

ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎԱՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

ԷԴԳԱՐ ՄԱՆՈՒՉԱՐՅԱՆ

«Երևանի իրավատնտեսագիտական և կառավարման քոլեջ»
կրթահամալիր-հիմնադրամի դասախոս,
իրավագիտության մագիստրոս
edgar.manucharyan.eiu@gmail.com

DOI: 10.54503/978-9939-1-2075-1-283

Համառոտագիր

Վերջին տարիներին Հայաստանի Հանրապետությունում (այսուհետև՝ ՀՀ) բավականին լայն թափով զարգացում է ապրում կառուցապատման ոլորտը, որում հատկապես կարևորվում է նաև իրավահարաբերություններում առկա հիմնախնդիրների համակողմանի ուսումնասիրությունը: Հետազոտության իրականացման ընթացքում ուսումնասիրվել է կառուցապատման սուբյեկտների միջև ծագող իրավահարաբերությունների առանձնահատկությունները, առկա իրավական խնդիրները, տեսական ու օրենսդրական բացերը և ներկայացվել համապատասխան առաջարկներ:

Հետազոտության թեման բավականին արդիական է՝ պայմանավորված այն հանգամանքով, որ, շատ հաճախ որոշ պատճառներից ելնելով, ինչպես օրինակ՝ կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող օրենսդրության ոչ լիարժեքության, կառուցապատման սուբյեկտների անվճարունակության, սնանկության, իրավասու մարմինների ոչ ճիշտ և թույլ վերահսկողության, ինչու ոչ՝ կառուցապատման թույլտվությունների ստացման գործընթացում առկա կոռուպցիոն բնույթի գործերի հետևանքով խախտվում են գնորդների՝ Սահմանադրությամբ և միջազգային իրավական ակտերով սահմանված հիմնարար այնպիսի իրավունքներ, ինչպիսիք են՝ սեփականության իրավունքը և գույքային այլ իրավունքները: Վերջին տարիներին ազգային և միջազգային կազմակերպությունների հրապարակված գեկույցները փաստում են, որ քաղաքաշինության և կառուցապատման իրավահարաբերություններում մարդու իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից համակարգային և ռազմավարական բարեփոխումներ բավարար չափով չեն իրականացվել, որի արդյունքում խախտվել են մարդկանց իրավունքները և օրինական շահերը:

Հետևաբար՝ մի կողմից մարդու իրավունքների պաշտպանության, մյուս կողմից Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության լավարկման տեսանկյունից սույն գիտական հոդվածում բազմակողմանիորեն ուսումնասիրել ենք կառուցապատման իրավահարաբերությունները, այդ հարաբերություններում սուբյեկտների իրավունքներին վերաբերող կարևորագույն որոշ խնդիրները, որի հիման վրա հանդես ենք եկել տեսական և օրենսդրական նոր առաջարկներով՝ ապահովելու համար իրավահարաբերության սուբյեկտների միջև առաջացող հարաբերությունների կայունությունը և նրանց իրավունքների պաշտպանության արդյունավետ մեխանիզմների ստեղծումը:

Բանալի բառեր և բառակապակցություններ՝ «կառուցապատում», «կառուցապատող», «Կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենք, ձեռնարկատիրական գործունեություն, սնանկություն, հիմնախնդիր:

CHALLENGES OF CONSTRUCTION LAW IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

EDGAR MANUCHARYAN

Yerevan College of Law and Administration,
Lecturer, Master of Laws
edgar.manucharyan.eiu@gmail.com

Abstract

In recent years, the construction sector in the Republic of Armenia has undergone significant development, making a comprehensive study of problems in legal relations particularly important. During the course of the research, the characteristics of legal relationships between construction subjects, existing legal issues, and theoretical and legislative gaps were studied, and appropriate proposals were presented. Therefore, from the perspective of the protection of human rights on the one hand, and on the other hand, the improvement of the legislation of Armenia, in this scientific article we have comprehensively studied the legal relations of construction, some of the most important problems related to the rights of subjects in these relations, based on which we have come up with new theoretical and legislative approaches to ensure the stability of relations between the subjects of the law and their the creation of effective mechanisms for the protection of rights.

Keywords and phrases: Development, law on construction, entrepreneurship, bankruptcy, issue.

ВЫЗОВЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

ЭДГАР МАНУЧАРЯН

Преподаватель Ереванского колледжа права и управления,
магистр права
edgar.manucharyan.eiu@gmail.com

Аннотация

В последние годы строительная отрасль в Армении (далее Республика Армения) развивается достаточно широко, с комплексным изучением проблем в правоотношениях. В ходе исследования были изучены особенности

правоотношений между субъектами строительства, существующие правовые проблемы, теоретические и законодательные пробелы, а также представлены соответствующие предложения. Таким образом, с точки зрения защиты прав человека с одной стороны, и совершенствования законодательства Армении, с другой стороны, в данной научной статье мы всесторонне изучили правовые отношения строительства, некоторые важнейшие проблемы, связанные с правами субъектов в этих отношениях, на основе которых мы пришли к новым теоретическим и законодательным подходам для обеспечения стабильности отношений между субъектами права и их создания эффективных механизмов защиты прав.

Ключевые слова: «девелопмент», «девелопер», «Закон о строительстве», предпринимательская деятельность, банкротство, проблема.

Ներածություն

Առհասարակ կառուցապատման ինստիտուտը, կառուցապատման իրավունքը, ինչպես նաև մի շարք ինստիտուտներ ծագել են Հռոմեական մասնավոր իրավունքից և ժամանակի ընթացքում ենթարկվելով տարբեր փոփոխությունների՝ իր ամրագրումն են ստացել ինչպես ժամանակակից շատ երկրների, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ: Հռոմեական իրավունքում կառուցապատումը դիտարկվում էր որպես շինարարական նպատակներով նախատեսված հողերի երկարաժամկետ վարձակալության պայմանագիր, որը կոչվում էր **superficies** (super և facere՝ որևէ բան անել հողի մակերեսին) [13, էջ 78]: Կառուցապատման իրավունքի՝ պայմանագրից ծագելու կանխավարկածը սահմանվել էր հենց Հռոմեական իրավունքում և ամրագրվել ժամանակակից տարբեր երկրների օրենսդրությամբ, սակայն Հռոմեական իրավունքում, բացի պայմանագրից, նախատեսվել էին սուպերֆիցիի ծագման այլ հիմքեր ևս [11, էջ 69]:

Հարկ ենք համարում նշել, որ կառուցապատման իրավունքը ժամանակի ընթացքում ենթարկվել է բազմաթիվ փոփոխությունների, և ներկայումս այն էականորեն տարբերվում է հռոմեական իրավունքում կիրառվող սուպերֆիցիի ինստիտուտից:

Ներկայումս «կառուցապատում» հասկացությունը տարբեր իրավական ընտանիքներում ունի այլ ընկալումներ և մեկնաբանություններ, որոնք զգալիորեն տարբերվում են Հին Հռոմի ստրկատիրական ժամանակաշրջանում իրավունքում կիրառվող սուպերֆիցիի և էմֆիտևզիսի ինստիտուտներից: Մասնավորապես՝ կառուցապատման հասկացության մասին առկա են տարբեր մեկնաբանություններ անգլո-սաքսոնական (արևմտյան) և ռոմանո-գերմանական իրավական ընտանիքի երկրների օրենսդրություններում և դոկտրինալ աշխատություններում:

Ինչպես նշեցինք, «կառուցապատում», «կառուցապատման գործունեություն» և նույնաբովանդակ հասկացությունները իրավական տարբեր ընտանիքի երկրներում տարաբնույթ մեկնաբանումներ ունեն, մասնավորապես, օրինակ՝ անգլո-սաքսոնական իրավական ընտանիքում կառուցապատում

հասկացությունը, որը անվանվում է «**Real estate development**» (անշարժ գույքի զարգացում) տերմինով, մեկնաբանվում է հետևյալ կերպ՝ «Կառուցապատումը արժեք ստեղծելու գործընթացն է՝ իրական գույքի նկատմամբ շոշափելի բարելավումներ կատարելով» [18, էջ 1-5]: Այն ներառում է տարբեր միջոցառումների իրականացում, ինչպիսիք են՝ հողերի գնումը, շինարարական նախագծերի մշակումը, ֆինանսավորման ապահովումը, շենքերի կառուցումն ու վարձակալումը և, ի վերջո, գույքի վաճառքը: Կառուցապատողներն էլ կոորդինացնում են այս բոլոր միջոցառումները՝ «գաղափարները թղթից վերածելով իրական գույքի» [18, էջ 1-5]:

Անգլո-ամերիկյան իրավական ընտանիքի անդամ երկրների նիդեռլանդացի հետազոտողներ Էլլեն Գեհները, Գերտ Ժոստ Փիքը, ինչպես նաև ամերիկացի հետազոտողներ՝ Մ.Մայլսը և Ե.Նոզեմանը, խոսելով **Real estate development**՝անշարժ գույքի զարգացում-կառուցապատում եզրույթի մեկնաբանման վերաբերյալ, նշում են, որ «Կառուցապատում հասկացությունը ենթադրում է՝ նորակառույց տարածքի գաղափարի վերափոխումն անշարժ գույքի, որպեսզի նպաստի կառուցապատող ընկերության նպատակների իրագործմանը, ինչպիսիք են՝ շահույթ ստանալը, հաճախորդների հետ լավ հարաբերություններ ստեղծելը և այդ ոլորտում մրցակցության խթանմանը» [15, էջ 20-21, 17, էջ 854]:

Ինչ վերաբերում է **կառուցապատող** սուբյեկտի հասկացությանը, ապա պետք է նշենք, որ Թրյուե Տամպլինը և մի շարք այլ հեղինակներ ևս իրենց հոդվածում տալիս են արտասահմանյան երկրներում կիրառվող կառուցապատող հասկացության մեկնաբանությունը, համաձայն նրանց տեսակետին՝ Կառուցապատողը (անշարժ գույքի զարգացնողը), որը անվանվում է «**Real Estate Developer**» եզրույթով՝ «նրանք են, ովքեր հանդիսանում են հատուկ մասնագիտացված և սեփական ռիսկով ձեռնարկատիրական գործունեությամբ զբաղվող կառուցապատող ընկերությունները» [18, էջ 5]:

Ուսումնասիրելով նաև անգլո-սաքսոնական իրավական ընտանիքի երկրների օրենսդրությունները, պետք է նշենք, որ մի շարք երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերում կամ առանձին օրենքներով ևս կարգավորված են կառուցապատման իրավահարաբերությունները, ինչպես օրինակ՝ Մեծ Բրիտանիան, Շվեյցարիան, ԱՄՆ-ն և այլն [7, 8]:

Կառուցապատում հասկացության վերաբերյալ իրենց մոտեցումները ունեն նաև ռոմանո-գերմանական իրավական ընտանիքի անդամ երկրների հետազոտողները:

Ռուսաստանի իրավաբանների մեկնաբանություններում և գիտական աշխատություններում, ինչպես օրինակ՝ Օլեգ Լազարևի, Արցիբիվշևի. Ֆեդորկինա և այլոց, կառուցապատումը մեկնաբանվում է, որպես **ձեռնարկատիրական գործունեություն** [19, էջ 407-409], որը կապված է անշարժ գույքի ստեղծման, գոյություն ունեցող շենքի կամ հողամասի վերակառուցման կամ փոփոխման հետ, որը հանգեցնում է դրանց արժեքի բարձրացմանը և որը իրականացվում է հատուկ մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից [20, էջ 740-741]:

Ռոմանո-գերմանական իրավական ընտանիքի անդամ երկրներից շատերում ևս առկա է կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող առանձին օրենսդրություններ, դրանցից կառանձնացնենք՝ Ռուսաստանի Դաշնությունը, Վրաստանի Հանրապետությունը, Ուկրաինան, Ղազախստանը և այլն երկրներ **[9,10,11]**:

Տեսամեթոդական հիմքեր և ուսումնասիրության մեթոդները

Սույն գիտական հոդվածի համար տեսամեթոդական հիմք են հանդիսացել, ինչպես հայ իրավաբան-տեսաբանների, որոնցից կառանձնացնենք՝ Բարսեղյան Տ., Հովհաննիսյան, Ավետիսյան Վ., Բաբայան Լ., այնպես էլ օտարերկրյա իրավաբան-տեսաբանների, ինչպիսիք են՝ Miles M., Richard P., Gehner E., Peek G., Nozeman E., Tamplin T.,, Арцыбашев И., Лазарев О., Коновалова А., Казаков А., Федотова М. և այլոց գիտական աշխատությունները և ձեռնարկները:

Հետազոտության մշակման ընթացքում կիրառել ենք հասարակական գործընթացների և իրավական երևույթների ճանաչողության տեսության մեխանիզմ համարվող ժամանակակից այնպիսի մեթոդներ, ինչպիսիք են՝ ճանաչողության համագիտական մեթոդները, ինչպես նաև իրավահամեմատական սինխրոն, ֆորմալ-իրավական (նորմատիվ-դոգմատիկ) մեթոդները, փաստաթղթերի վերլուծության մեթոդը, վիճակագրական մեթոդը, որոնց շարքում կարող ենք առանձնացնել դատաիրավական պրակտիկայի ուսումնասիրությունը:

Ստացված արդյունքներ

Ուսումնասիրելով մի շարք երկրների իրավագիտական-տեսական գրականությունը՝ անհրաժեշտ ենք համարում վերլուծել նաև Հայաստանի Հանրապետության տեսական գրականությունում առկա մոտեցումները:

Ինչ վերաբերվում է Հայաստանի Հանրապետության տեսական գրականության մեջ «կառուցապատում» և «կառուցապատման իրավունք» հասկացությունների մեկնաբանությանը, ապա որոշակի մեկնաբանություններ առկա են Տարիել Բարսեղյանի «Քաղաքացիական իրավունքի» դասագրքում, որտեղ հեղինակը նշում է՝ «կառուցապատման իրավունքին բնորոշ է պայմանագրային բնույթը: Որպես ընդհանուր կանոն՝ պայմանագիրը կառուցապատողին ընձեռում է շինարարություն իրականացնելու այնպիսի հնարավորություն, ինչպիսին վերապահված է հողամասի սեփականատիրոջը օրենքով **[12, էջ 401]**:

Հետաքրքրական մոտեցում ունի նաև մեկ այլ հեղինակ ևս, մասնավորապես՝ կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ Հովհաննիսյանի աշխատություններում, հեղինակը առաջ է քաշում հետևյալ այն գաղափարը, համաձայն որի՝ ոչ թե շենքերը կամ շինություններն են կառուցապատման իրավունքի տարր, այլ այն իրավունքները, որոնք կապված են հողամասի օգտագործման հետ: Հակառակ դեպքում, կառուցապատման իրավունքը գերակայություն կունենար սեփականության իրավունքի նկատմամբ, ինչն իրավաբանորեն անթույլատրելի է **[14, էջ 134]**:

Վերոնշյալ հեղինակները իրենց գիտական աշխատությունում, այնուամենայնիվ, ամբողջական չեն բացահայտում «կառուցապատում»,

«կառուցապատող» հասկացությունները, դրանց էությունը, կառուցապատող սուբյեկտի առանձնահատկությունները:

Այնուամենայնիվ, պետք է արձանագրել, որ ուսումնասիրելով կառուցապատման իրավահարաբերություններում վերոնշյալ հասկացությունների վերաբերյալ առկա տեսական և օրենսդրական ձևակերպումները՝ պարզ է դառնում, որ Հայաստանի Հանրապետության իրավագիտական-տեսական գրականությունը այս մասով բավականին սուղ է. առկա չեն տեսական հստակ ձևակերպումներ՝ և՛ «կառուցապատում» հասկացության, և՛ «կառուցապատող» սուբյեկտի մեկնաբանման իմաստով, ինչը առկա է ինչպես անգլո-սաքսոնական, այնպես էլ ժոմանո-գերմանական և այլ իրավական ընտանիքների մի շարք երկրների տեսական և օրենսդրական աղբյուրներում [21, էջ 113]:

Տարբեր երկրների իրավագիտական-տեսական գրականությունում մանրակրկիտ և հասկանալի բացահայտվում է կառուցապատում հասկացության էությունը և բովանդակությունը, կառուցապատող սուբյեկտի՝ որպես հատուկ մասնագիտացված կազմակերպությունների կամ անձանց կողմից այդ գործընթացի կազմակերպումը և այլ տարաբնույթ հարցերը:

Անդրադառնալով նաև ներպետական օրենսդրական իրավակարգավորումներին՝ այս մասով ևս պետք է արձանագրել, որ կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող ներպետական իրավական ակտերը հիմնականում սրանք են, մասնավորապես կառանձնացնենք՝ «Քաղաքացիական օրենսգիրքը», «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքը, Կառավարության 596-Ն որոշումը, որոնք այնուամենայնիվ բավարար չեն վերևում քննարկված հասկացությունների մեկնաբանման, առկա իրավական խնդիրների կարգավորման և այլ իմաստներով [1, 4, 6]:

Այսպիսով՝ ուսումնասիրելով կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող օրենսդրական բազան, պարզ է դառնում, որ թերևս Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ որոշակի իրավակարգավորումներ առկա են, սակայն այնուամենայնիվ հասկանալի չէ «կառուցապատում», «կառուցապատող» և նման հասկացությունների իրավական մեկնաբանությունը, որը առաջացնում է մի շարք խնդրահարույց հարցեր սկսված կառուցապատող սուբյեկտի ձևաչման, ընկալման, դրանից բխող պատասխանատվության հարցի քննարկումից մինչև մի շարք կարևորագույն այլ հարցեր:

Հետևաբար, կառուցապատման իրավահարաբերությունների հիմնախնդիրներից առաջնային կնշենք՝ ոչ բավարար օրենսդրության առկայությունը, մասնավորապես՝ Հայաստանի Հանրապետությունում չկա կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող առանձին օրենք, որով էլ, ի վերջո, կկարգավորվեն վերոնշյալ հարցերը:

Պետք է արձանագրենք, որ նշված իրավական ակտերն, այնուամենայնիվ, չեն պարունակում կառուցապատման գործունեության առանձնահատկություններն ամփոփող հատուկ կարգավորումներ, վերոնշյալ որոշմամբ կրկին չի մեկնաբանվում, թե ով է կառուցապատողը կամ ինչ

է կառուցապատումը, որոնք հանգեցնում են գործնականում բազմաթիվ խնդիրների:

Ինչ վերաբերում է «կառուցապատող» սուբյեկտի օրենսդրական ձևակերպմանը, ապա այս մասով թեև «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածով բնորոշվել է «Կառուցապատող» հասկացությունը, որն ընդամենը նշում է անշարժ գույքի կամ այն փոփոխելու լիրավազորությամբ օժտված ցանկացած անձի մասին, այնուամենայնիվ, որևէ իրավական ակտով տրված չէ կառուցապատողի՝ որպես հրապարակային օֆերտայով հանդես եկող ձեռնակատիրական իրավահարաբերության յուրահատուկ սուբյեկտի, **հատուկ մասնագիտացված** լինելու իրավական բնորոշումը, ինչպես նաև «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքով և ՀՀ կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի թիվ 596-Ն որոշմամբ տրված սահմանումները չեն բացահայտում ընդհանրապես կառուցապատմամբ զբաղվող **սուբյեկտի իրական հատկանիշները [4, 6]:**

Արդյունքում, «կառուցապատող» հասկացությունը, լինելով բավականին լայն և ընդգրկուն հասկացություն, միևնույն կարգավորումների ներքո միավորում է միմյանցից բոլորովին տարբերվող գործունեություն իրականացնող և տարբեր նպատակներ հետապնդող սուբյեկտների: Այդ հասկացության բացակայությունը հանգեցնում է գործնականում կառուցապատման, որպես ձեռնարկատիրական գործունեության մեկնարկի և ավարտի, ըստ այդմ նաև՝ կառուցապատողի պատասխանատվության շրջանակների անորոշությանը: Ակնհայտ է, որ նման իրավիճակը չի կարող դրական ազդել կառուցապատման գործունեության որակի և դրա նկատմամբ իրականացվող վերահսկողության արդյունավետության վրա:

Հարկ է նշել, որ նույնիսկ օրենսդրությունը չի սահմանում կառուցապատողներին ներկայացվող անգամ նվազագույն չափանիշներ և պահանջներ, ինչի արդյունքում կառուցապատման գործունեության նկատմամբ վերահսկողությունը չի կարող հասնել իր առջև դրված խնդիրների իրացմանը:

Կառուցապատողների և կառուցապատման գործունեության նկատմամբ պահանջների և չափանիշների, կառուցապատման օբյեկտի, կառուցապատման փուլերի սահմանման, ինչպես նաև հստակ վերահսկողական մեխանիզմների բացակայությունը գործնականում կարող է հանգեցնել հետևյալ հիմնական ռիսկերին՝

1. Բազմաթիվ գործունեության ոլորտներ ունեցող և ռիսկային սուբյեկտների կողմից կառուցապատման գործունեությամբ զբաղվելը,
2. Կառուցապատման ցածր որակ,
3. Կառուցապատման ժամկետների խախտումներ,
4. Անվճարունակության և սնանկության ռիսկ:

Վերոնշյալ իրավական բացերը վերացնելու, քննարկվող հասկացական ձևակերպումները հստակեցնելու, հասարակության մոտ ավելի ընկալելի դարձնելու, օրենսդրությունը լավարկելու, ի վերջո տարրնթերցումներից և դրանից բխող խնդիրներից խույս տալու տեսանկյունից կարևոր ենք համարում,

որպես ձեռնարկատիրական գործունեության տեսակ՝ կառուցապատմամբ զբաղվող կառուցապատողների գործունեությունը համակարգելու, կառուցապատման գործունեության շահառուների հետ հարաբերություններում այդ շահառուների մոտ վստահության մակարդակը բարձրացնելու և կառուցապատողների իրավունքները պաշտպանելու տեսանկյունից՝ կառուցապատումը դիտարկել որպես **մասնագիտական գործունեություն**, ինչպես մի շարք զարգացած երկրներում:

Հետևաբար, ուսումնասիրելով մի շարք երկրների կառուցապատման իրավահարաբերությունների վերաբերյալ առկա օրենսդրական կարգավորումները և առկա պրակտիկան, որպեսզի լավարկենք ներպետական օրենսդրությունը և խուսափենք օրենսդրական բացերից, տարընթերցումներից, ապահովենք վերոնշյալ հասկացությունների իրավաբանորեն ամրագրումը, ինչպես նաև ունենանք կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող մեկ միասնական կողիֆիկացված օրենք, առաջարկում ենք՝ ընդունել կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող առանձին օրենք՝ **«Կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենք վերտառությամբ**:

Խոսելով իրավահարաբերությունում սուբյեկտների իրավունքների պաշտպանության առկա իրավիճակի մասին, պետք է նշենք, որ ուսումնասիրելով կառուցապատման իրավահարաբերություններում առկա հիմնախնդիրները՝ պետք է նշել դատաիրավական պրակտիկայում հանդիպող սնանկության վերաբերյալ գործերը: Այս գործերից կառանձնացնենք մի քանի կարևորագույնները, որոնք իրենց բացասական ազդեցությունն են ունեցել կառուցապատման իրավահարաբերության սուբյեկտների գույքային իրավունքների և օրինական շահերի տեսանկյունից: Մասնավորապես՝ ՄՆԴ/2950/04/2024 «Ն և Ս Քոնսթրաքշն», ԵԱԲԴ/0151/04/14, ԵԱԲԴ/0092/04/15, ՄՆԴ/3572/04/22 «Կվադրրա Քոնսթրաքշն» դատական գործերի արդյունքում շատ գնորդներ զրկվել են իրենց պատկանող անշարժ գույքի ձեռքբերման հնարավորությունից, ինչպես նաև եղել են դեպքեր, երբ մարդիկ զրկվել արդարացի իրենց հասանելիք դրամական հատուցումը ստանալու իրավունքից [12, 13, 14, 15]:

Դատական պրակտիկայում շատ են դեպքեր, երբ կառուցապատողները ճանաչվում են սնանկ կամ վերջիններիս նկատմամբ հարուցվում են սնանկության վարույթներ: Մսանկության վարույթի առանձնահատկություններով պայմանավորված՝ կառուցապատման գործունեությունը դառնում է անհնարին, բացառությամբ, օրինակ՝ ֆինանսական առողջացման ծրագրով (սանացիա) գործունեությունը շարունակելու կամ գործունեությունը վերսկսելու դեպքերի [5. Հոդ. 59]:

«Մսանկության մասին» ՀՀ օրենքը սահմանում է, որ եթե պարտապանը հանդիսացել է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի կառուցապատող, և պարտապանին սեփականության իրավունքով պատկանող ավարտված (ավարտական ակտի հիմքով պետական գրանցում ստացած) շենքը կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա ծանրաբեռնված է **այլ անձանց իրավունքներով**, ապա կառավարչի

պահանջն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձի կողմից պայմանագրային գնի վերջնահաշվարկի գումարը սնանկության հաշվին վճարվելու դեպքում կառավարիչը կառուցապատողի անունից կնքում է օրենքով սահմանված պահանջներին համապատասխան փոխանցման ակտ և անձին փոխանցում առանձնացված միավորի սեփականության իրավունքը [5. Հոդ. 59, 2.1]:

Նշված կարգավորումն, անշուշտ, որոշակի երաշխիքներ է նախատեսում սպառողների համար, սակայն ամբողջությամբ չի լուծում խնդիրը:

Վերը նշված կարգավորումը վերաբերում է այն դեպքերին, երբ կառուցապատումն ավարտվել է մինչև կառուցապատողի սնանկ ծանաչվելը և չի կարգավորում այն դեպքերը, **երբ կառուցապատողը սնանկ է ծանաչվել կառուցապատման ընթացքում** և կառուցվող գույքը **(անավարտ վիճակում)** ծանրաբեռնված է կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա ծագած իրավունքներով:

Մնանկության մասին համապատասխան հոդվածի հստակեցման, հետագա տարընթերցումներից խուսափելու, և կառուցապատողների սնանկության գործընթացում գնորդների հիմնարար իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության տեսանկյունից **առաջարկում ենք՝** «Մնանկության մասին» ՀՀ օրենքի 50-րդ հոդվածի 2.1 կետում կատարել համապատասխան լրացումը հետևյալ ձևակերպմամբ՝ որ «եթե պարտապանը հանդիսացել է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի կառուցապատող, և պարտապանին սեփականության իրավունքով պատկանող ավարտված (ավարտական ակտի հիմքով պետական գրանցում ստացած), ավելացնել՝ **«ինչպես նաև անավարտ վիճակում գտնվող շենքը»** կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա ծանրաբեռնված է այլ անձանց իրավունքներով, ապա կառավարչի պահանջն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձի կողմից պայմանագրային գնի վերջնահաշվարկի գումարը սնանկության հաշվին վճարվելու դեպքում կառավարիչը կառուցապատողի անունից կնքում է օրենքով սահմանված պահանջներին համապատասխան փոխանցման ակտ և անձին փոխանցում առանձնացված միավորի սեփականության իրավունքը

Այս փոփոխությամբ անհրաժեշտ է նաև օրենքում հստակեցնել, որ «եթե գնորդները բարելավված են, ամբողջությամբ և պատշաճ կատարել են պարտավորությունները տվյալ գույքը ձեռք բերելու մասով, ապա հետագայում, անկախ շենքի ավարտված կամ չավարտված լինելու հանգամանքից, հետագա կառուցապատողի սնանկության դեպքում տվյալ գնորդի մասով՝ երրորդ անձանց (օրինակ՝ բանկի) իրավունքները պետք է դադարեն և այդ գնորդի գնման իրավունքը պետք է առաջնային լինի երրորդ անձանց գրավի իրավունքից:

Եզրակացություն

Ամփոփելով մեր հետազոտությունը՝ կարող ենք փաստել, ու սույն գիտական հոդվածում բարձրացնում ենք կարևորագույն հարցեր, որոնց

կարգավորվան պարագայում դրական ազդեցություն կունենան ինչպես հայրենական դոկտրինալ գրականության զարգացման, այնպես էլ ներպետական օրենսդրության կատարելագործման տեսանկյունից:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հայրենական իրավագիտական-տեսական գրականության մեջ բացակայում են «կառուցապատում» և «կառուցապատող» հասկացությունների ձևակերպումները և մեկնաբանությունները, ինչպես նաև օրենսդրությամբ և մանրակրկիտ ուսումնասիրված չեն վերոնշյալ եզրույթների բովանդակությունը, որը գործնականում հանգեցնում է իրավահարաբերությունում որոշակի խնդիրների առաջացման, սույն հոդվածում, ուսումնասիրելով նաև միջազգային պրակտիկան, առաջարկում ենք՝ «կառուապատում» և «կառուցապատող» հասկացությունների մեր սահմանումը, համաձայն որի՝

«Կառուցապատումը» (*Real estate development/անշարժ գույքի զարգացումը*) ձեռնարկատիրական գործունեության տեսակ է, որը իրականացվում է քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների պահպանմամբ հստակ հաջորդական փուլերով՝ հատուկ լիցենզավորված, մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից սեփական ռիսկով (*Real estate developer/անշարժ գույքի զարգացնող*) և ուղված է՝ բնակելի և ոչ բնակելի անշարժ գույքերի զարգացմանը և որակապես փոխակերպմանը, մինչև ժամանակ իրավահարաբերության սուբյեկտների համար ապահովելով ներդրումային գրավչություն»:

«Կառուցապատողը»՝ կառուցապատման թույլտվություն և կառուցապատման իրավունք ունեցող, ինչպես նաև անշարժ գույքի կառուցման փուլում հրապարակային օֆերտայով անորոշ թվով անձանց շրջանակին՝ անշարժ գույքի վաճառքի առաջարկ ներկայացնող մասնագիտացված առևտրային կազմակերպությունն է:

Մեր գիտական հոդվածում վեր հանեցինք նաև օրենսդրությունում և դատական պրակտիկայում, մասնավորապես՝ սնանկության ոլորտում առաջացող հիմնախնդիրները: Այս առումով, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ՀՀ-ում բացակայում է կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող առանձին օրենք, իսկ առկա օրենսդրությունը ոչ լիարժեք և կանոնակարգված է, ուստի առաջարկում ենք՝ ընդունել «Կառուցապատման մասին» ՀՀ օրենք վերտառությամբ առանձին օրենք: Ընդունելով կառուցապատման մասին առանձին օրենք՝ նախ կսահմանենք կարգավորման առարկան, այսինքն՝ հետևյալ կարևոր հարցերը՝ կառուցապատողի իրավական վիճակը, կառուցապատողին ներկայացվող պահանջները, կառուցապատման հասկացությունը, կառուցապատման գործունեության նկատմամբ վերահսկողության իրականացման կարգը, կառուցապատման ծրագրի և դրա՝ շահառուներին ներկայացվող պահանջները, կառուցվող օբյեկտին և դրա սերտիֆիկացմանը ներկայացվող պահանջները, կառուցված օբյեկտի երաշխիքային սպասարկման ժամկետը, կառուցապատման փուլերը, կառուցապատման ծրագրի շահառուների հնարավոր ռիսկերի և վնասների կանխարգելման պայմանները և մեխանիզմները, ինչպես նաև

կառուցապատման գործունեության հետ կապված այլ հարաբերություններ:

Մեր ուսումնասիրությամբ եկանք այն եզրահանգմանը, որ թերևս «Մնանկության մասին» ՀՀ օրենքը որոշակի կարգավորումներ նախատեսում է կառուցապատողի սնանկության դեպքում գնորդների իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից, սակայն դիտարկելով այն ոչ բավարար պաշտպանության երաշխիք, սույն հոդվածով առաջարկում ենք՝ «Մնանկության մասին» ՀՀ օրենքի 50-րդ հոդվածի 2.1 կետում կատարել համապատասխան լրացում, որը մեկնաբանել ենք վերոնշյալ պարբերություններում, այսպիսով՝ օրենսդրորեն սահմանելով գնորդների իրավունքների և օրինական շահերի լիարժեք պաշտպանության արդյունավետ մեխանիզմների ստեղծումը:

Այսպիսով՝ վերոնշյալ առաջարկների իրականացման դեպքում կկարողանանք կարգավորել (լուծել) կառուցապատման իրավահարաբերություններում առկա էական նշանակությամբ որոշ հիմնախնդիրները, նպաստել կառուցապատման իրավահարաբերությունները կարգավորող օրենսդրության զարգացմանը և լավարկմանը, մինչև ժամանակ կխթանենք կառուցապատման վերաբերյալ գիտության զարգացմանը, ինչպես նաև կապահովենք կառուցապատման իրավահարաբերության սուբյեկտների իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության նոր գործուն մեխանիզմների ստեղծումը՝ խթանելով անշարժ գույքի զարգացմանը և ներդրումային գրավչության բարձրացմանը:

Օգտագործված գրականության ցանկ

Նորմատիվ իրավական ակտեր և պաշտոնական նյութեր

1. Հայաստանի Հանրապետության «Քաղաքացիական օրենսգիրք», ՀՕ-239 ընդունված՝ 1998 թվականի մայիսի՝ 5-ին, փոփոխված՝ 2024 թվականի, հոկտեմբերի՝ 24-ին, ՀՀՊՏ1998.08.10/17(50), arlis.am/DocumentView.aspx?docID=74658
2. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությունում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-292-Ն օրենք, ընդունված՝ 2023 թվականի սեպտեմբերի՝ 12-ին, arlis.am/DocumentView.aspx?docid=183515
3. «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությունում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-188-Ն օրենք, ընդունված՝ 2005 թվականի հոկտեմբերի՝ 4-ին, ՀՀՊՏ 2005.11.16/71(443) Հոդ.1318 <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=1883>
4. «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենք, ՀՕ-217, ընդունված՝ 1998 թվականի մայիսի՝ 5-ին, փոփոխված՝ 2023 թվականի ապրիլի՝ 13-ին, ՀՀՊՏ 1998.05.30/11(44), arlis.am/DocumentView.aspx?docID=69797
5. «Մնանկության մասին» ՀՀ օրենք, ՀՕ-51-Ն, ընդունված՝ 2006 թվականի հեկտեմբերի՝ 25-ին, փոփոխված՝ 2016 թվականի մարտի՝ 3-ին, ՀՀՊՏ 2007.01.31/7(531), arlis.am/DocumentView.aspx?docid=189439
6. «ՀՀ Կառավարության որոշումը ՀՀ-ում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում, ընդունված՝ 2015 թվականի մարտի՝ 19-ին, ՀՀՊՏ 2015.06.17/34(1123).1, arlis.am/DocumentView.aspx?docid=98209
7. Swiss Civil Code, ընդունված՝ 2021 թվականի հունվարի՝ 1-ին, Microsoft Word – 210.fr.doc
8. Building Safety Act, ընդունված՝ 2022 թվականի ապրիլի՝ 28-ին, Building Safety Act 2022
9. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации», ընդունված՝ 2004 թվականի դեկտեմբերի՝ 22-ին, փոփոխված՝ 2024 թվականի դեկտեմբերի՝ 26-ին, Հոդ.27, Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (последняя редакция) I will schedule some time for us to connect. КонсультантПлюс

10. Закон Республики Казахстан от «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» № 242, ընդունված՝ 2001 թվականի հուլիսի՝ 16-ին, փոփոխված՝ 2024 թվականի դեկտեմբերի՝ 4-ին, Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 04.12.2024 г.)
11. Закон Украины о регулировании градостроительной деятельности, ընդունված՝ 2011 թվականի փետրվարի՝ 17-ին, փոփոխված՝ 2021 թվականի ապրիլի 28-ին, Закон Украины о регулировании градостроительной деятельности : Законы : Законы Украины : meget.kiev.ua – недвижимость
12. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի որոշում՝ ՄՆԴ/3572/04/22, 2024 թվ., ՄՆԴ/3572/04/22
13. ՀՀ Սնանկության դատարան՝ ՄՆԴ/2950/04/2024«Ն ԵՎ Ս Քննաթիվաբան»
14. ՀՀ Ընդհանուր իրավասության դատարան՝ ԵԱԲԴ/0151/04/14, 2024 թվ.
15. ՀՀ Ընդհանուր իրավասության դատարան՝ ԵԱԲԴ/0092/04/15 , 2022 թվ.

Մենագրություններ և դասագրքեր

1. Ավետիսյան Վ. Դ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք/Խմբ.՝ Տ.Կ Բարսեղյան.-2-րդ հրատ.՝ լրացումներ և փոփոխություններով.- Եր. ԵՊՀ հրատ., 2013, 216 էջ:
2. Բարսեղյան Տ. Կ., Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք, Երևանի պետ. համալս.-չորրորդ հրատարակություն.-Եր.: «Տիգրան Մեծ» հրատ., Առաջին մաս., 2014, 496 էջ:
3. Բաբայան Լ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք:Ուսումնական ձեռնարկ, Երևանի պետ.-Եր., 2010, 128 էջ:
4. Հովհաննիսյան Ա. Ա., Անշարժ գույքը որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների օբյեկտ //Ատենախոսություն՝ իրավաբանական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման, գիտ. ղեկավար Տ. Կ. Բարսեղյան, Երևան, 2009, 134 էջ:
5. Miles M. E., Real Estate Development: Principles and Process, Washington D.C.: Urban Land Institute, 2015:
6. Richard P., Real Estate Development, 2015, <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-097086-8.74034-7>:
7. Gehner E., Peek G.J., Real estate development strategies and their impact on the risk profile of a project, Academia edu., The Netherlands, 2020, 853 – 863 էջ:
8. Tamplin T., Real estate development is the process of creating value by making tangible improvements to real property, USA, Biola University, 2023, Real Estate | Definition, Types, Investment, & Development:
9. Арцыбышев И.С., Особенности маркетинговой деятельности на рынке девелоперских проектов / И.С. Арцыбышев // Проблемы современной экономики. — № 4. 2010, 409 էջ, Особенности маркетинговой деятельности на рынке девелоперских проектов – тема научной статьи по экономике и бизнесу читайте бесплатно текст научно-исследовательской работы в электронной библиотеке КиберЛенинка:
10. Лазарев О. В., Понятие девелопмента недвижимости в российском праве, Государство и право, «Молодой учёный». № 8 (88), г. Казань, 2015, 769 էջ,moluch_88_ch7.pdf:
11. Федоркина М. С., Фененко А. С., Девелопмент недвижимости: сущность и особенности понятия, Научный вестник: Финансы, банки, инвестиции – №4, 2017,development-nedvizhimosti-suschnost-i-osobennosti-ponyatiya.pdf 118 էջ: