

ԱՄԻՐՅԱՆ ԱՆԻ

ԳՊՀ դասախոս

e-mail: a.amiryan@gsu.am

Հոդվածը նվիրված է Հայաստանի Հանրապետությունում հարևանային հարաբերությունների իրավական կարգավորման հիմնահարցերին:

Հարևանային հարաբերությունների բնագավառում առկա են բազմաթիվ վեճեր, խնդիրներ և անորոշ իրավիճակներ, որոնք, արդարադատության լավագույն շահերից ելնելով, պահանջում են հստակ իրավակարգավորումներ, որոնցով էլ պայմանավորված է իրավունքի այս ինստիտուտի՝ Հարևանային իրավունքի ներդրումը ՀՀ իրավական համակարգում:

Հոդվածում ուսումնասիրման առարկա են դարձել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարևանային իրավունք» 14.2-րդ գլխի նորմերը, քննարկվում են հարևան հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի փոխադարձ ազդեցության, ջրօգտագործման, բաժանագծի անցկացման և հարևանների միջև ծագող այլ հարաբերություններ կարգավորող դրույթները: Կարարվել է «Հարևանային իրավունք» ինստիտուտի էության, համանման իրավական կառուցվածքների հետ հարաբերակցության վերլուծություն, ձևակերպվել է հարևանային իրավունքի հասկացությունը՝ որպես հարևանների շահերից բխող սեփականության իրավունքի սահմանափակում, հետազոտվել են նման հասկացության սահմանման տարբեր մոտեցումներ:

Հոդվածում առաջարկ է արվում մի շարք փոփոխություններ կատարել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի, ինչպես նաև վերաբերելի ենթաօրենսդրական ակտերի մեջ:

Բանալի բառեր՝ հարևան, հարևանային հարաբերություններ, փոխադարձ հարգանք, ազդեցություն, սեփականություն, սեփականության իրավունքի սահմանափակում, իրային իրավունք, սերմիտուտ, պրոփիբիտոր հայց:

«Հարևանային իրավունք» հասկացությունը վաղուց հայտնի է մարդկային քաղաքակրթությանը: Դեռևս Հին հռոմեական իրավունքում եղել են հարևանային հարաբերությունները կարգավորող նորմեր: Հռոմեական իրավունքի նորմերը փոխառվել են բազում իրավակարգերի կողմից, կատարելագործվել և հարմարեցվել են այս կամ այն պետության սոցիալ-տնտեսական համակարգին: Սակայն պետք է նշել, որ հարևանային իրավունքի՝ որպես քաղաքացիա-իրավական ինքնուրույն ինստիտուտի ձևավորումը երկարատև ուղի է անցել: Այն կարելի է վերագրել 19-րդ դարի վերջերին, երբ ընդունվեց Գերմանական քաղաքացիական օրենսգիրքը (1898թ.), Շվեյցարիայի քաղաքացիական օրենսգիրքը (1910թ.), որոնցում հարևանային իրավունքի նորմերը

համակարգված և դասակարգված էին հատուկ բաժիններում: Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսդրությամբ՝ բնակելի տարածությունների սեփականատերերը պետք է դրանք այնպես օգտագործեն, որպեսզի իրենց գործողություններով կարգավորված համակեցության սահմաններից դուրս եկող անհարմարություններ չառաջացնեն մնացած սեփականատերերի համար¹: Հատկանշական է, որ գերմանական իրավական ակտերում չկա «կարգավորված համակեցության սահմանների» որևէ բացատրություն, մինչդեռ այդ սահմանները սովորույթի ուժով հայտնի են բոլորին:

Նմանատիպ դրույթներ նախատեսված են նաև Շվեյցարիայի, Կանադայի, Հոլանդիայի, Վրաստանի և Մոլդովայի քաղաքացիական օրենսգրքերի՝ հարևանային հարաբերությունները կարգավորող գլուխներում:

Մուսուլմանական իրավունքում հարևանային իրավունքին վերաբերող կարգավորումները բոլորովին այլ են: Այնտեղ անձն իր հարևանի նկատմամբ ունի երեք պարտականություն՝ պաշտպանել նրա շահերը, երբ նա բացակայում է, հարգել նրան, երբ նա ներկա է, և օգնել նրան, երբ նա բախվում է անարդարության հետ: Նրանց օրենքներով՝ ուղղահավատ մահմեդական չի կարող համարվել այն անձը, ով կուշտ է և հանգիստ քնում է, երբ գիտի, որ իր հարևանը քաղցած է քնում²:

Հայ միջնադարյան իրավագետ Մխիթար Գոշի «Դատաստանագիրքը» ևս անուղղակիորեն կարգավորել է հարևանային իրավունքին վերաբերող հարաբերությունները: Օրինակ՝ «Եթե պատահի, որ մեկը առվով ջուր բերի որևէ գործի կամ այգին ոռոգելու համար, իսկ այդ պատճառով ջուրը վնասի ընկերոջ այգին կամ անդաստանը, կամ նրա բնակության մեջ որևէ այլ բան, ապա, եթե նախապես զգուշացրեց, որ ընկերն ուշադիր լինի և ինքն էլ իր հերթին ուշադիր եղավ և ականա ինչ վնաս որ գործեց, այդժամ վնասի կեսը հատուցի: Իսկ եթե ծուլացավ, անփույթ եղավ և չզգուշացրեց, ողջ վնասը վճարի, մանավանդ, եթե թշնամությամբ է արել: Սակայն քննվի՝ ի՞նչ պատճառով էր, թե վարձկանների, մասնակի՞ էր, թե ամբողջությամբ, գիշերո՞ւմ էր, թե՞ ցերեկով և այլն. այդպես դատեն³»:

Մինչ օրս հայ իրավական համակարգում բացակայում էր հարևանային հարաբերությունները կարգավորող հատուկ քաղաքացիաիրավական ինստիտուտը: «Հարևանային իրավունքի» ինստիտուտի արդիականությունը պայմանավորված է այն իրավական վեճերով, որոնք առաջանում են հարևան հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող անձանց միջև, միաժամանակ հարևանային հարաբերությունները կարգավորող պատշաճ իրավական կարգավորման բացակայությամբ: Հարևանների շահերի պաշտպանությանն ուղղված որոշ նորմեր՝

¹ St'u Германское гражданское уложение //www. wikisource.org

² St'u Բալասանյան Գ., Հարևանային իրավունք. ինչպե՞ս հարաբերվել հարևանների հետ // www.hetq.am:

³ St'u Գոշ Մ., «Դատաստանագիրք», Ռեյտինգ, Երևան, 2001, էջ 174:

բազմաբնակարան շենքի բնակիչ-սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման վերաբերյալ, տեղ են գտել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում¹, սակայն նշված իրավական ակտում նույնիսկ չի հիշատակվում «հարևան» տերմինը: Ավելին, տվյալ օրենքով սահմանված իրավունքներն ու պարտականությունները տարածվում են միայն անշարժ գույքերի սեփականատերերի վրա, ուստի դրա կարգավորումից դուրս են մնում բազմաբնակարան շենքի բնակարանների տիտղոսային այլ տիրապետողները: Ինչ վերաբերում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերին, ապա նշենք, որ օրենսգիրքը չէր կարգավորում հարևանային հարաբերությունները: Այն դրույթները, որոնք որոշակի չափով ուղղված են հարևանների շահերի պաշտպանությանը, հարևան հողատարածքով անցնելու համար սերվիտուտի սահմանման վերաբերյալ դրույթներն են, ինչպես նաև վարձակալի կողմից հարևանների իրավունքների և օրինական շահերի պարբերաբար խախտման դեպքում դատական կարգով բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման վերաբերյալ նորմերը:

Հարևանային իրավունքի ինստիտուտը ծանոթ չէր ինչպես Խորհրդային Միության, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությանը մինչ 2018 թվականի փետրվարի 1-ը: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում հարևանային հարաբերությունները կարգավորող ինստիտուտի բացակայությունը կարելի էր համարել գործող օրենսդրական բացերից մեկը: Եվ դա էր պատճառը, որ անհրաժեշտություն առաջացավ ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքում ավելացնել 14.2 գլուխը՝ որպես սեփականատիրոջ իրավունքների սահմանափակում՝ ի շահ հարևանների (Հարևանային իրավունք): Սակայն մինչ օրս նշված ինստիտուտի բազում նորմեր մնում են դեռևս չմեկնաբանված: Հարևանային իրավունքի ոլորտում 19-րդ դարի իրավաբան գիտնականների նվաճումները նույնպես բազմակողմանիորեն ուսումնասիրված չեն: Ուստի հստակ սահմանելու համար հարևանային իրավունքը որպես ժամանակակից իրավական ինստիտուտ անհրաժեշտ է խոր վերլուծության ենթարկել այն, տալ այն հարցերի պատասխանները, թե ովքեր, որ տարածքն ու գույքն են համարվում հարևան, որտեղից և ինչ պայմաններում կարող են ծագել երկկողմ ազդեցություն ունեցող հարաբերություններ և այլն: Իհարկե, անհնար է ամեն ինչ օրենքով սահմանել ու կարգավորել: Տարբեր աշխարհայացքները, սոցիալական և այլ տարբերությունները կարող են էական ազդեցություն ունենալ այդ հարաբերությունների վրա: Օրինակ՝ ռոմանո-գերմանական իրավական համակարգը հարևանային հարաբերությունները կարգավորում է, իսկ անգլո-սաքսոնական իրավական համակարգն ավելի պասիվ է այս հարցում և հարևանային իրավունքի ինստիտուտը կարգավորում է ավելի շատ սովորույթներով ու նախադեպերով: Ապավինել միայն

¹ Տե՛ս «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենք // ՀՀ ՊՏ 2002.06.20/20(195):

դատական պրակտիկայով ձևավորվող նախադեպերին այնքան էլ «անվտանգ» չէ՝ հաշվի առնելով, որ դատարանների կողմից կայացված բազմաթիվ որոշումներ հաճախ հակասում են միմյանց: Այս հարցում հստակ օրենսդրական կարգավորում էր անհրաժեշտ: Ուստի 2018 թվականի փետրվարի 1-ին ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի «Հարևանային իրավունք» անվանմամբ գլխում նախատեսվեցին իրավունքի այս ինստիտուտին բնորոշ նորմեր հարևանային հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի փոխադարձ ազդեցության, ջրօգտագործման, բաժանագծի անցկացման և այլ հարաբերությունների վերաբերյալ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 225.3 հոդվածի համաձայն՝ հարևանային է այն հողամասը կամ ցանկացած այլ անշարժ գույք, որը որևէ եղանակով ազդեցություն ունի մեկ այլ հողամասի կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքի վրա:

Հարևանային համարվող անշարժ գույքի սեփականատերերը, ինչպես նաև օրինական տիրապետողները, բացի օրենքով նախատեսված իրավունքներից և պարտականություններից, ունեն փոխադարձ հարգանք ցուցաբերելու պարտականություն¹: Օրենսգիրքը, սահմանելով հարևանների կողմից փոխադարձ հարգանք դրսևորելու սկզբունքը, միտված է հարևանային հարաբերությունների հստակեցմանը և հարևանների միջև ծագող վեճերի կարգավորմանը, որոնք չեն կարգավորվում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի այլ ինստիտուտներով և նորմերով: Անդրադառնալով ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին՝ պետք է նշել, որ այստեղ հստակեցվել են հարևանների փոխադարձ իրավունքներն ու պարտականությունները, թույլատրելի ազդեցության չափը, հողամասի վրա ընկած ծառերի կամ թփերի պտուղների նկատմամբ սեփականության հարցը, ինչպես նաև հարևան տարածքից արմատների և ճյուղերի անցումը այլ հողամաս, սահմանվել են կարգավորումներ ջրօգտագործման կանոնների, հարևան հողամասերի վիճելի սահմանների և սահմանակից կառույցների ընդհանուր օգտագործման վերաբերյալ և այլն:

Մասնավորապես, օրենսգրքում սահմանված է, որ հարևանը չի կարող փոխել ջրերի հոսքերի օգտագործումն այնպես, որ խաթարվի հարևան սեփականատիրոջ կողմից այդ հոսքերի բնականոն օգտագործումը: Բացի այդ, նախատեսվել է, որ տանիքը այնպես պետք է կառուցվի, որ ջուրը, սառույցը կամ ձյունը թափվեն սեփականատիրոջ հողամասի վրա:

Հստակեցվել է, որ հարևան հողամասի վրա ընկած ծառերի կամ թփերի պտուղները այդ հողամասի պտուղներն են: Անդրադարձ է կատարվել նաև այն դեպքերին, երբ հարևան սեփականատիրոջ ծառի կամ թփի արմատները կամ ճյուղերը ներթափանցում են մյուս հարևանի հողամաս: Այս դեպքում հարևանը իրավունք կունենա կտրելու և իրեն վերցնելու ճյուղերն այն դեպքում, երբ կծանուցի հարևանին այդ մասին, և վերջինս որևիցե գործողություն չի կատարի այդ ուղղությամբ:

¹ Տե՛ս ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք, հոդված 225.3 // ՀՀ ՊՏ 1998.08.10/17(50):

Կարգավորվել են այն իրավիճակները, երբ հարևանները չեն կարող որոշել իրենց հողամասերը բաժանող ստույգ սահմանը: Այս դեպքում որոշիչ կլինի հարևանների կողմից փաստացի տիրապետումը, իսկ եթե հնարավոր չէ որոշել նաև փաստացի տիրապետումը, ապա յուրաքանչյուր հողամասին միացվում է վիճելի տարածքի հավասար մասը¹: Նախատեսվել են կանոններ, որոնք վերաբերում են սահմանակից կառույցների ընդհանուր օգտագործմանը: Սահմանակից կառույցներ կարող են լինել պատը կամ ցանկացած այլ բաժանիչ, որն առանձնացնում է երկու հողամասերը: Ներկայացված կարգավորումներով հողամասերը բաժանող պատը կամ այլ բաժանիչ կարող է սեփականատերերի համաձայնությամբ կամ դատարանի վճռով համարվել ընդհանուր բաժնային սեփականություն: Այս կանոնը կարգավորում է այն դեպքերը, երբ երկու հողամաս բաժանող պատը կամ այլ բաժանիչը սեփականության իրավունքով չի պատկանում հարևաններից մեկին:

Սակայն, պետք է նշել, որ քաղաքացիական իրավունքի գիտությունում և ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքում չեն բացահայտվում «հարևան» և «հարևանային հարաբերություններ» հասկացությունները: Ժամանակակից ռուսական դոկտրինայում, որպես կանոն, տրվում է հարևանային իրավունքի սահմանումը՝ որպես ինքնուրույն իրավական երևույթ: Բացի այդ, քաղաքացիական իրավունքի տեսության մեջ ևս չկա միասնական մոտեցում հարևանների շահերից բխող սեփականության իրավունքի սահմանափակումների սահմանման վերաբերյալ: Հարևանային իրավունքի բնութագիրը, որը հիմնված է օտարերկրյա իրավական կարգավորումների վրա, տվել է Ի. Ա. Եմելկինան: Նա գրում է. «Ներկայումս մայրցամաքային Եվրոպայի երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերի հատուկ դրույթներ նվիրված են հարևանային հարաբերությունների կարգավորմանը: Որպես կանոն, արտասահմանյան իրավակարգավորումները չեն պարունակում հարևանային իրավունքի հստակ բնորոշումներ: Այնուամենայնիվ, օրենսդրական նորմերի վերլուծությունը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ «հարևանային իրավունքը» սահմանվում է որպես քաղաքացիաիրավական նորմերի համակցություն, որը սահմանում է հարևան հողատարածքի վրա հողամասի սեփականատիրոջ թույլատրելի ազդեցության ծները, դրա սահմանները, հարևանի պարտավորությունը՝ հանդուրժելու այդ ազդեցությունը, ինչպես նաև կարգավորում է հարևանների միջև փոխհարաբերությունները, եթե սեփականատերը գերազանցում է սահմանված սահմանները, պաշտպանության կարգը և մեթոդները»²: Նա նաև նշում է, որ արտասահմանյան երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերը պարունակում են ավելի ընդարձակ իրավակարգավորման նորմեր:

¹ Տե՛ս ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք, հոդված 225.7-225.10 // ՀՀ ՊՏ 1998.08.10/17(50):

² Տե՛ս И. А., Емелькина Институт ограничения прав собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права., 2016, № 2; Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров., М., Статут, 2008, էջ 229:

Այսպես, Գերմանական քաղաքացիական օրենսգրքում հարևանային իրավունքին նվիրված են 906-ից 924-րդ հոդվածները, Շվեյցարիայինը՝ 669-ից 701-րդ հոդվածները, սակայն Ռուսաստանի Դաշնության Քաղաքացիական օրենսգիրքը որևէ դրույթ չի պարունակում՝ ուղղված հարևանային հարաբերությունների իրավական կարգավորմանը:

Ինչպես ընդունված է իրավակիրառ պրակտիկայում, հարևանային իրավունքի կարգավորման առարկա են հանդիսանում կից գտնվող հողատարածքների (բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների կամ այլ կառույցների) սեփականատերերի կամ օրինական օգտագործողների /վարձակալներ, համասեփականատերեր/ միջև ծագած հարաբերությունները: Այս ամենից կարելի է եզրակացնել, որ հարևանային իրավունքը դիտարկվում է երկու իմաստով.

➤ նախ՝ որպես սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի սահմանափակում՝ ի շահ հարևանի, որը ներառում է հողամասի սեփականատիրոջ պարտականությունը՝ հանդուրժելու հարևան տարածքից գազերի, գոլորշիների, հոտերի, ծխի, մրի, ջերմության, աղմուկի, ձայնի տատանումների և նման այլ ազդեցությունը, եթե այն չի խոչընդոտում իր անշարժ գույքի օգտագործումը, կամ պայմանավորված է գույքի՝ տվյալ տարածքին բնորոշ ձևով բնականոն օգտագործմամբ, կամ այդպիսի ազդեցությունն աննշան է,

➤ երկրորդ՝ որպես քաղաքացիական իրավունքի ինքնուրույն ինստիտուտ, այն է՝ հողամասի օրինական սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը սահմանափակող քաղաքացիական իրավական նորմերի ամբողջություն՝ ի շահ հարևանի՝ սահմանների (արգելքներ, կաշկանդումներ) և, համապատասխանաբար, տվյալ իրավունքի իրականացման ձևերի, ինչպես նաև սահմանված սահմանափակումներից դուրս գալու դեպքում դրա պաշտպանության եղանակների և սահմանված սահմաններից դուրս գալու հետևանքների այլընտրանքային կարգավորման ձևով:

Հարևանային իրավունքի հասկացությանն անդրադառնալիս Օ. Ա. Խալաբուդենկոն նշում է, որ սեփականատիրոջ իրավագործության սահմանափակումները պետք է տարբերել իրավունքի իրականացման իրավական սահմանափակումներից, նույնական սահմաններից, որոնք վերաբերում են սեփականության իրավունքի իրականացմանը և կապված չեն շահագրգիռ անձի կոնկրետ հավակնության հետ: Հեղինակը ոչ տեղին է համարում «սեփականության իրավունքի սահմանափակում» ձևակերպումը: Նրա կարծիքով՝ ցանկացած սահմանափակում վերաբերում է սեփականատիրոջ իրավագործություններին և չի կարող շոշափել սեփականության էությունը¹: Սակայն ներկայացվում է, որ առանց սեփականության իրավունքի սահմանափակման հնարավոր չէ սեփականատիրոջ իրավասությունների սահմանափակում: Այս հասկա-

¹ St'u Халабуденко О. А. Имущественные права, Кн. 1, Вещное право., Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011, էջ 130:

ցությունները պետք է համապատասխանեն որպես պատճառ և հետևանք: Այնուամենայնիվ, «սեփականատիրոջ իրավունքների սահմանափակում» ձևակերպումը համարում ենք թույլատրելի, սակայն ոչ լիարժեք և իրավական էությանը չհամապատասխանող երևույթներ:

Սեփականության իրավունքի սահմանափակումները հետաքրքրություն են առաջացրել ինչպես ուսման խափառվածության, այնպես էլ ժամանակակից իրավագետների շրջանում:

Վ. Պ. Կամիշանսկին նշում է, որ սեփականության իրավունքի սահմանափակումները պետք է բաժանել երկու ընդգրկում խմբի, որոնք պետք է ուղղակիորեն նախատեսվեն օրենքում. դրանցից մեկում պետք է ներառել սեփականատիրոջ իրավունքների սահմանափակումները՝ ի շահ ողջ հասարակության, իսկ մյուսում՝ սեփականատիրոջ իրավունքների սահմանափակումները՝ ի շահ առանձին անձանց (օրինակ՝ հարևանների, բարեկամների, համասեփականատերերի)¹:

Հանրային շահերից ելնելով՝ սահմանափակումները հայտնի են եղել դեռևս Հռոմեական իրավունքին, ինչպես նաև ռուսական նախահեղափոխական իրավունքին: Տվյալ իրավական ինստիտուտները հետապնդում են տարբեր նպատակներ: Հանրային իրավունքի նորմերը միտված են պաշտպանելու ողջ հասարակության շահերը, իսկ հարևանային իրավունքի նորմերն ուղղված են պաշտպանելու մասնավոր անձանց, որոնք և հանդիսանում են հարևաններ²: Նրանց մոտ տարբեր է նաև իրավական կարգավորման և պաշտպանության կառուցակարգը. հանրային շահի սահմանափակումներ նախատեսող նորմերը հիմնականում վերաբերում են քաղաքացիական, բնապահպանական, վարչական և հանրային այլ ոլորտներին և պաշտպանվում են առաջին հերթին վարչահրամայական մեթոդով, մինչդեռ հարևանային իրավունքը կանոնակարգվում է քաղաքացիական օրենսդրության նորմերով և, համապատասխանաբար, պաշտպանվում է իրավունքների պաշտպանության քաղաքացիական իրավունքով նախատեսված եղանակներով: Սակայն կարևոր է նշել, որ հարևանային իրավունքը, հանդիսանալով սեփականատիրոջ իրավունքի սահմանափակումների ինքնուրույն տեսակ, մի շարք ընդհանրություններ ունի հանրային շահով պայմանավորված սահմանափակումների հետ: Այստեղ պետք է բերենք ռուսական գրկտրինում ձևակերպված եզրակացությունները:

Վ. Պ. Կամիշանսկին, վերլուծելով խնդրո առարկային վերաբերող արտասահմանյան իրավագետների հայացքները, ներկայացնում է սեփականության իրավունքի

¹ St'u Камышанский В. П., Пределы и ограничения права собственности: монография, Волгоград, Волгоград, юрид. ин-т МВД России, 2000, էջ 118:

² St'u Курдиновский В. И., К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России, Одесса, 1899, էջ 384:

սահմանափակումների երկու հատուկ դասակարգում: Ըստ սեփականության իրավունքի սահմանափակման ծավալի՝ այն կարելի է բաժանել երկու խմբի.

- սահմանափակումներ, որոնք կաշկանդում են սեփականության իրավունքն իր ամբողջ բովանդակությամբ,

- սահմանափակումներ, որոնք կաշկանդում են սեփականության իրավունքը դրա առանձին բաղկացուցիչ մասերում:

Վերոնշյալ սահմանափակումների երկրորդ խումբը, իր հերթին, կարելի է դասակարգել հետևյալ կերպ.

- սահմանափակումներ, որոնց արդյունքում սեփականատերը պետք է ինչ-որ բան հանդուրժի (pati),

- սահմանափակումներ, որոնց պատճառով սեփականատերը պետք է ինչ-որ բան չանի (non facere),

- սահմանափակումներ, որոնց պատճառով սեփականատերը պարտավորվում է իր սեփականության իրավունքի օբյեկտի նկատմամբ կատարել դրական գործողություններ (facere)՝:

Կարծում ենք, ներկայացված դասակարգումը կարելի է կիրառել նաև հարևանների շահերից բխող սեփականության իրավունքի սահմանափակումների նկատմամբ: Միաժամանակ պետք է նշել հարևանային իրավունքին բնորոշ առանձնահատկությունը. **սեփականատիրոջ իրավասությունների ծավալը սահմանափակվում է միայն տիրապետման և օգտագործման իրավունքների իրականացման ոլորտում՝ չանդրադառնալով տնօրինման իրավասությանը:**

Պետք է նաև արձանագրել, որ հարևանային իրավունքը՝ որպես սեփականության իրավունքի սահմանափակում, չի կարող հանդես գալ իրային իրավունքով, չի տրամադրում ուրիշի իրի նկատմամբ ինքնուրույն իրավունք, հետևաբար այն չի կարող որևէ կերպ վաճառվել կամ զիջվել, չունի իրին և իրային իրավունքներին բնորոշ այլ առանձնահատկություններին հետևելու հատկություն²:

Կարգավորելով հարևան հողամասերի սեփականատերերի իրավունքներն ու պարտականությունները՝ քաղաքացիական օրենսդրությունը պետք է ելնի նրանից, որ դրանք միմյանցից տարանջատված լինեն: Չնայած այն բանին, որ օգտագործվում է «հարևանային իրավունքներ» նշումը, օրենսդիրը դրանց տակ հասկանում է առաջին հերթին այդ իրավունքների սահմանափակումները, այն է՝ սեփականատիրոջ պարտականությունները որևէ բան չանել կամ ինչ-որ բան հանդուրժել: Բացի այդ, հողամասի նկատմամբ սեփականության բացարձակ իրավունքը կարող է սահմա-

¹ St'и Камышанский В. П., О месте ограничений права собственности и соседских прав на недвижимость в Гражданском кодексе Российской Федерации // Материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. памяти проф. Мухитдинова Нажмитдина Баукеевича, Алматы, 2013, էջ 50–55:

² St'и Емелькина И. А., К дискуссии о разграничении вещных и обязательственных прав // Нотариус, 2016, № 1, էջ 17–19:

նափակվել հարևանի պահանջի իրավունքով. օրինակ, ընդհանուր պատի կառուցմանը մասնակցելու պահանջով, ինչը սեփական իրավունքի սովորական իրացման դեպքում սեփականատերը կարող էր չիրականացնել:

Հարևանային իրավունքի տեսանկյունից հետաքրքրական է այնպիսի մեխանիզմների մշակումը, որոնք ավելի շուտ կկրեն կանխարգելիչ բնույթ: Դեռևս Հին Հռոմում հայտնի է եղել հայցի մի տեսակ, որը կոչվել է պրոհիբիտոր հայց: Այն հանդիսացել է նեգատոր հայցի տեսակ: Սույն հայցն ուղղված է եղել պաշտպանելու անձի իրավունքներն ապագայում հնարավոր խախտումներից: Կարծում ենք, որ ՀՀ գործող օրենսդրությունը ևս ունի նման հայցի կարիք: Անհրաժեշտ է նախատեսել այդ հայցատեսակը, օրինակ՝ վերը նշված այն դեպքերի համար, երբ հարևանն իրավունք ունենա պահանջելու, որ հարակից տարածքում չկառուցվեն կամ չպահպանվեն այնպիսի կառույցներ, որոնց գոյության կամ շահագործման հետևանքներն իր հողատարածքի վրա անթույլատրելի ազդեցություն ունենան: Նշվածից ակնհայտ է, որ փոփոխություններ պիտի մտցվեն ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում, քանի որ հնարավոր է, որ նախատեսվի նման հայցեր ներկայացնելու համար հատուկ վարույթ:

Իսկ ինչպիսի՞ն է «**Հարևանային իրավունքի**» **հարաբերակցությունը սերվիտուտի հետ**: Հարևանային իրավունքների և սերվիտուտների հարաբերակցության վերաբերյալ մայրցամաքային իրավունքում առկա են տարբեր մոտեցումներ: Գերմանական և ավստրիական իրավական համակարգերում այդ ինստիտուտները տարանջատված են, տարբերությունները հիմնավորված և շատ հստակ ամրագրված են օրենսդրության մեջ¹: Միևնույն ժամանակ ֆրանսիական քաղաքացիական օրենսգիրքը սահմանում է հարևանային սահմանափակումները որպես սերվիտուտների տեսակ և օրինական սերվիտուտներ²:

Առաջարկում ենք առանձնացնել սերվիտուտից հարևանային իրավունքի շահերից ելնելով սեփականության իրավունքի սահմանափակումների սահմանազատման հետևյալ չափանիշները.

1. ըստ ծագման և դադարեցման եղանակի. հարևանային իրավունքները ծագում են օրենքի ուժով, իսկ սերվիտուտի հաստատման համար, որպես կանոն, անհրաժեշտ է պարտադիր պետական գրանցման ենթակա համաձայնագրի կնքում, և դադարեցումը տեղի է ունենում նույն կարգով: Միևնույն ժամանակ հարկ է ընդգծել, որ հարևանի օգտին սեփականության իրավունքի սահմանափակումները կարող են փոփոխվել և դադարեցվել հարևանների միջև համաձայնագրի կնքմամբ: Օրինակ՝ Լ. Ա. Կասոն խոսում էր այն մասին, որ սեփականության իրավունքի օրինական սահ-

¹ St'u Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению / Пер. с нем., науч. ред. А. Л. Маковский [и др.] М., 2004:

² St'u Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = Code civil des Français (Code Napoléon) / пер. с фр. В. Н. Захватаева, 2012, էջ 624:

մանափակումը, որի ուժով հարևանին արգելվում է տեղադրել դեպի հարևանի տարածք նայող պատուհան, ենթադրում է հարևանների փախադարձ համաձայնություն, որի հետևանքով պատուհանները կարող են տեղադրվել¹:

2. ըստ նպատակային ուղղվածության. սերվիտուտ հաստատելիս սերվիտուարը ձգտում է ընդլայնել իր իրավական տիրապետության ներքո գտնվող ոլորտը, իսկ հարևանային իրավունքի նպատակն է՝ պաշտպանել հողամասերի այլ սեփականատերերի շահերը:

3. ըստ առաջացրած իրավական հետևանքների՝ սերվիտուտի սահմանումը հանգեցնում է նոր իրավունքի՝ ելքի, մուտքի և այլնի առաջացման: Հարևանային իրավունքում տեղի է ունենում միայն սեփականատիրոջ կողմից արդեն գոյություն ունեցող իրավունքի սահմանափակում, կաշկանդում՝ հոգուտ հարևանի:

Հարևանի իրավունքը ինքնուրույն իրային իրավունք չէ և, համապատասխանաբար, չունի սերվիտուտի պես հետևելու հատկություն:

4. ըստ սուբյեկտների կազմի՝ սահմանափակ իրային իրավունքի սուբյեկտ (սերվիտուարիում) կարող է լինել ոչ միայն տիրապետող իրի սեփականատերը, այլև այն անձը, որին տեղամասը տրամադրվել է ցմահ ժառանգվող տիրապետման իրավունքով կամ մշտական (անժամկետ) օգտագործման իրավունքով: Հարևանային իրավունքի դեպքում, կարծում ենք, իրավունքի սահմանափակումները նպատակահարմար է կիրառել ոչ միայն սեփականատերերի, սահմանափակ իրավունքներ ունեցողների, այլև այլ փաստացի սեփականատերերի համար:

5. Ըստ օբյեկտի՝ սեփականության իրավունքի սահմանափակումները ոչ միայն տարածվում են հարակից, ընդհանուր սահմաններ ունեցող հողամասերի վրա, այլև կիրառելի են այն օբյեկտների նկատմամբ, որոնք գտնվում են որոշ հեռավորության վրա, բայց բացասական ազդեցություն են կրում մեկ այլ հողամասի կողմից:

Այսպիսով՝ սեփականատիրոջ իրավունքի սահմանափակումները՝ ի շահ հարևանի (հարևանային իրավունք) և ուրիշի հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունքը (սերվիտուտ) տարբեր, ինքնուրույն հասկացություններ են, որոնք չպետք է շփոթել կամ փորձել միավորել:

Ամփոփելով շարադրվածը՝ կարելի է եզրակացնել, որ հարևանային հարաբերությունները միևնույն անշարժ գույքի, սահմանակից կամ մերձավորությամբ տեղեկայված անշարժ գույքերի նկատմամբ իրային և / կամ պարտավորային իրավունքներ ունեցող (տիտողային տիրապետող) երկու և ավելի անձանց միջև առաջացող իրավահարաբերություններն են: Հարևանային հարաբերությունների մասնակից կարող են լինել ոչ միայն որոշակի անշարժ գույքերի սեփականատերեր, այլև նրանց ընտանիքի անդամները, օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք, բնակության

¹ St'u Kacco Л. А., Русское поземельное право. – М., Гос. тип., 1906, – С. 208–209.

իրավունք ունեցող անձինք և այլք: Սահմանակից գույքերը կարող են օգտագործել վարձակալները, համատարմագրային կառավարիչները և այլ անձինք:

Պատմականորեն հարևանային իրավունքը դիտարկվում է երկու իմաստներով. նախ՝ որպես սեփականության իրավունքի սահմանափակում՝ ի շահ հարևանի (նեղ իմաստով), և երկրորդ՝ որպես քաղաքացիական իրավունքի ինքնուրույն ինստիտուտ (լայն իմաստով):

Որպես քաղաքացիական իրավունքի ինքնուրույն ինստիտուտ՝ հարևանային իրավունքը բաղկացած է հողամասի օրինական տիրապետողի սեփականության իրավունքի սահմանափակում սահմանող քաղաքացիաիրավական նորմերի ամբողջությունից՝ ելնելով հարևանի շահերից սահմաններ, արգելքներ, կաշկանդումներ նախատեսող և, համապատասխանաբար, տվյալ իրավունքի իրականացման ձևերից, ինչպես նաև սահմանված սահմանափակումներից դուրս գալու դեպքում դրա պաշտպանության եղանակներից և սահմանված սահմաններից դուրս գալու հետևանքների կարգավորման այլընտրանքային տարբերակներից:

Հարևանային իրավունքի տվյալ առանձնահատկությունները պետք է հաշվի առնվեն իրային իրավունքները կարգավորող ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության նորմերը կատարելագործելիս:

NEIGHBOUR LAW AS A CIVIL- LAW INSTITUTION

AMIRYAN ANI

GSU Lecturer

The article is devoted to the issues of legal regulation of neighbour relations in the Republic of Armenia. There are many disputes, problems and uncertain situations in the area of neighbour relations that, in the best interests of justice, require clear legal regulation, which is why the implementation of the neighbour law institution in the RA legal system is conditioned.

The article deals with the norms of Chapter 14.2 of the Civil Code of the Republic of Armenia. Provisions regulating the neighbouring plots or other common share ownership, water use and other relationships between neighbors are discussed. The nature of the “Neighbour Law” institution and its relation to similar legal structures are analyzed. The concept of neighbour law is defined as a restriction of property rights arising from the interests of neighbors and different approaches to define such concept have been explored. It is proposed to make a number of amendments to the RA Civil Code, the Right of Ownership of Multi-Apartment Building, as well as relevant bylaws.

Keywords: *neighbour, neighbour relations, mutual respect, influence, ownership, restriction of property right, property right, servitude, prohibited claim.*

СОСЕДСКОЕ ПРАВО КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ИНСТИТУТ

АМИРЯН АНИ

Преподаватель ГГУ

Статья посвящена вопросам правового регулирования соседских отношений в Республике Армения.

В сфере соседских отношений существует множество споров, проблем и неопределенных ситуаций, которые в интересах правосудия требуют четкого правового регулирования, поэтому введение института соседского права в правовую систему РА уместно.

Предметом изучения статьи стали нормы главы 14.2 Гражданского кодекса РА “соседское право”, обсуждаются положения, регулирующие взаимное воздействие соседних земельных участков или другой недвижимости, водопользование, проведение разделительных линий и другие отношения, возникающие между соседями.

Был проведен анализ соотношения сущности Института “соседское право” с аналогичными правовыми структурами, сформулировано понятие соседского права как

ограничение права собственности, вытекающего из интересов соседей, исследованы различные подходы к определению такого понятия

Предлагается внести ряд изменений в закон РА “Об управлении многоквартирными домами”, а также в соответствующие подзаконные акты Гражданского кодекса РА.

Ключевые слова: *сосед, соседские отношения, взаимное уважение, влияние, собственность, ограничение права собственности, вещное право, сервитут, прогибиторный иск.*

Հոդվածը ներկայացվել է խմբագրական խորհուրդ 10.09.2020թ.:

Հոդվածը գրախոսվել է 14.10.2020թ.: