
ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ

(XIX դ. երկրորդ կես - XX դ. 20-ական թթ.)

ԷՖԵՆԴՅԱՆ Պ. Ս., ՂԱԶԵՅԱՆ Խ. Ա.

XIX դարի երկրորդ կեսից մինչև XX դարի 20-ական թթ. Արևելյան Հայաստանը, ազատագրվելով պարսկական իշխանությունից, մաս կազմեց Ռուսական կայսրության: 1830-1840-ական թթ. Արևելյան Հայաստանի տարածքը բաժանված էր Հայկական մարզի, Վրաց-Իմերեթական և Թիֆլիսի նահանգների միջև: 1849 թ. կազմակերպվում է Երևանի նահանգը՝ բաղկացած Երևանի, Ալեքսանդրոպոլի, Նախիջևանի, Նոր Բայազետի և Օրդուբադի գավառներից: Երկրի տարածքում գործում էին Ռուսական կայսրության օրենքները: Ռուսական կայսրության օրենքների համահավաքը գործողության մեջ է մտել 1835 թվականից: Սեփականության իրավունքի հարցերը ներկայացված էին 10-րդ հատորում (հատորների ընդհանուր քանակն անցել է 40-ից): Համաձայն օրենքի՝ անշարժ գույք էին հողամասերը, հողահանդակները, գյուղերը, տները, գործարանները, ֆաբրիկաները, կրպակները, ցանկացած այլ շինություն և դատարկ բակերը: Այն կարող էր լինել ժառանգական կամ ձեռքբերովի (գնված, նվերի տեսքով ստացած և այլն): Բացի վերոհիշյալից, հողային հարաբերությունների և հողի սեփականության կարգավորմանն էին միտված նաև այնպիսի իրավական ակտեր, որոնք տարածվում էին միայն Կովկասի կամ Արևելյան Հայաստանի վրա: Այդպիսիք էին, օրինակ, 1846 թ. դեկտեմբերի 6-ի ցարական շնորհաթուղթը, 1847-1851 թթ. և 1870 թ. կանոնադրությունները:

Այդ ժամանակաշրջանում հողի սեփականատերեր (հողային սեփականության սուբյեկտներ) էին հանդիսանում պետությունը, համայնքը, կրոնական և մասնավոր կազմակերպությունները:

Հայաստանում պետական հողային ֆոնդն ստեղծվել է Արևելյան Հայաստանը պարսկական տիրապետությունից ազատագրելուց հետո՝ 1830-ական թթ.: Սարդարին պատկանող հողատարածքները համարվեցին պետական և անցան ռուսական պաշտպանական գերատեսչությունների տնօրինության ներքո: Ի. Շոպենի տվյալների համաձայն՝ այդ հողատարածքների թիվը հասել է 35-ի՝ 123 դեյատին մակերեսով, որոնցից 24-ը Երևանում էին, 9-ը՝ Նորքում, մեկական՝ Սարդարապատում և Գառնիբասարի մահալում: Դրանք եղել են պտղատու և խաղողի այգիներ¹: Բացի այս հողերից, պետականացվեցին և պետական համարվեցին նաև Պարսկաստան փախած պարսիկներին (բարձրաստիճան պաշտոնյաներ, վաճառականներ, հասարակ քաղաքացիներ) պատկանող այգիները: Ընդամին, պետական հոչակվեց նաև Պարսկաստան փախածների այլ անշարժ գույքը՝ տները, խանութները, քարավանատները, բաղնիքները և այլն: Այս կատեգորիայի հողերը անհատույց տրամադրվեցին Պարս-

¹ Шопен И., Исторический памятник Армянской области, СПб., 1852, с. 955-958.

կաստանից ներգաղթածներին (վերադարձածներին), որի հետևանքով 1830-ական թթ. սկսած՝ պետական հողերի տարածքները սկսեցին նվազել: Պետական հողատարածքները սկսեցին արագորեն կրճատվել՝ 1837 թվականից, երբ Նիկոլայ I-ի հրամանով Հայկական մարզի բոլոր պետական այգիները (բացառությամբ Դալմայի այգիների) հանվեցին վաճառքի: Դրա հետևանքով, 1850 թ. տվյալների համաձայն, պետական էին մնացել միայն Դալմայի և Անգլիական այգիները, որոնք զինվորականների տիրապետության ներքո էին և մասնավոր մարդկանց էին տրվում կապալով: 1870 թ. քաղաքային Կանտոնադրության կիրառման շնորհիվ՝ 1880-ական թվականներին պետական վերջին հողերն էլ անցան քաղաքային (քաղաքապատկան) հողերի կատեգորիային:

Համայնքային հողերը ներկայացված էին համայնքի տարածքում գտնվող վարելահողերով, խոտհարքներով և արոտավայրերով: Համայնքն իրավունք չուներ օտարելու (վաճառելու) համայնքի հողային ֆոնդում ընդգրկված հողերը: Տնամերձերը, այգիները և բանջարանոցները համարվում էին մասնավոր սեփականություն: Համայնքի հաշվեկշռում գտնող վարելահողերը համայնքի անդամներին տրվում էին ժամանակավոր օգտագործման: Որոշ ժամանակ անց (այն սահմանում էր համայնքը) այդ հողերը վերադարձվում էին համայնքին, որը վերաբաժանվում և նորից տրվում էր օգտագործման համայնքի այլ անդամների: Արևելյան Հայաստանի համայնքների մեծ մասում վերաբաժանումն իրականացվում էր 3-10 տարին մեկ:

Կրոնական կազմակերպություններին (եկեղեցապատկան և վանքապատկան) պատկանող հողատիրության ինստիտուտը Հայաստանում ուներ հին ակունքներ. հայ եկեղեցու սեփականությունը ստեղծվել է դարերի ընթացքում: Ուսումնասիրվող ժամանակահատվածում դրանց տարածքները սկսեցին ընդարձակվել նվիրատվությունների և գնումների հաշվին: Վանքապատկան և եկեղեցապատկան հողերից բացի (այգիներ, բանջարանոցներ և այլն), վանքերն ունեին նաև այլ անշարժ գույք՝ ջրաղացներ, շենքեր, կրպակներ և այլն: Դրանք կապալով տրվում էին անհատ մարդկանց, որոնց համար սովորաբար սահմանվում էր մեկ տարի ժամկետ: Յուրաքանչյուր տարի մամուլում արվում էր համապատասխան հայտարարություն:

Մասնատիրական (մասնավոր անձանց պատկանող) հողատարածքները՝ այգիներ, վարելահողեր, բանջարանոցներ, տնատեղ և այլն, նշված ժամանակաշրջանում սկսեցին արագորեն աճել՝ ի հաշիվ պետական հողերի: Որպես հողի սեփականատեր հանդես էին գալիս հասարակության ամենատարբեր խավեր՝ առևտրականներ, արհեստավորներ, մելիքներ, աղալարներ, հոգևոր դասի ներկայացուցիչներ, գյուղացիներ, զինվորական և պետական պաշտոնյաներ: Մասնավոր հողերի ձեռքբերման հիմնական աղբյուրը գնումն էր: Արխիվային փաստաթղթերում պահպանվել են բազմաթիվ վկայություններ այդ գործարքների մասին:

Սեփականատերերին պատկանող անշարժ գույքը գրանցվում էր այսպես կոչված ռեեստրային մատյաններում (*реестр крепостных дел*): Դրանցում նշվում էին անշարժ գույքի տեղը (թաղամաս, փողոց), դրանց հարևանները, հողամասի մեծությունը, արժեքը, սեփականատիրոջ անունը-

նը, ազգանունը, հայրանունը, բնակության վայրը և այլ տվյալներ: Մատյաններում արտացոլվում էին նաև տեղի ունեցած բոլոր գործարքները (առք ու վաճառք, գրավ, փոխանակություն և այլն):

Ռեեստրային մատյանն ուներ հետևյալ ձևը.

Սեփականատիրոջ անունը	Գույքի կազմը	Սեփականության իրավունքի հիմքը	Մուրհակագրի N-ը և էջը	Գրանցման ժամանակը	Սեփականության իրավունքի սահմանափակումները	Սահմանափակման վերացումը
----------------------	--------------	-------------------------------	-----------------------	-------------------	---	-------------------------

Բոլոր գործարքները ձևակերպում էին նոտարները մուրհակագրքերում (*Крепостная книга*): Ընդ որում, մուրհակագրքերում գրանցված գործարքների արդյունքները գրանցվում էին ռեեստրային մատյաններում: Նոտարների գործունեության համար հիմք էր 1866 թ. ընդունված «Նոտարական կարգը»: Համաձայն այդ կարգի՝ անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները կարող էին հաստատել միայն ավագ նոտարները (միաժամանակ վարում էին ռեեստրային մատյանը), որոնք աշխատում էին մարզային դատարաններում (Հայկական մարզ): Կրտսեր նոտարները կազմում էին գործարքի նախագիծը՝ ելնելով գործող օրենքի պահանջներից:

Գործարքի մասնակից կողմերը պետք է ներկայացնեին տեղեկանք սեփական անձի մասին (տալիս էր ուստիկանությունը) և գույքի պատկանելության մասին (տալիս էր նոտարը): Դրանից հետո կազմվում էր գործարքի նախագիծը, որը գրանցվում էր օրենքով սահմանված գերբային ձևաթղթի վրա, ստորագրվում էր գործարքը հաստատող նոտարի և վկաների ներկայությամբ: Բոլոր մուրհակային և գրասենյակային տուրքերի, վճարների մուծումից հետո գործարքը գրանցվում էր մուրհակագրքում:

Մուրհակագիրքը ուներ հետևյալ ձևը.

Հերթական համարը	Ե՞րբ է հաստատվել գործարքը	Գործարքի բովանդակությունը	Ո՞ւմ և ե՞րբ է տրվել քաղվածքը կամ պատճենը
-----------------	---------------------------	---------------------------	--

1902 թ. Երևանի նոտարական արխիվի մուրհակագրքի 31-33 էջերում² ձևակերպված առք ու վաճառքի գործարքը գրանցվել է 1901-1903 թթ. Երևանի նոտարական արխիվի ռեեստրային մատյանի 187-րդ էջում³: Համաձայն այդ գործարքի՝ Գալուստ Լիպարիտի Վիրաբովը վաճառել է Ավետիս Հովակիմի Տեր-Ավետիսյանին դատարկ հողամաս Երևանի Շահար թաղամասում. հողամասի չափերն են՝ հյուսիսում՝ 165 արշին, հարավում՝ 149 արշին, արևելքում՝ 81 արշին, արևմուտքում՝ 15

² Հայաստանի ազգային արխիվ (այսուհետև՝ ՀԱԱ), ֆ. 77, ց. 1, գ. 675:

³ Նույն տեղում, գ. 458:

արշին, որի համար վճարվել է 400 ռուբլի: Նշենք, որ գործարքների տեքստը իր բովանդակությամբ շատ մոտ է միջնադարյան Հայաստանում կնքվող առք ու վաճառքի պայմանագրերին⁴:

Հայաստանի ազգային արխիվում պահպանվող բազմաթիվ փաստաթղթեր վկայում են անշարժ գույքի տարատեսակ գործարքների՝ վաճառքի, գրավադրման, նվիրատվության և այլ գործարքների մասին: Գործարքների քանակը, համաձայն Երևան քաղաքի նոտարական արխիվի մուրհակագրքի, 1870-1909 թթ. ընթացքում ունեցել է հետևյալ պատկերը (աղյուսակ 1, 2):

Աղյուսակ 1

Անշարժ գույքի գործարքները Երևան քաղաքում (1870-1909 թթ.)

Տարեթվեր	Գործարքների քանակը	այդ թվում				
		առք ու վաճառք	գրավ	նվիրատվություն	բաժանում	կառուցապատում
1870 ⁵	24	17	7			
1874 (մինչև հոկտեմբերի 28) ⁶	19	10	7		2	
1889 ⁷	62	28	33	1		
1890 ⁸	59	22	34		1	2
1892 (մինչև սեպտ. 19) ⁹	55	32	21	1	1	
1893 ¹⁰	81	44	36		1	
1897 ¹¹	83	40	36	4	3	
1902 ¹²	104	54	47	3		
1909 ¹³	113	49	61	3		

Աղյուսակների տվյալները վկայում են, որ գործարքների մեծ մասը կատարվել է Երևան քաղաքում, երկրի մնացած տարածքներում անշարժ գույքի շուկան եղել է շատ պասիվ: Գործարքների թվով առաջին տեղում Երևանն էր, որտեղ 1870-1909 թթ. նկատվել է կայուն աճ, ընդ որում, եթե սկզբնական ժամանակներում գերակշռում էր առք ու վաճառքը, ապա հետագայում գրավադրման գործարքների քանակը հավասարվել է առք ու վաճառքի քանակին: Հայաստանի մնացած տարածքներում ան-

⁴ Ստեփանոս Օրբելյան, Սյունիքի պատմություն, Ե., 1986, էջ 195-196:

⁵ ՀԱԱ, ֆ. 77, գ. 2, գ. 10:

⁶ Նույն տեղում, գ. 1, գ. 5:

⁷ Նույն տեղում, գ. 2, գ. 11:

⁸ Նույն տեղում, գ. 1, գ. 404:

⁹ Նույն տեղում, գ. 406:

¹⁰ Նույն տեղում, գ. 246:

¹¹ Նույն տեղում, գ. 420:

¹² Նույն տեղում, գ. 675:

¹³ Նույն տեղում, գ. 682:

շարժ գույքի շուկան եղել է շատ պասիվ, որի մասին են վկայում վերո-հիշյալ աղյուսակներում բերված տվյալները:

Աղյուսակ 2

Անշարժ գույքի գործարքների պատկերը Հայաստանի տարբեր տարածքներում

Տարածքի անվանումը	Թվականներ	Գործարքների քանակը	այդ թվում		
			առք ու վաճառք	գրավ	նվիրա տվություն
Երևանի գավառ	1872 ¹⁴	4	2	1	1
	1878 ¹⁵	4	3	1	
	1884 ¹⁶	8	2	6	
	1889 ¹⁷	13	8	5	
Ալեքսանդրապոլ քաղաք	1874 ¹⁸	7	6	1	
	1875 ¹⁹	9	9		
Շարուր-Դարալագյազի գավառ	1881 ²⁰	5	2	3	
Էջմիածնի գավառ	1884 ²¹	2	1	1	

Երևանում գործարքի առարկաներն էին ոչ միայն բնակելի տներն ու խանութկրպակները, այլև հողատարածքները՝ այգիները և վարելահողերը: Գյումրիում գործարքի հիմնական առարկան բնակելի տներն ու խանութներն էին, իսկ Վայոց ձորում և Արարատյան դաշտում՝ այգիները:

Բոլոր գրությունները, որպես կանոն, կազմվել են ռուսերենով, հայտնաբերել ենք միայն մի քանի դեպք, երբ գրությունը կամ դրա մի մասը կազմվել է հայերենով (օրինակ՝ 1874 թ. մայիսի 3-ին կնքած բաժանագիրը²² կամ 1874 թ. հոկտեմբերի 12-ին կնքած առք ու վաճառքի պայմանագիրը)²³:

Այսպիսով, վերը բերված տվյալները վկայում են, որ Արևելյան Հայաստանում XIX դ. երկրորդ կեսից մինչև XX դ. 20-ական թթ.-ը գործել է անշարժ գույքի գրանցման համակարգ, որն իր տրամաբանությամբ քիչ է տարբերվում այսօր աշխարհի շատ երկրներում գործող անշարժ գույքի գրանցման համակարգից: Թեև ձևավորված չէր անշարժ գույքի գրանցման հատուկ մարմին, ինչպիսին այսօր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն է՝ իր տարածքային ստորաբաժանումներով, այնուամենայնիվ,

¹⁴ Նույն տեղում, գ. 2, գ. 5:

¹⁵ Նույն տեղում, գ. 1, գ. 9:

¹⁶ Նույն տեղում, գ. 2, գ. 6:

¹⁷ Նույն տեղում, գ. 7:

¹⁸ Նույն տեղում, գ. 1, գ. 6:

¹⁹ Նույն տեղում, գ. 2, գ. 1:

²⁰ Նույն տեղում, գ. 4:

²¹ Նույն տեղում, գ. 12:

²² Նույն տեղում, գ. 1, գ. 5:

²³ Նույն տեղում, գ. 6:

նայնիվ, նոտարական գրասենյակները լիովին իրականացրել են գործարքներ գրանցող մարմնի գործառույթները:

СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В АРМЕНИИ

(вторая половина XIX в. - 20- ые гг. XX в.)

ЭФЕНДЯН П. С., КАЗЕЯН Х. А.

Резюме

В рассматриваемый период Восточная Армения была составной частью Российской империи, и на ее территории действовали законы (в том числе и право на собственность) Российской империи.

Приводимые данные свидетельствуют о том, что существовавшая в Восточной Армении начиная со второй половины XIX века до 20-ых гг. XX в. система регистрации недвижимости мало чем отличается от действующих на сегодняшний день во многих странах, в том числе и в Армении, систем регистрации недвижимости.