորությունը՝ օրենսգրքի համապատասխան հոդվածը ուժը կորցրած ճանաչելով: Մինևույն ժամանակ անցումային դրույթներով կսահմանվեն ժամկետներ և կարգ, որը հնարավորություն կտա օրինականացնել մինչև օրենսգրքում փոփոխությունների կատարումը կառուցված ինքնակամ կառույցները:

➤ **Հողամաս, շենք, շինություն և այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործելու արգելքի վերաբերյալ:** Անհրաժեշտ է ճշգրտել Օրենսգրքի 203-րդ հոդվածով հոդվածով սահմանվող հողամաս, շենք, շինություն և այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործելու արգելք սահմանող դրույթները: Հարկ է նշել, որ հոդվածում առկա որոշ դրույթներ պետք է հանվեն, քանի որ կրում են վարչաիրավական բնույթ, իսկ որոշ դրույթներ պետք սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը նախատեսող հոդվածներում՝ հաշվի առնելով կարգավորման առանձնահատկությունները:

### **Կարգավորման նպատակը և ակնկալվող արդյունքը**

Հայեցակարգով առաջարկվող լուծումները նպատակ են հետապնդում ամբողջական և համալիր կերպով կարգավորել սեփականության իրավունքի հետ կապված հարաբերությունները՝ հաշվի առնելով ինչպես այդ հարաբերությունների



առանձնահատկությունները, այնպես էլ միջազգային իրավական պրակտիկայում առկա մոտեցումները: Առաջարկվող լուծումները կնպաստեն նշված ոլորտում առաջացող հարաբերությունների կայունացմանը, սեփականատերերի իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանությանը: