

## ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

### 1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտությունը.

Քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 170-րդ հոդվածի 1-ին մասով որպես սեփականատեր չհամարվող անձի գույքային իրավունք նախատեսված է կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը: «Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք» հասկացությունը և դրա իրացման մեխանիզմները ՀՀ օրենսդրություն ներդրվել են դեռևս 2015 թվականին՝ «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-87-Ն օրենքով: Որպես նշված օրենքի ընդունման հիմնավորում նշվել է, որ «Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա առաջացած կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը **հնարավորություն է տալիս ձեռք բերել ապագայում կառուցվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով:** Միաժամանակ չարաշահումներից խուսափելու համար Նախագծով ներդրվում է գույքի նկատմամբ իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելու իրավունքը, որով ապահովվում է գործարքներից բխող իրավունքի պետական գրանցման պահանջը»<sup>1</sup>:

Նշվածից հետևում է, որ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը միտված է ապագայում ստեղծվող անշարժ գույքի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքն ապահովելուն, որի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելով՝ պետությունը ճանաչում է գույքի նկատմամբ անձի իրավունքի առկայությունը՝ երաշխավորելով անշարժ գույքի՝ քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ դառնալու դեպքում դրա նկատմամբ նրա սեփականության իրավունքի գրանցումը: Ըստ այդմ, գնելու իրավունքի ուժով անձը ձեռք է բերում անշարժ գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու՝ պետության կողմից երաշխավորվող **օրինական ակնկալիք:**

Օրինական ակնկալիքի առկայությունը ենթադրում է ոչ միայն դրանով երաշխավորված իրավունքի արդյունավետ պաշտպանություն, քանի որ փոխկապակցված է սեփականության իրավունքի հետ, այլ նաև իրավական որոշակիության սկզբունքի ապահովում:

Սահմանադրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունն ինքնիշխան, ժողովրդավարական, սոցիալական, իրավական պետություն է:

<sup>1</sup> <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=7613&Reading=0#>

Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք:

«Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ ունի իր գույքից անարգել օգտվելու իրավունք: Ոչ ոքի չի կարելի զրկել նրան գույքից, բացառությամբ ի շահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով: (...):

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը (այսուհետ՝ ՄԻԵԴ) իր վճիռներում հատուկ ընդգծել է, որ Կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածում կիրառվող «գույք» հասկացությունը սահմանափակված չէ միայն ֆիզիկական իրերի ու բարիքների նկատմամբ սեփականության իրավունքով, այլ այն իր մեջ ընդգրկում է նաև գույքային այլ իրավունքներ և շահեր<sup>2</sup>: ՄԻԵԴ նախադեպային իրավունքի համաձայն՝ կոնվենցիոն նորմի իմաստով գույք է համարվում ոչ միայն գոյություն ունեցող նյութական միջոցը, այլ նաև **նյութական միջոցը ձեռք բերելու լեգիտիմ ակնկալիքը**<sup>3</sup>: Ընդ որում, պահանջի իրավունքը ևս կարող է համարվել «գույք» Կոնվենցիայի իմաստով, եթե հիմնավորապես հաստատվել է, որ այդ պահանջը ենթակա է կատարման<sup>4</sup>: Ավելին՝ պահանջի իրավունքը ստանում է «գույք» որակումն այն պահից, երբ անձն ունենում է «օրինական սպասելիք» իր իրավունքներն իրականացնելու համար<sup>5</sup>:

Հետևաբար օրինական սպասելիքն առկա է բոլոր այն դեպքերում, երբ անձինք ունեն բավականաչափ իրավական հիմքեր վստահելու այն իրավական ակտերի իրավաչափ լինելուն, որոնք ուղղված են իրենց համար որոշակի իրավունքներ առաջացնելուն, անձի մոտ ստեղծում են իրավաչափ իրավական ակտի տպավորություն և վերաբերում են սեփականության իրավունքին<sup>6</sup>:

Սահմանադրական դատարանը նույնպես հայտնել է իրավական դիրքորոշում «օրինական սպասելիք» հասկացության վերաբերյալ, որով արձանագրել է, որ իրավական պետությունում, իրավունքի գերակայության սկզբունքի որդեգրման շրջանակներում, օրենքում

---

<sup>2</sup> Գասուս Դոսիերն ու Ֆուրդերտեքնիք Ջիէմբիէջն ընդդեմ Նիդերլանդների գործով ՄԻԵԴ 1995թ. փետրվարի 23-ի վճիռը, 53-րդ կետ:

<sup>3</sup> Տրզոն ընդդեմ Խորվաթիայի գործով 2009թ. հունիսի 11-ի վճիռը, կետ 44:

<sup>4</sup> Բուրդովն ընդդեմ Ռուսաստանի 2002թ. մայիսի 7-ի և Բեյլերն ընդդեմ Իտալիայի 2000թ. հունվարի 5-ի գործերով ՄԻԵԴ-ի վճիռները:

<sup>5</sup> Պրեսոն Կոմպանիա Նավիեռա ՍԱ-ն ընդդեմ Բելգիայի գործով 1995թ. նոյեմբերի 20-ի ՄԻԵԴ-ի վճիռը:

<sup>6</sup> Կոպելին ընդդեմ Սլովակիայի գործով 2004թ. սեպտեմբերի 28-ի վճիռը:

ամրագրված իրավակարգավորումները պետք է անձի համար կանխատեսելի դարձնեն իր իրավաչափ սպասելիքները: Իրավակարգավորումների և իրավակիրառ պրակտիկայի հիմքում պետք է դրվի այն հիմնարար մոտեցումը, որ օրինական ակնկալիքների իրավունքի պաշտպանության սկզբունքը հանդիսանում է իրավական պետության ու իրավունքի գերակայության երաշխավորման անբաժանելի տարրերից մեկը<sup>7</sup>: Սահմանադրական դատարանն իր թիվ ՍԴՈ-723, թիվ ՍԴՈ-741 և թիվ ՍԴՈ-881 որոշումներում միաժամանակ փաստել է սեփականության իրավունք ձեռք բերելու նկատմամբ օրինական սպասելիքի հիմքով սեփականության իրավունքի պաշտպանության հնարավորությունը: Ավելին՝ 18.03.2008 թվականի թիվ ՍԴՈ-741 որոշման 8-րդ կետում Սահմանադրական դատարանն արձանագրել է, որ սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը տրամադրվում է այն անձանց, ում սեփականության իրավունքն օրենքով սահմանված կարգով արդեն իսկ ճանաչված է, կամ ովքեր օրենքի ուժով ունեն սեփականության իրավունք ձեռք բերելու օրինական ակնկալիք:

Սահմանադրական դատարանը միաժամանակ փաստել է, որ օրինական ակնկալիքների իրավունքի պաշտպանության սկզբունքը հանդիսանում է իրավական պետության ու իրավունքի գերակայության երաշխավորման անբաժանելի տարրերից մեկը: Իրավական որոշակիության սկզբունքն անհրաժեշտ է, որպեսզի համապատասխան հարաբերությունների մասնակիցները ողջամիտ սահմաններում ի վիճակի լինեն կանխատեսել իրենց վարքագծի հետևանքները և վստահ լինեն ինչպես իրենց **պաշտոնապես ճանաչված կարգավիճակի անփոփոխելիության**, այնպես էլ ձեռք բերված իրավունքների և պարտավորությունների հարցում<sup>8</sup>:

Շարադրվածից հետևում է, որ որպես իրավական պետություն՝ յուրաքանչյուր դեպքում, եթե անձն օրենքի ուժով ձեռք է բերում որոշակի իրավական կարգավիճակ, որը նրան հնարավորություն է տալիս սեփականության իրավունք ձեռք բերել որոշակի նյութական արժեքի նկատմամբ, ապա վերջինիս մոտ ծագում է սեփականության իրավունք ձեռք բերելու օրինական ակնկալիքի իրավունք: Ընդ որում, սեփականության իրավունքի ձեռք բերման օրինական ակնկալիքը պետք է ունենա պաշտպանության այնպիսի աստիճան, որը հնարավորություն կտա դրա իրավատիրոջն իր իրավաչափ ակնկալիքը կյանքի կոչել<sup>9</sup>:

Վերոշարադրյալ իրավական դիրքորոշումների հաշվառմամբ կարելի է արձանագրել, որ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ձեռք բերելու և այդ իրավունքի առկայության մասին պետության կողմից նախնական նշում կատարվելու պայմաններում գնորդները, ապավինելով պետական մարմնի գործողությունների օրինականությանը և վստահ լինելով պաշտոնապես ճանաչված իրենց կարգավիճակի անփոփոխելիությանը, ձեռք են բերում գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու օրինական ակնկալիք, որի իրացման համատեքստում

<sup>7</sup> 2014թ. ապրիլի 18-ի թիվ ՍԴՈ-1148 որոշումը, 6-րդ կետ:

<sup>8</sup> 2019թ. նոյեմբերի 15-ի թիվ ՍԴՈ-1488 որոշումը:

<sup>9</sup> թիվ ԵԴ/45724/02/19 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 20.05.2022 թվականի որոշումը:

Սահմանադրական դատարանը կարևորել է արդյունավետ ընթացակարգերի և կառուցակարգերի օրենսդրական ամրագրումը<sup>10</sup>:

Այդուհանդերձ, կառուցապատման ոլորտն իրենից ներկայացնում է բարդ և բազմաշերտ իրավահարաբերություններ, և լինելով տարբեր գործողությունների հաջորդականություն՝ այս ոլորտում ի հայտ են գալիս այնպիսի խնդիրներ, որոնք ստեղծում են կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գնորդների իրավունքի, ըստ այդմ՝ սեփականության իրավունքի խախտման նախադրյալներ:

Տվյալ դեպքում կառուցապատման ոլորտում իրականացված ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ գործնական խնդիրները մեծամասամբ կապված են հողամասերի հետ, ինչն էլ պայմանավորված է դրանց՝ որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտի առանձնահատկություններով, այդ թվում՝ կառուցապատման և օգտագործման իրավունքների բարդ կառուցակարգերով: Բացի դա, հողամասերը կարող են լինել նաև համայնքի կամ պետության սեփականություն, ինչն էլ երբեմն առաջ է բերում պետական և համայնքային շահերի պաշտպանության անհրաժեշտություն:

Արդյունքում, գործնականում հանդիպում են դեպքեր, երբ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից շահերի պաշտպանության հայցի առարկան կազմում են այն հողամասերն ու դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունքը, որոնց վրա առկա է կառուցված շենք, որն էլ ծանրաբեռնված է անձանց գնելու իրավունքով: Գործող իրավակարգավորումների պայմաններում հողամասի սեփականության իրավունքի վերաբերյալ դատական վեճի առկայությունը խոչընդոտում է անշարժ գույքի նկատմամբ գնորդների սեփականության իրավունքի գրանցումը՝ հաշվի առնելով, որ սեփականության իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա, մինչդեռ հողամասի պատկանելիության հարցը դատական քննության առարկա է:

Շարադրված իրադրությունն առաջացնում է անշարժ գույք ձեռք բերելու գնորդների օրինական ակնկալիքի, այսինքն՝ Սահմանադրությամբ և Կոնվենցիայիով երաշխավորված սեփականության իրավունքի և պետության կողմից ճանաչված կարգավիճակի փոփոխության պայմաններում իրավական որոշակիության սկզբունքի խախտման ռիսկեր, ինչը համատեղելի չէ իրավական պետության գաղափարի ու իրավունքի գերակայության արժեքների հետ: Ըստ այդմ, անհրաժեշտ է օրենսդրությամբ ամրագրել նման հայցերի շրջանակում շենքի տակ գտնվող և այն սպասարկող հողամասի սեփականության իրավունքի կապակցությամբ դատական վեճ առաջանալու հնարավոր դեպքերում գնորդների իրավունքների (օրինական ակնկալիքի) պաշտպանության արդյունավետ ընթացակարգեր և կառուցակարգեր:

## **2. Առաջարկվող կարգավորման բնույթը.**

---

<sup>10</sup> 19.03.2019թ. թիվ ՍԴՈ-1448 որոշումը:

Հիմք ընդունելով կառուցված շենքից անշարժ գույքը որպես սեփականություն ձեռք բերելու՝ Սահմանադրությամբ և Կոնվենցիայով երաշխավորված իրավունքի կարևորությունն ու գնորդների իրավունքների պաշտպանությանն ուղղված արդյունավետ միջոցներ նախատեսելու անհրաժեշտությունը՝ Նախագծերով առաջարկվում է շենքի տակ գտնվող հողամասի սեփականության իրավունքը վիճարկելու դեպքերում մինչև վեճի լուծումը հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ օրենքի ուժով երաշխավորել գնորդների գույքային իրավունքները: Նշվածը բխում է Օրենսգրքի 207-րդ հոդվածի 1-ին մասից, որը շենքի կամ շինության սեփականատիրոջը, ով դրանով զբաղեցված հողամասի սեփականատերը չէ, անկախ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությունից, օրենքի ուժով դրա նկատմամբ օգտագործման իրավունք է վերապահում:

Նախագծերը երաշխավորում են նաև շենքի և հարակից հողամասի սեփականության իրավունքի դատական վիճարկման դեպքերում գնորդների օրինական ակնկալիքների պաշտպանությունը՝ հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման իրավական խոչընդոտների դեպքում նրանց վերապահելով դրա օգտագործման իրավունք, ինչի ուժով անշարժ գույքի սեփականատեր գնորդներն օրենքի ուժով ստանում են իրենց շահերից ելնելով, առանց սեփականատիրոջ միջամտության կամ համաձայնության հողամասն օգտագործելու՝ պետության կողմից երաշխավորված ու ճանաչված իրավունք:

Հարկ է նկատել, որ հողամասի նկատմամբ գնորդի օգտագործման իրավունքի հետագա գոյությունը կապված է պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայցի լուծման հետ: Մասնավորապես, եթե հայցի քննության արդյունքում կայացված և օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով.

- չի փոփոխվում հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի սուբյեկտը, ապա համապատասխան բնակարանի և (կամ) ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջն օրենքի ուժով փոխանցվում է հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը,

- ճանաչվում է հողամասի նկատմամբ պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքը կամ որևէ ժամանակահատվածում ձեռքբերման որևէ հիմքով անվավեր է ճանաչվում հողամասի նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքը, ապա Կառավարության որոշմամբ սահմանված կորոդինատների սահմաններում շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցվում է տվյալ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով: Այդ սահմաններում պահպանվում են նաև այլ անձանց գույքային իրավունքները: Ընդ որում, այս կարգավորումներն ինքնին չեն դիտարկվում որպես գրավառուի գրավի իրավունքների կամ գրավի դադարեցման, գրանցված գրավի իրավունքները ուժը կորցրած ճանաչելու, գրավի իրավունքները անվավեր կամ առոչինչ

ճանաչելու կամ որևէ այլ կերպ այդ իրավունքը առանց գրավառուի համաձայնության օտարելուն ուղղված կարգավորումներ:

Շարադրվածի համատեքստում կարգավորվում են նաև փոխանցման ակտ կնքելու, դրա բովանդակության և դատաքննության ելքով պայմանավորված՝ գնորդների սեփականության իրավունքի գրանցման վարույթի առանձնահատկությունները և իրականացման կարգը, ինչպես նաև գնորդներին վերապահվում է բաժնային սեփականության սեփականատերերի հետ հավասար պայմաններում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման հարաբերություններին մասնակցելու հնարավորություն:

### **3. Ակնկալվող արդյունքը.**

Նախագծերի ընդունումն ուղղված է անշարժ գույքի գնորդների իրավունքների լիարժեք և արդյունավետ պաշտպանությանը՝ ստեղծելով հստակ, կանխատեսելի և կայուն գործիքակազմեր:

### **4. Նախագծերի ընդունման կապակցությամբ այլ նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտությունը.**

Նախագծերի ընդունման կապակցությամբ այլ նորմատիվ իրավական ակտեր ընդունել անհրաժեշտ չէ:

### **5. Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ.**

Նախագիծը բխում է Կառավարության 2021-2026թթ. ծրագրի՝ 5.2. Մարդու իրավունքների պաշտպանությունը գլխով սահմանված առաջնահերթություններից, այն է՝ Կառավարության քաղաքականությունն ուղղված կլինի մարդու իրավունքների պաշտպանության տարբեր բնագավառներում առկա խնդիրներին թիրախային լուծումներ տալուն, ինչպես նաև քաղաքացիների և հատկապես խոցելի խմբերի իրավունքների պաշտպանության նպատակով լրացուցիչ երաշխիքներ ամրագրելուն:

### **6. Նախագծերի մշակման գործընթացում ներգրավված մարմինները կամ անձինք.**

Նախագծերը մշակվել են Արդարադատության նախարարության կողմից: