

ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ/CIVIL LAW/ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

<https://doi.org/10.59546/18290744-2025.1-3-47>

ՆԱՐԻՆԵ ԱՌԱՔԵԼՅԱՆ
ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ,
ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի աշխատակազմի իրավական
փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ

NARINE ARAKELYAN
*PhD Student at the Chair of Civil Law of Yerevan State University,
Chief Specialist of the Legal Expertises Service of the Staff of the
Court of Cassation of the Republic of Armenia*

НАРИНЕ АРАКЕЛЯН
*Аспирант кафедры гражданского права ЕГУ,
главный специалист службы правовых экспертиз
аппарата Кассационного суда РА*

**ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՀՈՂԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ
ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍԱՀՄԱՆՄԱՆ
ԱՌԱՋՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

**THE SPECIFIC FEATURES OF DETERMINING THE RIGHT TO BUILD
ON STATE AND COMMUNITY LANDS**

**ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВА НА ЗАСТРОЙКУ В
ОТНОШЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Ներածություն

Պետությունը՝ որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների ինքնուրույն սուբյեկտ, մասնակցում է մասնավոր իրավահարաբերություններում մյուս մասնակիցներին հավասարազոր իրավունքներով և պարտականություններով:

Պետական սեփականությունն այլ կերպ անվանվում է նաև հանրային սեփականություն, երբ կառավարությանը պատկանում է որևէ գույք, կազմակերպություն կամ արդյունաբերություն¹:

¹ Տե՛ս <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/public-ownership>:

Յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ նման պետության սեփականության իրավունքի բովանդակությունն են կազմում տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավագործությունները, որպիսիք Հայաստանի Հանրապետությունն իրականացնում է՝ իր շահերից ելնելով, սեփական հայեցողությամբ: Հայաստանի Հանրապետությունը, լինելով հանրային իշխանության կրող, օժտված լինելով միայն իրեն հատուկ իշխանական լիազորություններով, ինքն է սահմանում քաղաքացիական շրջանառության կանոնները, այդ թվում նաև՝ պետական սեփականության իրավունքի բովանդակությունն ու իրականացման մեխանիզմները²:

Նշված գործառույթի բաղադրատարրերից մեկը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի փոխանցման գործարքներ իրականացնելու իրավագործությունն է, որում ընդգրկվում է, ի թիվս այլնի, այդ գույքը կառուցապատման իրավունքով օգտագործման հանձնելը, որի համապարփակ կարգավորմանը նվիրված նորմերն ամրագրված են ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ, այնպես էլ ՀՀ հողային օրենսգրքով:

Հիմնական հետազոտություն

Պետական կամ համայնքային հողամասերի՝ կառուցապատման իրավակարգավորումներին է նվիրված ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք)³ 202-րդ հոդվածի 8-րդ մասը, ըստ որի՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով կարող են փոխանցվել այլ անձանց միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար տրամադրելու դեպքերի և Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով սահմանված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց փոխանցումը սեփականության իրավունքով արգելված է:

Նշված հոդվածով օրենսդիրը սահմանել է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի՝ կառուցապատման նպատակով տրամադրման առանձնահատուկ կարգավորումներ, որոնց ուժով այդպիսի հողամասերը կարող են կառուցապատման նպատակով փոխանցվել միայն պետական կամ համայնքային հողերը **սեփականության իրավունքով** ձեռք բերելու պայմանով:

Հարկ է ուշադրություն դարձնել նաև այն հանգամանքին, որ նշված հոդվածում օրենսդրական տեխնիկայի առումով օգտագործվում է հողամասը ոչ թե «կառուցապատման իրավունքով», այլ «կառուցապատման նպատակով» տրամադրելու արտահայտությունը: Մինչդեռ, ըստ էության, երկու դեպքում էլ իրավանորմի հիմքում դրված է նույն միտքը, հողամասը կառուցապատելը: Նշված ձևակերպումը, ըստ էության, վերաբերում է այն դեպքին, երբ անձը սեփականության իրավունքով ձեռք է բերում հողամասը, որի նպատակային նշանակությունը սահմանված է կառուցապատման նպատակը: Նշված կարգավորման պայմաններում ստացվում է, որ պետական կամ համայնքային հողերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրման հնարավորություն Օրենսգիրքը չի նախատեսել: Մինչդեռ, ի հակադրություն Օրենսգրքի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի⁴ 57-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ընդհանուր կանոնի համա-

² Տե՛ս *Բարսեղյան Տ.*, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք, Առաջին մաս, Երևանի պետ. համալս., չորրորդ հրատարակություն, Եր., «Տիգրան Մեծ» հրատ., 2014, էջ 363:

³ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքն ընդունվել է 05.05.1998 թվականին, ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

⁴ ՀՀ հողային օրենսգիրքն ընդունվել է 02.05.2001 թվականին, ուժի մեջ է մտել 15.06.2001 թվականին, ՀՀՊՏ 2001.06.15/17(149) Հոդ.457:

ծայն՝ պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով:

Այսինքն՝ ՀՀ հողային օրենսգիրքը, ի տարբերություն Օրենսգրքի, նախատեսում է պետության և համայնքային հողամասերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու հնարավորություն, իսկ Օրենսգիրքը միայն սահմանափակվում է այդ հողամասերի կառուցապատման նպատակով դրանք սեփականության իրավունքով մասնավոր սուբյեկտներին օտարելու դրույթով:

Միաժամանակ, ՀՀ հողային օրենսգիրքը նույն հոդվածի 2-րդ պարբերությամբ նույնպես սահմանում է պետական կամ համայնքային հողամասերը կառուցապատման նպատակով միայն սեփականության իրավունքով այլ անձանց տրամադրելու դրույթը՝ բացառություն նախատեսելով նույն օրենսգրքով սահմանված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի համար, որոնց տրամադրումը սեփականության իրավունքով արգելված է կամ այն հողամասերի, որոնք տրամադրվում են «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի (ծրագրերի) շրջանակներում:

Ինչպես և ենթադրվում էր, պետական կամ համայնքային հողամասերի՝ կառուցապատման նպատակով տրամադրման ընթացակարգը բնականաբար պետք է ավելի բարդ լիներ, քան մասնավոր անձանց պատկանող հողամասերի դեպքում է: Ըստ էության՝ օրենսդիրը սահմանել է պետական կամ համայնքային հողամասերի տրամադրման բարդ, մի քանի փուլից բաղկացած ընթացակարգ, քանի որ եթե մասնավոր անձանց պատկանող հողամասերի դեպքում կառուցապատողն ընդամենը ձեռք է բերում հողամասը կառուցապատման իրավունքի պայմանագիր կնքելու միջոցով և պարտավոր չէ մեծ գումարներ վճարել հողամասը գնելու համար, ապա պետական կամ համայնքային հողամասերի դեպքում վերջինս կառուցապատում իրականացնելու նպատակով նախ պետք է օրենքով սահմանված կարգով ձեռք բերի համապատասխան հողամասը:

Նշված կանոնից, սակայն, նախատեսվում են հետևյալ բացառությունները.

- հողամասը տրամադրվում է օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին՝ դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար,
- ՀՀ հողային օրենսգրքով պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի փոխանցումը սեփականության իրավունքով արգելված է,
- հողամասը տրամադրվում է «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի (ծրագրերի) շրջանակում:

Նշված իրավակարգավորումների պայմաններում առանցքային է դառնում օրենսդրի կողմից տարանջատված «կառուցապատման իրավունք» և «կառուցապատման նպատակ» հասկացությունների էությունը բացահայտելը: Առաջին հայացքից այս երկու հասկացությունները թվում է, թե նույնանում են, սակայն օրենսդրի կողմից այս ինստիտուտները հստակ տարանջատվել են տարբեր օրենսդրական կարգավորումներում:

Որպես օրինակ՝ նշենք ՀՀ հողային օրենսգրքի 46-րդ հոդվածի երկրորդ պարբերությունը, որն արգելում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրելը, բացառությամբ նույն օրենսգրքի 63.1-ին հոդվածով սահմանված կամ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրով (ծրագրերով) սահմանված դեպքերի:

Նշված նորմը, ըստ էության, չի վերաբերում կառուցապատման իրավունքի տրամադրմանը, քանի որ այն սահմանվում է համապատասխան պայմանագրի հիման վրա՝ իրավատիրոջ մոտ առաջացնելով հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրային իրավունք: Իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքի վկայակոչված նորմն արգելում է վերոնշյալ հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրելը, այն պարագայում, երբ վերոնշյալ իրավունքը, միևնույն է, նշված պայմանագրերով տրամադրվել չէր կարող (հաշվի առնելով նաև, որ նշված պայմանագրերով ծագում են պարտավորաիրավական հարաբերություններ, իսկ կառուցապատման իրավունքն իրային իրավունքի տարատեսակ է):

Դեռ ավելին, հաշվի առնելով Օրենսգրքի և ՀՀ հողային օրենսգրքի վկայակոչված իրավադրույթները՝ պետք է նշել, որ պետական կամ համայնքային հողերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրվել չեն կարող, քանի որ դրանց տրամադրումն իրականացվում է միայն սեփականության իրավունքի միջոցով: Ուստի, գտնում ենք, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 46-րդ հոդվածի երկրորդ պարբերությունը, այն թե՛ որպես կառուցապատման իրավունքի, և՛ թե՛ որպես կառուցապատման նպատակով հողամասերի օգտագործման կարգավորում դիտարկելու պարագայում, նախատեսելու անհրաժեշտությունը բացակայում է:

Վերադառնալով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով սեփականությամբ հանձնելու իրավակարգավորմանը՝ հարկ է նշել, որ այն, ընդգրկված է Օրենսգրքի 202-րդ հոդվածում, որը վերաբերում է հողամասի՝ որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտի առանձնահատկություններին, այսինքն՝ այս նորմը, ինչպես արդեն իսկ նշվեց, չի վերաբերում պետական կամ համայնքային հողամասերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրման իրավակարգավորումներին: Հակառակ մեկնաբանության դեպքում այն, ըստ էության, կհակասեր կառուցապատման իրավունքի՝ որպես դարերի ընթացքում ձևավորված ինստիտուտի ողջ էությանը, քանի որ կառուցապատման իրավունքը վերաբերում է **սեփականատեր չհանդիսացող անձի կողմից ուրիշին պատկանող հողամասում կառուցապատում իրականացնելուն**, իսկ այն դեպքում, երբ կառուցապատողը և հողամասի սեփականատերը համընկնում են (ինչը, ներկա իրավակարգավորումների ուժով, տեղի կունենա տվյալ պարագայում), խոսք չի կարող լինել կառուցապատման իրավունքի գոյության մասին: Հաշվի առնելով, որ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի կառուցապատման դեպքում կառուցապատողը կարող է իրացնել իր իրավունքը միայն սեփականության իրավունքով տվյալ հողամասի իրեն փոխանցման դեպքում, ստացվում է, որ հողամասի կառուցապատողը միաժամանակ դառնում է նաև հողամասի սեփականատերը: Տվյալ փաստի ուժով՝ վերջինս, ըստ էության, այլևս կարիք չունի որևէ մեկի՝ այդ թվում պետության կամ համայնքի հետ կնքելու կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիր, քանի որ վերջինս օժտված է իրեն պատկանող հողամասն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավազորություններով, եթե այդ իրավազորությունների իրականացմամբ չի խախտում, իհարկե, այլ անձանց իրավունքները:

Կառուցապատման իրավունքի և կառուցապատման նպատակով հողամասն օգտագործման հանձնելու ինստիտուտների տարանջատման փորձ է կատարվել օրենսդրի կողմից Օրենսգրքում և ՀՀ հողային օրենսգրքում կատարված օրենսդրական փոփոխությունների միջոցով: Մասնավորապես՝ «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 26.11.2005 թվականին ուժի մեջ մտած

թիվ ՀՕ-188-Ն օրենքի հիմնավորումներում նշվել է, որ օրենքի նպատակներից է տարանջատել հողամասը կառուցապատելու և սեփականատեր չհամարվող անձի կողմից ուրիշի հողամասի կառուցապատման իրավունք հասկացությունները, ընդ որում՝ անհրաժեշտ է արգելել պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատելու նպատակով օգտագործման տրամադրելը, սահմանել, որ նման հողամասերը կարող են փոխանցվել միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց փոխանցումը սեփականության իրավունքով արգելված է⁵:

Միաժամանակ, «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 06.08.2011 թվականին ուժի մեջ մտած թիվ ՀՕ-245-Ն օրենքի նախագծի ընդունման հիմնավորումներում, ի թիվս այլնի, նշվել է, որ ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանված կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերման, իրականացման, փոփոխման, փոխանցման և դադարման հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորող մի շարք իրավական նորմեր ներկայում հստակեցման կարիք ունեն: Մասնավորապես՝ անհրաժեշտ են որոշակի հստակեցումներ՝ կապված կառուցապատման նպատակով հողամասի տրամադրում և կառուցապատման իրավունքով հողամասի տրամադրում հասկացությունների միջև հստակ տարանջատման սահմանման հետ, պետական և համայնքային հողամասերի օգտագործման իրավունքի և կառուցապատման իրավունքի տրամադրման տարբերակումների հստակեցման, ինչպես նաև սահմանված կարգով օգտագործման տրամադրված՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում ներառված հողամասերի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատկությունների հստակեցման հետ⁶:

«Կառուցապատման նպատակով» հասկացության բնորոշմանն է անդրադարձել նաև ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը՝ արձանագրելով, որ «կառուցապատման նպատակով» նշումը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 447-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ պետք է մեկնաբանել տառացի նշանակությամբ, այսինքն՝ նրանով ոչ թե սահմանվել են գույքային իրավունքներ, այլ որոշվել է հողամասի նպատակային նշանակությունը:

Պայմանագրում «առևտրի և սպասարկման օբյեկտի կառուցապատման նպատակի» նշումը պայմանավորված է ՀՀ հողային օրենսդրության պահանջներով (մասնավորապես, ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածով Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը դասակարգվում է ըստ նպատակային նշանակության). պարտադիր է հողամասի նպատակային նշանակության նշումը, քանի որ հողամասերի դասակարգմամբ է պայմանավորված, թե ինչ իրավական ռեժիմ է նրա վրա տարածվում:

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը գտել է նաև, որ «կառուցապատման նպատակ» նշումը ցույց է տալիս, թե ինչ նպատակային նշանակությամբ կարող է օգտագործվել հողամասը: Այսպիսով՝ տվյալ գործով քննարկվող պայմանագրի առարկան եղել է վարձակալությունը, իսկ նպատակը՝ կառուցապատումը⁷:

⁵ Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-188-Ն օրենքի հիմնավորումները, հասանելի է <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=1156&Reading=0> հղումով 11.12.2024 թվականի դրությամբ:

⁶ Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-245-Ն օրենքի հիմնավորումները, հասանելի է <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=4260&Reading=0> հղումով 11.12.2024 թվականի դրությամբ:

⁷ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 17.04.2009 թվականի թիվ ԵԱԴԴ/0173/02/08 որոշումը:

Վերոգրյալից հետևում է, որ օրենսդրի կողմից կառուցապատման իրավունքի և կառուցապատման նպատակով հողամասի օգտագործման ինստիտուտները տարանջատելն ինքնանպատակ չի եղել, ըստ այդմ՝ օրենսդիրն ունեցել է այս ինստիտուտներն իրարից առանձնացնելու հստակ նպատակ: Այն դեպքերում, երբ օրենսդիրն օգտագործում է «կառուցապատման իրավունք» տերմինը, ի նկատի ունի հենց կառուցապատման իրային իրավունքը, իսկ այն դեպքերում, երբ օգտագործում է «կառուցապատման նպատակ» հասկացությունը, ապա տվյալ պարագայում գործ ունենք ոչ թե կառուցապատման իրավունքով հողամասի ծանրաբեռնման, այլ հողամասի օգտագործման իրավունքի հետ, որտեղ կառուցապատման նպատակը նշելը հողամասի նպատակային նշանակության սահմանումն է:

Հարց է առաջանում, թե ինչու է օրենսդիրը հողամասի կառուցապատման իրավունքը և հողամասի կառուցապատման նպատակով օգտագործման հնարավորությունը տարանջատել այն պարագայում, երբ ըստ էության՝ երկու հասկացություններն էլ նույն նպատակին են ծառայում:

Ընդ որում, մի պարագայում խոսքը վերաբերում է պետական կամ համայնքային հողերի կառուցապատմանը, բացառությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում ընդգրկված հողամասերի, իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի դեպքում՝ միայն կառուցապատման իրավունքին:

Այսպես. պետական և համայնքային հողամասերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման իրավակարգավորումներին է նվիրված 04.10.2005 թվականի թիվ ՀՕ-199-Ն օրենքով ՀՀ հողային օրենսգրքի ներմուծված 48¹-րդ հոդվածի 6-րդ մասը, որը սահմանում է, որ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են միայն նույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերից, ինչպես նաև այդ հոդվածով չսահմանված հողամասերից՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում:

Ընդ որում, ՀՀ հողային օրենսգրքով կամ այլ օրենքներով այլ բան նախատեսված չլինելու դեպքում այդ հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են մրցույթով՝ նույն օրենսգրքի 76-80-րդ հոդվածներով սահմանված կարգով (ՀՀ հողային օրենսգրքի 48¹-րդ հոդվածի 7-րդ մաս):

Վերոգրյալից հետևում է, որ Օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 8-րդ մասը և ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասն արգելում են այն հողամասերի կառուցապատման նպատակով տրամադրումը, որոնք գտնվում են ՀՀ հողային օրենսգրքով, մասնավորապես՝ 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերի շարքում, քանի որ այդ հողերը տրամադրվում են կառուցապատման իրավունքով:

Ինչ վերաբերում է պետական կամ համայնքային հողերի՝ օգտագործման կամ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման ընթացակարգին, ապա Օրենսգրքի 205-րդ հոդվածի 2-րդ մասի ուժով պետության կամ համայնքի սեփականության ներքո գտնվող հողամասի օգտագործման իրավունքը տրվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ հողամասերն օգտագործման տրամադրելու լիազորություն ունեցող պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշման հիման վրա՝ օրենքով սահմանված կարգով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 7-րդ մասի համաձայն՝ պետության և համայնքների սեփականության հողամասեր տրամադրելու կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Այսպես. ՀՀ կառավարության՝ «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման

կարգը հաստատելու մասին» 12.04.2001 թվականի թիվ 286 որոշման⁸ 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածին համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը որոշել է հաստատել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու և օգտագործման տրամադրելու կարգը:

Նույն կարգի 46.2.-րդ կետի համաձայն՝ հողամասերի կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է միայն Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերի վրա Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 48¹-րդ հոդվածով սահմանված նորմերին և կանոններին համապատասխան՝ մրցության կարգով՝ նախատեսելով որոշակի բացառություններ⁹:

Նույն կարգի 60-րդ կետի համաձայն՝ «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկված՝ նախկինում համայնքների վարչական սահմաններից դուրս, մարզերի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարման, անհատույց (մշտական) օգտագործման, վարձակալության և կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2010 թվականի հունվարի 14-ի N 16-Ն որոշմամբ հաստատված կարգով:

ՀՀ կառավարության 2010 թվականի հունվարի 14-ի թիվ 16-Ն որոշմամբ հաստատված՝ «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկված՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, անհատույց (մշտական) օգտագործման, վարձակալության և կառուցապատման իրավունքով տրամադրման» կարգի¹⁰ համաձայն՝ համայնքի ավագանին ընդունում է համայնքի վարչական սահմաններում ընդգրկվող՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրմանը համաձայնություն տալու վերաբերյալ որոշում՝ նշելով հողամասի (հողամասերի) գտնվելու վայրը, չափերը, օգտագործման սահմանափակումները, պայմանները (Կարգի 2-րդ կետ): Այնուհետև, համայնքի ղեկավարը պատրաստում է հողաշինարարական գործ, և այն ներկայացնում մարզպետին (Կարգի 3-րդ կետ): Մարզպետը եռօրյա ժամկետում նյութերն իր եզրակացության հետ միասին ներկայացնում է պետական լիազոր մարմին (Կարգի 4-րդ կետ): Պետական լիազոր մարմինը 15-օրյա ժամկետում ուսումնասիրում է ներկայացված նյութերը և անհրաժեշտության դեպքում դրանք համաձայնեցնում շահագրգիռ մարմինների հետ, այնուհետև համապատասխան եզրակացությամբ վերադարձնում մարզպետին: Մարզպետը հնգօրյա ժամկետում եզրակացությունը տրամադրում է համայնքի ղեկավարին (Կարգի 5-րդ կետ): Դրական եզրակացության առկայության դեպքում՝ հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության բացակայության դեպքում համայնքի ղեկավար

⁸ ՀՀ կառավարության՝ «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 286 որոշումն ընդունվել է 12.04.2001 թվականին, ուժի մեջ է մտել 08.05.2001 թվականին, ՀՀՊՏ 2001.04.28/12(144) Հոդ.304:

⁹ Բացառությունների մասին առավել մանրամասն տե՛ս ՀՀ կառավարության «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» 12.04.2001 թվականի թիվ 286 որոշման 46.2.-րդ կետը:

¹⁰ Տե՛ս ՀՀ կառավարության՝ «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկված՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, անհատույց (մշտական) օգտագործման, վարձակալության և կառուցապատման իրավունքով տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 16-Ն որոշումը, ընդունվել է 14.01.2010 թվականին, ուժի մեջ է մտել 28.01.2010 թվականին, ՀՀՊՏ 2010.01.27/4(738) Հոդ.21:

որը ՀՀ կառավարության 2001 թվականի ապրիլի 12-ի թիվ 286 որոշմամբ սահմանված կարգով իրականացնում է հողամասերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրումը (Կարգի 7-րդ կետ):

Ինչպես տեսնում ենք, պետական կամ համայնքային հողամասերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման ընթացակարգը սահմանելը օրենսդիրը վերապահել է ՀՀ կառավարությանը, որն էլ իր որոշմամբ սահմանել է պետական կամ համայնքային հողերի տրամադրման՝ մի քանի փուլից բաղկացած, բարդ ընթացակարգ:

Այս ամենի առնչությամբ տեսության մեջ տեսակետ է հայտնվել, որ ավելին, քան վիճելի է ինչպես պետական և համայնքային հողերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման ընդհանուր արգելքը, որը չի համապատասխանում Հայաստանում այս ինստիտուտի ներդրման նպատակներին, մասնավորապես՝ հիփոթեքային վարկավորման շուկայի և ձեռնարկատիրական գործունեության զարգացման խթանմանը ընդհանրապես, այնպես էլ՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված՝ պետական և համայնքային հողերի կառուցապատման թույլատրելիությունը: Այս հոդվածում նշված հողերն առավել նպատակահարմար կլինեին կա՛մ ամբողջովին հանել քաղաքացիական շրջանառությունից, կա՛մ նախատեսել դրանց կարճաժամկետ վարձակալությունը բացառիկ, պետության կարիքների համար անհրաժեշտ դեպքերում, բայց ոչ մի դեպքում չտրամադրել դրանք կառուցապատման իրավունքով, քանի որ այս իրավունքը նախատեսում է երկարաժամկետ օգտագործում՝ տրամադրելով սեփականության իրավունքին հատուկ հողամասի տնօրինման լայն իրավազորություններ¹¹:

Վերոգրյալի առնչությամբ պետք է նշել, որ կառուցապատման իրավունքը թեև նախատեսում է հողամասի երկարաժամկետ օգտագործում, սակայն այն չի տրամադրում սեփականության իրավունքին հատուկ հողամասի տնօրինման իրավազորություններ, այլ այս իրավունքը լայն հնարավորություններ է տալիս իրավազոր անձին՝ տնօրինելու ոչ թե կառուցապատման իրավունքի օբյեկտ համարվող հողամասը, այլ դրա նկատմամբ սահմանված կառուցապատման իրավունքը: Ուստի, համաձայն ենք այն տեսակետին, որ պետական և համայնքային հողերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման ընդհանուր արգելք սահմանելը վիճելի է, և կարծում ենք, որ պետական կամ համայնքային հողամասերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրման հնարավորություն նախատեսելն առավել արդյունավետ կլինեի այս հողամասերի օգտագործման պարագայում:

Միևնույն ժամանակ, անհասկանալի է, թե ինչու է օրենսդիրը տարանջատել կառուցապատման իրավունքը և կառուցապատման նպատակով հողամասի օգտագործման դեպքերը, և պետական կամ համայնքային հողամասերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման հնարավորություն սահմանել միայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված այն հողերի նկատմամբ, որոնց սեփականության իրավունքով փոխանցումն օրենսդրությամբ արգելված է: Իսկ մյուս պետական կամ համայնքային հողամասերի կառուցապատման դեպքում սահմանվել է տվյալ հողամասերի մասնավորեցման պահանջ, ուստի անհասկանալի է, թե ինչու ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածում ընդգրկված հողամասերի կառուցապատման իրավունքով երկարաժամկետ օգտագործման հնարավորություն օրենսդրությամբ նախատեսված է, իսկ մյուս հողերի դեպքում՝ ոչ: Ընդ որում, մյուս հողերի կառուցապատման դեպքում պետությունը կամ համայնքն օտարում է իրեն պատկանող հողամասը և այդպիսով կորցնում սեփականության իրավունքը իրեն պատկանող հողերի նկատմամբ, այնինչ կառու-

¹¹ Տե՛ս *Տարդարյան Կ.*, Проблемы правового регулирования института земельных участков в законодательстве Республики Армения, Южнокавказский юридический журнал, N 01/2010, էջ 73:

ցապատման իրավունքի սահմանման դեպքում, թե՛ պետությունը և թե՛ համայնքը կպահպանեին իրենց սեփականության իրավունքը տվյալ հողամասերի նկատմամբ, իսկ շահագրգիռ անձը հնարավորություն կունենար, առանց հողամասը ձեռք բերելու և ավելորդ ֆինանսական վնասներ կրելու, իրականացնել կառուցապատման աշխատանքներ:

Եզրակացություն

Ամփոփելով ամբողջ վերոգրյալը՝ կարծում ենք, որ ներկա իրավակարգավորումները՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի՝ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման վերաբերյալ, ունեն որոշակի անհստակություններ: Մասնավորապես՝ օրենսդիրը տարանջատել է «կառուցապատման իրավունք» և «կառուցապատման նպատակ» եզրույթները՝ հնարավորություն ընձեռելով կառուցապատման իրային իրավունքը նախատեսել միայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված այն հողերի նկատմամբ, որոնց սեփականության իրավունքով փոխանցումն արգելված է օրենքով: Այսինքն՝ կառուցապատման իրային իրավունքը՝ որպես երկարաժամկետ և կայուն իրավունք, կարող է նախատեսվել միայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված հողերի նկատմամբ, իսկ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող մյուս հողերի դեպքում այդպիսի հնարավորությունը բացառվում է: Վերոնշյալ հողերը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 8-րդ մասի ուժով, տրվում են միայն սեփականության իրավունքով՝ կառուցապատման նպատակային նշանակությամբ: Այսինքն՝ պետությունը կամ համայնքն օտարում է իրեն պատկանող հողամասը և այդպիսով կորցնում սեփականության իրավունքը իրեն պատկանող հողերի նկատմամբ, այնինչ կառուցապատման իրավունքի սահմանման դեպքում, թե՛ պետությունը և թե՛ համայնքը կպահպանեին իրենց սեփականության իրավունքը տվյալ հողամասերի նկատմամբ, իսկ շահագրգիռ անձը հնարավորություն կունենար, առանց հողամասը ձեռք բերելու և ավելորդ ֆինանսական վնասներ կրելու, իրականացնել կառուցապատման աշխատանքներ:

Ստացվում է, որ այն պարագայում, երբ ներդրողները ցանկանում են գործարարական գործունեություն իրականացնելու նպատակով ստեղծել որևէ արտադրական նշանակության շենք կամ շինություն պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողերի վրա, ապա ներկա օրենսդրական կարգավորումների ուժով վերջիններս պարտավորվում են սեփականության իրավունքով ձեռք բերել համապատասխան հողը, այնուհետև ձեռնամուխ լինել շինարարական գործողությունների իրականացմանը: Մինչդեռ կարծում ենք, որ վերոնշյալ իրավակարգավորումները այնքան էլ գրավիչ չեն դարձնում գործարարների համար իրենց գործունեությունը ծավալելու նպատակով ներդրումներ կատարելը, քանի որ վերջիններս պարտավորվում են հսկա ռեսուրսներ և ֆինանսական միջոցներ ծախսել՝ իրենց անհրաժեշտ հողը պետությունից կամ համայնքից գնելու համար, որպիսի պարագայում որոշ դեպքերում, հաշվի առնելով հողի վաճառքի շուկայական արժեքները, պոտենցիալ գործարարներն այլևս չեն ցանկանա ներդրումներ կատարել՝ գործարարական գործունեությունն իրականացնելու նպատակով:

Հետևաբար գտնում ենք, որ ոլորտային ներդրումներ ներգրավելու, դրանք ավելացնելու, ներդրողների համար Հայաստանի Հանրապետությունն առավել գրավիչ դարձնելու, պետական կամ համայնքային հողային ֆոնդի կառավարումն առավել արդյունավետ իրականացնելու նպատակով անհրաժեշտ է փոփոխել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 8-րդ կետով սահմանված իրավակարգավորումը, և հնարավորություն ընձեռել կառուցապատման նպատակով պետական կամ համայնքային հողամասերը մասնավորեցնելու փոխարեն դրանք տրամադրելու կառուցապատման իրավունքով:

Նշված կարգավորումը հնարավորություն կտա կանխելու պետությանը կամ համայնքին պատկանող հողամասերի մասնավորեցման դեպքերը, ինչպես նաև խթանելու կառուցապատողների կողմից, առանց հողամասը ձեռք բերելու անհրաժեշտության, շենքերի կամ շինությունների կառուցապատման աշխատանքների իրականացումը՝ օգտվելով կառուցապատման իրավունքի ընձեռած լայն իրավագործություններից:

Ամփոփագիր: Հոդվածը նվիրված է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կառուցապատման իրավունքով տրամադրման առանձնահատկություններին: Հոդվածում ուսումնասիրվել են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական և հողային օրենսդրությամբ ամրագրված իրավակարգավորումները, բացահայտվել է «կառուցապատման իրավունք» և «կառուցապատման նպատակ» հասկացությունների նշանակությունը, առանձնացվել են նշված հասկացությունների նմանությունները և տարբերությունները, ինչպես նաև քննարկվել է դրանց օրենսդրական տարանջատման անհրաժեշտությունը:

Հոդվածում կատարված ուսումնասիրության և վերլուծությունների հիման վրա՝ հեղինակը ներկայացրել է իր տեսակետը՝ առկա օրենսդրական կարգավորումների վերաբերյալ, ներկայացրել դրանց կատարելագործմանն ուղղված որոշակի առաջարկներ: Մասնավորապես՝ առաջարկ է արվել՝ փոխելու պետական կամ համայնքային հողամասերը կառուցապատման իրավունքով սեփականության իրավունքով տրամադրման, այլ կերպ ասած՝ այդ հողամասերի մասնավորեցման վերաբերյալ իրավակարգավորումը, և փոխարենը՝ հնարավորություն ընձեռել պետական կամ համայնքային հողամասերը տրամադրելու կառուցապատման իրավունքով: Հեղինակի կարծիքով՝ օրենսդրական նման փոփոխությունը փոխշահավետ է միաժամանակ և՛ կառուցապատողի, և՛ հողամասի սեփականատիրոջ համար, քանի որ պետությունը կամ համայնքը հնարավորություն կստանա առանց այդ հողամասերի օտարման, դրանք տրամադրել կառուցապատման իրավունքով և ստանալ ամսական վարձավճար՝ այդ հողամասերի օգտագործման համար, իսկ կառուցապատողները ձեռնպահ կմնան հողամասը ձեռք բերելու նպատակով ֆինանսական ռեսուրսներ ծախսելու անհրաժեշտությունից:

Annotation. The article is devoted to the peculiarities of the provision of state or community-owned land plots with the right to construction. The article studies the legal regulations enshrined in the civil and land legislation of the Republic of Armenia, reveals the meaning of the concepts of “construction right” and “purpose of construction”, highlights the similarities and differences of the mentioned concepts, and also discusses the need for their legislative separation.

Based on the study and analysis conducted in the article, the author presents her point of view on the existing legislative regulations, presents certain proposals aimed at their improvement. In particular, a proposal is made to change the legal regulation on the provision of state or community-owned land plots with the right to construction, in other words, the privatization of these plots, and instead, to provide an opportunity to provide state or community-owned land plots with the right to construction. In the author's opinion, such a legislative change is mutually beneficial for both the developer and the landowner, since the state or community will have the opportunity, without alienating these land plots, to provide them with the right to develop and receive a monthly rent for the use of these land plots, while the developers will refrain from the need to spend financial resources to acquire the land plot.

Аннотация. Статья посвящена особенностям предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с правом застройки. В статье изучены правовые нормы, закрепленные гражданским и земельным законодательством Республики Армения, раскрыто значение понятий «право застройки» и «цель застройки», выделены сходства и различия указанных понятий, а также обсуждалась необходимость их законодательного разделения.

На основе проведенных в статье исследований и результатов анализа автор изложил свою точку зрения на существующие правовые нормы, представил отдельные предложения, направленные на их совершенствование. В частности, было предложено изменить правовое регулирование предоставления государственных или муниципальных участков с правом застройки, иными словами, приватизации этих участков, а вместо этого дать возможность

предоставления государственных или муниципальных участков с правом застройки. По мнению автора, такое законодательное изменение взаимовыгодно как для застройщика, так и для собственника участка, поскольку государство или община получают возможность без экспроприации этих участков предоставить право застройки и получать ежемесячную арендную плату за использование этих участков, а застройщики избавятся от необходимости тратить финансовые средства на приобретение земельного участка.

Բանալի բառեր - կառուցապարման իրավունք, կառուցապարման նպատակ, պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր, հողամասի նպատակային նշանակություն:

Keywords: right of construction, purpose of construction, state or community-owned land plots, purpose of the land plot.

Ключевые слова: право застройки, цель застройки, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, назначение участка.

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. Բարսեղյան Տ., Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք, Առաջին մաս, Երևանի պետ. համալս. չորրորդ հրատարակություն, Եր., «Տիգրան Մեծ» հրատ., 2014, 500 էջ:
2. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, ընդունվել է 05.05.1998 թվականին, ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):
3. ՀՀ հողային օրենսգիրք, ընդունվել է 02.05.2001 թվականին, ուժի մեջ է մտել 15.06.2001 թվականին, ՀՀՊՏ 2001.06.15/17(149) Հոդ.457:
4. «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-188-Ն օրենքի հիմնավորումներ, հասանելի է <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=1156&Reading=0> հղումով 11.12.2024 թվականի դրությամբ:
5. «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-245-Ն օրենքի հիմնավորումներ, հասանելի է <http://www.parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=4260&Reading=0>, հղումով 11.12.2024 թվականի դրությամբ:
6. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 17.04.2009 թվականի թիվ ԵԱԴԴ/0173/02/08 որոշումը:
7. ՀՀ կառավարության՝ «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 286 որոշում, ընդունվել է 12.04.2001 թվականին, ուժի մեջ է մտել 08.05.2001 թվականին, ՀՀՊՏ 2001.04.28/12(144) Հոդ.304:
8. ՀՀ կառավարության՝ «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկված՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, անհատույց (մշտական) օգտագործման, վարձակալության և կառուցապատման իրավունքով տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 16-Ն որոշում, ընդունվել է 14.01.2010 թվականին, ուժի մեջ է մտել 28.01.2010 թվականին, ՀՀՊՏ 2010.01.27/4(738) Հոդ.21:
9. Сардарян К., Проблемы правового регулирования института земельных участков в законодательстве Республики Армения, Южнокавказский юридический журнал, N 01/2010, էջեր 70-73:

Առաքելյան Ն. - ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ, ՀՀ վճռաբեկ դատարանի աշխատակազմի իրավական փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ, էլիասցե՝ narine.aragelyan@ysu.am:

Ներկայացվել է խմբագրություն 24.12.2024 թ., տրվել է գրախոսության 24.12.2024 թ., երաշխավորվել է ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի պրոֆեսոր, իրավ. գիտ. դոկտոր Վ. Ավետիսյանի կողմից, ընդունվել է տպագրության 22.04.2025 թ.: