

DOI: 10.59560/18291155-2025.1-238

**ՆԱՐԻՆԵ ԱՌԱՔԵԼՅԱՆ**

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

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ

Ամփոփագիր

Կառուցապատման իրավունքի՝ որպես երկարաժամկետ իրային իրավունքի բնութագրական հատկանիշներից մեկն այդ իրավունքի կայունությունն է: Օրենսդրի կողմից կառուցապատման իրավունքի՝ սահմանափակ իրային իրավունքների շարքում ընդգրկելու հանգամանքը ենթադրում է ոչ միայն այդ իրավունքի ճանաչում և դրա իրացման երաշխիքների ապահովում պետության և այլ անձանց կողմից, այլև այդ իրավունքի արդյունավետ և համակողմանի պաշտպանություն: Կառուցապատման իրավունքը, կրելով միաժամանակ և՛ իրային, և՛ պարտավորական իրավունքին ներհատուկ հատկանիշներ, առանձնանում է իր պաշտպանության ուրույն եղանակներով, որոնց ուսումնասիրությանն էլ նվիրված է սույն հոդվածը:

Հոդվածում հեղինակն անդրադառնում է ՀՀ օրենսդրությամբ ամրագրված՝ սուբյեկտիվ իրավունքների քաղաքացիաիրավական պաշտպանության եղանակներին, մասնավորապես՝ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ դրանց կիրառելիությանը, իրավահամեմատական հետազոտության հիման վրա ներկայացնում արտասահմանյան երկրների իրավական փորձը, առանձնացնում դրանց նմանությունները և տարբերությունները՝ ՀՀ օրենսդրությամբ առկա իրավակարգավորումների նկատմամբ: Հոդվածում ներկայացված իրավական նորմերի, վկայակոչված իրավական դիրքորոշումների և դրանց հաշվառմամբ կատարված իրավական վերլուծության հիման վրա հեղինակը վեր է հանում գործնականում կառուցապատման իրավունքի իրավական պաշտպանության շուրջ ծագող իրավահարաբերություններում առաջացող

գործնական խնդիրները, առանձնացնում այդ իրավահարաբերությունների բնույթը և ներկայացնում իր տեսակետը՝ դրանց լուծման հնարավոր տարբերակների վերաբերյալ՝ ներկայացնելով ՀՀ օրենսդրության կատարելագործմանն ուղղված իր առաջարկները:

Հիմնաբառեր. սուբյեկտիվ իրավունքներ, կառուցապատման իրավունք, իրավունքների պաշտպանության եղանակներ, վիճակագրություն, հայց, նեգատոր հայց, ճանաչման հայց:

1. Ներածություն

Սույն հոդվածի շրջանակում իրականացված ուսումնասիրության նպատակն է բացահայտել կառուցապատման իրավունքի քաղաքացիաիրավական պաշտպանության եղանակները՝ հաշվի առնելով այդ իրավունքի՝ իրային և պարտավորական իրավունքի հատկանիշներով օժտված լինելու առանձնահատկությունը:

Նշված ուսումնասիրությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ կառուցապատման իրավունքը, փաստացի առաջանալով համապատասխան պայմանագրի հիման վրա, ստեղծում է պայմանագրային հարաբերություններ՝ կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ միջև: Միաժամանակ, կառուցապատման իրավունքն ընդգրկված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով (այսուհետ՝ Քաղ. օր.) ամրագրված սահմանափակ իրային իրավունքների շարքում, ըստ այդմ՝ իր իրային բնույթով պայմանավորված՝ այն պաշտպանվում է նաև իրային-իրավական պաշտպանության միջոցներով: Ուստի, գործնականում խնդիրներ են առաջանում այս իրավունքի հետ առնչություն ունեցող սուբյեկտների համար, քանի որ իրենց իրավունքների պաշտպանությունն իրականացնելիս վերջիններս չեն կողմնորոշվում քաղաքացիաիրավական պաշտպանության որ միջոցներին դիմել՝ պարտավորական, թե իրային-իրավական:

Ուստի, վերոգրյալի հաշվառմամբ, հեղինակն անդրադառնում է կառուցապատման իրավունքի պաշտպանության հնարավոր եղանակներին, ինչպես նաև դրանց ուսումնասիրության արդյունքում ներկայացնում իր վերլուծությունները՝ նշված խնդրի կապակցությամբ:

2. Բուն հետազոտություն

Քաղաքացիական հարաբերություններում իրավունքների պաշտպանության ձևերից յուրաքանչյուրը՝ իրեն բնորոշ դերին ու նշանակությամբ համահունչ, օժտված է որոշակի առանձնահատկություններով: Առանձնահատկությունների և տարբերությունների առկայությունը, սակայն, չի բացառում

քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության ձևերի միասնական նպատակի գաղափարը՝ իրավունքների պաշտպանության ապահովումը¹:

Քաղ. օր.-ի 11-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք իրենց պատկանող քաղաքացիական իրավունքները՝ ներառյալ դրանց պաշտպանության իրավունքը, իրականացնում են իրենց հայեցողությամբ: Քաղ. օր.-ի 13-րդ հոդվածով սահմանված են քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության ընդհանուր դրույթները, իսկ 14-րդ հոդվածը սահմանում է քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակները:

Հարկ է նշել, որ տեսության մեջ տեսակետ է հայտնվել, որ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության ընդհանուր եղանակների թվարկումը հազիվ թե հնարավոր լինի գիտականորեն հիմնավորված ճանաչել, քանի որ պաշտպանության որոշ միջոցներ արհեստականորեն տարանջատվել են, հետևանքների կիրառությունը դիտարկվել է որպես պաշտպանության առանձին միջոց, իսկ պաշտպանության ձևը՝ ինքնապաշտպանությունը, համարվել է պաշտպանության եղանակ²:

Նման տեսակետը հիմնվում է այն հանգամանքի վրա, որ Քաղ. օր.-ի 14-րդ հոդվածում ընդգրկված իրավունքների ինքնապաշտպանությունը համարվում է ոչ թե քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակ, այլ ձև՝ օպերատիվ ներգործության միջոցների կիրառման և իրավասու պետական կամ այլ մարմինների կողմից քաղաքացիական իրավունքները խախտողների նկատմամբ հարկադրանքի միջոցների կիրառման հետ:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսվում են սեփականության և այլ իրային իրավունքների պաշտպանության երեք տեսակի հայցեր.

1. նյութաիրավական հայցեր (վինդիկացիոն, նեգատոր և սեփականության իրավունքի ճանաչման հայցեր), որոնք սեփականության իրավունքի անմիջական և ուղղակի պաշտպանության միջոցներ են,

2. պարտավորաիրավական հայցեր (վնասների, իրի արժեքի, անհիմն ձեռք բերածի փոխհատուցման և այլ հայցեր),

3. իրավախախտումներից սեփականության իրավունքների պահպանության և դադարած իրավունքների վերականգնման հայցերը (պետական

¹ Տե՛ս **Մկրտչյան Ա.Ա.**, Օպերատիվ ներգործության միջոցների և ինքնապաշտպանության հարաբերակցությունը քաղաքացիական իրավունքում: «Օրինականություն» ՀՀ դատախազության գիտագործնական և ուսումնամեթոդական հանդես, No 120, 2020, էջ 62, (հասանելի է chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.prosecutor.am/storage/dynamic_web_pages/dyn_page_235_8776119104.pdf հղումով՝ 17.02.2025 թվականի դրությամբ):

² Տե՛ս **Բարսեղյան Տ.Կ.**, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք: Առաջին մաս, չորրորդ հրատարակություն, Եր., Տիգրան Մեծ հրատ., 2014, էջ 89:

կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների ակտերը անվավեր ճանաչելու և այլ հայցեր)¹:

Արտասահմանյան օրենսդրությամբ առանձնացվում են սեփականության և տիրապետման իրավունքի պաշտպանության տարբեր եղանակներ:

Մասնավորապես՝ ֆրանսիական իրավունքում սեփականության և տիրապետման իրավունքի պաշտպանության համար նախատեսված են *complainte* (տիրապետման դեմ խոչընդոտները վերացնելու) և *reintegrande* (տիրապետումից դուրս եկած գույքի վերադարձի) հայցեր: Քաղաքացիական դոկտրինան և դատական պրակտիկան տիրապետման հայցերը նախատեսում են միայն անշարժ գույքի նկատմամբ՝ հիմնավորելով դա ֆրանսիական քաղաքացիական օրենսգրքի 2279-րդ հոդվածի դրույթներով, ըստ որի՝ շարժական գույքի տիրապետումը պայմանավորվում է դրա համար իրավական հիմքերի առկայությամբ: Դա, ինքնին, շարժական գույքի նկատմամբ տիրապետման ցանկացած հայց վերածում է սեփականության իրավունքի հայցի: Թույլատրվում է նաև տիրապետման հայց ընդդեմ սեփականատիրոջ²:

Չնայած ֆրանսիական օրենսդրությունը վինդիկացիոն հայցի տերմինը չի օգտագործում, սակայն օրենսդրական կարգավորումներից սեփականատիրոջ այդ իրավունքը ենթադրվում է³:

Այսինքն՝ ֆրանսիական օրենսդրությամբ տիրապետման պաշտպանության հայցերը բաժանում են երկու տեսակի, որոնք, իրենց կիրառմամբ համապատասխանաբար նման են մեր օրենսդրությամբ կիրառվող նեգատոր և վինդիկացիոն հայցերին:

Անգլո-ամերիկյան սովորույթը չի ճանաչում այնպիսի հայցեր, որոնք համապատասխանեն մայրցամաքային իրավական համակարգում գոյություն ունեցող տիրապետման հայցերին: Սեփականության պաշտպանությունն

¹ Տե՛ս **Բարսեղյան Տ.Կ.**, նշված աշխ.: էջեր 385-386:

² Տե՛ս **Лоренц Д.В.** Владельческая защита: зарубежный опыт, российская история и модернизация ГК РФ // Научная сеть Современное право, 2018, էջեր 50-60, (հասանելի է <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%BF%D1%8B%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F-%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D0%93%D0%9A-%D0%A0%D0%A4> հղումով՝ 03.02.2025 թվականի դրությամբ):

³ Տե՛ս **Вахитова Ю.И.** Виндикационный иск в кодифицированных актах европейских государств: направление рецепции римского права. էջ 2, (հասանելի է [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.hse.ru/data/2016/10/03/1122904252/%D0%92%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%AE.%D0%98.%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F.pdf](https://www.hse.ru/data/2016/10/03/1122904252/%D0%92%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%AE.%D0%98.%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F.pdf) հղումով՝ 19.02.2025 թվականի դրությամբ):

իրականացվում է դելիկտային պարտավորություններից՝ իրավախախտումներից (torts) բխող ընդհանուր հայցերի հիման վրա՝ օգտագործելով ընդհանուր իրավունքի trespass (իրավախախտում՝ արտահայտված ուրիշի տիրապետում ներխուժմամբ) ինստիտուտը: Դրանք հիմնականում սահմանված են որպես ոչ թե սեփականատիրոջ, այլ տիրապետողի հայցեր և գույքի վերադարձի և դրամական փոխհատուցման հնարավորություն են նախատեսում¹:

Հետաքրքրական է նաև հռոմեական իրավունքում սուպերֆիցիարիի իրավունքների պաշտպանության եղանակների ուսումնասիրությունը, քանի որ ի տարբերություն արտասահմանյան մի շարք օրենսդրությունների, հռոմեական իրավունքում նախատեսվում էր կառուցապատողի իրավունքների պաշտպանության լայն հնարավորություն: Մասնավորապես՝ հռոմեական իրավունքում կառուցապատողն իր իրավունքը կարող էր պաշտպանել հետևյալ միջոցներով.

1) պետիտորական հայցերի միջոցով՝ սուպերֆիցիի տիրապետման կորստի դեպքում,

2) նեգատոր հայցի միջոցով՝ այն պարագայում, երբ կառուցապատողի համար այլ անձանց կողմից խոչընդոտներ էին ստեղծվում իր տիրապետման իրավունքն իրացնելու համար, առանց տիրապետումից զրկելու,

3) կանխարգելիչ (պրոհիբիտոր) հայցի միջոցով՝ որևէ երրորդ անձի կողմից սուպերֆիցիարիի իրավունքի իրացմանը միջամտելու դեպքում,

4) կոնֆեսսոր հայցի միջոցով, երբ ինչ-որ անձինք խոչընդոտում էին կառուցապատվող հողամասին վերաբերող սերվիտուտի իրացմանը,

5) տիրապետման (պոսսեսոր) պաշտպանության միջոցով, որն ավելի դյուրին էր, քան մյուս հայցերը, չէր կրում ինչ-որ հանգամանքի ապացուցման պարտականություն, բացառությամբ տիրապետման փաստի,

6) պարտավորաիրավական հայցի միջոցով այն անձի դեմ, ումից ստացել էր սուպերֆիցիի իրավունքը, քանի որ այդպիսի իրավունքը ծագում էր հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև կնքված պայմանագրի հետևանքով²:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ, ինչպես նշվեց, նախատեսվում են քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության երեք խումբ եղանակներ, որոնք համապատասխանաբար վերաբերում են իրային իրավունքների, պարտավորական հարաբերությունների շրջանակներում և իրավախախտումների դեպքում ծագող հարաբերություններում քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակներին:

¹ Տե՛ս **Лоренц Д.В.** Նշված աշխ.: էջեր 50-56:

² Տե՛ս **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 132:

Հետաքրքրական է այն հարցի պարզումը, թե արդյոք միևնույն իրավունքի պաշտպանությունը կարող է իրականացվել միաժամանակ մի քանի եղանակներով, թե՛ ոչ:

Այս հարցի առնչությամբ տեսության մեջ տեսակետ է հայտնվել առ այն, որ այն դեպքում, երբ սահմանափակ իրային իրավունքները ծագում են սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա (օրինակ՝ սերվիտուտ սահմանելիս), դրանք պաշտպանվում են այդ սուբյեկտների կողմից բոլոր այլ անձանց հետ հարաբերություններում իրային-իրավական (բացարձակ) հայցերի, այլ ոչ պարտավորաիրավական հայցերի միջոցով, քանի որ հենց այդ իրավունքները կրում են բացարձակ, և ոչ հարաբերական բնույթ: Իրի սեփականատերն այդ իրավիճակում սահմանափակ իրային իրավունքի սուբյեկտի հետ կապված է պայմանագրից ծագող պարտավորություններով, հետևաբար վերջինիս հետ հարաբերություններում չի կարող օգտվել իր իրավունքների պաշտպանության իրային-իրավական միջոցներից¹:

Մեր գնահատմամբ կառուցապատման իրավունքը, կրելով իրային բնույթ և միաժամանակ ձևակերպվելով համապատասխան պայմանագրով, պայմանագրի կողմերի՝ հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համար առաջացնում է երկու խումբ իրավահարաբերություններ, որոնք իրենց բնույթով արտահայտում են կառուցապատման իրավունքի ներքին և արտաքին կողմերը: Այսպես, կառուցապատման իրավունքի ներքին կողմը կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ միջև ծագող հարաբերություններն են, որոնք իրենց բնույթով մեծամասամբ կրում են պայմանագրային բնույթ, քանի որ վերջիններս իրենց իրավագործությունների շրջանակը նախատեսում են կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով: Բացառություն են կազմում, սակայն, կառուցապատողի կողմից իր իրային իրավունքի պաշտպանության շուրջ ծագող հարաբերությունները, որտեղ կառուցապատողը, լինելով հողամասի տիտղոսային տիրապետող, իրեն տրամադրված իրային իրավունքի պաշտպանության քաղաքացիական իրային իրավական միջոցների կիրառման հնարավորություն ունի:

Ինչ վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի արտաքին կողմին, ապա այն վերաբերում է կողմերից յուրաքանչյուրի՝ պայմանագրի կողմ չհանդիսացող երրորդ անձանց հետ հարաբերություններում իրենց իրավունքների իրականացման և դրանց պաշտպանության եղանակներին, որոնք առավելապես կրում են իրային իրավական բնույթ:

Այսինքն՝ այն հարաբերություններում, որտեղ կառուցապատողը և սեփականատերը հանդես են գալիս որպես կառուցապատման իրավունքի

¹ См. **Суханов Е.А.** Гражданское право. В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: Учеб. для студентов вузов, 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2008, էջ 181-182:

տրամադրման պայմանագրի կողմեր, գործում են պայմանագրային հարաբերություններին առնչվող քաղաքացիական իրավունքի նորմերը, ըստ այդմ՝ պայմանագրային պարտավորությունների խախտման առնչությամբ ամրագրված պատասխանատվության միջոցները, իսկ այն հարաբերություններում, որտեղ թե՛ սեփականատերը, և թե՛ կառուցապատողը մտնում են որոշակի հարաբերությունների մեջ պայմանագրի կողմ չհանդիսացող անձանց հետ, ապա այդպիսի հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում են իրային-իրավական պաշտպանության եղանակները:

Ինչպես հայտնի է, իրավունքների պաշտպանության իրային-իրավական եղանակներն են վինդիկացիոն հայցը, նեգատոր հայցը և իրավունքի ճանաչման հայցը:

Նշված հայցատեսակների սկզբնաղբյուրը նույնպես հռոմեական իրավունքն է: Հռոմեական իրավունքում իրի նկատմամբ անձի ունեցած սեփականության իրավունքի առկայությունը ենթադրում էր, որ երրորդ անձինք պարտավոր էին ձեռնպահ մնալ իրի նկատմամբ որևէ ոտնձգություն կատարելուց, իսկ սեփականության իրավունքի խախտման դեպքում սեփականատերն իրավունք ուներ հայցերի միջոցով իրականացնել իր խախտված իրավունքի պաշտպանությունը: Գոյություն ունեցած հայցերից առավել կարևորներն էին վինդիկացիոն (*actio vindicatio*) և նեգատոր (*actio negatoria*) հայցերը¹:

Քաղ. օր.-ի 273-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի պահանջել ճանաչելու իր սեփականության իրավունքը:

Գտնում ենք, որ իրավունքի ճանաչման միջոցով պաշտպանության եղանակը կառուցապատման իրավունքի դեպքում կիրառելի չէ, քանի որ իրավունքի ճանաչման միջոցով իրավունքի պաշտպանությունը վերաբերում է այն դեպքերին, երբ իրավասու անձի իրավունքի պաշտպանությունը կապված է վեճի առարկա գույքի նկատմամբ իր իրավունքների իրավաբանորեն ճանաչման հետ:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նույնպես իր որոշումներից մեկում արձանագրել է, որ ճանաչման հայցի նպատակն իրավունքի վիճելիությունը կամ անորոշությունը վերացնելն է, նման հայցի հիմք է ծառայում վիճելի իրավունքը հայցվորին պատկանելը: Այդպիսի հայցով դատարանը պատասխանողի վրա որոշակի պարտավորություններ չի դնում, այլ հաստատելով հայցվորի իրավունքը՝ որոշակիացնում է այն, կանխում այդ իրավունքի ապագա խախտումները²:

¹ Տե՛ս Ավետիսյան Վ.Դ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք: Ուսումնամեթոդական ձեռնարկ: Երևան, Ինդիանական իրատ., 2015, էջ 62;

² Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 26.12.2013 թվականի թիվ ԵՄԴ/1140/02/12 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

Մեկ այլ որոշմամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, ընդգծելով գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանության խնդրի կարևորությունը, նշել է, որ պետությունը, սահմանելով անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները պետական գրանցման ենթարկելու պահանջ, միաժամանակ ստանձնել է պարտավորություն երաշխավորելու և պաշտպանելու այդ իրավունքները: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումն է հենց այն մեխանիզմը, որի միջոցով պետությունը ճանաչում է անձանց այս կամ այն իրավունքն անշարժ գույքի նկատմամբ, ստեղծում է միասնական տեղեկատվական բանկ այդ իրավունքների և դրանք կրող սուբյեկտների վերաբերյալ ու համապատասխանաբար հնարավորություն է ունենում երաշխավորելու և պաշտպանելու այդ իրավունքները: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը գրանցելու պահից մինչ այդ իրավունքի գրանցումը դադարեցնելու պահը պետությունը ճանաչում, երաշխավորում և պաշտպանում է այդ իրավունքը¹:

Կառուցապատման իրավունքի դեպքում այդ իրավունքի օբյեկտի նկատմամբ իրավունքներն արդեն իսկ ճանաչված են լինում, քանի որ կառուցապատման իրավունքը պետական գրանցում ենթադրող իրավունքի տեսակ է, հետևաբար դժվար է պատկերացնել այնպիսի իրավիճակ, որտեղ կառուցապատման իրավունքի պաշտպանությունը պայմանավորված կլինի ճանաչման հայց ներկայացնելու հանգամանքով: Դեռ ավելին, Քաղ. օր.-ի 273-րդ հոդվածը վերաբերում է գույքի սեփականատիրոջ կողմից իր իրավունքի ճանաչման հայց ներկայացնելու դեպքին, իսկ կառուցապատման իրավունքը, ինչպես արդեն իսկ արձանագրել ենք սույն աշխատանքում, տրամադրվում է հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև կնքվող պայմանագրի հիման վրա, հետևաբար կառուցապատման իրավունքով հողամասի ծանրաբեռնման դեպքում հողամասի սեփականատերն արդեն իսկ սեփականության իրավունքի գրանցված իրավատեր է:

Վերոնշյալ եզրահանգումը բխում է նաև ՀՀ վճռաբեկ դատարանի արտահայտած իրավական դիրքորոշումից, ըստ որի՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, անդրադառնալով սեփականության իրավունքի ճանաչմանը՝ որպես քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության եղանակի, փաստել է, որ օրենսդիրը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 273-րդ հոդվածով սեփականության իրավունքի պաշտպանության նշված եղանակը վերապահել է միայն ենթադրյալ սեփականատիրոջը՝ վերջինիս հնարավորություն տալով իրավաբանորեն հիմնավորել փաստացի իրեն պատկանող իրավունքը: Այլ կերպ ասած՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության վերը նշված եղանակից կարող է օգտվել **միայն գույքի ենթադրյալ սեփականատերը:**

¹ Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 25.12.2020 թվականի թիվ ԵԿԴ/3193/02/13 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

Հետևաբար, բոլոր այն դեպքերում, երբ դատարան ներկայացրած հայցի առարկան, այսինքն՝ պատասխանողին ուղղված նյութաիրավական պահանջը, վերաբերում է պատասխանողի սեփականության իրավունքի ճանաչմանը, անկախ այն հանգամանքից, թե հայցի հիմքում ընկած և հայցվորի կողմից վկայակոչված փաստական հանգամանքներն ինչ նպատակ են հետապնդում, նման պահանջ ներկայացրած անձը (գույքի ոչ ենթադրյալ սեփականատերը) այդ պահանջով պատշաճ հայցվոր չէ: Ավելին, այդ պահանջի ներկայացումն անհարկի միջամտություն է պատասխանողի կամքի ինքնավարության դրսևորմանը, խախտում է գույքի ենթադրյալ սեփականատիրոջ սուբյեկտիվ իրավունքներն իր հայեցողությամբ և ազատ կամքի դրսևորման միջոցով օգտվելու տնօրինչականության սկզբունքից, քանի որ սեփականության իրավունքի ճանաչման պահանջի իրավունքը պատկանում է միայն սեփականության իրավունքի ենթադրյալ կրողին¹:

Հատկանշական է նաև, որ Քաղ. օր.-ի 278-րդ հոդվածը սահմանում է, որ օրենսգրքի 274-277 հոդվածներով նախատեսված իրավունքները պատկանում են նաև այն անձին, ով թեև սեփականատեր չէ, սակայն գույքը տիրապետում է օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված հիմքով: Այդ անձն իր տիրապետման պաշտպանության իրավունք ունի նաև ընդդեմ սեփականատիրոջ:

Այս կարգավորումը ևս մեկ անգամ փաստում է, որ Քաղ. օր.-ի 273-րդ հոդվածը չի վերաբերում գույքի օրինական տիրապետողի կողմից ճանաչման հայց ներկայացնելու հնարավորությանը:

Քաղ. օր.-ի 277-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի պահանջել վերացնելու իր իրավունքների ամեն մի խախտում, թեկուզև այդ խախտումները զուգորդված չեն եղել տիրապետումից զրկելու հետ:

Տեսական գրականության մեջ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության այս եղանակը կոչվում է նեգատոր հայց²:

Նեգատոր հայցի դեպքում գույքը գտնվում է իրավագոր անձի տիրապետման ներքո, սակայն երրորդ անձանց կողմից իրականացվում են որոշակի գործողություններ, որոնք խոչընդոտում են օգտագործման, տնօրինման իրավագործություններ իրականացնելիս:

Այսինքն՝ նեգատոր հայցի դեպքում սեփականության իրավունքի բաղադրիչը հանդիսացող տիրապետման իրավագործությունը շարունակում է մնալ սեփականատիրոջ կամ տիտղոսային տիրապետողի մոտ, սակայն վերջինս որոշակի հանգամանքների ուժով զրկվում է օգտագործման, տնօրինման (եթե այդպիսին վերապահված է տվյալ անձին) իրավագո-

¹ Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 14.01.2022 թվականի թիվ ԵԱՔԴ/4949/02/16 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

² Տե՛ս Ավետիսյան Վ.Դ., Հոռմեական մասնավոր իրավունք: Ուսումնամեթոդական ձեռնարկ: Երևան, հեղինակային հրատ., 2015, էջ 63:

րություների իրականացման հնարավորությունից, կամ որոշակի խոչընդոտներ են առաջանում դրանց իրացման համար:

Վճռաբեկ դատարանը, թիվ ԿԴ3/0450/02/13 գործով անդրադառնալով նեգատոր հայցի կիրառման առանձնահատկություններին, նշել է, որ նեգատոր հայցը՝ որպես սեփականության իրավունքի պաշտպանության միջոց, ուղղված է սեփականատիրոջ կողմից գույքի օգտագործման և/կամ փաստացի տիրապետման իրավունքների իրացման խոչընդոտների վերացմանը: Նեգատոր հայցի ներկայացման հնարավորություն առաջանում է այն դեպքում, երբ գույքի սեփականատերը և երրորդ անձը վիճելի գույքի առնչությամբ չեն գտնվում պարտավորական հարաբերությունների մեջ, և երբ թույլ տրված իրավախախտումը չի հանգեցրել գույքի նկատմամբ սեփականության սուբյեկտիվ իրավունքի դադարման:

Վճռաբեկ դատարանը միաժամանակ եզրահանգել է, որ նեգատոր հայցի ներկայացման դեպքում միաժամանակ պետք է առկա լինեն հետևյալ երկու պայմանները.

1) հայցվորը հայցի հարուցման պահին պետք է լինի գույքի սեփականատեր կամ այլ օրինական (տիտղոսային) տիրապետող,

2) հայցի ներկայացման պահին պետք է առկա լինի երրորդ անձի կողմից թույլ տրված այնպիսի գործողություն կամ անգործություն, որը խոչընդոտի գույքի սեփականատիրոջը կամ օրինական (տիտղոսային) այլ տիրապետողին օգտագործել և/կամ տնօրինել գույքը¹:

Այսինքն՝ նեգատոր հայցը գույքի սեփականատիրոջ կողմից արտապայմանագրային հարաբերություններից բխող սեփականության իրավունքի պաշտպանության միջոց է, որն ուղղված է սեփականատիրոջ կողմից գույքի օգտագործման կամ տիրապետման իրավունքների իրացման խոչընդոտների վերացմանը²:

Նեգատոր հայցի առարկայի մեջ նաև կարող է ներառվել ապագայում սեփականության իրավունքը խախտող գործողություններից ձեռնպահ մնալու պահանջը: Այդպիսով, նեգատոր հայցի կառուցվածքն իր մեջ ընդգրկում է նաև հոռմեական իրավունքին հայտնի պրոհիբիտոր հայցի տեսակը³:

Կառուցապատման իրավունքի դեպքում նեգատոր հայցի՝ որպես այդ իրավունքի իրային իրավական պաշտպանության եղանակի կիրառելիություն

¹ Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 28.11.2014 թվականի թիվ ԿԴ3/0450/02/13 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

² Տե՛ս ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի թիվ ԵԿԴ/0502/02/13 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

³ Տե՛ս **Кондратенко З.К., Полушин Д.С.** Негаторный иск в российском гражданском праве // Вестник Марийского государственного университета. Серия «Исторические науки. Юридические науки». 2019. №2 (18), էջ 178, (հասանելի է <https://cyberleninka.ru/article/n/negatornyy-isk-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):

արտահայտվում է հետևյալ ձևով. օրինակ՝ կառուցապատողը ձեռք է բերել հողամաս և սկսել է իրականացնել կառուցապատում, սակայն հարևան հողամասի սեփականատերը նույնպես կատարում է կառուցապատման աշխատանքներ և դուրս գալիս իր հողամասի սահմաններից՝ փակելով կառուցապատողի հողամաս տանող ճանապարհը, որը դառնում է մեքենաների համար անանցանելի: Ստացվում է, որ հողամասի կառուցապատողը թեև չի զրկվում իրեն կառուցապատման իրավունքով տրամադրված հողամասի տիրապետման և օգտագործման հնարավորությունից, սակայն ստեղծվում են որոշակի խոչընդոտներ՝ իր իրավունքի իրացման համար, քանի որ կառուցապատման աշխատանքներն իրականացնելիս անհրաժեշտություն է առաջանում տեղափոխել մեծ քանակությամբ շինանյութ և շինարարության համար անհրաժեշտ այլ սարքավորումներ, որոնք, սակայն, տվյալ իրավիճակում չեն կարող տեղափոխվել:

Նման իրավիճակում, նեգատոր հայցով հարևանի գործողությունները կանխելու հնարավորությունից օգտվում է ոչ միայն հողամասի սեփականատերը, այլև այն օրինական տիրապետող կառուցապատողը:

Հետևաբար կառուցապատողը կարող է նեգատոր հայցի ներկայացման միջոցով իր իրավունքները պաշտպանել ցանկացած երրորդ անձանց գործողություններից: Հատկանշական է, որ նեգատոր հայցի ընձեռած հնարավորությունից կառուցապատողն օգտվում է նաև ընդդեմ հողամասի սեփականատիրոջ, ինչը չի կարելի ասել վերջինիս դեպքում, քանի որ հողամասի սեփականատերը, սեփականության իրավունքում ընդգրկված իր իրավագործությունները ժամանակավորապես փոխանցելով կառուցապատողին, զրկվում է այդ իրավագործություններին առնչվող հարցերով վերջինիս դեմ հայց ներկայացնելու հնարավորությունից, բացառությամբ, իհարկե, եթե այլ բան նախատեսված չէ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով, և սեփականատիրոջ պահանջն ուղղված է պայմանագրի պայմանների պատշաճ իրացմանը:

Քաղ. օր.-ի 274-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի իր գույքը հետ պահանջել ուրիշի ապօրինի տիրապետումից:

Սեփականատիրոջից բացի վինդիկացիոն հայց ներկայացնելու իրավասություն ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ վերապահված է նաև գույքի տիտղոսային տիրապետողին, ով իրավասու է պաշտպանելու իր տիրապետումը նույնիսկ սեփականատիրոջ ոտնձգություններից (Քաղ. օր.-ի 278-րդ հոդված):

Տիտղոսային տիրապետող կարող է հանդիսանալ սահմանափակ իրային իրավունքի՝ մեր դեպքում կառուցապատման իրավունքի սուբյեկտը կամ վարձակալը, ում տիրապետումից գույքը դուրս է եկել իր կամքին հակառակ կերպով: Վկայակոչված հոդվածի օգնությամբ պաշտպանվում են ոչ միայն սեփականատիրոջ, այլև օրինական տիրապետողների իրավունքները, ովքեր

գույքի վերադարձման հայց ներկայացնելիս հանդես են գալիս որպես շահագրգռված անձինք՝ անուղղակի կերպով պաշտպանելով նաև սեփականատիրոջ իրավունքները, քանի որ նման կանոնի բացակայության պայմաններում սեփականատերը հնարավորություն չէր ունենա հետ պահանջելու իր գույքը բարեխիղճ ձեռք բերողից¹։ Վերոնշյալը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ գույքը սեփականատիրոջ տիրապետումից դուրս է եկել իր կամքով՝ պայմանագրի ուժով։

Հարց է առաջանում՝ իսկ ինչպե՞ս հարցը կլուծվի, եթե հայց հարուցվի միաժամանակ սեփականատիրոջ և օրինական տիրապետողի կողմից, ու՞մ հայցին առաջնություն կտրվի դատարանի կողմից։ Այս հարցի պարզաբանման համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել տիրապետմանը վերաբերող որոշակի փաստական հանգամանքներ։ Ինչպես ճիշտ նկատում է Օ.Ս. Իոֆֆեն, պահառուն գույքը պահպանում է ոչ թե իր, այլ հոգուտ սեփականատիրոջ, հետևաբար՝ պահառուի և սեփականատիրոջ հայցերի ներկայացման դեպքում նախապատվությունը տրվում է սեփականատիրոջ հայցին։ Հակառակ պատկերն առկա է, երբ հայցը հարուցվում է վարձակալի կողմից, քանի որ վարձակալը գույքը տիրապետում է՝ դրանից օգտվելու նկատառումներով, այդ իսկ պատճառով էլ նախքան վարձակալության պայմանագրի ժամկետի լրանալը վարձակալի հարուցած հայցը ենթակա է բավարարման՝ սեփականատիրոջ հայցի նկատմամբ²։

Կառուցապատման իրավունքի պարագայում ենթադրվում է, որ կառուցապատողի՝ որպես տիտղոսային տիրապետողի հարուցած հայցին պետք է նախապատվություն տրվի սեփականատիրոջ հարուցած հայցի նկատմամբ։ Օրինակ՝ հողամասը սեփականատիրոջ կողմից տրամադրվել է կառուցապատման իրավունքով մեկ այլ անձի, սակայն որոշակի ժամանակ անց հողամասը փաստացի զավթվում է մեկ այլ անձի կողմից։ Տվյալ իրավիճակում վինդիկացիոն հայցի ներկայացման իրավունք ունի կառուցապատողը, ով հանդիսանում է այդ գույքի տիտղոսային տիրապետող։ Ինչ վերաբերում է հողամասի սեփականատիրոջը, ապա վերջինիս կողմից վինդիկացիոն հայց թեև օբյեկտիվորեն կարող է ներկայացվել, սակայն այն ամենայն հավանականությամբ չի բավարարվի՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հողամասն իր տիրապետումից դուրս է եկել իր կամքով։ Դեռ ավելին, նույնիսկ վերջինիս ներկայացրած հայցի բավարարման պարագայում սեփականատերը, միևնույն է, հողամասը կրկին հանձնելու է կառուցապատողի տիրապետմանը՝ վերջինիս հետ կնքված կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի ուժով։

¹ Տե՛ս Гражданское право. Часть I: Учебник / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П. Сергеева. - М.: Изд. Проспект, 2005, էջեր 554-555:

² Տե՛ս **Иоффе О.С.** Обязательственное право. - М.: Изд. "Юрид. лит.", 1975, էջեր 307-312:

Միաժամանակ, հարկ է նշել, որ գույքի սեփականատերը չի կարող վինդիկացիոն հայց ներկայացնել կառուցապատողի դեմ, մասնավորապես՝ վինդիկացիոն հայցով պատասխանող է հանդիսանում ուրիշի գույքը ապօրինի կերպով փաստացի տիրապետողը: Եթե նա գույքը հանձնում է երրորդ անձի, ապա վերջինս է հանդես գալիս որպես պատասխանող: Գույքի փաստացի տիրապետումը, որը չունի իրավական կամ օրինական հիմունքներ, համարվում է անօրինական տիրապետում: Որպեսզի անձը համարվի անօրինական տիրապետող, անհրաժեշտ է կա՛մ իր տիրապետման իրավական հիմքի բացակայություն, կա՛մ դրա ամրագրման բացակայություն օրենսդրությամբ: Հետևաբար սեփականատերը չի կարող հայց ներկայացնել գույքի օրինական տիրապետող հանդիսացող կառուցապատողի դեմ, քանի որ վերջինս գույքը տիրապետում է օրինական հիմքերով:

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն այս հարցի վերաբերյալ հայտնել է, որ ապօրինի տիրապետման փաստն առկա է ոչ միայն այն դեպքում, երբ ի սկզբանե բացակայում է տիտղոսային տիրապետումը, այլև երբ տիրապետումը հիմնված է օրինական հիմքի (տիտղոսի) վրա, որը հետագայում վերանում է: Ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելու գործով ապացուցման առարկան պատասխանողի կողմից վեճի առարկա գույքն ապօրինի տիրապետելու և հայցվորի կողմից տվյալ գույքի սեփականատեր հանդիսանալու փաստերն են: Հետևաբար՝ ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ վերադարձնելու պահանջ ներկայացնող կողմը կրում է նշված երկու փաստերի ապացուցման բեռը¹:

Վերոգրյալից հետևում է, որ այն դեպքում, երբ անձը գույքը տիրապետում է օրինական հիմքով, սակայն հետագայում այդ հիմքը վերանում է, և վերջինս հրաժարվում է այն հանձնել գույքի սեփականատիրոջը, նման պարագայում սեփականատիրոջ մոտ ծագում է գույքը փաստացի տիրապետողի տիրապետումից հետ պահանջելու իրավունքը: Գտնում ենք, որ այս դիրքորոշումը այդքան էլ չի համապատասխանում վինդիկացիոն հայցի էությանը, քանի որ այն դեպքում, երբ գույքի սեփականատերն իր գույքն իր կամքով հանձնել է այլ անձի, ստացվում է, որ այն իր տիրապետումից դուրս է գալիս իր կամքով, իսկ վինդիկացիոն հայցի բավարարման կարևոր նախապայմաններից է վեճի առարկա գույքի՝ սեփականատիրոջ տիրապետումից իր կամքին հակառակ կամ իր կամքից անկախ դուրս գալու փաստը: Իսկ այն պարագայում, երբ գույքը տիրապետելու օրինական հիմքը որոշակի ժամանակ անց վերանում է, և այն տիրապետող անձը հրաժարվում է այն վերադարձնել, տվյալ պարագայում սեփականատերը օժտվում է ոչ թե վինդիկացիոն հայց ներկայացնելու, այլ վնասների հատուցման պահանջ ներկայացնելու իրավունքով:

¹ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 05.04.2013 թվականի թիվ ԵԿԴ/0805/02/10 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

Հարկ է նշել նաև, որ վինդիկացիոն հայցն իրավունքների արտապայմանագրային պաշտպանության եղանակ է և ներկայացվում է այն ժամանակ, երբ վիճելի գույքի նկատմամբ կողմերի միջև բացակայում են պայմանագրային հարաբերությունները: Հնարավոր է, սակայն, իրավիճակ, երբ կողմերի միջև գոյություն ունեցած լինեն պայմանագրային հարաբերություններ, սակայն հայցը ներկայացնելու անհրաժեշտությունը առաջանալու է հարաբերությունների դադարումից հետո:

Օրինակ՝ սեփականատերը իր գույքն ուրիշին է հանձնել պայմանագրի հիման վրա, որի ուժով վերջինիս մոտ ժամանակավորապես օրինական տիրապետման իրավունք է ծագել, սակայն պայմանագրի ժամկետի լրանալուց հետո տիրապետողը գույքը չի վերադարձնում սեփականատիրոջը: Հարց է ծագում. ո՞ր հայցից պետք է օգտվի սեփականատերը՝ իր գույքը հետ վերադարձնելու համար:

Այս դեպքում օրինական տիրապետման ժամանակը լրացել է, տիրապետողի ապօրինի գործողություններով խախտվել է սեփականատիրոջ իրավունքը, և կարելի է կարծել, որ առկա է ուրիշի գույքի ապօրինի տիրապետում, այլ կերպ ասած՝ առկա են վինդիկացիոն հայցի ներկայացման նախադրյալները:

Այս հարցի լուծումը գրականության մեջ տրվել է հետևյալ կերպ. վիճող կողմերի միջև պարտավորաիրավական հարաբերությունների առկայությունը բացառում է վինդիկացիոն հայցի հարուցումը: Այս կերպ է լուծվում վինդիկացիոն և պարտավորաիրավական հայցերի միջև մրցակցությունը, առաջնությունը տրվում է պարտավորաիրավական հայցերին (հատուկ նորմը բացառում է ընդհանուր նորմի կիրառումը)¹:

Տեսության մեջ վերոնշյալի վերաբերյալ ձևակերպվել են հետևյալ սկզբունքները.

- այն դեպքում, երբ հայցվորը հանդիսանում է այն գործարքի կողմ, որով փոխանցվել է սեփականության իրավունք, վերջինս պետք է ներկայացնի գործարքի անվավերության և դրա հետևանքների կիրառման պահանջ,

- եթե սեփականատերը չի հանդիսանում գործարքի կողմ, կարող է ներկայացնել միայն վինդիկացիոն հայց, որի պարագայում կկիրառվեն բարեխիղճ տիրապետողի իրավունքների պաշտպանությանն ուղղված սահմանափակումները²:

¹ Տե՛ս Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой (А.Б. Бабаев, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, Ю.А. Тарасенко) / Под общ. ред. В.А. Белова. – М.: Издательство Юрайт, 2010, էջ 260-261:

² Տե՛ս Թավադյան Ա., Վինդիկացիայի և ռեստիտուցիայի հայցերի մրցակցությունը: ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի պրոֆեսորադասախոսական կազմի գիտաժողովի նյութերի ժողովածու, Երևան, 2017, ԵՊՀ, էջ 249, (հասանելի է chrome-

Բացի այդ, պետք է նշել նաև, որ պարտավորությունները դադարում են դրանց իրականացմամբ: Հետևաբար գույքը վերադարձնելու պարտավորությունը չկատարելը նշանակում է, որ համապատասխան պայմանագրային պարտավորությունը չի դադարել, այլ շարունակում է գործել: Այդպիսով սեփականատերը չի կարող տիրապետողի դեմ վինդիկացիոն հայց ներկայացնել, քանի որ նրանց միջև շարունակում է գործել պարտավորական հարաբերություն, որը ենթակա է կատարման¹:

Մենք համամիտ ենք այս տեսակետի հետ և կարծում ենք, որ սեփականատիրոջ վինդիկացիոն հայցը ոչ միայն չի բավարարվի այն պատճառով, որ վերջինիս և իր կոնտրագենտի միջև չեն դադարել պարտավորաիրավական հարաբերությունները, այլև այն պատճառով, որ գույքը սեփականատիրոջ տիրապետումից դուրս է եկել իր կամքով, ինչը բացառում է վինդիկացիոն հայցի բավարարումը:

Այս հարցի առնչությամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ դատական արակտիկայում երբեմն շփոթմունք է առաջանում պայմանագրային հարաբերությունների ոչ պատշաճ կատարման և սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության քաղաքացիաիրավական ինստիտուտների միջև: Երբեմն, երբ պայմանագրային պարտավորությունները չեն կատարվում կամ կատարվում են ոչ պատշաճ, գույքի նախկին սեփականատերը պահանջում է վերադարձնել հանձնված գույքը՝ պատճառաբանելով, որ այն իր տիրապետումից դուրս է եկել իր կամքից անկախ պատճառներով: Նման իրավիճակ երբեմն հանդիպում է այն դեպքերում, երբ գույքը ձեռք բերողը չի վճարում դրա դիմաց:

Վերոգրյալի կապակցությամբ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը նշել է, որ առուվաճառքի կնքման դեպքում օտարված գույքի համար ձեռք բերողի կողմից չվճարելը չի կարող վկայել տվյալ գույքի՝ սեփականատիրոջ տիրապետումից նրա կամքից անկախ դուրս գալու մասին: Հետևաբար, եթե անձը, կնքված, նոտարական վավերացում ստացած առուվաճառքի պայմանագրով ավտոմեքենան վաճառելով այլ անձի, իր կամքով փոխանցել է այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, այն հանգամանքը, որ գնորդը չի կատարել իր պայմանագրային պարտավորությունը, այն է՝ չի վճարել ավտոմեքենայի ամբողջ արժեքը, չի կարող հիմք հանդիսանալ գույքը

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://www.old.yso.am/files/15Tavadyan.pdf հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):

¹ См. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой (А.Б. Бабаев, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, Ю.А. Тарасенко) / Под общ. ред. В.А. Белова. – М.: Издательство Юрайт, 2010, էջեր 261-262:

վաճառողի տիրապետումից իր կամքից անկախ դուրս գալու փաստը հաստատված համարելու համար¹:

Հարկ է նշել, որ անշարժ գույքի պարագայում ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությունը նախատեսում է սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության մեկ այլ մեխանիզմ ևս, այն է՝ ներխուժումը վերացնելը: Ընդ որում՝ ներխուժումն առավելապես դիտարկվում է որպես իրավունքի ինքնապաշտպանության եղանակ:

Ներխուժման ինստիտուտի կարգավորման նպատակով, օրենսդիրը միաժամանակ ամրագրել է ինչպես իրավունքների ինքնապաշտպանությունը՝ որպես իրավունքների պաշտպանության ձև, այնպես էլ անհրաժեշտ պաշտպանությունը՝ որպես իրավունքների ինքնապաշտպանության եղանակ: Ընդ որում՝ ինքնապաշտպանության եղանակ պետք է դիտարկել ոչ թե ներխուժումը, այլ դրա դեմ պայքարելու սեփականատիրոջ իրավունքները²:

Հետևաբար՝ եթե կառուցապատման իրավունքի տրամադրման ավարտից հետո կառուցապատողը հրաժարվում է հողամասի սեփականատիրոջը վերադարձնել հողամասը, ինչպես նաև դրա վրա կառուցած շենքը կամ շինությունը կամ հրաժարվում է ազատել այն, տվյալ դեպքում վերջինիս գործողությունները քաղաքացիաիրավական իմաստով դառնում են ներխուժում և հողամասի սեփականատերն իրավունք է ստանում վերացնելու այն:

Մասնավորապես՝ Քաղ. օր.-ի 203-րդ հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի իր օրինական տիրապետման ներքո գտնվող հողամասը, շենքը, շինությունը և այլ անշարժ գույքի տարածք այլոց մուտք գործելուց զերծ պահելու իրավունք:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի 2-րդ ենթակետը ներխուժում է դիտարկում նաև այն դեպքը, երբ օրենքով սահմանված հիմքերով հողամաս, շենք կամ շինություն կամ այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործած կամ դրա վրա շարժական գույք տեղադրած անձը այդ հիմքերի դադարումից կամ օրենքով նախատեսված համապատասխան գործողություններ կատարելուց հետո հողամասից, շենքից կամ շինությունից կամ այլ անշարժ գույքի տարածքից դուրս գալու կամ տեղադրած շարժական գույքը հեռացնելու վերաբերյալ դրանց օրինական տիրապետողի պահանջը չի կատարում:

Նշված հոդվածն առնչվում է ոչ միայն հողամասի սեփականատիրոջը, այլև՝ կառուցապատողին, քանի որ վերջինս նույնպես ունի իր օրինական տիրապետման ներքո գտնվող հողամասը, շենքը, շինությունը և այլ անշարժ գույքի տարածք այլոց մուտք գործելուց զերծ պահելու իրավունք, այլ կերպ

¹ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.05.2011 թվականի թիվ ԱՐԴ/0647/02/09 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

² **Մկրտչյան Ա.Ա.** Իրավունքի ինքնապաշտպանությունը քաղաքացիական իրավունքում: Ատենախոս.՝ իրավ. գիտ. թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման, Երևան, 2022, էջեր 100, 105:

ասած՝ ներխուժումը կանխելու կամ վերացնելու նպատակով համապատասխան միջոցներ ձեռնարկելու իրավունք:

Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքի իրացման շրջանակներում ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված ներխուժման ինստիտուտը որոշ դեպքերում նույնպես կարող է կիրառելի լինել:

Ստացվում է, որ քաղաքացիական իրավունքի տեսությամբ սահմանված և օրենսդրությամբ նախատեսված՝ իրավունքների իրային իրավական պաշտպանության որոշ եղանակներ կիրառելի են կառուցապատման իրավունքի իրացման շրջանակներում, ընդ որում՝ և՛ հողամասի սեփականատիրոջ, և՛ կառուցապատողի համար: Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը պաշտպանվում է իրային-իրավական պաշտպանության եղանակներով:

Միաժամանակ, հաշվի առնելով, որ կնքվում է պայմանագիր, և այդ փաստի ուժով առաջանում են պայմանագրային հարաբերություններ, ուստի չենք կարող բացառել նաև իրավունքների պաշտպանության պարտավորա-իրավական եղանակների կիրառելիության հնարավորությունը: Վերոնշյալը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ կառուցապատողի և հողամասի սեփականատիրոջ միջև կնքվում է կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիր, և վերջիններիս միջև ձևավորվում են որոշակի պայմանագրային հարաբերություններ, ուստի՝ հնարավոր չէ պայմանագրի կողմերի միջև առաջացող տարաձայնությունները լուծել միայն իրային-իրավական պաշտպանության միջոցների գործադրմամբ: Տվյալ պարագայում պայմանագրային-իրավական պաշտպանության միջոցների կիրառելիությունն անխուսափելի է, օրինակ՝ պայմանագրով սահմանված վարձավճարը կառուցապատողի կողմից չվճարելու, վճարման ժամանակացույցը խախտելու, պայմանագրով կողմերի սահմանած այլ պահանջներ խախտելու և այլ դեպքերում:

Իր գույքային իրավունքների պաշտպանության համար սեփականատերը կամ այլ իրավունքի կրողը կարող է նաև օգտագործել իրեն պատկանող գույքի օտարման պայմանագիրն անվավեր ճանաչելու պահանջը (եթե խոսքը վերաբերում է վիճարկելի գործարքներին), կամ գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառման պահանջը (եթե խոսքը վերաբերում է առոչինչ գործարքին): Երկու դեպքում էլ անվավեր գործարքի դադարման ընդհանուր հետևանքը ռեստիտուցիան է, որն արտահայտվում է՝ մասնավորապես կոնկրետ իրը (գործարքի առարկան) սկզբնական տիրապետողին վերադարձնելով¹:

¹ См. **Суханов Е.А.** Гражданское право. В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: Учеб. для студентов вузов, 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2008, էջ 182:

Այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի կնքման ուժով՝ այդ իրավունքի նկատմամբ կիրառելի են պայմանագրային պարտավորությունների խախտման հետևանքով վրա հասնող հետևանքները, այլ կերպ ասած՝ պայմանագրային պատասխանատվության միջոցները:

Քաղ. օր.-ի 14-րդ հոդվածով սահմանված՝ քաղաքացիական իրավունքների պաշտպանության միջոցների մեջ ներառված են պատասխանատվության միջոցները: Քաղաքացիաիրավական պատասխանատվության միջոցները կիրառվում են քաղաքացիական իրավունքների խախտման դեպքում՝ մեծամասամբ պարտավորությունը չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու ժամանակ: Պատասխանատվության միջոցները պաշտպանության այլ միջոցներից տարբերվում են նրանով, որ լրացուցիչ ծանրաբեռնվածություն են դնում իրավախախտողի վրա¹:

Ըստ Տ. Բարսեղյանի՝ պայմանագրային պատասխանատվության խնդիրը բարիքների և ծառայությունների փոխանցման գործընթացի անխաթար իրականացման ապահովումն է:

Պայմանագրային պատասխանատվությունը կամքի ինքնավարության, պայմանագրի ազատության և դիսպոզիտիվության սկզբունքների վրա հիմնված իրավահավասար սուբյեկտների կամահայտնությամբ կիրառվող գույքային պատասխանատվություն է: Դրա նպատակը ոչ թե մեղավոր կողմին պատժելն է, այլ նրա հաշվին տուժողի մոտ առաջացած կորուստները փոխհատուցելը: Այդ պատասխանատվությունն ունի երկրորդային բնույթ. կարծես թե այն ուղեկցում է պայմանագրային պարտավորությունը և սկսում է գործել միայն պարտավորությունը խախտելու դեպքում:

Տ. Բարսեղյանը նշել է նաև, որ «պայմանագրային պատասխանատվություն» տերմինի օգտագործումն ընդգծում է կողմերի կամահայտնությամբ առաջացող պարտականությունների խախտման համար կիրառվելու հանգամանքը և ցույց է տալիս, որ դեպքերի մեծամասնությունում պատասխանատվությունը կիրառվում է մինչև իրավախախտումը ձևավորված պարտականությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար²:

Պայմանագրային պատասխանատվությունն արտահայտվում է կողմերի կողմից պայմանագրով սահմանված պայմանները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու դեպքում վրա հասնող հետևանքների առաջացմամբ: Կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի կողմերը, պայմանագրով ձևակերպելով կառուցապատման իրավունքի իրացման պայմանները, կարող են նախատեսել նաև դրանց չկատարման համար

¹ Տե՛ս Գրիգորյան Ս., Գրիգորյան Գ., Իրավագիտություն: Երևան, ԵԳԵԱ, 2014, էջ 484, (հասանելի է <https://library.asue.am/open/1574.pdf> հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):

² Տե՛ս Բարսեղյան Տ.Կ., Գույքային պատասխանատվության էվոյուցիան և արդիական հիմնահարցերը: Երևանի պետական համալսարան, Երևանի համալս. իրատ., Երևան, 2006, էջեր 74-75:

որոշակի պատասխանատվության միջոցներ, օրինակ՝ պայմանագրի լուծում, պարտավորության բնեղենով կատարում կամ փոխհատուցում և այլն:

Պայմանագրի լուծումը, օրինակ, ըստ ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի թիվ ԵԱՔԴ/4004/02/17 գործով 23.07.2021 թվականին արտահայտած իրավական դիրքորոշման՝ հնարավոր է ոչ միայն կողմերի համաձայնությամբ, այլ նաև օրենքով կամ նրանց միջև կնքված պայմանագրով նախատեսված դեպքերում կողմերից մեկի պահանջով՝ դատարանի վճռի հիման վրա: Ընդ որում, օրենսդիրը սահմանել է, որ պայմանագիրը մեկ կողմի նախաձեռնությամբ հնարավոր է լուծել, եթե պայմանագրի կողմերից մեկը թույլ է տվել պայմանագրի էական խախտում կամ պայմանագրով սահմանված այլ հիմքերի առկայության դեպքում: Միաժամանակ ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ սույն իրավակարգավորումները գործում են նաև կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրեր կնքելիս, ուստիև պայմանագրի կողմը կարող է պայմանագրի լուծման մասին պահանջը դատարան ներկայացնել միայն այն դեպքում, երբ պայմանագրի լուծման առաջարկ է ներկայացրել պայմանագրի մյուս կողմին և դրա վերաբերյալ ստացել է մերժում կամ առաջարկում նշված ժամկետում, իսկ այդ ժամկետի բացակայության դեպքում երեսնօրյա ժամկետում պատասխան չստանալու դեպքում¹:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ կարելի է եզրահանգել, որ քանի որ կառուցապատման իրավունքի իրավական բնույթը ենթադրում է կառուցապատողի իրավունքի պաշտպանություն ոչ միայն սեփականատիրոջից, այլև իր իրավունքը ոտնձգող ցանկացած այլ երրորդ անձից, ուստի կառուցապատողն ընդգրկվում է իր իրավունքների խախտման կապակցությամբ ծագող երկու հարաբերություններում՝ հողամասի սեփականատիրոջ հետ և երրորդ անձանց հետ ծագող հարաբերություններում: Ուստի, եթե հողամասի սեփականատիրոջ հետ առաջացող տարաձայնությունները կանխորոշվում են միմյանց միջև կնքված պայմանագրով, և ըստ այդմ՝ կիրառվում են պայմանագրի խախտման հետևանքով վրա հասնող օրենսդրական հետևանքներ, ապա երրորդ անձանց հետ հարաբերություններում կառուցապատողը ստանում է իրային-իրավական պաշտպանության եղանակներից օգտվելու հնարավորություն:

3. Եզրակացություն

Կառուցապատման իրավունքի՝ որպես սահմանափակ իրային իրավունքի պաշտպանության նկատմամբ կիրառելի են և՛ իրային-իրավական, և՛

¹ Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 23.07.2021 թվականի թիվ ԵԱՔԴ/4004/02/17 գործով արտահայտած իրավական դիրքորոշումը:

պարտավորաիրավական պաշտպանության եղանակները՝ կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

Իրավունքների պաշտպանության իրային-իրավական եղանակներից կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ կիրառելի են նեգատոր և վինդիկացիոն հայցերը, իսկ իրավունքների ճանաչման հայցը կիրառելի չէ, քանի որ իրավունքի ճանաչման միջոցով իրավունքի պաշտպանությունը վերաբերում է վեճի առարկա գույքի նկատմամբ իրավասու անձի իրավունքների իրավաբանորեն ճանաչմանը, մինչդեռ կառուցապատման իրավունքը, պետական գրանցման ենթակա լինելու հանգամանքով պայմանավորված, արդեն իսկ ճանաչվում է պետության և բոլորի կողմից:

Նեգատոր հայցի ընձեռած հնարավորությունից կառուցապատողն օգտվում է նաև ընդդեմ հողամասի սեփականատիրոջ, ինչը չի կարելի ասել վերջինիս դեպքում, քանի որ հողամասի սեփականատերը, սեփականության իրավունքում ընդգրկված իր իրավագործությունները ժամանակավորապես փոխանցելով կառուցապատողին, զրկվում է այդ իրավագործություններին առնչվող հարցերով վերջինիս դեմ հայց ներկայացնելու հնարավորությունից, քանի որ գույքը վերջինիս տիրապետումից դուրս է գալիս իր կամքով, բացառությամբ, իհարկե, եթե այլ բան նախատեսված չէ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրով, և սեփականատիրոջ պահանջն ուղղված է պայմանագրի պայմանների պատշաճ իրացմանը:

Հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի կողմից միաժամանակ վինդիկացիոն հայց ներկայացնելու պարագայում նախապատվությունը պետք է տրվի կառուցապատողի՝ որպես տիտղոսային տիրապետողի հարուցած հայցին, քանի որ նույնիսկ վերջինիս ներկայացրած հայցի բավարարման պարագայում սեփականատերը, միևնույն է, հողամասը կրկին հանձնելու է կառուցապատողի տիրապետմանը՝ վերջինիս հետ կնքված կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի ուժով:

Կառուցապատման իրավունքի պաշտպանության պարագայում կիրառելի է նաև ներխուժումը վերացնելու ինստիտուտը՝ որպես իրավունքների ինքնապաշտպանության եղանակ, այն պարագայում, օրինակ, երբ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման ավարտից հետո կառուցապատողը հրաժարվում է հողամասի սեփականատիրոջը վերադարձնել հողամասը, ինչպես նաև դրա վրա կառուցած շենքը կամ շինությունը կամ հրաժարվում է ազատել այն, տվյալ դեպքում վերջինիս գործողությունները քաղաքացիաիրավական իմաստով դառնում են ներխուժում և հողամասի սեփականատերն իրավունք է ստանում վերացնելու այն:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքը փաստացի օժտված է երկակի բնույթով՝ իր մեջ ներառելով իրային իրավունքի և պարտավորական իրավունքի տարրեր, ուստի վերջինիս պաշտպանության եղանակի ընտրությունը որոշակի չէ՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ

իրային և պարտավորական իրավունքների պաշտպանության մեխանիզմները համապատասխանաբար բացառում են միմյանց, ուստի իրավունքի սուբյեկտի համար պարզ չէ, թե որ պաշտպանության եղանակին պետք է դիմի կառուցապատման իրավունքի խախտման կամ այդ իրավունքի նկատմամբ ոտնձգությունների պարագայում:

Ուստի, վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ առաջարկում ենք ՀՀ օրենսդրությամբ հստակ նախատեսել կառուցապատման իրավունքի պաշտպանության մեխանիզմները, մասնավորապես՝ նախատեսել, որ ՀՀ քաղ. օր.-ի 274-277-րդ հոդվածները կիրառելի են նաև կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ՝ միաժամանակ սահմանելով իրավունքների պաշտպանության պարտավորաիրավական եղանակների կիրառելիության հնարավորությունը: Վերոնշյալը կանոնակարգելիս անհրաժեշտ է հստակ նախատեսել կառուցապատման իրավունքի խախտման կամ այդ իրավունքի իրացման պարագայում ոտնձգությունների կանխարգելման հստակ կառուցակարգեր՝ նախատեսելով, թե որ դեպքում հողամասի սեփականատերը և որ դեպքում կառուցապատողը քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսված իրավունքների պաշտպանության ինչպիսի եղանակներից օգտվելու հնարավորություն ունեն:

Օգտագործված նորմատիվ իրավական ակտերի և գրականության ցանկ

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, ընդունվել է 05.05.1998 թվականին, ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թվականին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):
2. **Ավետիսյան Վ.Դ.**, Հռոմեական մասնավոր իրավունք: Ուսումնամեթոդական ձեռնարկ: Երևան, Ինդինակային հրատ., 2015:
3. **Բարսեղյան Տ.Կ.**, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք: Առաջին մաս, չորրորդ հրատարակություն, Եր., Տիգրան Մեծ հրատ., 2014:
4. **Բարսեղյան Տ.Կ.**, Գույքային պատասխանատվության էվոյուցիան և արդիական հիմնահարցերը: Երևանի պետական համալսարան, Երևանի համալս. հրատ., Երևան, 2006:
5. **Գրիգորյան Ա., Գրիգորյան Գ.**, Իրավագիտություն: Երևան, ԵԳԵԱ, 2014, (հասանելի է <https://library.asue.am/open/1574.pdf> հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):
6. **Թավադյան Ա.**, Վինդիկացիայի և ռեստիտուցիայի հայցերի մրցակցությունը: ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի պրոֆեսորադասախոսական կազմի գիտաժողովի նյութերի ժողովածու: Երևան, 2017, ԵՊՀ, (հասանելի է

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://www.old.ysu.am/files/15Tavadyan.pdf հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):

7. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 25.12.2020 թվականի թիվ ԵԿԴ/3193/02/13 որոշում:

8. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 26.12.2013 թվականի թիվ ԵՄԴ/1140/02/12 որոշում:

9. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 14.01.2022 թվականի թիվ ԵԱԲԴ/4949/02/16 որոշում:

10. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 28.11.2014 թվականի թիվ ԿԴ3/0450/02/13 որոշում:

11. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի թիվ ԵԿԴ/0502/02/13 որոշում:

12. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 05.04.2013 թվականի թիվ ԵԿԴ/0805/02/10 որոշում:

13. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.05.2011 թվականի թիվ ԱՐԴ/0647/02/09 որոշում:

14. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 23.07.2021 թվականի թիվ ԵԱԲԴ/4004/02/17 որոշում:

15. **Մկրտչյան Ա.Ա.**, Օպերատիվ ներգործության միջոցների և ինքնապաշտպանության հարաբերակցությունը քաղաքացիական իրավունքում: «Օրինականություն» ՀՀ դատախազության գիտագործնական և ուսումնամեթոդական հանդես, No 120, 2020, (հասանելի է chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.prosecutor.am/storage/dynamic_web_pages/dyn_page_235_8776119104.pdf հղումով՝ 17.02.2025 թվականի դրությամբ):

16. **Մկրտչյան Ա.Ա.**, Իրավունքի ինքնապաշտպանությունը քաղաքացիական իրավունքում: Ատենախոս.՝ իրավ. գիտ. թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման, Երևան, 2022:

17. **Вахитова Ю.И.** Виндикационный иск в кодифицированных актах европейских государств: направление рецепции римского права (հասանելի է chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.hse.ru/data/2016/10/03/1122904252/%D0%92%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%AE.%D0%98.%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F.pdf հղումով՝ 19.02.2025 թվականի դրությամբ):

18. Гражданское право. Часть I: Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. - М.: Изд. Проспект, 2005.

19. **Иоффе О.С.** Обязательственное право. - М.: Изд. «Юрид. лит.», 1975.

20. **Кондратенко З.К. Полушин Д.С.** Негаторный иск в российском гражданском праве // Вестник Марийского государственного университета. Серия «Исторические науки. Юридические науки». 2019. №2 (18) (հասանելի է

<https://cyberleninka.ru/article/n/negatornyy-isk-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave>
 հղումով՝ 18.02.2025 թվականի դրությամբ):

21. **Лоренц Д.В.** Владельческая защита: зарубежный опыт, российская история и модернизация ГК РФ // Научная сеть современное право, 2018 (հասանելի է <https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%B7%D0%B0%D1%89%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%BF%D1%8B%D1%82-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F-%D0%B8-%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F-%D0%93%D0%9A-%D0%A0%D0%A4> հղումով՝ 03.02.2025 թվականի դրությամբ):

22. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой (А.Б. Бабаев, Р.С. Бевзенко, В.А. Белов, Ю.А. Тарасенко) // Под общ. ред. В.А. Белова. – М.: Издательство Юрайт, 2010:

23. **Суханов Е.А.** Гражданское право. В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Искключительные права. Личные неимущественные права: Учеб. для студентов вузов, 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008:

24. **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.

СПОСОБЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ

Одной из характерных черт права застройки как долгосрочного вещного права является его стабильность. Отнесение законодателем права застройки к числу ограниченных вещных прав предполагает не только признание этого права и обеспечение государством и другими лицами гарантий его осуществления, но и эффективную и всестороннюю защиту этого права. Право застройки, имея признаки, характерные и вещному, и обязательственному праву, отличается уникальными способами защиты, исследованию которых посвящена данная статья.

В статье автор рассматривает способы гражданско-правовой защиты субъективных прав, закрепленных в законодательстве Республики Армения, в частности, их применимость к праву застройки, на основе сравнительно-правового исследования представляет правовой опыт зарубежных стран, выявляет их сходства и различия с правовыми регулированиями законодательства Республики Армения. На основе представленных в статье правовых норм, приведенных правовых позиций и проведенного на их основании правового анализа автор ставит практические проблемы, возникающие на практике в правоотношениях в связи с правовой защитой права застройки, раскрывает природу этих правоотношений и излагает свою точку зрения относительно возможных вариантов их решения, представляя свои предложения, направленные на совершенствование законодательства Республики Армения.

Ключевые слова: субъективные права, право застройки, способы защиты прав, виндикационный иск, негаторный иск, иск о признании.

METHODS OF CIVIL LEGAL PROTECTION OF THE RIGHT TO CONSTRUCTION

Annotation

One of the characteristics of the right to construction as a long-term real right is its stability. The fact that the legislator includes the right to construction among the limited real rights implies not only the recognition of this right and the provision of guarantees for its implementation by the state and other persons but also the effective and comprehensive protection of this right. The right to construction, bearing at the same time the characteristics inherent in both property and obligation law, is distinguished by its unique methods of protection, to the study of which this article is devoted. In the article, the author addresses the methods of civil legal protection of subjective rights enshrined in the legislation of the Republic of Armenia, in particular, their applicability to the right to construction, based on a comparative legal study, as well as presents the legal experience of foreign countries, identifies their similarities and differences with the legal regulations existing in the

legislation of the Republic of Armenia. Based on the legal norms presented in the article, the cited legal positions, and the legal analysis, the author highlights the practical problems arising in legal relations in practice around the legal protection of the right to construction, identifies the nature of these legal relations, and presents her point of view on possible options for their solution, presenting her proposals aimed at improving the legislation of the Republic of Armenia.

Keywords: subjective rights, right to construction, methods of protecting rights, vindication claim, negatory action, claim for recognition.

Հոդվածը հանձնված է խմբագրություն 28.02.2025 թ., տրվել է գրախոսության 31.03.2025 թ., ընդունվել է տպագրության 14.03.2025 թ.: