

<https://doi.org/10.59546/18290744-2025.4-6-66>

ՆԱՐԻՆԵ ԱՌԱՔԵԼՅԱՆ

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

NARINE ARAKELYAN

*PhD student at YSU Chair of Civil Law,
Chief specialist of the Legal Expertise Service of
the Cassation Court of Republic of Armenia*

НАРИНЕ АРАКЕЛЯН

*Аспирант кафедры гражданского права ЕГУ,
Главный специалист Службы правовой экспертизы
аппарата Кассационного суда РА*

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՇՐՋԱՆԱԿԸ

THE CONCEPT AND SCOPE OF SUBJECTS OF THE RIGHT TO CONSTRUCTION

ПОНЯТИЕ И ОБЪЕМ СУБЪЕКТОВ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

Ներածություն

Իրավունքի՝ որպես ամբողջական, ինքնակառավարվող համակարգի դիտարկման ժամանակ կարելի է պնդել, որ այն ենթադրում է սեփական սուբյեկտի առկայություն: Ո՛չ նորմը, ո՛չ իրավահարաբերությունը, ո՛չ իրավունքի իրացման, կիրառման ակտը և նման այլ տարրեր չեն կարող հանդես գալ որպես իրավունքի համակարգի կառուցվածքային տարրերի միմյանց կապող օղակ: Այսպիսի օղակ կարող է լինել միայն իրավունքի սուբյեկտը¹:

Քաղաքացիական իրավունքում իրավունքի սուբյեկտը դիտարկվում է որպես իրավունքի տարրերից մեկը՝ իրավունքի օբյեկտի և բովանդակության հետ: Յուրաքանչյուր իրավունք ունի իր սուբյեկտը, առանց մեկի առկայության, մյուսի գոյությունն անհնարին է: Ուստի, քաղաքացիական իրավունքի նորմերով կարգավորվող հարաբերությունների սուբյեկտների, մասնակիցների ուսումնասիրությունն ունի գործնական կարևոր նշանակություն տվյալ իրավունքի էությունը բացահայտելու հարցում:

¹ Տե՛ս Ալվազյան Ա. Գ., Իրավունքի սուբյեկտի էությունը և ժամանակակից մոտեցումները. Տեսական-իրավական վերլուծություն, սեղմագիր՝ իրավ. գիտ. թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության, Երևան, 2022, էջեր 8-9, (հասանելի է <https://degrees.hesc.am/sites/default/files/2022-05/063%20Ayvazyan%201.pdf> հղումով 07.11.2024 թվականի դրությամբ):

Հիմնական հետազոտություն

Կառուցապատման իրավունքը, ձևավորելով երկարաժամկետ իրավահարաբերություններ այդ իրավունքի սուբյեկտների համար, բնորոշվում է սուբյեկտների բազմազանությամբ:

Թվում է, թե որպես պայմանագրային հարաբերություններ առաջացնող ինստիտուտ՝ այն իրենում ընդգրկում է միայն իրավունքի երկու սուբյեկտի՝ կառուցապատողին և հողամասի սեփականատիրոջը, սակայն հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքն իր բնույթով իրային իրավունքի տեսակ է, այս իրավունքի սուբյեկտների շրջանակն ընդգրկում է անորոշ թվով անձանց նույնպես: Վերոգրյալը, մասնավորապես, վերաբերում է այն անձանց, որոնք անմիջականորեն կառուցապատման իրավահարաբերությունների մասնակիցներ չեն, սակայն որոշակի ներգործություն են ունենում կառուցապատման իրավունքի իրացման հարցում, օրինակ՝ այն երրորդ անձինք, որոնք պարտավորված են կառուցապատման իրավունքի գոյության ընթացքում ձեռնպահ մնալու կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի իրավունքի իրացման ոտնձգություններից:

Հարկ է նշել, որ կառուցապատման իրավունքի շրջանակում, ըստ էության, հանդիպում են իրավունքի երկու տեսակի սուբյեկտներ, որոնք կարող են լինել կամ կառուցապատման իրավունքի, կամ կառուցապատման իրավահարաբերությունների մասնակիցներ:

Կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտները հիմնականում երկուսն են. հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը և հողամասի սեփականատերը:

Հողամասի սեփականատերն այն անձն է, ում պատկանում է այն հողամասը, որի վրա պետք է իրականացվի կառուցապատումը: Վերջինս, պայմանագրային հարաբերությունների մեջ մտնելով հավանական կառուցապատողի հետ, տրամադրում է նրան իրեն պատկանող հողամասի կառուցապատման իրավունքը:

Յուրաքանչյուր դեպքում սեփականատեր եզրույթը տարբեր է և կախված է կոնկրետ իրավիճակից: Օրինակ՝ Home owner grant act-ը Բրիտանական Կոլումբիայում «սեփականատեր» եզրույթի բնորոշման մեջ ընդգրկում է նաև 99 տարի կամ ավել ժամկետով վարձակալին²: Սովորաբար մենք չենք կարող վարձակալին հողամասի սեփականատեր անվանել, սակայն նա սկսում է այդպիսին համարվել այն դեպքում, երբ հողամասը տրվում է երկարատև վարձակալության իրավունքով: Եթե ես վարձակալությամբ հանձնեմ իմ հողամասը քեզ 250 տարի ժամկետով, հողամասը տիրապատելու, օգտագործելու քո իրավունքը փոխանցվելու է սերնդեսերունդ, ուստի ինչ հիմքով եմ ես սեփականատեր համարվելու³:

Հողամասի կառուցապատողն այն անձն է, ում պատկանում է հողամասի կառուցապատման իրավունքը: Հատկանշական է, որ ՀՀ քաղ. օր.-ի 204¹-րդ հոդվածում օրենսդիրն օգտագործում է «կառուցապատման իրավունք ունեցող» և «կառուցապատող» տերմինները, այնինչ, նշված հոդվածը վերաբերում է կառուցապատման իրավունքին, հետևաբար նշված հոդվածով ամրագրված իրավակարգավորումները վերաբերում են կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին, այլ ոչ թե ընդհանրապես ցանկացած կառուցապատողի: Նույնը չի կարելի ասել ՀՀ քաղ. օր.-ի 224.1-րդ հոդվածում օգտագործվող «կառուցապատող» տերմինի մասին, քանի որ նշված հոդվածը կարգավորում է կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի շուրջ կառուցապատողի և

² Տե՛ս RSBC 1996, chapter 194, հասանելի է https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/96194_01 հղումով 28.01.2025 թվականի դրությամբ;

³ Տե՛ս Chambers R., Ownership and Possession, էջեր 14-30, հասանելի է <https://ca.vlex.com/vid/ownership-and-possession-903478299> հղումով 28.01.2025 թվականի դրությամբ;

անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունք ունեցող անձանց միջև ծագող իրավահարաբերությունները: Իսկ, օրինակ, «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածը սահմանում է, որ որպես կառուցապատող կարող են հանդես գալ քաղաքաշինական գործունեության այն սուբյեկտները, որոնք սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող հողամասում կամ ամրակայված գույքի նկատմամբ իրականացնում են քաղաքաշինական գործունեություն (բացի շահագործումից): Կառուցապատող կարող են հանդիսանալ նաև անշարժ գույքը փոփոխությունների ենթարկելու իրավագործությամբ օժտված այլ սուբյեկտները:

Նշված հասկացությունը, ըստ էության, այնքան լայն է սահմանված, որ իրենում ներառում է կառուցապատման գործունեություն իրականացնող ցանկացած անձի, սակայն հարկ է նշել, որ նշված հոդվածը կարգավորում է կառուցապատողի իրավունքները և պարտականությունները, այնինչ դրանում դուրս է մնում կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը, քանի որ նշված հասկացությունն ընդգրկում է սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող հողամասում կամ ամրակայված գույքի նկատմամբ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնող կամ անշարժ գույքը փոփոխությունների ենթարկելու իրավագործությամբ օժտված սուբյեկտներին: Այնինչ՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը, նախ, կառուցապատում է իրականացնում ուրիշին պատկանող հողամասում, վերջինս կարող է բացի ամրակայված անշարժ գույքի նկատմամբ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելուց, կառուցել նաև որևէ շենք կամ շինություն: Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող այն անձը, որը պայմանագրի հիման վրա կառուցում է շենք կամ շինություն, և իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետում և օգտագործում է այդ գույքը, ընդգրկված չէ նշված օրենքով նախատեսված կառուցապատողի սահման մեջ, այնինչ, նշված հոդվածով ամրագրված իրավունքները և պարտականությունները որոշակի չափով կիրառելի են նաև կառուցապատման իրավունք ունեցող անձանց նկատմամբ ևս (օրինակ՝ շինարարությունը համապատասխան շինարարության թույլտվության հիման վրա իրականացնելը): Նշված օրինակները բազմաթիվ են մեր օրենսդրությամբ:

Ստացվում է, որ կառուցապատող հասկացությունը, լինելով բավականին լայն և ընդգրկուն հասկացություն, միևնույն կարգավորումների ներքո միավորում է միմյանցից բոլորովին տարբերվող գործունեություն իրականացնող և տարբեր նպատակներ հետապնդող սուբյեկտներին:

Կառուցապատման գործունեության ոլորտի համակարգման տեսանկյունից էական նշանակություն ունի առաջին հերթին սահմանել և տարանջատել «կառուցապատող» և «կառուցապատման գործունեություն» հասկացությունները: Այդ կապակցությամբ էական է արձանագրել, որ ներկայումս գործող կառուցապատման մոդելը, ըստ էության, հնարավորություն է տալիս կառուցապատող համարել ցանկացած անձի, ով ունի շինարարության թույլտվություն կամ հայցել է այդ թույլտվությունը: Մինչդեռ, կառուցապատման գործունեությունը, ընդհանրապես, և կառուցապատման ձեռնարկատիրական գործունեությունը, մասնավորապես, էականորեն տարբերվում են միմյանցից: Ակնհայտ է, որ սեփական հողամասում առանձնատուն կառուցող անձը և ապագայում գնորդներին վաճառելու նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենք կառուցող սուբյեկտը տարբերվում են միմյանցից ինչպես հետապնդած նպատակով, այնպես էլ անշարժ գույքի շուկայի վրա ունեցած ազդեցությամբ⁴:

Կառուցապատման իրավունքը, ընդգրկվելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրություն, հիմք

⁴ Տե՛ս «Կառուցապատողների հայկական ասոցիացիա» ՀԿ-ի կողմից կազմված «Կառուցապատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի հայեցակարգ, էջեր 3-7:

դրեց մի նոր տեսակի իրային իրավունքի առաջացման, որպիսի իրավունքն իրացվում է պայմանագրով այդ իրավունքը ձեռք բերած անձի կողմից: Վերջինս, նույնպես համարվում է կառուցապատող, և անկախ նրանից, թե ինչ տերմինով ենք բնութագրում նրան՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձ, թե կառուցապատող, միևնույն է, հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձն այն անձն է, ով իրացնում է պայմանագրով իրեն վերապահված կառուցապատման իրային իրավունքը:

Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը, սեփական կարիքների համար շինություն կառուցող անձը և ապագայում գնորդներին վաճառելու նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենք կառուցող սուբյեկտը, թեև օրենսդրությամբ բնորոշվում են նույն տերմինով՝ որպես կառուցապատող, սակայն նրանք քաղաքացիաիրավական տարբեր հարաբերությունների սուբյեկտներ են և նրանց միակ ընդհանրությունը շենք կամ շինություն կառուցելու, վերակառուցելու, շինարարական այլ աշխատանքներ իրականացնելու գործառույթն է:

Ի տարբերություն կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի, որին, ինչպես արդեն իսկ նշեցինք, վերապահված է կառուցապատման իրային իրավունքի հիման վրա, ուրիշին պատկանող հողամասում կառուցելու շենք կամ շինություն և այդ իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետելու և օգտագործելու այդ գույքը, ապա ապագայում գնորդներին վաճառելու նպատակով բազմաբնակարան բնակելի շենք կառուցող սուբյեկտն այն անձն է, որը, ձեռք բերելով որոշակի հողամասի սեփականության իրավունք, կառուցում է բազմաբնակարան շենք՝ հետագայում դրանում գտնվող շինություններն անձանց վաճառելու միջոցով իրականացնելով ձեռնարկատիրական գործունեություն:

Ինչպես նկատեցինք, ի տարբերություն կառուցապատման իրավունքի, բազմաբնակարան բնակելի շենք կառուցելու իրավահարաբերություններում կառուցապատողն իր գործունեությունն իրականացնում է **իրեն պատկանող հողամասում**, ուստի տվյալ դեպքում կառուցապատման իրային իրավունքի գոյության մասին խոսք լինել չի կարող: Այս իրավունքն առկա չէ նաև հողամասի սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող հողամասում սեփական կարիքների համար որևէ գույք կառուցելու դեպքերում, քանի որ հողամասի սեփականատերը և կառուցապատողն իրավական առումով նույն սուբյեկտն է, հետևաբար տվյալ իրավիճակում նույնպես կառուցապատման իրավունք առկա չէ:

Խոսելով կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտների մասին՝ հարկ է նշել, որ հողամասի կառուցապատողը և սեփականատերը, կնքելով կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիր, ընդգրկվում են առավել լայն իրավահարաբերությունների մեջ, որտեղ տվյալ իրավահարաբերությունների մասնակիցները և իրավունքի սուբյեկտները չեն համընկնում: Մասնավորապես՝ եթե կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտները երկուսն են, ապա կառուցապատման իրավահարաբերությունների սուբյեկտներ, այլ կերպ ասած՝ մասնակիցներ են ոչ միայն կառուցապատողը և հողամասի սեփականատերը, այլև պետությունը, համայնքը, փաստացի շինարարություն իրականացնող սուբյեկտները և այլ անձինք, որոնք օժանդակում են կառուցապատման իրավունքի իրացմանը:

Այսինքն՝ վերոգրյալից կարելի է եզրակացնել, որ կառուցապատման իրավունքի շուրջ առաջացող իրավահարաբերություններն առավել լայն շրջանակ են ընդգրկում, վերջիններս իրենցում ներառում են նաև իրավահարաբերություններ մեկ այլ սուբյեկտների հետ, օրինակ՝ կառուցապատողը շինարարություն իրականացնելու նպատակով պետք է դիմի համապատասխան տեղական ինքնակառավարման մարմնին՝ համայնքի ղեկավարին՝ շինարարության թույլտվություն ստանալու նպատակով, այն ստանալուց հետո վերջինս կարող է շինարարա-

կան կապալի պայմանագիր կնքել մասնագիտացված սուբյեկտների հետ՝ շինարարությունն իրականացնելու նպատակով և այլն:

Մեր օրենսդրության համաձայն՝ կառուցապատման իրավունքը սահմանվում է հողամասի սեփականատիրոջ կողմից:

Օրենսդիրը, ամրագրելով սեփականության իրավունքը, այն բնորոշում է որպես բացարձակ իրավունք, որն իր բնույթով ամրապնդում է նյութական բարիքների պատկանելիությունը իրավունքը կրողին, հանդիսանում է ամենալայն գույքային իրավունքը, որը դրանով օժտված անձին՝ սեփականատիրոջը, հնարավորություն է տալիս անձնական շահերից բխող իրավունքները բավարարել անսահմանափակ տնօրինմամբ: Այսինքն՝ իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ կատարել օրենքին չհակասող ցանկացած գործողություն, այդ թվում այլ անձանց փոխանցել գույքի նկատմամբ տիրապետման, օգտագործման իրավունքը, այն գրավ դնել կամ տնօրինել այլ կերպ⁵:

Այսինքն՝ սեփականատերն այն անձն է, որն իրավասու է տրամադրելու հողամասը կառուցապատման իրավունքով: Ըստ էության՝ նշված հարաբերություններում սեփականատերը որոշիչ դիրք գրավող սուբյեկտ է, քանի որ առանց վերջինիս կամահայտնության, կառուցապատման իրավունքը ծագել չի կարող, որքան էլ ապագա կառուցապատողը դա ցանկանա:

Օրենսդրությամբ կարգավորված չէ, թե արդյոք կառուցապատման իրավունքը կարող է սահմանվել հողամասն օգտագործողի կողմից, թե՛ ոչ:

Շվեյցարական և գերմանական օրենսդրության համաձայն՝ կառուցապատման իրավունքը կարող էր սահմանվել ոչ միայն հողամասի սեփականատիրոջ, այլև հողամասի նկատմամբ այլ իրային իրավունք ունեցող անձի կողմից՝ ներառյալ օգտագործման և տնօրինման իրավագործությունները (ցմահ օգտագործման, ժառանգական վարձակալության դեպքերում և այլն)⁶:

Կարծում ենք, որ օրենսդիրը, պատահական չէ, որ չի նախատեսել հողամասն օգտագործելու իրավունք ունեցող անձի կողմից այդ հողամասը կառուցապատման իրավունքով ծանրաբեռնելու հնարավորությունը, քանի որ այն երկարաժամկետ իրավունք է, որի գործողության ժամկետը կարող է հասնել ընդհուպ 99 տարի, իսկ քաղաքացիական օրենսդրությամբ նման երկարաժամկետ օգտագործման իրավունք նախատեսված չէ: Այլ կերպ ասած՝ հողամասը որևէ հիմքով օգտագործող անձը չի կարող այն ծանրաբեռնել այդպիսի երկարաժամկետ իրավունքով, քանի որ իր օգտագործման իրավունքի ժամկետի ավարտից հետ ամենայն հավանականությամբ, կղադարի կառուցապատման իրավունքը կամ էլ կշարունակի իր գոյությունն արդեն հողամասի սեփականատիրոջ հետ, ուստի վաղ, թե ուշ կառուցապատման իրավունքում կողմերից մեկը դառնալու է հողամասի սեփականատերը, հետևաբար վերջինիս կամահայտնությունն առանցքային է այս իրավունքի սահմանման հարցում:

Կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտ կարող է լինել նաև պետությունը կամ համայնքը, որոնք այդ հարաբերություններում հանդես են գալիս հողամասի սեփականատիրոջ դերում: Հաշվի առնելով պետության ունիվերսալ իրավասուբյեկտությունը՝ այն քաղաքացիաիրավական հարաբերությունների մասնակից է դառնում յուրովի: Մասնավորապես՝ կառուցապատման իրավունքի շրջանակներում պետությունը, իրացնելով իր օրինաստեղծ գործունեությունը, համապատասխան նորմատիվ ակտերի միջոցով կարգավորում է այս ոլորտը, որպիսի օրինակ է՝ ՀՀ կառավարության՝ 12.04.2001 թվականի «Պետական և համայնքային սեփակա-

⁵ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 30.04.2015 թվականի թիվ ԼԴ/0221/02/11 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

⁶ Տե՛ս *Митилино М. И.*, Право застройки, Опыт цивилистического исследования института, Киев, 1914, էջեր 80-81:

նություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 286 որոշումը: Այսինքն՝ պետությունն ինքն է որոշում խաղի կանոնները, ինչպես նաև պետական հարկադրանքի միջոցով ապահովում դրա կատարումը:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ օրենսդրությունը հստակ չի տարանջատում կառուցապատման տարբեր աշխատանքներ իրականացնող սուբյեկտներին, մեկ հասկացության մեջ ընդգրկվում են թե՛ սեփական հողամասում կառուցապատում իրականացնող և թե՛ կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցապատում իրականացնող սուբյեկտները: Նման պայմաններում բոլոր այն դեպքերում, երբ օրենսդիրն օգտագործում է «կառուցապատող» եզրույթը, այդ եզրույթի առկայությամբ բոլոր իրավանորմերը, ըստ էության, դառնում են վերաբերելի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի համար, մինչդեռ կառուցապատողների գործունեությունը կարգավորող բոլոր իրավանորմերը չեն, որ կիրառելի են կառուցապատման իրավունքի պարագայում: Այսինքն՝ այս իմաստով ներկայում առկա իրավակարգավորումները որոշակի չեն:

Անդրադառնալով իրավական որոշակիության սկզբունքին՝ Սահմանադրական դատարանն իր որոշումներում արտահայտել է իրավական դիրքորոշումներ առ այն, որ, մասնավորապես, որևէ իրավական նորմ չի կարող համարվել «օրենք», եթե այն չի համապատասխանում իրավական որոշակիության (res judicata) սկզբունքին, այսինքն՝ ձևակերպված չէ բավարար աստիճանի հստակությամբ, որը թույլ տա քաղաքացուն դրա հետ համատեղելու իր վարքագիծը⁷, վերջինս պետք է լինի բավականաչափ մատչելի՝ իրավունքի սուբյեկտները պետք է համապատասխան հանգամանքներում հնարավորություն ունենան կողմնորոշվելու՝ թե տվյալ դեպքում ինչ իրավական նորմեր են կիրառվում⁸, օրենսդրության մեջ օգտագործվող հասկացությունները պետք է լինեն հստակ, որոշակի և չհանգեցնեն տարաբնույթ մեկնաբանությունների կամ շփոթության⁹, այն 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 հարցում¹⁰:

Առավել իրատեսական ու հիմնավորված են այն օրենսդրական ակտերը, որոնցում հատուկ վերապահում է արվում այն մասին, որ տվյալ հասկացությունը այդ օրենսդրական ակտում ունի որոշակի նշանակություն, որն էլ հենց բացահայտվում է առանձին նորմով: Այլ կերպ ասած՝ երբեք չի կարելի բացառել, որ նույնանուն եզրույթները կարող են ունենալ միմյանցից էապես տարբերվող նշանակություն, պարզապես կանխատեսելի իրավակիրառ պրակտիկա ապահովելու տեսանկյունից նպատակահարմար է տվյալ օրենսդրական ակտում բացահայտել վերջինիս բովանդակությունը¹¹:

⁷ Տե՛ս ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 18.04.2006 թվականի թիվ ՍԴՈ-630 որոշումը:

⁸ Տե՛ս ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 13.05.2008 թվականի թիվ ՍԴՈ-753 որոշումը:

⁹ Տե՛ս ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 02.12.2014 թվականի թիվ ՍԴՈ-1176 որոշումը:

¹⁰ Տե՛ս ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 22.01.2019 թվականի թիվ ՍԴՈ-1439 որոշումը:

¹¹ Տե՛ս *Դանիելյան Գ.*, Իրավական որոշակիության, իրավունքի անալոգիայի (համանմանության) և իրավական ակտի մեկնաբանության փոխհարաբերության արդի հիմնախնդիրները, էջ 16, (հասանելի է chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.old.yso.am/files/01G_Danielyan-1476101269-.pdf հղումով 28.02.2025 թվականի դրությամբ):

Եզրակացություն

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ կարելի է արձանագրել, որ կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտը և կառուցապատման իրավունքի մասնակիցը տարբեր հասկացություններ են, քանի որ կառուցապատման իրավունքում որոշակի մասնակցություն ունեցող սուբյեկտներն ունեն կառուցապատման իրավունքի իրացմանն օժանդակելու գործառույթ, և վերջիններս կառուցապատման իրավահարաբերությունների մասնակիցներ են: Կառուցապատողի հասկացությունն այնքան լայն է սահմանված, որ իրենում ներառում է շինարարության թույլտվություն ունեցող ցանկացած անձի, որը ցանկանում է իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն, այնինչ բազմաբնակարան շենք կառուցող մասնագիտացված կառուցապատողը, սեփական հողամասի վրա կառուցապատում իրականացնող անձը և կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը տարբեր սուբյեկտներ են:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ առաջարկում ենք հստակեցնել կառուցապատման իրավունքի հիման վրա այդ իրավունքն իրացնող անձի որպես քաղաքացիաիրավական առանձին սուբյեկտի կարգավիճակը: Մասնավորապես՝ ՀՀ օրենսդրությամբ տարանջատել կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցապատում իրականացնող անձին մյուս կառուցապատողներից՝ օրենսդրությամբ վերջինիս բնորոշելիս օգտագործելով ոչ թե «կառուցապատող», այլ «կառուցապատման իրավունք ունեցող անձ» եզրույթը:

Վերոնշյալ կարգավորումը հնարավորություն կընձեռի առավել հստակ պատկերացնելու օրենսդրի կամքը՝ ուղղված կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի հասկացության ձևակերպմանը, և տարանջատելու վերջինիս կառուցապատման աշխատանքներ իրականացնող այլ սուբյեկտներից:

Ամփոփագիր: Հոդվածը նվիրված է կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտների բացահայտմանը և նրանց տարանջատմանը:

Հեղինակը, ուսումնասիրելով արտասահմանյան երկրների իրավական փորձը, ներկայացրել է կառուցապատման իրավունքի և ընդհանրապես՝ կառուցապատման իրավահարաբերությունների մասնակիցների առանձնահատկությունները, արձանագրել, որ ՀՀ օրենսդրությամբ տարանջատված չեն կառուցապատման իրավահարաբերություններում մասնակցող սուբյեկտների կարգավիճակները: Նմանօրինակ տարանջատման բացակայությունը շփոթություն է առաջացնում այս սուբյեկտների տարբերակման հարցում, քանի որ ՀՀ օրենսդիրը, օգտագործելով «կառուցապատող» հասկացությունը, դրանում փաստացի ընդգրկում է նաև բազմաբնակարան բնակելի շենք կառուցող մասնագիտացված կառուցապատողին, սեփական հողամասի վրա կառուցապատում իրականացնող անձին և կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին:

Նշված խնդրի պարզաբանման նպատակով հեղինակը, հոդվածում կատարված ուսումնասիրության և վերլուծությունների հիման վրա, ներկայացրել է իր տեսակետը՝ առկա օրենսդրական կարգավորումների վերաբերյալ, ներկայացրել դրանց կատարելագործմանն ուղղված որոշակի առաջարկներ: Մասնավորապես՝ ներկայացրել է այս սուբյեկտների տարբերակման չափանիշները, կատարել որոշակի առաջարկությունների օրենսդրական իրավակարգավորումների միջոցով այս սուբյեկտներին տարբերակելու նպատակով: Հոդվածում ներկայացված օրենսդրական առաջարկությունների միջոցով հնարավոր կլինի առանձնացնել կառուցապատման իրավահարաբերություններում մասնակցող տարբեր սուբյեկտների՝ հստակ ամրագրելով վերջինիս կարգավիճակը, ինչպես նաև նրանց նկատմամբ կիրառելի օրենսդրական նորմերի շրջանակը, որը հնարավորություն կընձեռի՝ ունենալու իրավական որոշակիությանը համապատասխան օրենսդրական կարգավորումներ:

Annotation. The article is devoted to the identification of subjects of construction law and their separation.

The author, having studied the legal experience of foreign countries, presented the peculiarities of the construction

law and, in general, the participants in construction legal relations, and noted that the legislation of the Republic of Armenia does not separate the statuses of subjects participating in construction legal relations. The absence of such separation causes confusion in the issue of distinguishing these subjects, since the RA legislator, using the concept of “developer”, actually includes in it also a specialized developer constructing a multi-apartment residential building, a person implementing construction on his own land plot, and a person having the right to construction.

In order to clarify the mentioned problem, the author, based on the research and analysis conducted in the article, presented her point of view on the existing legislative regulations, presented certain proposals aimed at their improvement. In particular, she presented the criteria for distinguishing these entities, made certain proposals for distinguishing these entities through legislative legal regulations. Through the legislative proposals presented in the article, it will be possible to distinguish different entities participating in construction legal relations, clearly fixing the status of the latter, as well as the scope of legislative norms applicable to them, which will allow for legislative regulations in accordance with legal certainty.

Аннотация. Статья посвящена выявлению субъектов права застройки и их разграничению. Автор, изучив правовой опыт зарубежных стран, представил особенности права застройки и, в целом, участников строительных правоотношений. В статье также отмечено, что в законодательстве Республики Армения не разделены статусы субъектов, участвующих в строительных правоотношениях. Отсутствие такого разделения приводит к путанице в вопросе разграничения этих субъектов, поскольку законодатель РА, используя понятие «застройщик», фактически включает в него и специализированного застройщика, осуществляющего строительство многоквартирного жилого дома, и лицо, осуществляющее строительство на собственном земельном участке, и лицо, имеющее право застройки.

Для того чтобы прояснить указанную проблему, автор на основе проведенного исследования и анализа в статье изложил свою точку зрения на существующие законодательные нормы, представил некоторые предложения, направленные на их совершенствование. В частности, рассмотрены критерии выделения данных субъектов, внесены определенные предложения по выделению данных субъектов посредством законодательного правового регулирования. С помощью законодательных предложений, представленных в статье, можно будет разграничить различные субъекты, участвующие в строительных правоотношениях, четко закрепив статус последних, а также сферу действия законодательных норм, применяемых к ним, что позволит иметь законодательное регулирование в соответствии с правовой определенностью.

Բանալի բառեր - կառուցապարման իրավունքի սուբյեկտ, կառուցապարող, վարձակալ, իրավական որոշակիություն:

Keywords: subject of right of construction, developer, tenant, legal certainty.

Ключевые слова: субъект права застройки, застройщик, арендатор, правовая определенность.

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 18.04.2006 թվականի թիվ ՍԴՈ-630 որոշումը:
2. ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 13.05.2008 թվականի թիվ ՍԴՈ-753 որոշումը:
3. ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 02.12.2014 թվականի թիվ ՍԴՈ-1176 որոշումը:
4. ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 22.01.2019 թվականի թիվ ՍԴՈ-1439 որոշումը:
5. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 30.04.2015 թվականի թիվ ԼԴ/0221/02/11 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:
6. «Կառուցապատողների հայկական ասոցիացիա» ՀԿ-ի կողմից կազմված «Կառուցապատման գործունե-

ության մասին» ՀՀ օրենքի հայեցակարգ, էջեր 3-7:

7. Այվազյան Ա. Գ., Իրավունքի սուբյեկտի էությունը և ժամանակակից մոտեցումները. Տեսական-իրավական վերլուծություն, սեղմագիր՝ իրավ.գիտ. թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության, Երևան, 2022, էջեր 8-9, (հասանելի է <https://degrees.hesc.am/sites/default/files/2022-05/063%20Ayvazyan%201.pdf> հղումով 07.11.2024 թվականի դրությամբ):

8. Դանիելյան Գ., Իրավական որոշակիության, իրավունքի անալոգիայի (համանմանության) և իրավական ակտի մեկնաբանության փոխհարաբերության արդի հիմնախնդիրները, էջ 16, (հասանելի է chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.old.ysu.am/files/01G_Danielyan-1476101269-.pdf հղումով 28.02.2025 թվականի դրությամբ):

9. Митилино М. И., Право застройки, Опыт цивилистического исследования института, Киев, 1914, 323 էջ:

10. Chambers R., Ownership and Possession, էջեր 14-30, հասանելի է <https://ca.vlex.com/vid/ownership-and-possession-903478299> հղումով 28.01.2025 թվականի դրությամբ:

11. RSBC 1996, chapter 194, հասանելի է https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/96194_01 հղումով 28.01.2025 թվականի դրությամբ:

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

Ներկայացվել է խմբագրություն 25.04.2025 թ., տրվել է գրախոսության 25.04.2025թ., երաշխավորվել է ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի պրոֆեսոր, ի.գ.դ. Վ. Ավետիսյանի կողմից, ընդունվել է տպագրության 10.07.2025 թ.: