

ՀՈՎՍԵՓ ՔՈՉԱՐՅԱՆ

Հայ-Ռուսական (Սլավոնական) համալսարանի իրավունքի և քաղաքականության ինստիտուտի քաղաքացիական և քաղաքացիական դատավարության իրավունքի ամբիոնի ուսանող



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐ. ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՈՐՈՇ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐ

Հոդվածում ուսումնասիրվում են անշարժ գույքին վերաբերող իրավական կարգավորման որոշ հիմնախնդիրներ. մասնավորապես ուշադրություն է դարձվում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի բացթողումներին: Հեղինակի կողմից առաջարկություններ են արվում՝ կատարելու օրենսդրական փոփոխություններ այդ բացթողումները շտկելու նպատակով:

Հիմնաբառեր- անշարժ գույք, անշարժ գույքի միավոր, կառուցվող շինություն, մեկուսի շինություն, մեկուսի սարածք:

Միջազգային չափորոշիչներով անշարժ գույքի հասկացությունը բնորոշվում է հետևյալ կերպ. «Անշարժ գույքը կամ անշարժ գույքի օբյեկտը սահմանվում է որպես հողի ֆիզիկական մաս, որը ենթակա է մարդու կողմից իրականացվող բարելավումների (այդ թվում՝ կառուցապատման): Դա նյութապես շոշափելի իր է, որը կարելի է տեսնել և շոշափել, իր բոլոր շինություններով, ինչպես հողի վրա, այնպես էլ հողի տակ»:

Նշված մոտեցումը ներկայումս բնորոշ է շատ պետությունների քաղաքացիական օրենսդրության համար, սակայն գործնականում դրա կիրառումը մեր իրականության մեջ ամբողջությամբ ներկայումս կիրառելի չէ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածով սահմանվում է, որ անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության:

Սակայն, նշված սահմանումը չի նշում, թե ինչո՞վ է արտահայտվում, օրինակ, հողամասին վնաս պատճառելը, ի՞նչ աստիճանի վնասի մասին է խոսքը գնում, կամ ի՞նչ չափանիշներով պետք է որոշել այդ վնասը, որպեսզի դրանից անջատված գույքը համարվի անշարժ, քանզի նման մոտեցումը չի կարող ունենալ գործնական նշանակություն:

Պետք է նշել այն հանգամանքը, որ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածը սահմանում է «գույք», «անշարժ գույքի միավոր» և «անշարժ գույքի օբյեկտ» եզրույթներ: Համաձայն վերը նշված օրենքի՝ անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, անշարժ գույք հանդիսացող ընդերքի մասը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա, այդ թվում նաև՝ կառուցվող շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, իսկ որպես անշարժ գույքի միավոր է սահմանվում միասնական տարածական ամբողջություն կազմող գույքի մասը, որը հանդիսանում է մեկ, իսկ ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ մեկից ավելի անձանց սեփականության կամ այլ գույքային իրավունքների օբյեկտ:

Սակայն վերոնշյալ սահմանումն ունի տրամաբանական անհետևողականություն, քանի որ հնարավոր չէ երևոյթը սահմանել նույն երևույթի կամ այդ երևույթի մասի միջոցով (այսպես՝ անշարժ գույքի միավորը անշարժ գույքի մասն է):

Նպատակահարմար է հիմք ընդունել այն տեսակետը, որ անշարժ գույքի միավորի առաջնային հատկանիշն է դրա բնույթով և նշանակությամբ առանձնացվածությունը ինքնուրույն օգտագործման համար, ինչը պետք է դիտվի որպես անշարժ գույքի միավորի հիմնական հատկանիշ: Ասվածը մատնանշում է, որ անշարժ գույքի միավորը կարելի է սահմանել հողատարածք, կառույց, շինություն, բազմաբնակարան շենք կամ այլ անշարժ գույք, որն ունի հաստատված սահման, բնույթով և նշանակությամբ առանձնացված է ինքնուրույն օգտա-

www.journal.lawinstitute.am

գործման համար և գտնվում է իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձի, պետության կամ համայնքային սեփականության կամ օգտագործման ներքո:

Բացի այդ, օրենսդիրը չի բացառում անշարժ գույքի այնպիսի օբյեկտների գոյությունը, որոնք հողատարածք կամ կառույց չեն, օրինակ՝ սյունը, պատը կամ հաղորդալարերը, որոնց դիրքը տարածության մեջ ավելի շատ ուղղահայաց է, քան հորիզոնական: Օրենքի համաձայն՝ դրանք նույնպես անշարժ գույք են, հետևաբար դրանց նկատմամբ իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման: Սակայն, առկա պետական գրանցման համակարգը պատշաճ կերպով չի կարգավորում նման օբյեկտների գրանցման կարգը, կանոնները, իրավաբանական մեխանիզմը և հետևանքները:

Խնդիրներ է առաջացնում նաև այն հանգամանքը, որ անշարժ գույքի օրենսդրական եզրույթը չի սահմանում, թե արդյոք կարելի է համարել անշարժ գույք ստորջրյա կամ վերջրյա օբյեկտները, և արդյոք դրանք ենթակա են պետական գրանցման: Օրինակ՝ արդյոք կարող են գրանցվել ստորջրյա կոյուղու խողովակները, ծովը կամ ալիքները զսպող կառույցները, ստորջրյա լիցքերը:

Ինչպես ցույց է տալիս անշարժ գույքի վերաբերյալ նորմերի վերլուծությունը, քաղաքացիական օրենսգրքում նախատեսված «անշարժ գույք» եզրույթը, ի տարբերություն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի, չի ներառում անշարժ գույքի այնպիսի օբյեկտներ, ինչպիսիք են կառուցվող շենքերը կամ շինությունները: Բացի այդ, պարզ չէ, թե օրենսդիրը ի՞նչ նկատի ունի՝ ասելով «կառուցվող շենքեր, շինություններ», քանի որ օրենքը չի տալիս այդ եզրույթի սահմանումը: Օրինակ՝ պարզ չէ, թե արդյոք կարելի է այդ հասկացության մեջ ներառել խտացված նստվածքային հիմքերը, ավտոճանապարհների լիցքերը և այլն:

Պարզաբանում է պահանջում նաև այն հարցը, թե արդյոք ցանկացած կառուցվող օբյեկտ կարող է ճանաչվել անշարժ գույք, թե ոչ: Եթե ոչ, ապա ինչպիսի՞ն են անշարժ գույք համարվելու չափանիշները: Ակնհայտ է, որ կառուցվող օբյեկտի՝ անշարժ գույք համարվելու չափանիշները գտնվում են շինանարարության և ճարտարապետության ոլորտում: Սակայն գոյություն ունի առանձնահատուկ խնդիր, որը բնորոշ է միայն ավարտված շինարարական օբյեկտներին, այն է՝ ավարտուն շինությունը գոյություն ունի այն շահագործման հանձնելու պահից, այդ պահից էլ օբյեկտը դադարում է համարվել կառուցվող շինություն: Սակայն թե որն է կառուցվող շինարարության օբյեկտի գոյության սկզբնական

պահը, սակայն, միանշանակ սահմանված չէ:

Կարելի է եզրակացնել, որ օրենքի տեսանկյունից կառուցվող շինությունը գոյություն ունի այն պահից, երբ հողատարածքի վրա սկսվել են օբյեկտի ստեղծմանն ուղղված անմիջական գործողություններ, որոնք հանգեցրել են հողատարածքի այնպիսի փոփոխությունների, որոնք հնարավոր չէ առանձնացնել այդ հողատարածքից առանց էական վնաս հասցնելու պլանավորված օբյեկտի ստեղծման գործընթացին:

Հարկ է նշել, որ շրջանառության մեջ գոյություն ունեն այնպիսի օբյեկտներ, որոնց ներառումը անշարժ գույքի ցանկի մեջ ավելի քան նպատակահարմար է: Այդպիսիք են, օրինակ, «տարածք» և «գծային շինություններ» հասկացությունները:

Հատկանշական է նաև այն, որ անշարժ գույքի օբյեկտների թվին օրենքը չի դասում տարածքը, մինչդեռ այն հաճախ հանդես է գալիս քաղաքացիական շրջանառության մեջ որպես ինքնուրույն անշարժ գույքի օբյեկտ:

Նշենք, որ ո՛չ քաղաքացիական օրենսգրքով և ո՛չ էլ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված անշարժ գույքի եզրույթը թույլ չի տալիս, որ տարածքը համարվի անշարժ գույք, քանի որ այն չունի անշարժ գույքին բնորոշ հողի հետ կապը, և հետևաբար տարածքը համարվում է քաղաքացիական իրավունքների օբյեկտ միայն իրավանաբանական տեսանկյունից: Այսինքն, որպեսզի տարածքը իրավաբանորեն դասվի անշարժ գույքի օբյեկտների շարքին, և նրա նկատմամբ կիրառվեն անշարժ գույքի վերաբերյալ դրույթները, անհրաժեշտ է այն ներառել անշարժ գույքի հասկացությունում թվարկված օբյեկտների ցանկի մեջ: Դա հնարավորություն կընձեռի, որպեսզի տարածքի նկատմամբ իրավունքների ծագումը և դադարումը, ինչպես նաև դրանց պաշտպանությունը իրականացվի անշարժ գույքի համար օրենքով սահմանված կարգով:

Մինչդեռ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության և անշարժ գույքին վերաբերող այլ նորմատիվ ակտերի կիրառման պրակտիկան ցույց է տալիս, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածում որպես անշարժ գույք թվարկված որոշ օբյեկտներ չեն համապատասխանում անշարժ գույքի համար նախատեսված չափանիշներին, և այդ պատճառով անհրաժեշտություն է առաջանում դրանք բացառել անշարժ գույքի օբյեկտների թվից: Վերլուծության է արժանի նաև համաշխարհային փորձը: Օրինակ՝ Վրաստանի Հանրապետության օրենսդրությունն անշարժ գույքի թվին է դասում հողատարածքն իր վրայի շենք-շինությամբ կամ առանց դրա, շենք-շինությունը (կառուցվող, կա-

ռուցված կամ քանդված), շենք-շինության միավոր (կառուցվող, կառուցված կամ քանդված) և գծային շինությունը²: Իսկ «Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Ռուսաստանի Դաշնության դաշնային օրենքի 1-ին հոդվածի համաձայն՝ անշարժ գույքի, այդ թվում բնակելի և ոչ բնակելի տարածքների նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման³:

Ընդհանրացնելով վերոգրյալը՝ անհրաժեշտ ենք համարում հետևյալ օրենսդրական շտկումները.

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածում թվարկված անշարժ գույքի օբյեկտների ցանկից պետք է բացառել անտառները, բազմամյա տնկիները, քանի որ անշարժ գույք են հանդիսանում ոչ թե անտառները, բազմամյա տնկիները, այլ այն հողատարածքները, որոնցով ծանրաբեռնված են դրանք:

2. Նույն՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածում թվարկված անշարժ գույքի օբյեկտների թվից անհրաժեշտ է բացառել նաև ջրային մեկուսի օբյեկտները: Այս պարագայում անշարժ գույքի օբյեկտ է համարվում ոչ թե ջուրը, այլ այն հողատարածքը, որի վրա տեղակայված է ջրային օբյեկտը, այսինքն՝ հատակը և փեր:

3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության և անշարժ գույքին վերաբերող այլ նորմատիվ ակտերի կիրառման պրակտիկան բավարար չափով հիմք է տալիս, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածը լրացվի մի շարք նոր՝ անշարժ գույքի օբյեկտներով: Անշարժ գույքի ցանկը դրանցով լրացնելու անհրաժեշտությունը կարելի է բացատրել ոչ միայն քաղաքացիական շրջանառության համար այդ օբյեկտների հատուկ նշանակությամբ, այլև դրանց իրավական ռեժիմը հետագայում մանրամասնելու համար. այսպես անհրաժեշտ է քննարկել անշարժ գույքի օբյեկտների ցանկում ստորջրյա և վերջրյա, գծային կառույցների, «տարածք», «մեկուսի տարածք», «մեկուսի շինություն» հասկացությունները ներառելու հարցը, հստակեցնել «անշարժ գույքի միավոր», «կառուցվող շինություն» հասկացությունները:

ա. «Կառուցվող շինություն» հասկացությունը կարելի է սահմանել որպես շինարարության օբյեկտ, որի ստեղծումը որպես կապիտալ շինարարություն, թույլատրված է ՀՀ օրենսդրության պահանջներին համապատասխան, սակայն այն ավարտված չէ, հողի հետ ունի ամուր կապ, և նրա նշանակությունը, գտնվելու վայրը, չափերը նկարագրված են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի փաստաթղթերում:

բ. «Մեկուսի տարածք» եզրույթը կարելի է

սահմանել որպես շինության տարածական մաս, որն առանձնացված է մյուս փոխկապակցված մասերից հիմնական կամ շարժական պատերով, ունի ինքնուրույն ելք դեպի օժանդակ (նախասրահներ, միջանցքներ, համալիրներ, աստիճանահարթակներ, վերելակի նախասրահներ և այլն) կամ ընդհանուր օգտագործման (նախամուտքային տարածություններ, փողոցներ և այլն) շինություններ, կարելի է անմիջականորեն կամ այլ շինությունների միջոցով սերվիտուտ սահմանել, որի կառույցի ներսում գտնվելու վայրը, նշանակությունը մակերեսը սահմանված է անշարժ գույքի պետական միասնական ռեգիստրի փաստաթղթերում:

4. Նպատակահարմար է նաև քննարկել օբյեկտը որպես կառուցվող շինություն ճանաչելու համար անհրաժեշտ նվազագույն վավերապայմանները օրենսդրորեն ամրագրելու հարցը: Այդպիսի վավերապայմաններ կարող են հանդիսանալ, օրինակ, ավարտուն ենթակառուցվածքների տարրերի առկայությունը կամ շինարարության նախահաշվի գումարների որոշակի մասի օգտագործումը և այլն:

5. Անշարժ գույքի հասկացությունից անհրաժեշտ է բացառել դրա՝ հողից անջատելու դեպքում հողամասին վնաս պատճառելու պայմանը:

6. Օրենսդրորեն պետք է ամրագրել անշարժ գույք համարվող օբյեկտների հնարավորինս սպառնիչ ցանկ:

¹ www.ocenchik.ru/docs/467.html#3

² www.jguard.ru/images/attaches/235/GK_Georgia.txt

³ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

Գրականություն

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք (Ընդունվել է Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի կողմից 1998 թվականի մայիսի 5-ին)
2. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք (Ընդունված է 2011 թվականի հունիսի 23-ին)
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. www.ocenchik.ru/docs/467.html#3
5. Гражданский кодекс Грузии от 26 июня 1997 года.

Овсеп Кочарян

Студент кафедры гражданского и гражданско-процессуального права
института права и политики Российско-Армянского (Славянского) университета

РЕЗЮМЕ

Объекты недвижимости: некоторые вопросы правового регулирования

В статье исследуются некоторые вопросы правового регулирования объектов недвижимости, в частности делается акцент на пробелы ГК РА. Автор выдвигает предложение осуществить законодательные изменения в целях исправления этих пробелов.

Ключевые слова: недвижимое имущество, единица недвижимости, строящееся сооружение, обособленное сооружение, обособленная территория.

Hovsep Kocharyan

Students of the department of civil and civil procedure law
Institute for Law and Policy Russian-Armenian (Slavonic) University

SUMMARY

Objects of real property: some issues of legal regulation

The article examines some issues of legal regulation of real property objects, specifically pays attention on the spaces of Civil code RA. The author puts forward the proposal to carry out some legislative changes in order to fix this spaces.

Keywords: real property, unit of real property, building under construction, separated building, isolated territory.