

Սամինե Պետրոսյան

Երևան քաղաքի Մալաթիա-Սեբաստիա վարչական շրջանի դատախազության ավագ դատախազ

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳՎՈՐՄԱՆ ԷՎՈԼՅՈՒՑԻԱՆ՝

Համառոտագիր

Հոդվածը վերաբերում է ընդհանուր բաժնային սեփականության հարաբերությունների իրավական կարգավորմանը, որում անդրադարձ է կատարվել ընդհանուր սեփականության տեսակներին և ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավագործություններին:

Հոդվածում տրվել է ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացությունը, այն է՝ ընդհանուր բաժնային սեփականությունը իրավական նորմերի համակցություն է, որը կարգավորում է միևնույն գույքի նկատմամբ մի քանի սեփականատերերի իրավահարաբերությունները, որում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշված է, և որոնք իրենց հայեցողությամբ կարող են տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել իրենց բաժինը:

Բացի այդ, սույն ուսումնասիրության շրջանակներում վերհանվել է նաև բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր տարածքների օգտագործման առնչությամբ պրակտիկայում առկա խնդիրը, քանի որ անհրաժեշտ է առավել հստակեցնել բաժնային սեփականության օգտագործման կանոնները, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքները, որոնք փաստացի որևէ մեկի սեփականություն չեն հանդիսանում, բացառել ցանկացած անձի մշտական հիմունքներով օգտագործման հնարավորությունը՝ ներպետական օրենսդրությամբ ամրագրելով նշված բովանդակությամբ իրավական նորմեր, որոնք կկրեն պարտադիր բնույթ:

Հիմնաբառեր - ընդհանուր բաժնային սեփականություն, գույք, տնօրինել, օգտագործել, տիրապետել, սեփականատեր:

Ներածություն

Ցանկացած ինստիտուտի վերաբերյալ բազմակողմանի ուսումնասիրություն իրականացնելու, ինչպես նաև կատարված հետևությունների հիմնավորվածությունն ապահովելու համար անհրաժեշտ է նախևառաջ անդրադառնալ այդ ինս-

¹ Հոդվածը ներկայացվել է 31.01.2024 թ., գրախոսվել է 03.05.2024 թ.:

տիտուտի հասկացության վերլուծությանը, ինչից ելնելով՝ հարկ ենք համարում ուսումնասիրությունը սկսել ընդհանուր սեփականության հասկացության և տեսակների վերլուծությամբ՝ անդրադառնալով ընդհանուր սեփականության իրավունքի պատմական զարգացմանը, ինչպես նաև քննության առարկա դարձնել ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավագործությունները:

Ներկայումս ընդհանուր սեփականության տեսական և գործնական հիմնախնդիրները պահանջում են բազմակողմանի ուսումնասիրություն և վերլուծություն՝ բացահայտելու և վերհանելու ոլորտում առկա բացթողումներն ու խնդիրները և առաջադրել հնարավոր լուծումներ՝ հաշվի առնելով ինչպես այդ հարաբերությունների առանձնահատկությունները, այնպես էլ միջազգային իրավական պրակտիկայում առկա մոտեցումները:

Ընդհանուր բաժնային սեփականությունը քաղաքացիական իրավունքի առանցքային ինստիտուտներից մեկն է, որի վերաբերյալ առկա մասնագիտական գրականությունը վկայում է նշված ոլորտի կարևորության մասին, և, չնայած ոլորտում առկա հիմնախնդիրները բազմիցս ուսումնասիրվել են, այնուամենայնիվ, ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի ուսումնասիրությունը շարունակում է մնալ արդիական:

Սոցիալ-տնտեսական կյանքում կատարվող փոփոխությունները պահանջում են նոր մոտեցում: Ազատ շուկայական տնտեսության պայմաններում առավել կարևորվում է ընդհանուր սեփականության պաշտպանությունը: Արդի հասարակությունը չի կարող գործել առանց սեփականության, այդ թվում՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության ոլորտում զարգացած հարաբերությունների, քանի որ դրանով է պայմանավորված պետության տնտեսական հզորությունը, մարդկության առաջընթացն ու բարեկեցությունը:

Սոցիալական պետության կարևոր խնդիրներից մեկը սեփականության, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության պաշտպանությունն ու պահպանությունն² է: Սեփականության իրավունքը, բնականաբար, թելադրում է գույքային հարաբերությունների կարգավորման անհրաժեշտություն: Այդ կարգավորման հիմնական բովանդակությունը սեփականության պաշտպանությունն է³:

Սեփականության, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության ինստիտուտը ամրագրվել է պետությունների հիմնական օրենքներում, ինչը վկայում է այդ ինստիտուտի կարևորության մասին: Սեփականության իրավունքը կարևորվել է նաև միջազգային այնպիսի իրավական փաստաթղթերով, ինչպիսիք են՝ Մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագիրը, Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիան, որի թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածը երաշխավորում է սեփականության իրավունքը:

² St'u Никитин В. А., «Право собственности в СССР, М., 1958, էջ 22.

³ St'u Պապյան Ռ., Արդի իրավունքի քրիստոնեական ակունքները, Սբ. Էջմիածին, 2002, էջ 2013:

Ընդհանուր սեփականության իրավունքի պատմական զարգացումը

Ընդհանուր բաժնային սեփականության հարաբերությունների իմաստավորումը հնարավոր չէ առանց դրա պատմական արմատների վերհանման, ինչից էլ նեղով՝ անհրաժեշտ ենք համարում անդրադառնալ ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի պատմական զարգացմանը:

Ընդհանուր սեփականության տեսական և գործնական հարցերն ուսումնասիրվել են դեռևս վաղ ժամանակներից՝ անցնելով զարգացման պատմական ճանապարհ, մասնավորապես՝ ընդհանուր սեփականության պատմական արմատները առկա են եղել հին հռոմեական իրավունքում:

Այսպես, հռոմեական իրավունքում սեփականության իրավունքը ընդհանուր առմամբ բնութագրվում էր որպես գույքի նկատմամբ ունեցած սեփականություն⁴:

Լիտերեն «սեփականություն» տերմինը սահմանում էր իր, որը պատկանում է ինչ-որ մեկին, ինչպես նաև իրավունք, որի ուժով իրը պատկանում է ինչ-որ մեկին⁵:

Հռոմեական իրավունքում գույքի նկատմամբ անձի ունեցած իրավունքների աստիճանը և բովանդակությունը տարբերվում էր: Դրանք առավել ամբողջական արտահայտվում էին սեփականության իրավունքի ինստիտուտում⁶:

Հռոմեական պետության պատմության սկզբնական շրջանում սեփականության իրավունքն արտահայտող միասնական եզրույթ գոյություն չուներ, սակայն սեփականության ինստիտուտը հռոմեական իրավունքում գոյություն ուներ շատ վաղուց: Ք.ա. 1-ին դարից սկսած որպես սեփականության իրավունքն արտահայտող եզրույթ սկսեցին գործածել *dominium*, իսկ Ք.հ. 3-րդ դարից՝ *proprietas* եզրույթները⁷: Հռոմեական իրավունքում գործածվում էր նաև *condominium* եզրույթը, որով արտահայտվում էր միևնույն իրի նկատմամբ մի քանի անձանց ունեցած սեփականության իրավունքը⁸:

Ընդհանուր սեփականության ինստիտուտին վերաբերող դրույթներ նախատեսվել են նաև 10-12-րդ դարերում, մասնավորապես՝ Միխիթար Գոշի «Դատաստանագրքում» ամրագրվել են ընդհանուր համատեղ սեփականությանը վերաբերելի նորմեր, որոնք մեր օրերում առավել մանրամասն կարգավորում են ստացել:

Վերոգրյալից հետևում է, որ դեռևս անտիկ ժամանակաշրջանում արձարծվել է ընդհանուր սեփականության հասկացությունը, ընդ որում՝ ինչպես մեր օրերում, այնպես էլ անտիկ շրջանում այն բնութագրվել է որպես միևնույն իրի նկատմամբ մի քանի անձանց ունեցած սեփականություն, ինչը նշանակում է, որ քննության առարկա հանդիսացող ինստիտուտը, պատմական զարգացման ուղի

⁴ St' u Зом Р., Институции Римского права, перев. Нечаева В. М., М., 1888, էջ 181:

⁵ St' u Проф. О. Амонь, Собственность., С-Петербург, 1908, էջ 3:

⁶ St' u Ավետիսյան Վ. Դ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք, Եր., 2010, էջ 49:

⁷ St' u Маяк И. Л., Проблема собственности у Авла Галлия, Древнее право, М., 2000, էջեր 79-80.

⁸ St' u Ավետիսյան Վ. Դ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք, Եր., 2010, էջ 49:

անցնելով, ըստ էության, համակարգային փոփոխությունների չի ենթարկվել, սակայն հարկ է փաստել, որ անտիկ ժամանակաշրջանում ընդհանուր սեփականության տեսակները տարանջատված չեն եղել:

Ընդհանուր սեփականության հատկանիշները և տեսակները

Ներպետական օրենսդրությամբ առանձնացվում է ընդհանուր սեփականության երկու տեսակ՝ համատեղ և բաժնային, մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 189-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ երկու կամ ավելի անձանց սեփականության ներքո գտնվող գույքը նրանց է պատկանում ընդհանուր սեփականության իրավունքով:

Նույն հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ գույքը կարող է սեփականությանը պատկանել՝ սեփականության իրավունքում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշելով (բաժնային սեփականություն) կամ առանց այդ բաժինները որոշելու (համատեղ սեփականություն):

Վերոնշյալ հոդվածից հետևում է, որ օրենսդիրը նախատեսել է ընդհանուր սեփականության երկու տեսակ՝ բաժնային և համատեղ, ընդ որում՝ սեփականությունը կարող է համարվել ընդհանուր բաժնային, երբ ընդհանուր սեփականության իրավունքում մասնակիցների բաժինները որոշված են: Իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 189-րդ հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն՝ գույքի նկատմամբ սեփականությունը համարվում է բաժնային, եթե օրենքով դրա նկատմամբ սահմանված չէ համատեղ սեփականություն, ինչը նշանակում է, որ սույն հոդվածում տրված չէ ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացությունը: Այն բացահայտվում է միայն բացառման սկզբունքի կիրառմամբ, մինչդեռ ցանկացած երևույթի սահմանումը ենթադրում է նրա ընդհանուր և էական հատկանիշների վերացարկված արտացոլում, որպիսի պայմաններում կարելի է տալ ընդհանուր բաժնային սեփականության հետևյալ հասկացությունը. ընդհանուր բաժնային սեփականությունը իրավական նորմերի համակցություն է, որը կարգավորում է միևնույն գույքի նկատմամբ մի քանի սեփականատերերի իրավահարաբերությունները, որում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշված է, և որոնք իրենց հայեցողությամբ կարող են տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել իրենց բաժինը:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության հիմնական առանձնահատկությունը սեփականության իրավունքում համասեփականատերերից յուրաքանչյուրին պատկանող բաժնի որոշակիությունն է: Ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացությունն ունի կարևոր գիտական նշանակություն⁹: Ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացությունը օբյեկտիվ իմաստով բնութագրվում է որպես իրավական նորմերի համակցություն, որը կարգավորում է միևնույն գույք-

⁹ Ст'и Мананкова Р. П., Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству, Томск, 1977, էջ 8.

քի նկատմամբ մի քանի սեփականատերերի իրավահարաբերությունները, իսկ սուբյեկտիվ իմաստով բնութագրվում է որպես երկու կամ ավելի անձանց իրավունք փոխադարձ համաձայնությամբ և իրենց հայեցողությամբ տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել ընդհանուր ունեցվածքը¹⁰:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության համասեփականատիրոջ իրավունքը կախված է նրա մասնակցության փաստից, իսկ բաժնի չափը՝ իր ներդրած միջոցների չափից, համասեփականատերեր դառնալու հանգամանքից, օրինակ՝ կտակարարի կամքից, ժառանգությամբ թողնված գույքի արժեքից և այլն¹¹:

Վերոգրյալից հետևում է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը, նախատեսելով ընդհանուր սեփականության երկու տեսակ, տարբերակման հիմքում դրել է սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշելու կամ առանց այդ բաժինը որոշելու առանձնահատկությունը: Ինչը նշանակում է, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության բացահայտման համար անհրաժեշտ է նախևառաջ վերհանել այն հանգամանքը, թե արդյո՞ք ընդհանուր սեփականության իրավունք առհասարակ ծագում է, թե՞ ոչ, որից հետո, առաջնորդվելով օրենսգրքում ամրագրված կանոնով, տարանջատել ընդհանուր սեփականության կոնկրետ տեսակը:

Այսպիսով, ընդհանուր սեփականության երկու տեսակներն ունեն ընդհանրություն, այն է՝ թե՛ ընդհանուր համատեղ սեփականության և թե՛ ընդհանուր բաժնային սեփականության դեպքում էլ միևնույն գույքը պատկանում է մի քանի անձանց, որոնք սեփականության իրավունքով կարող են տնօրինել, տիրապետել և օգտագործել այն:

Սակայն սույն ուսումնասիրության շրջանակներում առավել կարևոր են այն տարբերությունները, որոնք ընկած են ընդհանուր սեփականության տեսակների տարանջատման հիմքում, մասնավորապես՝ ընդհանուր սեփականության երկու տեսակների դեպքում էլ սեփականատերերից յուրաքանչյուրը որոշակի բաժին ունի ընդհանուր գույքի նկատմամբ, սակայն ընդհանուր բաժնային սեփականությունում դրանց չափերը նախապես որոշված են:

Բացի այդ, ընդհանուր համատեղ սեփականությունում սեփականատերերից յուրաքանչյուրն ունի նույնական իրավունքներ համապատասխան օբյեկտի նկատմամբ, իսկ ընդհանուր բաժնային սեփականությունում սեփականատերերի բաժնի չափը կարող է տարբերվել:

Ընդհանուր սեփականության հասկացության բացահայտումը պահանջում է սահմանազատել ընդհանուր (բազմասուբյեկտ) սեփականությունը մի քանի անձանց միջոցներով ստեղծված իրավաբանական անձի (միասուբյեկտ) սեփականությունից: Ընդհանուր սեփականության իրավունքի տարբերակիչ հատկանիշներն են ընդհանուր գույքի ամկայությունը և այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի սուբյեկտների բազմակիությունը կամ համասեփա-

¹⁰ Տե՛ս Гражданское право, под. ред. Е. А. Суханов, том 1, М., 1998, էջեր 580-581.

¹¹ Տե՛ս Բարսեղյան Ս. Կ., ՀՀ Քաղաքացիական իրավունք, առաջին մաս, Ե., 2006, էջեր 363-364:

կանատերերի գոյությունը, որից բխում է, որ ընդհանուր սեփականությունը բազմասուբյեկտ սեփականություն է¹²:

Ընդհանուր սեփականությունը բնութագրվում է բազմաթիվ սուբյեկտների և մեկ օբյեկտի առկայությամբ: Ընդհանուր սեփականության հարաբերություններ կարող են առաջանալ սեփականության իրավունքի սուբյեկտների միջև, այն է՝ քաղաքացիների, իրավաբանական անձանց, պետության, համայնքի, որոնք իրենց իրավագործությունները պարտավոր են իրականացնել փոխադարձ համաձայնությամբ¹³:

Նկատենք, որ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված չէ ընդհանուր սեփականության սուբյեկտների շրջանակը, սակայն համակարգային վերլուծության արդյունքում կարող ենք եզրահանգել, որ ընդհանուր սեփականության սուբյեկտներն են քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, պետությունը, համայնքը:

Հատկանշական է, որ ընդհանուր սեփականությունը բնութագրող հատկանիշ հանդիսացող սուբյեկտների բազմաթիվությունը անհրաժեշտ, բայց ոչ բավարար պայման է, իսկ մյուս էական հատկանիշը ընդհանուր օբյեկտի առկայությունն է, այսինքն՝ ընդհանուր սեփականության հարաբերությունների իրավական կարգավորման համար քննարկման առարկա է հանդիսանում միևնույն օբյեկտի նկատմամբ մի քանի սուբյեկտների սեփականության իրավունքը:

ՀՀ օրենսդրության ուսումնասիրությունից հետևում է, որ ընդհանուր սեփականության օբյեկտ է համարվում գույքը, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 132-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտներն են գույքը՝ ներառյալ դրամական միջոցները, արժեթղթերը և գույքային իրավունքները, ընդ որում՝ հարկ է նշել, որ ընդհանուր սեփականության օբյեկտ կարող է լինել միայն այն գույքը, որը սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել ընդհանուր սեփականության սուբյեկտներին:

Այսպիսով, քաղաքացիական իրավունքի տեսությունում տարբեր հեղինակների կողմից առանձնացված չափանիշների համակցությամբ հնարավոր է արտացոլել ընդհանուր սեփականության էությունը, այն է՝ ընդհանուր սեփականության համար բնորոշ հատկանիշներն են սուբյեկտների բազմաթիվությունը և միևնույն օբյեկտի առկայությունը:

Տվյալ դեպքում անհրաժեշտ է պատասխանել այն իրավական հարցադրմանը, թե արդյո՞ք միևնույն գույքը ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել և՛ քաղաքացիներին, և՛ պետությանը:

Այսպես, ՀՀ Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ընդերքը և ջրային ռեսուրսները պետության բացառիկ սեփականությունն են:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1-ին հոդվածի 2-րդ կետի 2-րդ մասի համա-

¹² Տե՛ս Նազարյան Վ., ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի գիտագործնական մեկնաբանություններ, Ե., 2000, էջ 59:

¹³ Տե՛ս Гражданское право, под ред. Е. А. Суханов, том 1, М., 1998, էջ 578:

ձայն՝ քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերությունների մասնակիցներն են ֆիզիկական անձինք՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիները, օտարերկրյա պետությունների քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք ու իրավաբանական անձինք, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 128-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում հանդես են գալիս այդ հարաբերությունների մյուս մասնակիցների՝ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով:

Վերոգրյալ իրավական նորմերի համակարգային վերլուծությունից հետևում է, որ պետությունը քաղաքացիաիրավական հարաբերություններում քաղաքացիների հետ հանդես է գալիս հավասար հիմունքներով, ինչը նշանակում է, որ միևնույն գույքի նկատմամբ և՛ քաղաքացիները, և՛ պետությունը կարող են ունենալ սեփականության իրավունք, միևնույն ժամանակ հարկ է առանձնացնել ՀՀ Սահմանադրությամբ որպես պետության բացառիկ սեփականություն հանդիսացող ընդերքը և ջրային ռեսուրսները, որոնց նկատմամբ ընդհանուր սեփականության որևէ այլ սուբյեկտ, բացի պետությունից, չի կարող ունենալ սեփականության իրավունք:

Հետևաբար, միևնույն գույքի նկատմամբ ընդհանուր սեփականություն և՛ քաղաքացիների, և՛ պետության միջև կարող է առաջանալ, սակայն տեսությամբ ամրագրված նորմերը կարծես պրակտիկայում կիրառություն չեն ստացել, մասնավորապես՝ պրատիկայում հայտնի չէ միևնույն գույքի նկատմամբ քաղաքացիների և պետության համասեփականություն:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավագործությունները

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 191-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տիրապետվում և օգտագործվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում՝ դատարանի սահմանած կարգով:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ գույքը տիրապետող և օգտագործող մյուս մասնակիցներից պահանջել վնասների հատուցում:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 192-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ:

Վերոգրյալ քաղաքացիաիրավական նորմերի համակարգային վերլուծությու-

նից հետևում է, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի մասնակիցները կարող են տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել միայն փոխադարձ համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում վեճը կարող է լուծվել դատական կարգով: Ինչը նշանակում է, որ նշված իրավական նորմը հնարավորություն է վերապահում համասեփականատերերին փոխադարձ համաձայնությամբ սահմանելու ընդհանուր բաժնային սեփականությունը տիրապետելու և օգտագործելու միասնական կարգ, որի բացակայության դեպքում կողմերի միջև վեճը լուծվում է դատական կարգով:

Գույքի տիրապետման և օգտագործման բովանդակությունը բացահայտված է Օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին մասով, մասնավորապես՝ օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, պտուղների, աճի, ծնանճի և այլ ձևերով:

Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

«Ն» օրենսդրությունը նաև կարգավորում է ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքն օգտագործելուց ստացված պտուղները, արտադրանքը և եկամուտները բաշխելու կարգը, մասնավորապես՝ բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքն օգտագործելուց ստացված պտուղները, արտադրանքը և եկամուտները ներառվում են ընդհանուր գույքի կազմում ու բաժնային սեփականության մասնակիցների միջև բաշխվում են նրանց բաժիններին համաչափ, ընդ որում՝ նշված կանոնը նախատեսում է բացառություն, այն է՝ բաժնային սեփականության մասնակիցների համաձայնությամբ հնարավոր է անհամաչափ բաշխում:

Սույն ուսումնասիրության շրջանակներում հարկ է նաև դիտարկել պրակտիկայում առկա այն խնդիրը, որ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային հանդիսացող գույքի, մասնավորապես՝ նկուղների և ձեղնահարկի օգտագործման իրացման մեխանիզմների թերի կարգավորված լինելը առաջացնում է մի շարք խնդիրներ, օրինակ՝ ստացվում է այնպես, որ ձեղնահարկը օգտագործում են վերջին հարկի բնակիչները, իսկ նկուղները՝ առաջին: Արդյունքում խախտվում են բազմաբնակարան շենքի մյուս սեփականատերերի իրավունքները:

Ակնհայտ է, որ ընդհանուր գույքից զանձվող հարկերն ու գանձույթները կառավարելու ու պահելու ծախսերը դրվում են բաժնային սեփականության բոլոր մասնակիցների վրա, ինչն առաջացնում է բաժնային սեփականության մասնակիցների պարտավորությունների անհամաչափ բաշխում:

Վերոգրյալի համատեքստում անհրաժեշտ է առավել հստակեցնել բաժնային սեփականության օգտագործման կանոնները, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքները, որոնք փաստացի որևէ մե-

կի սեփականությունը չեն հանդիսանում, բացառել ցանկացած անձի մշտական հիմունքներով օգտագործման հնարավորությունը՝ ներպետական օրենսդրությամբ ամրագրելով նշված բովանդակությամբ իրավական նորմեր, որոնք կկրեն պարտադիր բնույթ:

Այսպես.

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Նույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ շինության սեփականատերն իրավունք չունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս կամ բաժանել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը:

Նշված իրավական նորմերից բխում է, որ օրենսդիրը բազմաբնակարան շենքի նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը դիտարկել է ընդհանուր բաժնային սեփականություն՝ ամրագրելով նշված տարածքները բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանելության վերաբերյալ դրույթ, այսինքն՝ ստացվում է, որ բազմաբնակարան շենքի նկուղները և տանիքը համասեփականության իրավունքով պատկանում են շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերին, ինչը ենթադրում է նշված տարածքների նկատմամբ յուրաքանչյուրի՝ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքը, ընդ որում՝ թեև շինության սեփականատերերի համար նախատեսված է իմպերատիվ դրույթ՝ չպահանջելու իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրել ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս կամ բաժանել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը, այնուամենայնիվ, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածում ամրագրված «որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն» դրույթն ինքնին չի բացառում նշված տարածքներն այլ անձանց՝ միանձնյա կամ ընդհանուր սեփականություն հանդիսանալու հանգամանքը, մինչդեռ ՀՀ օրենսդրությամբ անհրաժեշտ է հստակ իրավական կարգավորմամբ արգելել նման հնարավորության առկայությունը:

Հետևաբար առաջարկվում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածը խմբագրել հետևյալ կերպ. «Բազմաբնակարան շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, լինելով համայնքային սեփականություն, հանդիսանում են ընդհանուր օգտագործման տարածք և չեն հանդիսանում բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի սեփականությունը:

Նշված տարածքներն արգելվում է օտարել քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց»:

Անդրադառնալով ընդհանուր սեփականության տնօրինման առանձնահատկություններին՝ հարկ է փաստել, որ թեև ՀՀ օրենսդրությամբ ամրագրված է, որ բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, այնուամենայնիվ, նախատեսված է խնդրի լուծման այլընտրանքային տարբերակ, այն է՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցը կարող է զրկվել իր սեփականությունից, մասնավորապես, հրապարակային սակարկությունների արդյունքում գույքը կարող է օտարվել՝ ստանալով փոխհատուցում՝ անկախ իր կամքից: Ինչը նշանակում է, որ համաձայնության պարտադիր լինելու հանգամանքը կրում է ձևական բնույթ:

ՀՀ վճարել դատարանն իր նախկինում կայացրած որոշումներում անդրադարձել է այն իրավական հարցին, թե երբ է կարելի պարտապանին ընդհանուր սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը պարտատիրոջ պահանջով հրապարակային սակարկություններով վաճառել: Մասնավորապես վճարել դատարանը գտել է, որ պարտատիրոջ պահանջով հրապարակային սակարկություններով պարտապանին ընդհանուր սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը կարող է վաճառվել հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայության դեպքում, եթե՝

1. ընդհանուր սեփականության մասնակցի մոտ այլ գույքն անբավարար է պարտատիրոջ նկատմամբ պարտավորությունները մարելու համար,
2. բաժինը բնեղենով առանձնացնելն անհնար է՝ առանց ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող գույքին անհամաչափ վնաս պատճառելու, կամ դրա դեմ առարկում են ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցները,
3. պարտատերն ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցներից պահանջել է շուկայական գնով գնել պարտապանի բաժինը,

4. ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցները հրաժարվել են ձեռք բերել պարտապանի բաժինը¹⁴:

Ակնհայտ է, որ սեփականատիրոջ համաձայնությունը ձևական բնույթ է կրում, և բաժնային սեփականությունը ցանկացած դեպքում կարող է առանձնացվել, եթե սեփականության մասնակիցներից մեկը ցանկություն է հայտնում առանձնացնել իր բաժինը, ինչն արդարացված է այն հիմնավորմամբ, որ ընդհանուր սեփականությունը տնօրինելու, տիրապետելու և օգտագործելու յուրաքանչյուրի իրավունքը ենթադրում է սեփականատիրոջ կողմից իր բաժնին համաչափ սեփականության իրավագործություններն իր հայեցողությամբ և առանց խոչընդոտների իրացնելու հնարավորություն:

Միևնույն ժամանակ, ՀՀ օրենսդրությունը նախատեսել է երաշխիքներ, մասնավորապես՝ բաժնային սեփականության մասնակիցը զրկվում է իր սեփականությունից միայն համապատասխան փոխհատուցում ստանալու դեպքում:

Փաստորեն ՀՀ օրենսդրությունը նման կարգավորում է նախատեսել այն հիմնավորմամբ, որ սեփականության յուրաքանչյուր մասնակից (անկախ սեփականության ձևից) իրավունք ունի տնօրինել իր գույքը, և սեփականատիրոջ նշված սահմանադրական իրավունքը չի կարող սահմանափակվել միայն այն պատճառով, որ համասեփականատերն առարկում է, այսինքն՝ բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցների շահը ևս կարևորվում է, և ՀՀ օրենսդրությունը, տալով խնդրի լուծման նման կարգավորում, ըստ էության, չի սահմանափակում սեփականատերերից որևէ մեկի սահմանադրական իրավունքը, այլ սպառնում է հավասարակշռություն բաժնային սեփականության բոլոր մասնակիցների իրավունքների պաշտպանության համար:

Եզրակացություն

Ընդհանուր բաժնային սեփականության հարաբերությունների իրավական կարգավորման պատմական զարգացումը սկսում է դեռևս անտիկ ժամանակաշրջանից, որի պատմական զարգացման ուղին ուսումնասիրելով՝ կարող ենք եզրահանգել, որ ընդհանուր սեփականության հարաբերությունների համանման կարգավորում առկա է եղել դեռևս վաղ ժամանակաշրջանից սկսած, սակայն մեր օրերում այն ստացել է հստակ կարգավորում՝ ամրագրվելով ՀՀ օրենսդրությամբ, որում առանձնացվել է ընդհանուր սեփականության երկու տեսակ:

Հարկ է փաստել, որ ՀՀ օրենսդիրը, նախատեսելով ընդհանուր սեփականության երկու տեսակ՝ բաժնային և համատեղ, սահմանել է միայն ընդհանուր սեփականության հասկացությունը, որից հետո ամրագրել է ընդհանուր սեփականության երկու տեսակների տարբերակման հիմքը՝ անտեսելով դրանցից յուրաքանչյուրի հասկացության սահմանման անհրաժեշտությունը:

¹⁴ ««ՎՏԲ-Հայաստան բանկ» փակ բաժնետիրական ընկերությունն ընդդեմ Դերենիկ Մարգարյանի և մյուսների» թիվ ԳԴ4/0306/02/11 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճարել դատարանի 29.11.2013 թվականի որոշումը:

Փաստորեն, ներպետական օրենսդրությամբ տրված չէ ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացությունը, մինչդեռ ցանկացած հիմնախնդրի հիմքում համապատասխան սահմանումն է, որը թույլ է տալիս առավել հստակ պատկերացում ունենալ ուսումնասիրվող առարկայի էության վերաբերյալ:

Գտնում ենք, որ ընդհանուր սեփականության տեսակ հանդիսացող ընդհանուր բաժնային սեփականությունը չի հանդիսանում սեփականության ինքնուրույն տեսակ, այն հիմնվում է սեփականության ընդհանուր դրույթների վրա, որի առանձնահատկությունը սեփականության սուբյեկտների բազմաթիվությունն է: Ավելին, ընդհանուր բաժնային սեփականության հարաբերությունների իրավական կարգավորումը հնարավոր չէ՝ առանց սեփականության ընդհանուր դրույթները հաշվի առնելու: Հետևաբար ընդհանուր բաժնային սեփականության հասկացության սահմանման համար անհրաժեշտ է նախևառաջ բացահայտել սեփականության հասկացությունը, սեփականության իրավունքի իրականացման եղանակները, այնուհետև ընդհանուր բաժնային սեփականությունը, դիտարկելով իբրև ընդհանուր սեփականության ենթատեսակ, տալ սահմանումը, որի շնորհիվ հնարավոր կլինի անհատականացնել տվյալ ինստիտուտը և վերհանել այս ինստիտուտին բնորոշ հատկանիշները (սեփականության սուբյեկտների բազմաթիվությունը, նրանց կամարտահայտությունը և այլն):

Հետևաբար կարելի է տալ ընդհանուր բաժնային սեփականության հետևյալ հասկացությունը. ընդհանուր բաժնային սեփականությունը իրավական նորմերի համակցություն է, որը կարգավորում է միևնույն գույքի նկատմամբ մի քանի սեփականատերերի իրավահարաբերությունները, որում սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշված է, և որոնք իրենց հայեցողությամբ կարող են տիրապետել, տնօրինել և օգտագործել իրենց բաժինը:

Անդրադառնալով ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավագործություններին՝ հարկ է առանձնացնել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածով նախատեսված բազմաբնակարան շենքի նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի բաժնային սեփականություն հանդիսանալու հանգամանքը, մասնավորապես՝ բաժնային սեփականություն դիտարկելը չի ապահովում նշված տարածքները որևէ սեփականատիրոջ կողմից միանձնյա օգտագործումը սահմանափակելու հնարավորությունը, ինչի մասին են վկայում պրակտիկայում առկա այն խնդիրները, որ ձեղնահարկը օգտագործում են վերջին հարկի բնակիչները, իսկ նկուղները՝ առաջին, արդյունքում խախտվում են բազմաբնակարան շենքի մյուս սեփականատերերի իրավունքները, և, նկատի ունենալով, որ նշված իրավահարաբերությունը կրում է մասնավոր բնույթ, ուստի համակարգային առումով բացակայում է պետության կամ համայնքի անմիջական միջամտության հնարավորությունը, որպիսի պայմաններում առաջարկվող խնդիրը հնարավոր է լուծել օրենսդրական փոփոխությամբ՝

դրանք համայնքային սեփականություն նախատեսելով և բացառելով այդ տարածքների օտարումը ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց, որի արդյունքում քննության առարկա հանդիսացող խնդիրը կտեղափոխվի հանրային իրավահարաբերությունների տիրույթ և համայնքային շահի պաշտպանության գործառույթի շրջանակներում պետությունը՝ ի դեմս պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, ձեռք կրերի իրավունք՝ անմիջականորեն միջամտելու և պատշաճ իրավական ընթացակարգի կիրառմամբ միջոցներ ձեռնարկելու՝ կանխելու կամ վերացնելու նմանատիպ խնդիրները:

Վերը նշվածի հաշվառմամբ առաջարկվել է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածը խմբագրել հետևյալ կերպ. «Բազմաբնակարան շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, լինելով համայնքային սեփականություն, հանդիսանում են ընդհանուր օգտագործման տարածք և չեն հանդիսանում բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի սեփականությունը:

Նշված տարածքներն արգելվում է օտարել քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց»:

Փրականության ցանկ (reference list, список литературы)

1. ՀՀ Սահմանադրություն (ուժի մեջ է մտել 22.12.2015թ.).
Constitution of Armenia 22.12.2015.
2. Մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագիր.
The Universal Declaration of Human Rights is the founding document of the United Nations.
3. Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիա.
The European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms.
4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք (ուժի մեջ է մտել 01.01.1999թ.).
The Civil Code of the Republic of Armenia 01.01.1999.
5. Ավետիսյան Վ., Հռոմեական մասնավոր իրավունք, Եր., 2010.
Avetisyan A., Roman private law, E. 2010.
6. Բարսեղյան Տ., ՀՀ Քաղաքացիական իրավունք, առաջին մաս, Ե., 2006.
Barseghyan T., RA Civil Law, first part, E. 2006.
7. Նազարյան Վ., ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի գիտագործնական մեկնաբանություններ, Ե., 2000.
Nazaryan V., Scientific and practical interpretations of the RA Civil Code, E. 2000.
8. Պապյան Ռ., Արդի իրավունքի քրիստոնեական ակունքները, Սր. Էջմիածին, 2002.
Papayan R., The Christian Roots of the Common Law, H. E. 2002.
9. Гражданское право, под ред. Е.А.Суханов, том 1, М., 1998.
Civil law un. editor Syxanov E. A, part 1, M. 1998.
10. Гражданское право, под ред. А.П. Сергеев, К. Толстой, том 1, М., 2008.
Civil law un. editor Sergeev A.P., Tolstoy K., part 1, M. 2008.
11. Проф. О. Амонь, Собственность, С-Петербург, 1908.
Prof. Amon O., Property, S-Peterburg, 1908.
12. Зом Р., Институции Римского права, М., 1888.
Zom R., Institutions of Roman Law, M. 1888.
13. Маяк И. Л., Проблема собственности у Авла Галлия, Древнее право, М., 2000
Mayak I. L., The problem of property in Aulus Gallius, M. 2000.
14. Мананкова Р.П., Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству, томск 1977.
Manankova R.P., The legal relationship of common share ownership of citizens under Soviet legislation, t. 1977.

Samine Petrosyan

*Senior Prosecutor of the Prosecutor's Office of
Malatia-Sebastia Administrative District of Yerevan City*

EVOLUTION OF THE LEGAL REGULATION OF COMMON OWNERSHIP RELATIONS¹

Abstract

Abstract

The article concerns the legal regulation of the relations of common ownership, addressing the types of common ownership and the jurisdiction over common ownership.

The article provides the concept of common ownership that is, common ownership is a combination of legal norms that regulates the legal relations of several owners with respect to the same property, in which the share of each of the owners is determined, and who, at their discretion, can own, dispose of and use their share.

In addition, in the framework of this study, the problem in practice regarding the use of common areas of a multi-apartment building has also been identified since it is necessary to further clarify the rules for the use of shared ownership, in particular the areas of common use of a multi-apartment building that are not actually owned by anyone, to exclude the possibility of use by any person on a permanent basis, by establishing legal norms with this content in domestic legislation, which will be mandatory.

Keywords: common share ownership; property; possess; use; dispose; owner.

¹ The article was presented on 31.01.2024 and was reviewed on 03.05.2024.

Самине Петросян

*Старший прокурор прокуратуры административного округа
Малатия-Себастья города Ереван*

ЭВОЛЮЦИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ¹

Абстракт

Статья касается правового регулирования отношений общей долевой собственности, в которой были затронуты виды общей собственности и полномочия общей долевой собственности.

В статье предложено уточнить законодательством РА круг субъектов общей долевой собственности, а также дано понятие общей долевой собственности, то есть общей долевой собственности является сочетание правовых норм, регулирующих правоотношения нескольких собственников в отношении одного и того же имущества, в котором определена доля каждого из собственников, и которые по своему усмотрению могут владеть, распоряжаться и использовать свою долю.

Кроме того, в рамках данного исследования была выявлена проблема, существующая на практике в отношении использования общих территорий многоквартирного здания, поскольку необходимо более четко определить правила использования долевой собственности, в частности, общих территорий многоквартирного здания, которые фактически не являются собственностью кого-либо, исключить возможность использования любым лицом на постоянной основе, закрепив внутренним законодательством правовые нормы указанного содержания, которые будут иметь обязательный характер.

Ключевые слова: долевая собственность; имущество; владеть; пользоваться; распоряжаться; владелец.

¹ Статья была представлена 31.01.2024 и прошла рецензирование 03.05.2024.