

Նարինե Առաքելյան

ՀՀ վճռաբեկ դատարանի իրավական փորձաքննությունների ծառայության գլխավոր մասնագետ, Երևանի պետական համալսարանի իրավագիտության ֆակուլտետի քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ ԵՎ ՀԵՏԵՎԱՆՔՆԵՐԸ¹

Համառոտագիր

Սույն հոդվածը նվիրված է կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերի բացահայտմանը:

Նշված ուսումնասիրությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ ՀՀ օրենսդրի կողմից կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված չեն, ինչի հետևանքով այս իրավունքի գործնականում իրացումը դառնում է խնդրահարույց: Չնայած այն հանգամանքին, որ կողմերը կարող են կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով նախատեսել այնպիսի դրույթներ, որոնք արգելված չեն օրենքով, սակայն իրավական որոշակիության տեսնկյունից, որոշակի չարաշահումներ բացառելու նպատակով կարծում ենք անհրաժեշտ է նորմատիվային կարգավորման ենթարկել կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը:

Հետազոտության շրջանակում հեղինակը ներկայացրել է կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերի վերաբերյալ տեսության մեջ արտահայտված տեսակետները, ներկայացրել գործնականում հանդիպող խնդիր, որի լուծման ուղղությամբ առարակել է սեփական տեսակետը, ինչպես նաև ներկայացվել են կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերի վերաբերյալ տարբեր երկրների օրենսդրական կարգավորումներ:

Վերոգրյալի վերլուծության, ներկայացված եզրակացությունների հիման վրա՝ հեղինակն առաջարկել է կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերի նախատեսման վերաբերյալ դրույթներ, ներկայացրել իր առաջարկությունները՝ օրենսդրության կատարելագործման նպատակով, առաջարկել կատարել որոշակի օրենսդրական փոփոխություններ, որոնց՝ ՀՀ օրենսդրություն ներգրավված առավել արդյունավետ և կանոնակրգված կդառնա կառուցապատման իրավունքի գործնականում իրացումը:

Հիմնաբառեր– կառուցապատման իրավունք, դադարման հիմքեր, իրային իրավունք, կողմերի նախաձեռնություն, կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիր, փոխհատուցում:

¹ Հոդվածը ներկայացվել է 08.04.2025թ., գրախոսվել է 17.06.2025թ.:

Ներածություն

Կառուցապատման իրային իրավունքին բնորոշ հատկանիշներից է այդ իրավունքի երկարաժամկետ բնույթ կրելը, նշված իրավունքի սահմանմամբ հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի միջև ծագում են երկարաժամկետ իրային իրավահարաբերություններ, որոնց բնորոշ է այդ հարաբերությունների կայությունը և երկարատև բնույթը: Այդուհանդերձ, ինչպես ցանկացած իրավունք, կառուցապատման իրավունքը նույապես որոշակի հանգամանքերի առկայության դեպքում դադարում է:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ հստակ նախատեսված չեն կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը, ուստի սույն գիտական աշխատանքի շրջանակում փորձ է կատարվել վեր հանել և ներկայացնել կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը:

Սույն աշխատանքի շրջանակում հեղինակի առջև խնդիր է դրվել բացահայտել և ներկայացնել կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը, այդ իրավունքի դադարման փաստով պայմանավորված առաջացող փաստական և իրավական հետևանքները, ինչպես նաև ներկայացնել որոշ առաջարկներ՝ օրենսդրական կարգավորումների արդյունավետության բարձրացման ուղղությամբ:

Նշված նպատակներին հասնելու համար խնդիր է դրվել՝

1. քննարկել կառուցապատման իրավունքի դադարման առնչությամբ ներկայում առկա օրենսդրական կարգավորումները՝ ներկայացնելով դրանց հստակեցմանն ուղղված առաջարկներ,

2. քննարկել կառուցապատման իրավունքի դադարման հետևանքով առաջացող հետևանքները, ինչպես նաև դրանց կարգավորման վերաբերյալ ներկայացնել որոշակի առաջարկություններ:

Աշխատանքում, պայմանավորված հետազոտման նպատակով և խնդիրներով, կիրառվել են ընդհանուր և հատուկ մեթոդներ, մասնավորապես՝ անալիզ, սինթեզ, համակարգակառուցվածքային, իրավահամեմատական և այլ մեթոդներ:

Կառուցապատման իրավունքի ժամկետային սահմանափակվածությունը.

Սուբյեկտիվ իրավունքի դադարումը՝ որպես իրավաբանական փաստ, բնորոշ է բոլոր իրավունքի տեսակներին: Նույնիսկ առանց ժամկետային սահմանափակման գործող իրավունքը որոշակի հանգամանքների ուժով ինչ-որ ժամանակ դադարում է: Ուստի, իրավունքի դադարումն իր ազդեցությունն է թողնում այդ իրավունքի նորմերով կարգավորվող հարաբերությունների և դրա սուբյեկտների հետագա վարքագծի վրա:

Յուրաքանչյուր իրավունք ենթարկվում է որոշակի ժամկետային սահմանափակման: Ըստ ժամկետային սահմանափակման՝ իրավունքները լինում են անժամկետ և ժամկետային իրավունքներ: Անժամկետ իրավունքի տեսակ է, օրինակ, սեփականության իրավունքը: Իսկ սեփականության իրավունքից ածանցվող սահմանափակ իրային իրավունքները մեծամասամբ ունենում են որոշակի ժամկետային սահմանափակում:

Ժամկետային սահմանափակումը սահմանվում է կա'մ օրենքով, կա'մ կողմերի համաձայնությամբ կնքված պայմանագրով: Օրինակ՝ վարձակալության իրավունքի դեպքում վարձակալը և վարձատուն համաձայնության են գալիս նաև վարձակալության իրավունքի գործողության ժամկետի շուրջ, և դրա ավարտով պայմանավորվում է վարձակալության իրավունքի գործողության դադարումը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ ՀՀ քաղ. օր.)² 612-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ եթե վարձակալության ժամկետը պայմանագրում որոշված չէ, ապա վարձակալության պայմանագիրը կնքված է համարվում անորոշ ժամկետով: Այդ դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ հրաժարվելու վարձակալության պայմանագրից, այդ մասին մյուս կողմին մեկ ամիս առաջ, իսկ անշարժ գույքի վարձակալության դեպքում՝ երեք ամիս առաջ տեղեկացնելով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Կառուցապատման իրավունքի դեպքում նմանատիպ կարգավորում առկա չէ, քանի որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ հստակ նախատեսված է կառուցապատման իրավունքի գործողության առավելագույն ժամկետը՝ 99 տարին, որից հետևում է, որ կողմերը կարող են պայմանագրով սահմանել կառուցապատման իրավունքի գործողության ցանկացած ժամկետ, սակայն այն չի կարող գերազանցել 99 տարին:

Վերոգրյալից հետևում է, որ կառուցապատման իրավունքի ժամկետային բնույթն արդեն իսկ կանխորոշում է այդ իրավունքի դադարման հիմքերից մեկը: Այլ կերպ ասած՝ կառուցապատման իրավունքը ժամկետային իրավունքի տեսակ է, դրա դադարման հիմքերից մեկը **կառուցապատման իրավունքի ժամկետի լրանալն է**: Ընդ որում՝ կառուցապատման իրավունքի անժամկետ տրամադրման հնարավորություն ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված չէ:

Հարկ ենք համարում վկայակոչել կառուցապատման իրավունքի ժամկետի կիրառելիության վերաբերյալ հետևյալ պրակտիկ դեպքը.

Արտաշատ համայնքի ղեկավարը ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարությանն ուղղված 28.06.2024 թվականի թիվ Ե-3190 գրությամբ, բարձրացրել է հետևյալ հարցերը.

Կոնկրետ իրավիճակում առկա է եղել համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի կառուցապատման իրավունքի պայմանագիր, որի ժամկետը լրացել է 06.06.2015 թվականին, սակայն կառուցապատողը շարունակել է փաստացի իրացնել իր կառուցապատման իրավունքը և վճարել վարձավճարները: Նշված պայմանագրի 9.2-րդ կետով սահմանված է եղել, որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը նույն պայմանագրով իր ստանձնած պարտավորությունների պատշաճ կատարման դեպքում պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց հետո այլ անձանց նկատմամբ նույն տարածքի կառուցապատման իրավունքի նոր պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունք ունի: Նշված գրությամբ բարձրացվել են հետևյալ հարցադրումները.

² ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքին ընդունվել է 05.05.1998 թվականին, ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

Արդյո՞ք համայնքն իրավասու է երկարաձգել նման պայմանագրի ժամկետը կամ կնքել նոր պայմանագիր նույն կառուցապատողի հետ, և ի՞նչ իրավական նորմերի հիման վրա, եթե իրավասու չէ, ապա ինչպիսի՞ իրավական ընթացակարգով կարող են կառուցված շենք-շինությունները գրանցվել որպես համայնքային սեփականություն³:

Շենք-շինությունները՝ որպես համայնքային սեփականություն, գրանցելու հարցը կարգավորված է ՀՀ քաղ. օր.-ի 204¹-րդ հոդվածի 4-րդ կետով, ըստ որի՝ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Ինչ վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի ժամկետի երկարաձգմանը, ապա նման հնարավորություն ՀՀ օրենսդրությամբ վերապահված չէ: Այսինքն՝ 99 տարին այն առավելագույն ժամկետն է, որքան ժամանակահատվածով կարող է գործել կառուցապատման իրավունքը:

Գույքային իրավունքի նորացման և երկարաձգման հնարավորություն, օրինակ, նախատեսված է Բելգիայի քաղաքացիական օրենսդրությամբ: Երկարատև վարձակալության իրավունքի երկարաձգումը հնարավոր է, եթե հիմնական ժամկետը դեռ չի լրացել, ամբողջ ժամանակահատվածը չի գերազանցում առավելագույն 99 տարվա ժամկետը: Երկարաձգումը կատարվում է առանց համաձայնության: Երկարատև վարձակալության նորացումը կատարվում է՝ կողմերի միջև կնքվող որոշակի պայմանագրի համաձայն: Անուղղակի նորացումը, որպես այդպիսին, հնարավոր չէ: Նորացման դեպքում ամբողջությամբ նոր և առանձին երկարատև վարձակալության իրավունք է առաջանում: Հետևաբար, այս նոր իրավունքի առավելագույն տևողությունը 99 տարի է և սահմանափակված չէ ցանկացած նախորդ իրավունքով: Ի տարբերություն երկարաձգման՝ նորացման դեպքում առաջանում են նաև քաղաքացիական և հարկային հետևանքներ⁴:

Վերոգրյալից հետևում է, որ Բելգիայի օրենսդրությամբ նախատեսվում է գույքային իրավունքի երկարաձգման և նորացման հնարավորություն, որը փաստացի հնարավորություն է ընձեռում կողմերին՝ շարունակելու միմյանց միջև գործող իրավահարաբերությունները:

ՀՀ օրենսդիրը սահմանափակվել է միայն կառուցապատման իրավունքի առավելագույն ժամկետը սահմանելով և չի նախատեսել այդ իրավունքի գործողության նվազագույն ժամկետ, որը, ըստ էության, թողնվել է կողմերի կամահայտնությանը: Հետևաբար կարծում ենք, որ այն պարագայում, երբ կառուցապատման իրավունքը տրվել է, օրինակ, 20 տարի ժամկետով, ՀՀ օրենսդրությամբ պետք է հնարավորություն ընձեռել կողմերին՝ երկարաձգելու պայմանագրի ժամկետը, որը,

³ St'u e-request.am կայքը, հսկիչ համար՝ TAB9- AFB2-21BC- 55D6:

⁴ St'u Appelmans A., Emhyteusis rights (long lease) and superficies rights (building rights) in the new Belgian Property Law, European Property Law Journal, 2021, 10(1), էջ 102, (հասանելի է <https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2021-0008/html> հղումով 03.03.2025 թվականի դրությամբ):

սակայն, չի կարող գերազանցել 99 տարին: Այսինքն՝ առաջարկում ենք նախատեսել այնպիսի կարգավորում, որը հնարավորություն կընձեռի առավել կարճ ժակետով տրված կառուցապատման իրավունքի գործողությունը երկարաձգել առավելագույնը 99 տարի ժամկետով: Վերոնշյալ կարգավորումը հնարավորություն կընձեռի բարեխիղճ կառուցապատողին շարունակելու իր գործունեությունը կառուցապատման իրավունքով իրեն տրված հողամասում, իսկ հողամասի սեփականատերը կկարողանա շարունակել բարեխիղճ կառուցապատողի հետ համագործակցելը՝ շարունակելով ստանալ ամսական վարձատրություն՝ այդ իրավունքի դիմաց:

Կառուցապատման իրավունքի դադարումը կողմերի նախաձեռնությամբ

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը ձևակերպվում է կողմերի կամահայտնությամբ կնքվող պայմանագրով, ուստի այդ իրավունքի դադարումը հնարավոր է կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրում համապատասխան դրույթներ նախատեսելու միջոցով:

Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը կարող է դադարել նաև վաղաժամկետ՝ **կողմերի՝ սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համաձայնությամբ**, եթե այլ քան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Կառուցապատման իրավունքը կարող է դադարել նաև **կողմերից որևէ մեկի նախաձեռնությամբ**: Մասնավորապես՝ Ռումինիայի օրենսդրությամբ նախատեսված են հետևյալ դեպքերը.

- կառուցապատողի նախաձեռնությամբ՝ իրադրության փոփոխության հիմքով,
- հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ՝ այն դեպքում, երբ կառուցապատողը ավելի քան երկու տարի չի վճարել կառուցապատման իրավունքի վճարը, կառուցապատողից կախված հանգամանքների բերումով տեղի է ունեցել մշակութային կոթողի ոչնչացում կամ վնասում, որը գտնվել է հողամասի վրա:

Օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում, օրինակ՝ հանրային գերակա շահով հողամասը վերցնելու դեպքում⁵:

Ճապոնիայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 268-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ եթե սուպերֆիցիի սահմանման պայմանագրով նախատեսված չէ դրա գործողության ժամանակատվածը, սուպերֆիցիարին կարող է ցանկացած ժամանակ հրաժարվել իր իրավունքից, սակայն եթե պետք է վարձավճար վճարվի, սուպերֆիցիարին պետք է ծանուցում ուղարկի նվազագույնը մեկ տարի առաջ կամ վճարի վարձավճար մեկ տարվա համար, որը դեռևս չի դարձել վճարման ենթակա;

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ եթե նախորդ կետի դրույթների համաձայն՝ սուպերֆիցիարին հրաժարվում է այդ իրավունքից, ապա դատարանը

⁵ St'iu Romitan C. R., Legal regime of the right of superficies in Romania, Proceedings of the 12th International RAIS Conference on Social Sciences and Humanities, Scientia Moralitas Research Institute, 2019, էջ 310, (հասանելի է https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3388071 հղումով 03.11.2024 թվականի դրությամբ):

կարող է շահագրգիռ կողմերի խնդրանքով սահմանել 20 տարի և ավելի, բայց ոչ ավելի, քան 50 տարի ժամկետ՝ հաշվի առնելով կառույցների, ծառերի կամ բամբուկի տեսակն ու կարգավիճակը և այլ հանգամանքներ սուպերֆիցիի ստեղծման պահին⁶:

Սվիստունովան նշում է, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերի ուսումնասիրության հարցում կարևոր է հաշվի առնել այս ինստիտուտի երկակի բնույթը: Մի կողմից կառուցապատման իրավունքն իրային իրավունք է, որպիսի հանգամանքով պայմանավորված նրա նկատմամբ կիրառելի են իրային իրավունքի դադարման հիմքերը: Միաժամանակ, կառուցապատման իրավունքի դադարումը հնարավոր է կա՛մ հողօգտագործողի կողմից իր սեփական կամքով, կա՛մ իր կամքից անկախ՝ հարկադիր կարգով, կա՛մ էլ գույքի ոչնչացման պարագայում (Ռուսաստանի Դաշնության քաղաքացիական օրենսգիրք 235-րդ հոդվածի 1-ին մաս)⁷:

Կառուցապատման իրավունքի դադարումը գույքի ոչնչացման պարագայում

Հարկ է նշել, որ **կառուցված շենքի ոչնչացումը** հիմք չէ՝ կառուցապատման իրավունքի դադարման համար: Կառուցապատման իրավունքով ծանրաբեռնված իրերի միացման կամ առանձնացման դեպքում կառուցապատման իրավունքը չի դադարում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ կառուցապատման իրավունքի պայմանագրով: Ի տարբերություն անորոշ ժամկետով կնքված վարձակալության իրավունքի՝ անժամկետ կնքված կառուցապատման իրավունքը չի կարող միակողմանի դադարել ցանկացած պահի, ինչը շատ հեղինակների կարծիքով դարձնում է սահմանափակ իրային այդ իրավունքը գրեթե մշտական⁸:

Միաժամանակ, կառուցապատողի կողմից կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի պայմանները խախտելու, ներառյալ՝ կառուցված օբյեկտի ոչնչացման դեպքում, իր կառուցապատման իրավունքը չի դադարում, և վերջինս չի ազատվում համապատասխան գույքը կառուցելու պարտականությունից⁹:

⁶ Տե՛ս Ճապոնիայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը, հասանելի է՝ <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en>:

⁷ Տե՛ս Свистунова М.В., Основания прекращения права застройки в Проекте изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, էջեր 47-53, հասանելի է <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B5-%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B2-%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8> հղումով 04.02.2025 թվականի դրությամբ:

⁸ Տե՛ս Евдокимова Е. А. Право застройки вместо права аренды // Закон. 2013. No 3, էջ 129:

⁹ Տե՛ս Баланец А. В. К вопросу о необходимости введения права застройки в систему ограниченных вещных прав, Перспективные этапы развития научных исследований: теория и практика: сборник материалов II Международной научно-практической конференции, Кемерово, 29 марта 2019 года. Том 2. – Кемерово: ООО "Западно-Сибирский научный центр", 2019, էջ 197 (հասանելի է https://www.elibrary.ru/download/elibrary_37599862_24846322.pdf հղումով 15.10.2024 թվականի դրությամբ):

Մինչդեռ, կառուցապատման իրավունքը կարող է դադարել պայմանագրի առարկայի ոչնչացման պարագայում, օրինակ՝ երբ հողամասը մնում է ջրի տակ: Միևնույն ժամանակ, այդ հողամասի վրա գտնվող շենքի ոչնչացումը չի հանգեցնում կառուցապատման իրավունքի դադարման¹⁰:

Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը չի դադարում կառուցապատման ենթակա շենքի ոչնչացման դեպքում, սակայն այն դադարում է այն հողամասի ոչնչացմամբ, որը ծանրաբեռնվել է այդ իրավունքով:

Օրինակ՝ Ֆրանսիայի շինարարական և բնակարանային օրենսգրքի 251-7-րդ հոդվածի համաձայն՝ եթե վարձակալության իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում շենքերը ոչնչանան ֆորսմաժորային իրավիճակի կամ դժբախտ պատահարի հետևանքով, վարձակալության պայմանագիրը կարող է լուծվել կողմերից ցանկացածի պահանջով՝ դատարանի որոշման հիման վրա՝ հաշվի առնելով նաև պատճառված վնասները¹¹:

Կառուցապատման իրավունքի դադարումը հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելու դեպքում

Այն կարող է դադարել նաև **հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելու դեպքում**: Այն պարագայում, երբ հողամասը վերցվում է հանրային գերակա շահ ճանաչելու հիմքով, փոխհատուցում է տրամադրվում հողամասն օգտագործողին ևս:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը որոշ չափով ունի նաև պարտավորաիրավական հատկանիշներ, ուստի այդ իրավունքի դադարման նկատմամբ կիրառելի են պարտավորական իրավունքներին բնորոշ՝ իրավահարաբերությունների դադարման հիմքերը, որոնք նախատեսված լինելով ՀՀ օրենսդրությամբ, կարող են նախատեսվել նաև կողմերի համաձայնությամբ:

Կառուցապատման իրավունքի դադարման հնարավորությունը կողմերից մեկի մահվան պարագայում

Կառուցապատման իրավունքի դադարման հարցը քննարկելիս անհրաժեշտ է ուշադրություն դարձնել կոնկրետ սուբյեկտի մոտ կառուցապատման իրավունքի դադարման և ընդհանրապես կառուցապատման իրավունքի դադարման դեպքերին, քանի որ հնարավոր է իրավիճակ, երբ փաստացի կառուցապատման իրավունքը դադարի մեկ անձի մոտ, սակայն իրավունքը, որպես այդպիսին, շարունակի իր գործողությունը, օրինակ՝ իրավահաջորդության պարագայում:

Հետևաբար, կառուցապատման իրավունքը չի դադարում կողմերից որևէ մեկի **մահվան հիմքով**, քանի որ այն դադարում է կոնկրետ սուբյեկտի մոտ, սակայն կառուցապատման իրավունքի փոխանցելիության հատկանիշի առկայության պայ-

¹⁰ St'u Хатунцев О. А., Субъективные вещные права как разновидность абсолютных имущественных прав: проблемы теории и практики, дисс. на соиск. учен. степени доктора юрид. наук, Москва, 2015, էջ 133:

¹¹ St'u Code de la construction et de l'habitation, (հասանելի է <https://codes.droit.org/PDF/Code%20de%20la%20construction%20et%20de%20l'habitation.pdf> հղումով 24.02.2025 թվականի դրությամբ):

մաններում այդ իրավունքը շարունակում է իր գործողությունը տվյալ իրավահարաբերության մեջ մեկ այլ սուբյեկտի ներգրավմամբ:

ՀՀ քաղ. օր.-ի 434-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ պարտավորությունը դադարում է պարտապանի մահով, եթե կատարումը չի կարող տեղի ունենալ առանց պարտապանի անձնական մասնակցության, կամ պարտավորությունն այլ կերպ անխզելիորեն կապված է պարտապանի անձի հետ:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ պարտավորությունը դադարում է պարտատիրոջ մահով, եթե կատարումը նախատեսված է անձամբ պարտատիրոջ համար կամ պարտավորությունն այլ կերպ անխզելիորեն կապված է պարտատիրոջ անձի հետ:

Վկայակոչված նորմերից հետևում է, որ պարտավորությունը, որպես կանոն, չի դադարում պարտավորության կողմերից որևէ մեկի մահով, եթե պարտավորությունն անխզելիորեն կապված է մահացող կողմի անձով:

Նմանապես կառուցապատման իրավունքն էլ չի դադարում կառուցապատողի կամ հողամասի սեփականատիրոջ մահով, այլ տեղի է ունենում պարտավորություններում իրավահաջորդություն:

Իրահաջորդություն է տեղի ունենում նաև կառուցապատողի կողմից իրեն պատկանող կառուցապատման իրավունքն օտարելիս:

Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը կարող է դադարել կառուցապատողի մահվան պարագայում այն դեպքում, երբ վերջինս չունի իրավահաջորդ, քանի որ իրավահաջորդի առկայության դեպքում, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել իրավահաջորդությամբ, կառուցապատողի մահվան պարագայում իր իրավունքը փոխանցվում է իր իրավահաջորդին:

Հետևաբար՝ եթե կառուցապատողը մահանում է կամ օտարում է իր կառուցապատման իրավունքն այլ անձի, վերջինիս մոտ այն դադարում է, սակայն այն շարունակում է գործել արդեն նոր սուբյեկտների միջև, քանի որ կառուցապատման իրավահարաբերություններում ընդգրկվում է նոր կառուցապատող: Այլ կերպ ասած՝ նման իրավիճակներում գործ ունենք ոչ թե ընդհանրապես կառուցապատման իրավունքի դադարման, այլ կոնկրետ սուբյեկտի մոտ կառուցապատման իրավունքի դադարման հետ:

Նույն իրավակարգավորումը կիրառելի է նաև հողամասի սեփականատիրոջ պարագայում: Մասնավորապես՝ կառուցապատման իրավունքի հատկանիշներից մեկը գույքին «հետևելու» հատկանիշն է, ուստի՝ կառուցապատման իրավունքն էլ հետևում է ոչ թե անձին, այլ գույքին, հետևաբար թե՛ հողամասի սեփականատիրոջ և թե՛ կառուցապատողի փոփոխման պարագայում այն չի դադարում: Ընդ որում, հողամասի նոր սեփականատերը, թեև իրավական առումով օգտվում է որպես սեփականատեր իր հողամասը տնօրինելու իրավազորությունից, սակայն կառուցապատման իրավունքի՝ այդ հողամասի ծանրաբեռնվածության պայմաններում նա չի կարող դադարեցնել կառուցապատման իրավունքը կամ լուծել կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիրը ավելի վաղ, քան

նախատեսված է այդ պայմանագրով, եթե կողմերի համաձայնությամբ այլ բան նախատեսված չէ:

Վերոնշյալ դատողությունը հիմնվում է նաև ՀՀ քաղ. օր.-ի 170-րդ հոդվածի 2-րդ կետի իրավակարգավորման վրա, ըստ որի՝ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անցումն այլ անձի հիմք չէ՝ այդ գույքի նկատմամբ սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքների դադարման համար, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:

Կառուցապատման իրավունքի դադարումը հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համընկնման պարագայում

Կառուցապատման իրավունքը կարող է դադարել նաև այն դեպքում, երբ **հողամասի սեփականատերը և կառուցապատողը համընկնում են մեկ անձի մեջ**, այսինքն՝ երբ հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում հողամասի կառուցապատման իրավունքը, կամ հակառակը՝ երբ հողամասի կառուցապատողն է ձեռք բերում դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

ՀՀ քաղ. օր.-ի 429-րդ հոդվածի համաձայն՝ պարտատիրոջ և պարտապանի համընկնման դեպքում պարտավորությունը դադարում է:

Վերոնշյալը պայմանավորված է նաև այն հանգամանքով, որ մյուս իրային իրավունքներն ածանցված են սեփականության իրավունքից: Որևէ այլ իրային իրավունք չի կարող իրավատիրոջը վերապահել այնպիսի իրավագործություն, որը չի ներառվում սեփականատիրոջ իրավագործությունների մեջ: Դրա համար էլ, սեփականատերը չի կարող միևնույն իրի նկատմամբ միաժամանակ հանդես գալ որպես իրային այլ իրավունքի կրող¹²:

Այն դեպքում, երբ կառուցապատողը դառնում է նաև հողամասի սեփականատերը, Ռումինիայի քաղաքացիական օրենսգրքում կոչվում է կոնսոլիդացիա (consolidation)¹³:

Կառուցապատման իրավունքի դադարման այլ հիմքեր

Կառուցապատման իրավունքի գործողությունը կարող է դադարել կառուցապատողի կողմից կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարման ենթակա **վարձավճարը որոշակի ժամանակահատվածում չվճարելու պարագայում**:

Բացի վերոնշյալ հիմքերից, կառուցապատման իրավունքի պայմանագրով կարող են նախատեսվել կառուցապատման իրավունքի դադարման այլ հիմքեր ևս, օրինակ՝ **շինության կառուցման համար նախատեսված ժամկետի խախտումը**:

Որոշակի ժամանակահատվածով հողամասը չօգտագործելու հիմքով կառուցապատման իրավունքի դադարման հնարավորությունը նախատեսված է

¹² Տե՛ս Իրային իրավունք, սեփականության իրավունք, դասախոսություն, Ֆրանսիական համալսարան, Իրավաբանական ֆակուլտետ, Երևան, 2022 թ. (հասանելի է <https://www.scribd.com/document/671998515/Irayin-Iravunq-Sepakanutyun> հղումով 25.07.2024թ. դրությամբ):

¹³ Տե՛ս Romițan C. R., նշված աշխատությունը, էջ 310:

տարբեր երկրների օրենսդրությամբ: Ուկրաինայի քաղաքացիական օրենսգրքով նապատեսված է, որ կառուցապատման իրավունքը կարող է վաղաժամկետ դադարել այն դեպքում, երբ կառուցապատման նպատակով տրամադրված հողամասը չի օգտագործվում շենքեր կամ շինություններ կառուցելու համար ավելի քան երեք տարի: Իտալիայի քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված է, որ կառուցապատման իրավունքը դադարում է կառուցապատման իրավունքի հաստատումից 20 տարի հետո, եթե կառուցապատողը նշված ժամանակահատվածում չի սկսել կառուցումը, որի համար տրամադրվել էր հողամասը¹⁴:

Ռումինիայի քաղաքացիական օրենսդրությամբ, օրինակ, սահմանված է, որ հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունքը տևում է այնքան ժամանակ, որքան կառուցապատողին պատկանող շինությունը կամ շենքը գոյություն ունի: Սուպերֆիցիի իրավունքը չի դադարում կառուցապատողի կողմից հողամասը չօգտագործելու պարագայում: Այն դեպքում, երբ սուպերֆիցիի իրավունքը սահմանվում է դատական ակտով, դրա ժամկետը կարող է որոշակի լինել¹⁵:

Այսինքն՝ իրավունքի գործողության, և ընդհանրապես դրա գոյությունը հավասարեցվում է շենքի կամ շինության գոյության ժամանակահատվածով: Ըստ էության՝ սուպերֆիցիի տվյալ պարագայում կա՛մ անժամկետ իրավունք է, քանի որ հնարավոր չէ հստակ որոշել շենքի կամ շինության գոյության ժամանակահատվածը, կա՛մ պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտով պայմանավորվում է նաև շենքի կամ շինության քանդումը

Ի տարբերություն Ռումինիայի՝ Իտալիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 954-րդ հոդվածը սահմանում է, որ շենքի ոչնչացումը չի ենթադրում իրավունքի դադարում, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Սակայն Իտալիայի քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսվում է ուրիշի հողամասում կառուցապատման իրավունքի դադարման հնարավորություն վաղեմության ուժով՝ քսան տարվա ընթացքում այն չօգտագործելու դեպքում¹⁶:

Մեր օրենսդրությամբ, մասնավորապես՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի¹⁷ 102-րդ հոդվածով, սահմանվում են հողամասի նկատմամբ իրավունքները հարկադիր կարգով դատական կարգով դադարելու հիմքերը, որոնցից է նաև կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելը, եթե պայմանագրով նախատեսված չեն շինարարության ավարտի ավելի երկարատև ժամկետներ:

¹⁴ St'u Круглова О. А., Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы, дис. на. Соискание ученой степени кандидата юрид. Наук, М., 2014, էջ 134-136:

¹⁵ St'u Cojan M. F., Brief considerations regarding the establishing of remedies for limitations brought to the right of property right by instituting a right of superficies, Law study, 2013, էջ 287 (հասանելի է https://scholar.google.com/scholar?hl=en&as_sdt=0%2C5&q=brief+considerations+regarding+the+establishing+of+remedies+for+limitations&btnG հղումով 01.11.2024 թվականի դրությամբ):

¹⁶ St'u Codice Civile, TITOLO III, Della superficie (հասանելի է https://www.studiocataldi.it/codicecivile/codice_civile_III_titolo_III.asp հղումով 01.12.2024 թվականի դրությամբ):

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

Վերոգրյալից հետևում է, որ կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելու պարագայում, եթե պայմանագրով այլ ժամկետ նախատեսված չէ, այդ հողամասի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են հարկադիր կերպով դատական կարգով դադարման:

Հետևաբար, եթե պայմանագրով կառուցապատումն ավարտելու ժամկետ նախատեսված չլինի, գործելու է ՀՀ հողային օրենսգրքով նախատեսված ընդհանուր կարգավորումը, այսինքն՝ կառուցապատողը պարտավորվում է երեք տարվա ընթացքում օգտագործել հողամասը: Կարծում ենք, որ վերոնշյալ դրույթի նախատեսման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է եղել նրանով, որպեսզի կառուցապատողը զերծ մնա հողամասը երկարատև չօգտագործելուց և հնարավորինս շուտ ձեռնամուխ լինի իր իրավունքի իրացմանը:

Օրենսդիրը հողամասի նկատմամբ իրավունքի դադարումը պայմանավորել է հողամասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելու փաստով, սակայն որպես դիսպոզիտիվ նորմ նշել է պայմանագրով շինարարության ավարտի այլ ժամկետ նախատեսելու կողմերի հնարավորության մասին: Մինչդեռ, կարծում ենք, որ կառուցապատման իրավունքը, ծանրաբեռնելով հողամասը, միայն չի սահմանափակում կառուցապատողին այդ հողամասը շինարարություն իրականացնելով օգտագործելու միջոցով, քանի որ անշարժ գույքը կարող է արդեն իսկ առկա լինել, սակայն կառուցապատման իրավունքի առարկան լինի այն վերակառուցելը կամ քանդելը, հետևաբար պայմանագրով կարող է նաև չնախատեսվել շենքի կամ շինության կառուցումն ավարտելու ժամանակահատվածը, դա առավելապես նշվում է քաղաքաշինական փաստաթղթերում:

Վերոգրյալ դիրքորոշման համատեքստում կարծում ենք, որ առավել արդյունավետ կլինի հողամասի նկատմամբ իրավունքների հարկադիր կարգով դադարման հնարավորությունը պայմանավորել ոչ թե պայմանագրով կառուցապատման ավարտի ժամկետ նախատեսված չլինելու պարագայում երեք տարվա ժամանակահատվածի ավարտով, այլ ընդհանրապես նախատեսել դրույթ, որ որոշակի ժամանակահատվածում հողամասը կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով նախատեսված նպատակով չօգտագործելու պարագայում հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի միակողմանի լուծելու պայմանագիրը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով կառուցապատողին: Վերոգրյալը հնարավորություն կընձեռի կառուցապատողին հիմնավորումներ ներկայացնելու հողամասը որոշակի ժամանակահատվածով չօգտագործելու պատճառների վերաբերյալ, որոնց հաշվառմամբ հողամասի սեփականատերը ձեռնամուխ կլինի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը ծանրաբեռնող իրավունքի դադարմանը:

Կարծում ենք, որ վերոնշյալ կարգավորումն առավել համահունչ կլինի կառուցապատման իրավունքի էությանը, այդ իրավունքի երկարաժամկետ բնույթին և կապահովի կառուցապատողի իրավունքների պաշտպանությունը:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 102-րդ հոդվածով նախատեսված հողամասի նկատմամբ հարկադիր կարգով դատական կարգով իրավունքների դադարման հիմք է

նաև հողի հարկը երեք տարվա ընթացքում չվճարելը և չորրորդ տարվա ընթացքում պարտքը չմարելը:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով կողմերը կարող են նախատեսել պայման՝ կառուցապատողի՝ որպես հողամասի երկարաժամկետ օգտագործման իրավունք ունեցող անձի կողմից հողի հարկերը և այլ պարտադիր վճարները վճարելու պարտավորության վերաբերյալ, ստացվում է, որ **կառուցապատողի կողմից հողի հարկը որոշակի ժամանակ հետո չվճարելու դեպքում** վերջինիս իրավունքը հողամասի նկատմամբ կարող է դադարել:

Նշված հարցը դիտարկելով գույքի սեփականատիրոջ տեսանկյունից՝ ՀՀ սահմանադրական դատարանն արձանագրել է, որ հողի հարկը երեք տարվա ընթացքում չվճարելու և չորրորդ տարվա ընթացքում պարտքը չմարելու հիմքով հողամասի նկատմամբ իրավունքների դատական կարգով անվերապահ հարկադիր դադարեցնելու վերաբերյալ իրավակարգավորումը չի բխում անձի՝ Սահմանադրությամբ երաշխավորված սեփականության իրավունքի էությունից ու բովանդակությունից, ինչպես նաև՝ այդ իրավունքի պաշտպանությունը երաշխավորելու հանրային իշխանության սահմանադրաիրավական հանձնառության էությունից, հետևաբար և միտված չէ արդար հավասարակշռություն ապահովել հասարակության ընդհանուր շահերի և անհատի հիմնարար իրավունքների պաշտպանության միջև:

ՀՀ սահմանադրական դատարանը նշել է նաև, որ հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի հարկադիր դադարեցումը՝ հողօգտագործումից բխող հարկային պարտավորությունների չկատարման հիմքով, այնպիսի ծայրահեղ միջոց է, որը պետք է կիրառվի պետության և հասարակության գերակա շահերով պայմանավորված նպատակին հասնելու բոլոր պիտանի և անհրաժեշտ իրավական այլ միջոցները սպառելու դեպքում: Մասնավորապես, հողի հարկի վճարման պարտականության չկատարումը կարող է հիմք հանդիսանալ հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի հարկադիր դադարման, **եթե այլ կերպ, այդ թվում՝ հարկատու անձի սեփականություն հանդիսացող այլ գույքի նկատմամբ բռնագանձում տարածելու արդյունքում, հարկային այդ պարտավորության կատարումը հարկային պարտքին համարժեք չի ապահովվել**¹⁸:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի 5-րդ կետը ճանաչվել է ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ, 75-րդ և 78-րդ հոդվածներին հակասող և անվավեր, հետևաբար այն նմանապես կիրառելի չէ նաև հողամասը ժամանակավոր օգտագործող անձի նկատմամբ: Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը չի կարող դադարել հողի հարկը երեք տարվա ընթացքում չվճարելու և չորրորդ տարվա ընթացքում այն չմարելու դեպքում:

Միաժամանակ, կարծում ենք, որ հողամասն օգտագործողի կողմից իր **իրավունքից հրաժարվելը** նույնպես չի հանգեցնում այդ իրավունքի դադարմանը, քանի որ ընդհանուր կանոնի համաձայն՝ ՀՀ քաղ. օր.-ի 11-րդ հոդվածի 2-րդ կետի

¹⁸ Տե՛ս ՀՀ սահմանադրական դատարանի 30.10.2018 թվականի թիվ ՍԴԴ-1432 որոշումը:

ուժով՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հրաժարվելն իրենց իրավունքներն իրականացնելուց չի հանգեցնում այդ իրավունքների դադարման, քացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Անդրադառնալով կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերին՝ «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հողվածների բարեփոխման վերաբերյալ» 21.11.2014 թվականի հայեցակարգում տարբեր երկրների փորձը հաշվի առնելով՝ առաջարկվել է ՀՀ օրենսդրությամբ ամրագրել, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման ամենատարածված հիմքերն են պայմանագրով սահմանված ժամկետի ավարտը, կողմերի համաձայնությունը, հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համընկնումը, կառուցապատման վճարների ժամանակին չկատարելը, կառուցապատողի կողմից հողամասը չօգտագործելը և այլն: Հաշվի առնելով հայաստանյան իրավակիրառ պրակտիկայի առանձնահատկությունները և միջազգային փորձը՝ առաջարկվել է որպես կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքեր նախատեսել կողմերի համաձայնությունը, կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի լրանալը, կառուցապատման պայմանագրով սահմանված ժամկետում չենքը չկառուցելը, օրենքով սահմանված ժամկետի ընթացքում վճարումներ չկատարելը, կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ համընկնումը, կառուցապատողի կողմից կառուցված կամ ստեղծված շենքը կամ շինությունը չօգտագործելը: Միևնույն ժամանակ կառուցապատողի իրավունքների պաշտպանության համար անհրաժեշտ է ամրագրել, որ կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում կառուցված շենքերի և շինությունների ոչնչանալը հիմք չէ կառուցապատման իրավունքի դադարման համար: Կարևոր է նաև օրենսդրորեն ամրագրել, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման դեպքում կառուցապատողն իրավունք չունի քանդել կամ տեղափոխել շենքը կամ շինությունը կամ դրա մի մասը¹⁹:

Կառուցապատման իրավունքի դադարման կարգը և հետևանքները

Նախքան ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրություն կառուցապատման իրավունքի ներդրումը հողամասը կառուցապատելու հնարավորությունը նախատեսված էր Օրենսգրքի 204-րդ հոդվածում, որը, սակայն, հողամասը կառուցապատելու հնարավորություն ընձեռում էր միայն հողամասի սեփականատիրոջը: Այն դեպքում, երբ հողամասը կառուցապատելու իրավագործությունը ցանկանում էր իրականացնել որևէ այլ անձ, վերջինս կա՛մ պետք է գներ համապատասխան հողամասը, կա՛մ հողամասի վարձակալության իրավունքի ձեռքբերման միջոցով պայմանագրում համապատասխան պայման նախատեսելու միջոցով ձեռնամուխ լինել հողամասի կառուցապատմանը: Նշված դեպքում, օրենսդրական որևէ կարգավորում առկա չէր՝ հողամասի վարձակալի կողմից տվյալ հողամասում կառուցա-

¹⁹ Տե՛ս ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հողվածների բարեփոխման վերաբերյալ 21.11.2014 թվականի հայեցակարգ, (հասանելի է <https://www.moj.am/legal/view/article/729> հղումով 15.02.2025 թվականի դրությամբ):

պատում իրականացնելու պայմանների և կարգի վերաբերյալ՝ այն թողնելով, ըստ էության, կողմերի հայեցողությանը: Ուստի, վարձակալության պայմանագրով հողամասը կառուցապատելու իրավագործություն նախատեսելու պարագայում այն, ըստ էության, կարող էր դադարել վարձակալության իրավունքի դադարման համար նախատեսված կանոններով, քանի որ կառուցապատման իրավունքը, ինքնին, առանձին իրավունքի տեսակ չէր համարվում, և օրենսդրական կարգավորում ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ այդ իրավագործության դադարման վերաբերյալ նախքան «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 26.11.2005 թվականին ուժի մեջ մտած թիվ ՀՕ-188-Ն օրենքով կառուցապատման իրավունքի ամրագրումը, նախատեսված չէր:

Հատկանշական է, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ մինչև 23.06.2011 թվականը գործող խմբագրությամբ 73-րդ հոդվածի 3-րդ մասը սահմանում էր, որ վարձակալության իրավունքով տրամադրված հողամասերում թույլատրվում է կառուցել շենքեր, շինություններ, որոնք, հողի օգտագործման ժամկետը լրանալուց հետո, անցնում են հողի սեփականատիրոջը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ հողամասի նկատմամբ իրավունքները հարկադիր կարգով դատական կարգով դադարելու հիմքերից մեկը կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելն էր, եթե պայմանագրով նախատեսված չէին շինարարության ավարտի ավելի երկարատև ժամկետներ:

Վկայակոչված հոդվածներից հետևում է, որ օրենսդիրը կառուցապատելու իրավագործության դադարման հիմքերից միայն նախատեսել էր հողի օգտագործման ժամկետը լրանալու հիմքը, ինչպես նաև կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելը պայմանագրով շինարարության ավարտի ավելի երկարատև ժամկետներ նախատեսված չլինելու պարագայում: Այսինքն՝ կառուցապատելու իրավագործության դադարման վերաբերյալ որոշակի կարգավորումներ նախատեսված էին ՀՀ հողային օրենսդրությամբ, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ նմանատիպ կարգավորումներ նախատեսված չէին, որպիսի պարագայում կառուցապատելու իրավագործության դադարման հիմքերն առավելապես կարգավորվում էին կողմերի միջև կնքվող պայմանագրի միջոցով:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը ծագում է կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի պետական գրանցումից հետո, ուստի այդ իրավունքի դադարումը նույնպես պայմանավորվում է պետական գրանցման փաստով:

Վճռաբեկ դատարանն իր իրավական դիրքորոշմամբ նույնպես եզրահանգում է կատարել, որ պետական գրանցման ենթակա պայմանագիրը կարող է լուծված

համարվել բացառապես պայմանագրի լուծումը պետական լիազորված մարմնում գրանցվելու պահից²⁰:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հոդվածների բարեփոխման վերաբերյալ 21.11.2014 թվականի հայեցակարգում նշվել է նաև, որ պետք է պատշաճ ընթացակարգեր ստեղծել կառուցապատման իրավունքի դադարումից հետո կառուցապատողին տրամադրվող հատուցման կապակցությամբ: Որպես լուծում առաջարկվել է ամրագրել, որ հատուցելի պայմանագրի դեպքում պայմանագրի ժամկետի ավարտի դեպքում հողամասի սեփականատերը պարտավոր է կառուցապատողին տրամադրել հատուցում՝ դրա վրա կառուցված կամ ստեղծված շենքերի կամ շինությունների համար ոչ պակաս, քան շենքի կամ շինության շուկայական արժեքի մեկ քառորդի չափով, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Հողամասի սեփականատերը հատուցման փոխարեն կարող է առաջարկել կառուցապատողին երկարաձգել պայմանագրի ժամկետը շենքի կամ շինության շահագործման ժամկետի չափով: Եթե կառուցապատողը հրաժարվում է երկարաձգումից նա կորցնում է նաև հատուցման իրավունքը²¹:

Բելգիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 3.174-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողատերը պարտավոր է փոխհատուցել վարձակալին այն շինարարության կամ պլանտացիայի աշխատանքի համար, որը նա կատարել է իր իրավունքի սահմանափակումների շրջանակում՝ հիմնվելով անհիմն հարստացման վրա: Մինչև վճարումը կատարելը վարձակալն իրավունք ունի պահպանելու իր կառուցած շինություններն ու պլանտացիան²²:

Երկրների մեծամասնությունում նախատեսվում է կանոն, ըստ որի՝ հողամասի սեփականատերը պայմանագրի ժամկետի ավարտին կառուցապատողին պետք է վճարի որոշակի հատուցում, որը պետք է կազմի այդ պահին տվյալ շենքի կամ շինության որոշակի մասը ($1/4$, $2/3$, $1/2$, Ավստրիա, Մոլդովա, Գերմանիա, Էստոնիա)²³:

Ճապոնիայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 269-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ երբ սուպերֆիցիի իրավունքը դադարում է, սուպերֆիցիարին կարող է վերադարձնել հողն իր սկզբնական վիճակին և հեռացնել դրա վրա գտնվող շինությունները, ծառերը կամ բամբուկը: Այնուամենայնիվ, պայմանով, եթե հողամասի սեփականատերը ծանուցում է, որ վերջինս կգնի շինությունը՝ առաջարկելով վճարել դրա շուկայական արժեքին համարժեք գումար, ապա սուպերֆիցիարին չի կարող մերժել այդ առաջարկն առանց ողջամիտ հիմքերի²⁴:

Հարկ է նշել, որ արտասահմանյան իրավակարգավորումներում կառուցապատման իրավունքի դադարման պարագայում կառուցված շենքերի իրավական

²⁰ Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 11.11.2022 թվականի թիվ ԵԴ/18502/02/18 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

²¹ Տե՛ս նշված հայեցակարգը:

²² Տե՛ս Appelmans A., նշված աշխատությունը, էջ 101:

²³ Տե՛ս Հովհաննիսյան Ա. Ա., նշված աշխատությունը, էջ 167:

²⁴ Տե՛ս Ճապոնիայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքը, (հասանելի է՝ <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en> հղումով 03.03.2025 թվականի դրությամբ):

ճակատագրի հարցը լուծվում է տարբեր կերպ: Գերմանիայի, Ավստրիայի, Շվեյցարիայի, Իտալիայի օրենսդրությամբ սահմանված է իմպերատիվ պահանջ, ըստ որի՝ կառուցապատման իրավունքի դադարման պարագայում գործում է շենքի հողամասին «ավելացման սկզբունքը», այդպիսով՝ շենքերը և շինությունները դառնում են հողամասի մի մասը, իսկ հողամասի սեփականատիրոջը փոխանցվում է այդ հողամասի վրա կառուցված շենքերի և շինությունների սեփականության իրավունքը: Ֆրանսիայի օրենսդրությունը սահմանում է, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման դեպքում շինությունը սեփականության իրավունքով փոխանցվում է հողամասի սեփականատիրոջը, եթե կողմերը այլ բան չեն պայմանավորվել պայմանագրով: Էստոնիայի օրենսդրությամբ հողամասի սեփականատերը կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ավարտին որոշում է, թե արդյոք շինությունը կփոխանցվի հողամասի սեփականատիրոջը սեփականության իրավունքով՝ համապատասխան փոխհատուցում վճարելու միջոցով, թե շինությունը կապամոնտաժվի և կհեռացվի²⁵:

Կարծում ենք, որ կառուցված շենքի կամ շինության համար կառուցապատողին փոխհատուցում տրամադրելն ինչ-որ չափով կհակասի մեր օրենսդրությամբ որդեգրած այն սկզբունքին, որ հողամասի վրա կառուցված շենքը կամ շինությունը հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են համարվում, քանի որ անկախ այն հանգամանքից, հողամասի սեփականատերը կվճարի որոշակի գումար կառուցապատողին, թե՛ ոչ, միևնույն է, օրենքի ուժով կառուցված գույքը համարվելու է հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունը: Ընդ որում, հայեցակարգում նշվել է, որ եթե պայմանագիրը հատուցելի է, ապա պայմանագրի ժամկետի ավարտի դեպքում հողամասի սեփականատերը պարտավոր է կառուցապատողին տրամադրել հատուցում, այնինչ անհատույց գործարքի միջոցով կառուցապատման իրավունք տրամադրվել չի կարող:

Միաժամանակ, հնարավոր չէ բացառել նաև այն դեպքերը, երբ պայմանագրով կողմերը նախատեսեն կառուցապատման իրավունքի դադարումից հետո կառուցված գույքի դիմաց որոշակի գումար վճարելու հողամասի սեփականատիրոջ պարտականությունը, որպիսի պայմանը, ըստ էության, արգելված չէ ՀՀ օրենսդրությամբ, ուստի այն կարող է կիրառելի լինել:

Հարկ է նշել, որ ՀՀ օրենսդրությամբ որդեգրվել է հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների գերակայության սկզբունքը հողօգտագործողի իրավունքների նկատմամբ: Մասնավորապես՝ Օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 2-րդ և 6-րդ մասերի ուսումնասիրությունից հետևում է, որ հողամասի սեփականատիրոջ իրավագործությունները տարածվում են հողամասի սահմաններում գտնվող վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի վրա, որի ուժով վերջինս ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք:

Օրենսգրքի 204¹-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով

²⁵ Տե՛ս Круглова О. А., նշված աշխատությունը, էջ 137:

կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Իսկ 208-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը դադարելիս այդ հողամասի վրա հողօգտագործողի կառուցած շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն անցնում է հողամասի սեփականատիրոջը, եթե այլ բան նախատեսված չէ հողամասի սեփականատիրոջ և հողօգտագործողի միջև պայմանագրով:

Վերոնշյալ իրավակարգավորումներից հետևում է, որ հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերի և շինությունների կամ այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ընդ որում, խոսքը վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի հիման վրա արդեն իսկ կառուցված, ստեղծված, այսինքն՝ ավարտին հասցված շենքերի և շինությունների իրավական ռեժիմին: Մինչդեռ, պարզ չէ՝ որ պահից են շենքերն ու շինությունները համարվում հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունը, թե արդյոք վերոնշյալ կարգավորումների ուժով հողամասի սեփականատիրոջ մոտ կառուցված շենքերի և շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում, թե դրա ժամկետի ավարտից հետո: Հաշվի առնելով, որ կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում շենքերի և շինությունների նկատմամբ չի գրանցվում հողամասի սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը, նման պայմաններում պետք է հստակեցնել, թե որ պահից է հողամասի սեփականատերը դառնում կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքի կամ շինության սեփականատերը՝ նախատեսելով, օրինակ, այնպիսի դիսպոզիտիվ կարգավորում, որը հնարավորություն կտա կառուցապատողին իր և հողամասի սեփականատիրոջ միջև կնքված պայմանագրով որոշել կառուցված գույքի հետագա ճակատագիրը, քանի որ հնարավոր է իրավիճակ, երբ հողամասի սեփականատերը չցանկանա սեփականության իրավունքով ձեռք բերել կառուցված շենքը կամ շինությունը, և վերջինս զուտ բավարարվի կառուցապատման իրավունքի համար կառուցապատողի կողմից վճարվող գումարով, որն ավելի շահավետ կարող է լինել վերջինիս համար, քան կառուցված գույքը ձեռք բերելը²⁶:

Եզրակացություն

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ կարելի է եզրակացնել, որ կառուցապատման իրավունքը հիմնականում կարող է դադարել պայմանագրի ժամկետի լրանալու փաստով, կողմերի համաձայնությամբ, կողմերից յուրաքանչյուրի նախաձեռ-

²⁶ Այս մասին առավել մանրամասն տե՛ս Առաքելյան Ն. Տ., Կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքերի (շինությունների) իրավական կարգավիճակը, <https://doi.org/10.46991/S&L/2022.94.099>, Պետություն և իրավունք, N 3 (94) 2022, Երևան, 2022, էջեր 99-108, (հասանելի է <https://journals.ysu.am/index.php/state-and-law/article/view/8481/7983> հղումով 07.04.2025 թվականի դրությամբ):

նությամբ, հողամասի ոչնչացման պարագայում, հողամասը պետության կամ համայնքային կարիքների համար վերցնելու դեպքում, հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համընկման դեպքում, որոշակի ժամանակահատվածում վարձավճարը չվճարելու պարագայում, շինության կառուցման ժամկետը խախտելու պարագայում, հողամասը որոշակի ժամանակահատվածում չօգտագործելու պարագայում:

Միաժամանակ, հարկ է նշել, որ օրենսդիրը նախատեսել է կառուցապատման իրավունքի տրամադրման առավելագույն ժամկետ, սակայն չի նախատեսել նվազագույն ժամկետներ, ինչպես նաև այդ ժամկետների երկարաձգման հնարավորություն, որպիսի պարագայում կառուցապատման իրավունքը կողմերի համաձայնությամբ կարող է տրվել կարճ ժամանակահատվածով, որի ընթացքում կառուցապատողը միգուցե չհասցնի օբյեկտիվորեն իրացնել իր իրավունքը: Նման դեպքերում օրենսդրական կառուցակարգեր նախատեսված չեն, հետևաբար կառուցապատողին տրված իրավունքը երկարաձգելու անհրաժեշտության դեպքում առաջարկում ենք նախատեսել կարգավորում, որը հնարավորություն կընձեռի կարճ ժամանակահատվածով տրված կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի ժամկետը երկարաձգել, սակայն ոչ ավել, քան օրենսդրությամբ նախատեսված առավելագույն ժամկետը, այն է՝ մինչև 99 տարին:

Վերոնշյալ կարգավորումը հնարավորություն կընձեռի բարեխիղճ կառուցապատողին շարունակելու իր և հողամասի սեփականատիրոջ միջև գործող իրավահարաբերությունները:

Օրենսդիրը հողամասի նկատմամբ իրավունքի դադարումը պայմանավորել է հողամասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելու փաստով, սակայն որպես դիսպոզիտիվ նորմ նշել է պայմանագրով շինարարության ավարտի այլ ժամկետ նախատեսելու կողմերի հնարավորության մասին: Մինչդեռ, կառուցապատման իրավունքի առարկան կարող է լինել նաև շենքի կամ շինության վերակառուցումը կամ քանդումը, հետևաբար պայմանագրով կարող է նաև չնախատեսվել շենքի կամ շինության կառուցումն ավարտելու ժամանակահատվածը: Ուստի, կարծում ենք, որ առավել արդյունավետ կլինի հողամասի նկատմամբ իրավունքների հարկադիր կարգով դադարման հնարավորությունը պայմանավորել ոչ թե պայմանագրով կառուցապատման ավարտի ժամկետ նախատեսված չլինելու պարագայում երեք տարվա ժամանակահատվածի ավարտով, այլ ընդհանրապես նախատեսել դրույթ, որ որոշակի ժամանակահատվածում հողամասը կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով նախատեսված նպատակով չօգտագործելու պարագայում հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի միակողմանի լուծելու պայմանագիրը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով կառուցապատողին: Վերոգրյալը հնարավորություն կընձեռի կառուցապատողին հիմնավորումներ ներկայացնելու հողամասը որոշակի ժամանակահատվածով չօգտագործելու պատճառների վերաբերյալ, որոնց հաշվառմամբ հողամասի սեփականատերը ձեռնամուխ կլինի իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը ծանրաբեռնող իրավունքի դադարմանը:

Գրականության ցանկ (reference list, список литературы)

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

The Civil Code of the Republic of Armenia was adopted on 05.05.1998, entered into force on 01.01.1999, RA Civil Code 1998.08.10/17(50).

2. 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:

The Land Code of the Republic of Armenia was adopted on 02.05.2001, entered into force on 15.06.2001, RA Land Code 2001.06.15/17(149) Art.457.

3. Ճապոնիայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք, <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en> (մուտք 03.03.2025 թ.):

Civil Code of the Republic of Japan, <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en> (access 03.03.2025).

4. Codice Civile, TITOLO III, Della superficie, https://www.studiocataldi.it/codicecivile/codice_civile_III_titolo_III.asp (մուտք 01.12.2024 թ.):

5. Code de la construction et de l'habitation, <https://codes.droit.org/PDF/Code%20de%20la%20construction%20et%20de%20l'habitation.pdf> (մուտք 24.02.2025 թ.):

6. ՀՀ սահմանադրական դատարանի 30.10.2018 թվականի թիվ ՍԴՈ-1432 որոշում:

Decision No. SDO-1432 of the Constitutional Court of the Republic of Armenia of October 30, 2018.

7. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 11.11.2022 թվականի թիվ ԵԴ/18502/02/18 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշում:

Legal position expressed by the RA Court of Cassation in case No. ED/18502/02/18 of 11.11.2022.

8. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կառուցապատում և հողամասի վարձակալություն նախատեսող հոդվածների բարեփոխման վերաբերյալ 21.11.2014 թվականի հայեցակարգ, <https://www.moj.am/legal/view/article/729>, (մուտք 15.02.2025 թ.):

Concept of 21.11.2014 on the reform of the articles of the Civil Code of the Republic of Armenia providing for construction and land lease, <https://www.moj.am/legal/view/article/729>, (access 15.02.2025).

9. Առաքելյան Ն. Տ., Կառուցապատման իրավունքի հիման վրա կառուցված շենքերի (շինությունների) իրավական կարգավիճակը, <https://doi.org/10.46991/S&L/2022.94.099>, Պետություն և իրավունք, N 3 (94) 2022, Երևան, 2022, էջեր 99-108, <https://journals.yasu.am/index.php/state-and-law/article/view/8481/7983> (մուտք 07.04.2025 թ.):

Arakelyan N. T., Legal status of buildings and structures built on the right of construction, <https://doi.org/10.46991/S&L/2022.94.099>, State and Law, N 3 (94) 2022, Yerevan, 2022, pages 99-108, <https://journals.yasu.am/index.php/state-and-law/article/view/8481/7983>, (access 07.04.2025 թ.):

10. Իրային իրավունք, սեփականության իրավունք, դասախոսություն, Ֆրանսիական համալսարան, Իրավաբանական ֆակուլտետ, Երևան, 2022, <https://www.scribd.com/document/671998515/Irayin-Iravunq-Sepakanutyun> (մուտք 25.07.2024թ.):

Property law, property rights, lecture, French University, Faculty of Law, Yerevan, 2022, <https://www.scribd.com/document/671998515/Irayin-Iravunq-Sepakanutyun> (access 25.07.2024).

11. Հովհաննիսյան Ա. Ա., Անշարժ գույքը որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների օբյեկտ, ատենախոսություն, գիտ. ղեկավար Տ. Կ. Բարսեղյան, Երևան, 2009, էջ 167:

Hovhannisyan A. A., Real estate as an object of civil legal relations, dissertation, scientific supervisor T. K. Barseghyan, Yerevan, 2009, page 167.

12. Баланец А. В., К вопросу о необходимости введения права застройки в систему ограниченных вещных прав, Перспективные этапы развития научных исследований: теория и практика: сборник материалов II Международной научно-практической конференции, Том 2, Кемерово: ООО "Западно-Сибирский научный центр", Кемерово, 2019, էջ 197, https://www.elibrary.ru/download/elibrary_37599862_24846322.pdf (մուտք 15.10.2024 թ.):

Balanets A. V., On the need to introduce the right of development into the system of limited property rights, Prospective stages of development of scientific research: theory and practice: collection of materials of the II International scientific and practical conference, Volume 2, Kemerovo: ООО "West Siberian Scientific Center", Kemerovo, 2019, page 197, https://www.elibrary.ru/download/elibrary_37599862_24846322.pdf (access 15.10.2024):

13. Евдокимова Е. А., Право застройки вместо права аренды // Закон, No 3, 2013, էջ 129:

Evdokimova E.A., Development right instead of lease right // Law, No. 3, 2013, page 129.

14. Круглова О. А., Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы, дис. на. Соискание ученой степени кандидата юрид. Наук, М., 2014, էջ 134-136:

Kruglova O. A., The right to develop someone else's land plot: civil law issues, dis. for the degree of candidate of legal sciences, Moscow, 2014, pages 134-136:

15. Свистунова М.В., Основания прекращения права застройки в Проекте изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, էջեր 47-53, <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B5-%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B2-%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%>

[BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8](https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B5-%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B2-%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8) (մուտք 04.02.2025թ.):

Svistunova M.V., Grounds for termination of development rights in the Draft Amendments to the Civil Code of the Russian Federation, pages 47-53, <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B5-%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B2-%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8> (access 04.02.2025):

16. Хатунцев О. А., Субъективные вещные права как разновидность абсолютных имущественных прав: проблемы теории и практики, дисс. на соиск. учен. степени доктора юрид. наук, Москва, 2015, էջ 133:

Khatuntsev O. A., Subjective property rights as a type of absolute property rights: problems of theory and practice, dissertation for the degree of Doctor of Law, Moscow, 2015, page 133.

17. Appelmans A., Emhyteusis rights (long lease) and superficies rights (building rights) in the new Belgian Property Law, European Property Law Journal, 2021, 10(1), էջ 102,

<https://doi.org/10.1515/eplj-2021-0008> (մուտք 03.03.2025 թ.):

18. Cojan M. F., Brief considerations regarding the establishing of remedies for limitations brought to the right of property right by instituting a right of superficies, Law study, 2013, էջ 287, https://scholar.google.com/scholar?hl=en&as_sdt=0%2C5&q=brief+considerations+regarding+the+establishing+of+remedies+for+limitati ons&btnG (մուտք 01.11.2024 թ.):

19. Romițan C. R., Legal regime of the right of superficies in Romania, Proceedings of the 12th International RAIS Conference on Social Sciences and Humanities, Scientia Moralitas Research Institute, 2019, էջ 310,

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3388071 (մուտք 03.11.2024 թ.):

20. e-request.am կայք, հսկիչ համար՝ TAB9- AFB2-21BC- 55D6:

e-request.am website, control number: TAB9-AFB2-21BC- 55D6.

Narine Arakelyan

Chief specialist of the Legal Expertise Service of the

Cassation Court of the Republic of Armenia,

Ph.D. Student at Civil Law Chair, Faculty of Law, Yerevan State University

GROUNDINGS AND CONSEQUENCES OF TERMINATION OF THE RIGHT TO CONSTRUCTION²⁷

Abstract

This article is devoted to the identification of the grounds for termination of the right to construction.

The mentioned study is conditioned by the fact that the grounds for termination of the right to construction are not defined by the RA legislator in the Civil Code of the RA, which makes the practical implementation of this right problematic. Even though the parties may provide for such provisions in the contract for the provision of the right to construction that is not prohibited by law, from the point of view of legal certainty, to exclude certain abuses, we believe that it is necessary to subject the grounds for termination of the right to construction to normative regulation.

Within the framework of the research, the author presented the views expressed in theory on the grounds for termination of the right to construction, presented a problem encountered in practice, towards the solution of which she expressed her point of view, and also presented the legislative regulations of different countries on the grounds for termination of the right to construction.

Based on the analysis of the above and the presented conclusions, the author proposed provisions on the grounds for the termination of the right to construction, presented her recommendations to improve the legislation, and proposed to make sure legislative amendments, the inclusion of which in the legislation of the Republic of Armenia will make the practical implementation of the right to construction more efficient and regulated.

Keywords: right to construction; grounds for termination; property law; initiative of the parties; construction right grant agreement; compensation.

²⁷ The article was presented on 08.04.2025 and was reviewed on 17.06.2025.

Нарине Аракелян

Главный специалист службы правовой экспертизы аппарата Кассационного суда Республики Армения, *аспирант кафедры гражданского права юридического факультета Ереванского государственного университета*

**ОСНОВАНИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ
ПРАВА ЗАСТРОЙКИ²⁸**

Абстракт

Данная статья посвящена выявлению оснований для прекращения права застройки.

Данное исследование обусловлено тем, что основания прекращения права застройки не определены законодателем РА в Гражданском кодексе РА, что делает практическую реализацию данного права проблематичной. Несмотря на то, что стороны могут предусмотреть в договоре о предоставлении права застройки такие положения, которые не запрещены законом, с точки зрения правовой определенности, для исключения определенных злоупотреблений, считаем необходимым подвергнуть основания прекращения права застройки нормативному регулированию.

В рамках исследования автор изложила теоретические взгляды на основания прекращения права застройки, представила проблему, встречающуюся на практике, на решение которой высказала свою точку зрения, а также представила законодательное регулирование различных стран по основаниям прекращения права застройки.

На основе анализа вышеизложенного и представленных выводов автор предложила положения об основаниях прекращения права застройки, представила свои рекомендации по совершенствованию законодательства, а также предложила внести законодательные изменения, включение которых в законодательство Республики Армения сделает практическую реализацию права застройки более эффективной и регламентированной.

Ключевые слова: право застройки; основания прекращения; вещное право; инициатива сторон; договор о предоставлении права застройки; компенсация.

²⁸ Статья была представлена 08.04.2025 и прошла рецензирование 17.06.2025.