

**ԶՈՀՐԱԿ ԱՊՐԵՍՅԱՆ**

Եվրոպական համալսարանի  
իրավագիտության ամբիոնի ասպիրանտ

**ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ  
ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ  
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՎ  
ՎԵՐԱԿԱՆԳՆՄԱՆ ՀՆԱՐԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Հոդվածում խոսվում է հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման ժամանակ սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության լրացուցիչ երաշխիքների մասին: Մասնավորապես, անդրադարձ է կատարվում սեփականության իրավունքի պահպանման անհրաժեշտությանն այն դեպքերում, երբ հնարավոր է հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի իրականացումն առանց սեփականության օտարման: Դիտարկվում է նաև հետագայում հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի դադարման դեպքերում սեփականատիրոջ մոտ սեփականության իրավունքի վերականգնման հնարավորությունը:

*Հիմնարար- սեփականության իրավունք, սեփականության օտարում, արդարացի հավասարակշռություն, հանրության շահ, իրավունքի վերականգնում, նախապատվության իրավունք:*

Ցանկացած երկրում, այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետությունում, հասարակության տնտեսական հարաբերությունների հիմքում ընկած է սեփականությունը: Այդ է պատճառը, որ Հայաստանի Հանրապետության Հիմնական օրենքի (այսուհետև՝ Սահմանադրություն) «Սահմանադրական կարգի հիմունքները» գլխում առանձնահատուկ տեղ է հատկացված սեփականության իրավունքի պաշտպանությանը<sup>1</sup>:

Սեփականության բոլոր տեսակները ենթակա են պաշտպանության, սակայն ինչքան էլ տարբեր լինեն սեփականության իրավունքի տեսակները կամ դրանց նկատմամբ կիրառվող սահմանափակումները, մի բան ակնհայտ է՝ ցանկացած գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ենթակա է որոշակի սահմանափակման<sup>2</sup>:

ՀՀ Սահմանադրությամբ նույնպես սահմանվում է սեփականության իրավունքի սահմանափակման հնարավորությունը, ինչպես նաև նախատեսվում են սահմանափակման պայմանները և սահմանափակումներին ներկայացվող պահանջները: Այդ պահանջների ցանկը չի կարող սպառիչ լինել, սակայն Սահմանադրությունը, առնվազն, պետք է ամրագրի այն պահանջները, որոնք համընդհանուր ճանաչում են գտել ժամանակակից սահմանադրական իրավունքում<sup>3</sup>:

Սեփականության իրավունքի սահմանափակման ամենախիստ դրսևորումը դրա դադարումն է, որը կարող է տեղի ունենալ նաև հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով գույքի հարկադիր օտարմամբ: Նման խիստ սահմանափակ-

ման կիրառման պարագայում սեփականատիրոջ շահերը ենթակա են պաշտպանության, որը տեղի է ունենում նաև սահմանափակման կիրառման համար անհրաժեշտ պայմանների սահմանմամբ: Այսպես՝ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածը սահմանում է բացառիկ դեպքերում անձին պատկանող սեփականության օտարման հնարավորություն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով:

Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն ուղղված է հանրության անդամների և սեփականատիրոջ շահերի հնարավոր հակասությունների վերացմանը, դրանց փոխադարձ համերաշխ գոյությունը: Եվ չնայած՝ դրա արդյունքում սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը դադարում է, վերջինս դրա դիմաց պետք է ստանա համարժեք փոխհատուցում: Քաղաքացիական հասարակությունում սեփականատերը պետք է գիտակցի, որ վերջինիս իրավունքի դադարեցումը հետապնդում է ավելի կարևոր նպատակ, քան առանձին անձի անձնական շահեր: Բայցևայնպես, պետությունն էլ պարտավոր է գիտակցել, որ հանրային շահերի ապահովման համար անձի հիմնական իրավունքի դադարեցումը պետք է զուգորդվի սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության գործունե երաշխիքներով:

«Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք), սահմանելով սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության

երաշխիքներ, սահմանում է ինչպես այն նպատակները, որոնց իրականացման համար սեփականությունը կարող է օտարվել, այնպես էլ՝ հանրության գերակա շահի որոշման սկզբունքները: Այդ սկզբունքներից երկուսը սահմանում են, որ հանրության գերակա շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը, և հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականությունը կարող է օտարվել, եթե հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման<sup>5</sup>:

Հետևապես, եթե հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակին ողջամտորեն կարելի է հասնել առանց անձի սեփականության իրավունքի դադարեցման, ապա սեփականության իրավունքը պետք է պահպանվի: Այսինքն՝ ողջամիտ հնարավորության դեպքում հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի իրականացումը չպետք է հանգեցնի սեփականատիրոջ մոտ սեփականության իրավունքի դադարման:

Սեփականության իրավունքի պաշտպանության առանձնահատուկ կարգավորումներ են նախատեսված «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) 1-ին արձանագրությամբ, որի 1-ին հոդվածի 1-ին պարբերության համաձայն՝ *յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ իրավասու է անարգել օգտվելու իր գույքից: Ոչ-ոքիչի կարող զրկել նրան գույքից, բացառությամբ ի շահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով*<sup>6</sup>:

Իսկ Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը (այսուհետ՝ ՄԻԵԴ-), անդրադառնալով սեփականության իրավունքի սահմանափակում հանդիսացող սեփականության օտարման պայմաններին, արձանագրում է. «Թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի հետ համատեղելի լինելու համար օտարմանն ուղղված միջոցառումը պետք է բավարարի հետևյալ երեք պայմանները. այն պետք է իրականացվի ազգային իշխանությունների կողմից ցանկացած կամայական գործողություն բացառող՝ «օրենքով նախատեսված պայմաններին համապատասխան», պետք է բխի «հանրային շահերից», ինչպես նաև դրանով պետք է հաստատվի արդարացի հավասարակշռություն սեփականատիրոջ իրավունքների և համայնքային շահերի միջև»<sup>7</sup>:

Ինչպես ցանկացած իրավունքի խախտում,

սեփականության իրավունքի խախտումը նույնպես հանգեցնում է որոշակի իրավական հետևանքների, և սեփականության իրավունքի սահմանափակումը առանց վերոնշյալ պայմանների պահպանման, նույնպես հանդիսանում է սեփականության իրավունքի խախտում: Սեփականության իրավունքի խախտման դեպքում հնարավոր է խախտված իրավունքի վերականգնման երկու տեսակ՝

1) *restitutio in integrum* (մինչև իրավունքի խախտումը գոյություն ունեցած վիճակի հնարավորինս վերականգնում),

2) գույքի՝ այն պահի դրությամբ գործող արժեքի չափով գումարի վճարում (եթե ապացուցվել է *restitutio in integrum*-ի անհնարինությունը)<sup>8</sup>:

Իսկ ՄԻԵԴ-ը 2020 թվականի մարտի 19-ին կայացրած վճռով արձանագրում է. «Դատարանը բազմիցս նշել է, որ վճիռը, որով այն խախտում է արձանագրում, պատասխանող պետության վրա իրավական պարտավորություն է դնում խախտումը վերացնելու և դրա հետևանքների համար հատուցում տրամադրելու՝ այնպես, որ հնարավորինս վերականգնվի մինչև խախտումը գոյություն ունեցած իրավիճակը (տես Իատրիդիս ընդդեմ Հունաստանի (արդարացի փոխհատուցում) [ՄՊ] [Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC]], թիվ 31107/96, «32, ՄԻԵԴ 2000-XI): Եթե խախտման բնույթը բոլոր է տալիս *restitutio in integrum* (մինչև իրավունքի խախտումը գոյություն ունեցած իրավիճակի հնարավորինս վերականգնում), ապա պետության պարտականությունն է դա իրագործելու նպատակով պատասխանատվության ենթարկելը, քանի որ Դատարանը դա անելու ոչ լիազորություն ունի, ոչ էլ գործնական հնարավորություն»<sup>9</sup>:

Փոխհատուցումը պետք է հնարավորինս վերացնի ապօրինի գործողության հետևանքները և վերականգնի իրավիճակը, որն, ամենայն հավանականությամբ, գոյություն կունենար, եթե այդ գործողությունը չկատարվեր<sup>10</sup>:

Վերոգրյալից հետևում է, որ բոլոր այն դեպքերում, երբ իրավունքի սահմանափակումը հանգեցնում է իրավունքի խախտման՝ խախտված իրավունքի վերականգնման լավագույն ճանապարհը մինչև խախտումը եղած իրավիճակի վերականգնումն է: Նախընտրությունը տրվում է «*restitutio in integrum*» սկզբունքին այն պատճառով, որ այն ամենաարդյունավետ և ռացիոնալ միջոցն է: Ընդունելով տվյալ դիրքորոշումը, օրինակ, Ստրասբուրգի դատարանը իր գործերից մեկով պետությանը տվեց ընտրության հնարավորություն՝ վերականգնել նախկին իրավիճակը կամ վճարել դիմողին փոխհատուցում, միևնույն ժամանակ ընդգծելով, որ առաջին տար-

www.ardaradutyjournal.com

բերակը գերակայում է երկրորդի նկատմամբ<sup>11</sup>:

Եթե հաշվի առնելով սեփականության իրավունքի կարևորությունը՝ մարդու իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից նախկին իրավիճակի վերականգնումը հանդիսանում է խախտված իրավունքի վերականգնման լավագույն տարբերակը սեփականության իրավունքի ապօրինի միջամտության դեպքում, ապա ինչու՞ օրինական միջամտության պարագայում չսահմանել սեփականության իրավունքի վերականգնման հնարավորություն, եթե դրա իրականացումը հնարավոր է: Այսինքն՝ քանի որ Սահմանադրությամբ նախատեսվում է սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը, որը, նախևառաջ, իրենից ենթադրում է նման իրավունքի առկայություն կամ պահպանում, ապա անկախ սեփականության իրավունքի սահմանափակման օրինականության հիմքից, հնարավորության դեպքում, կարելի է վերականգնել անձի սահմանափակված (տվյալ դեպքում՝ ոչ խախտված) իրավունքը: Ընդ որում՝ Օրենքը նույնպես սահմանում է, որ հանրության շահի ապահովման նպատակով սեփականությունը կարող է օտարվել միայն այն դեպքում, երբ դրա արդյունավետ իրագործումը հնարավոր չէ առանց սեփականության օտարման:

Նախ, կարծում ենք, որ, նույնիսկ, եթե հանրության գերակա հանրային շահին կարելի է հասնել միայն այլ անձին պատկանող գույքի միջոցով, դա դեռ չի նշանակում, որ այդ գույքի օտարումը հանդիսանում է նպատակին հասնելու միակ միջոցը: Այսինքն՝ եթե նպատակին հասնելու միջոցը գույքն է, այլ ոչ թե դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը, ապա գույքը կարելի է տիրապետել նաև առանց այն օտարելու: Այսինքն՝ նման դեպքերում հետապնդվող նպատակին կարելի է հասնել սեփականության իրավունքի պահպանմամբ:

Եվ երկրորդ, եթե հանրության գերակա հանրային շահին հասնելու համար անհրաժեշտ է գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առկայություն, ապա առանձին դեպքերում՝ սեփականության օտարումից հետո հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակը կարող է դադարել գոյություն ունենալ: Հետևապես, կարելի է դիտարկել սեփականության իրավունքի վերականգնման հնարավորությունը:

Ստորև դիտարկենք սեփականության իրավունքի պաշտպանության վերոնշյալ երկու հնարավորությունները՝ բերելով հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման օրինակներ:

**Սեփականության իրավունքի պահպանում.**

հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի գոյության ժամկետը կարող է ի սկզբանե հայտնի լինել: Օրինակ՝ պետության միջազգային պարտավորությամբ նախատեսված է պարտավորության կատարման ժամկետ, և դրա կատարմամբ միջազգային պատավորությունը դադարում է: Եթե տվյալ պարտավորության կատարման համար անհրաժեշտ է անձին պատկանող սեփականությունը որոշակի ժամկետով, և նման անհրաժեշտությունը կդադարի միջազգային պարտավորության կատարմամբ, ապա, գտնում ենք, որ սեփականության օտարումը բավական խիստ միջամտություն է:

Օրենքը սահմանում է, որ սեփականությունը կարող է օտարվել, եթե հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման: Սակայն Օրենքը չի նախատեսում տիրապետման և օգտագործման իրավագործությունների ժամանակավոր ձեռքբերման հնարավորություն, որի պարագայում հետապնդվող նպատակին կարելի է հասնել նաև առանց սեփականության օտարման: Այլ կերպ՝ խոսքը վերաբերում է սեփականության օտարման փոխարեն սեփականությունն օգտագործման իրավունքով վերցնելու մասին, որը, կարծում ենք, գործում միջոց կլինի ժամկետներով սահմանափակված նպատակներին հասնելու համար: Ընդ որում՝ նման պայմանի առկայության դեպքում սեփականության օտարումը իրավունքի սահմանափակման համաչափության տեսանկյունից կդիտվի որպես նպատակին հասնելու համար ոչ անհրաժեշտ միջոց:

Կարծում ենք, որ միջամտության նման տեսակի սահմանումը ոչ միայն սեփականությունը պահպանել ցանկացող սեփակատիրոջ իրավունքի պաշտպանության միջոց է, այլ նաև՝ ձեռքբերողի համար նախատեսում է ոչ մեծ ծախսերի միջոցով հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի իրականացում: Բայց հաշվի առնելով, որ առանց սեփականության օտարման՝ դրա տիրապետման և օգտագործման իրավագործությունների փոխանցումը ձեռքբերողին կարող է էական վնասներ պատճառել սեփականատիրոջը, այդ թվում՝ հանգեցնել de facto սեփականազրկման, անհրաժեշտ է դիտարկել տվյալ միջոցի պարտադիրության հանգամանքը: Քանի որ սեփականությունն օգտագործման իրավունքով վերցնելը կարող է տևել երկար և նաև հանգեցնել սեփականության նկատմամբ սեփակատիրոջ հետաքրքրության կորստի, կարծում ենք, որ տվյալ միջոցը չի կարող կիրառվել սեփականատիրոջ կամքին հակառակ:

www.ardaradutyjournal.com

Այսինքն՝ սեփականությունն օգտագործման իրավունքով վերցնելու որոշման դեպքում, երբ նպատակի գործողության ժամկետն էականորեն երկար է, սեփականատերը կարող է պահանջել սեփականության իրավունքի օտարում: Նման դեպքերում, հաշվի առնելով գույքի տեսակը՝ սեփականությունն օգտագործման իրավունքով վերցնելու առավելագույն հնարավոր ժամկետը պետք է սահմանի օրենսդիրը, իսկ այդ ժամկետը գերազանցելու դեպքում, սեփականատերը կարող է պահանջել գնել իր սեփականությունը: Ընդ որում՝ եթե օգտագործման ժամկետը երկարաձգվում և գերազանցում է վերոնշյալ առավելագույն ժամկետը, սեփականատերը կրկին պետք է հնարավորություն ունենա պահանջելու գնել իր սեփականությունը:

Ուշադրության է արժանի նաև՝ ցանկացած դեպքում սեփականությունը գնելու պահանջի հնարավորության դիտարկումը, այսինքն՝ օգտագործման իրավունքով սեփականությունը վերցնելու անհնարինությունը՝ առանց սեփականատիրոջ համաձայնության, սակայն հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով, ոչ երկար ժամկետով, վերոնշյալ միջամտության իրականացումը, ընդհանուր առմամբ, կհամարվի համաչափ միջոց, հատկապես, երբ սեփականության իրավունքի դադարեցում տեղի չի ունենում:

Միևնույն ժամանակ, սեփականության օգտագործման իրավունքի ձեռքբերումը պետք է սեփականատիրոջ համար ստեղծի նախնական և համարժեք փոխհատուցում ստանալու հնարավորություն: Կարծում ենք, որ տվյալ դեպքում խոսքը պետք է գնա Օրենքով նախատեսված չափից (շուկայական արժեք + 15%) ավելի բարձր փոխհատուցման մասին՝ հաշվի առնելով միջամտության կարճ տևողությունը:

**Սեփականության իրավունքի վերականգնում.** սեփականության իրավունքի պահպանումը հնարավոր չի լինի ապահովել, եթե հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի տևողությունը երկար է, անժամկետ կամ նախապես հնարավոր չէ իմանալ, թե այն ինչքան ժամանակ կտևի: Սակայն ապագայում գույքը կարող է դադարել սպասարկել հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակը: Օրինակ՝ միջազգային պարտավորությունը, որի կատարման ապահովման համար անձին պատկանող սեփականությունն օտարվել է, արդեն իսկ պատշաճ կարգով կատարվել է, և դրա համար օտարված սեփականության անհրաժեշտությունն այլևս չկա:

Եթե սեփականության իրավունքի պաշտպանության երաշխիքների սահմանման առաջնային

նպատակը սեփականության իրավունքի պահպանումն է և դրա իրավագործությունների անխոչընդոտ իրականացումը, օտարման նպատակ հանդիսացող հանգամանքի դադարելու դեպքում՝ իրավաչափ է խոսել սեփականության ճակատագրով հետաքրքրված նախկին սեփականատիրոջ **իրավունքի վերականգման հնարավորության մասին:**

Կրկին հաշվի առնելով այն, որ սեփականության իրավունքի պաշտպանության երաշխիքները, նախևառաջ, ուղղված են սեփականության իրավունքի պահպանմանը և երրորդ անձանց, այդ թվում՝ պետության ոտնձգություններից զերծ պահելուն, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ ժամանակի մեջ կոնկրետ պահից սկսած գույքն այլևս չի օգտագործվում հանրության գերակա շահի ապահովման համար՝ կարծում ենք, որ գույքի նախկին սեփականատերը այն հետգնելու իրավունք պետք է ունենա: Նման իրավունքի սահմանումը սեփականության իրավունքի պաշտպանության լրացուցիչ երաշխիք կհանդիսանա:

Խախտված իրավունքի վերականգնման ամենաարդյունավետ տեսակը, ինչպես վերևում արդեն քննարկեցինք, **մինչև իրավունքի խախտումը գոյություն ունեցած իրավիճակի հնարավորինս վերականգնումն է (restitutio in integrum):** Եթե իրավունքի խախտման դեպքում հնարավոր է վերականգնել նախկին իրավիճակը, ապա նույնը կարելի է անել նաև իրավունքի իրավաչափ սահմանափակման դեպքում:

Սակայն գույքը հետգնելու հնարավորությունը չպետք է լինի անսահմանափակ, ինչը կարող է հանգեցնել այլ անձանց իրավունքների խախտման և սեփականության իրավունքի ճակատագրի նկատմամբ տևական անորոշության:

Նախ, կարծում ենք, որ գույքը հետգնելու հնարավորություն կարող է սահմանվել միայն այն դեպքում, երբ գույքը ձեռք է բերվել պետության կողմից: Եթե գույքը ձեռք է բերվել այլ անձանց կողմից, ապա անհրաժեշտություն կառաջանա պաշտպանելու նաև նոր սեփականատիրոջ շահերը, որը գույքը ձեռք է բերել օրինական հիմքով, հետևապես՝ վերջինիս սեփականության իրավունքը ենթակա է պաշտպանության պետության կողմից: Ավելին՝ գույքը ձեռք բերելիս նոր սեփականատերը ողջամտորեն կարող էր ենթադրել, որ դրա նկատմամբ ձեռք է բերում անժամկետ սեփականության իրավունք: Հակառակ դեպքում՝ վերջինս, հնարավոր է՝ հետաքրքրված չլինել տվյալ գույքի ձեռքբերմամբ:

Միևնույն ժամանակ, եթե գույք ձեռքբերողը պետությունն է, նրա իրավունքների պաշտպանության և գույքի հետագա ճակատագրի անորոշու-

## ԱՐԴԱՐԱԴԱՏՈՒԹՅՈՒՆ

թյան վերացման նպատակով անհրաժեշտ է սահմանել հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի դադարման պահից սկսած որոշակի ժամկետ, որի ընթացքում նախկին սեփականատերը կարող է պահանջել իրեն վաճառել իր նախկին սեփականությունը: Այդ ժամկետը, վերոնշյալ նպատակների հաշվառմամբ, ինչպես նաև նախկին սեփականատիրոջ մոտ գույքի նկատմամբ իր հետաքրքրության առկայության մասին մտածելու բավական երկար ժամանակ ունենալու հանգամանքով պայմանավորված՝ պետք է լինի կարճ:

Խնդիրն այն է, որ առանձին դեպքերում կարող է դժվարություն առաջանալ հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի դադարման պահի որոշման հետ, որը, միաժամանակ, հանդիսանում է պահանջ ներկայացնելու ժամկետի սկիզբը: Կարծում ենք, որ նման նպատակի դադարման փաստը և դրա պահը պետք է, նախևառաջ, հաստատվի հենց ՀՀ կառավարության կողմից ինչպես վերջինիս նախաձեռնությամբ, այնպես էլ՝ սեփականատիրոջ դիմումի համաձայն:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ գույքը հետ է գնվում նախկին սեփականատիրոջ կողմից և, արդեն, ոչ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով, տրամաբանական է, որ գույքն կօտարվի տվյալ պահին գործող շուկայական արժեքով: Ընդ որում՝ գույքի հետգնման հնարավորության սահմանումը ողջամտորեն ձեռնտու է նաև պետությանը, որն իրեն անցած գույքը կրկին կարող է վերածել դրամական միջոցների:

Միևնույն ժամանակ, անհրաժեշտ ենք համարում անդրադառնալ սեփականության օտարման մեկ այլ կարևոր դեպքի. հնարավոր է, որ հանրության գերակա շահի նպատակով օտարված սեփականությունն ունենա նույն նպատակային նշանակությունը, որն ուներ մինչև օտարումը: Օրինակ՝ նման իրավիճակ կարող է առաջանալ այն դեպքում, երբ սեփականությունն օտարվի քաղաքաշինական կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովման նպատակով: Տվյալ դեպքում չի բացառվում, որ գույքի արտաքին տեսքի փոփոխման իրականացման պայմաններում, այն շարունակի օգտագործվել իր նախկին նշանակությամբ: Նման պայմաններում կարող է ինչպես չառաջանալ սեփականության օտարման անհրաժեշտություն, այնպես էլ՝ առաջանալ և ոչ կարճ ժամկետով:

Խոսքը վերաբերում է նաև այն դեպքերին, երբ նման ծրագրերի իրականացման նպատակով վե-

րացվում է սեփականություն հանդիսացող գույքը և դրա փոխարեն ստեղծվում է նույն նպատակային նշանակությամբ այլ գույք: Հայաստանի Հանրապետությունում դրա լավագույն օրինակն է հանդիսանում Հյուսիսային պողոտայում տեղի ունեցած կառուցապատման աշխատանքները:

Այսպես՝ ՀՀ կառավարության 2000 թվականի նոյեմբերի 25-ի թիվ 774 որոշմամբ հավանություն տրվեց Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ներկայացված Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատման ծրագրին: Տվյալ ծրագրում նշվում էին կառուցապատման հրատապ անհրաժեշտության պատճառները, և սահմանվում էր, որ ծրագրի իրականացմամբ Երևանը ձեռք կբերի գեղագիտական և ճարտարապետական նոր փայլ և կավարտվի Թամանյանական Երևանի քաղաքաշինական հիմնականախթի ձևավորումը<sup>12</sup>:

Իսկ ՀՀ կառավարության 2001 թվականի հուլիսի 16-ի թիվ 645 որոշմամբ այդ ծրագրի իրականացման համար որոշվել է հաստատել Երևանի Հյուսիսային պողոտայի հատվածում գտնվող՝ պետության կարիքների համար վերցվող անշարժ գույքի (հողամասեր, շենքեր և շինություններ) օտարման գոտին՝ 82700 քառակուսի մետր տարածքով<sup>13</sup>:

Արդյունքում՝ օտարվել են որոշմամբ նշված տարածքում առկա գույքերը, քանդվել են բազմաբնակարան շենքերը և այլ շինություններ, դրանց փոխարեն կառուցվել են նորերը՝ իրականացնելով ծրագրում նշված նպատակները: Բայց կառուցված շենքերը, մեծ մասամբ, ունեն նույն նպատակային նշանակությունը, որն առկա էր նախկինում: Օրինակ՝ կառուցված շենքերի զգալի մասն իրենց նպատակային նշանակությամբ բնակելի են: Այսինքն՝ ընդհանուր առմամբ, տվյալ տարածքում կառուցապատված ենթակառուցվածքների նպատակային նշանակությունը չի փոխվել, փոխվել է դրա արտաքին տեսքը, ինչը հանդիսանում էր գույքի օտարման հիմնական նպատակը:

Նման դեպքերում անձի սեփականության իրավունքի պաշտպանության տեսանկյունից անհրաժեշտ է դիտարկել սեփականության իրավունքի վերականգնման հնարավորությունը: Դրա համար, նախ, հիմք է հանդիսանում այն հանգամանքը, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումը չպետք է սեփականատիրոջը զրկի համանման գույք ձեռք բերելու հնարավորությունից կամ առաջացնի վերջինիս համար այլ ծանր հետևանքներ, կամ, ինչպես նշում էր ՄԻԵԳ-ը, Օսմանյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով՝ պետք է դիտարկվի, թե արդյո՞ք փոխ-

հատուցումը բավարար է, որպեսզի սեփականատերերը ձեռք բերեն համարժեք գույք այն տարածքում, որտեղ նրանք ապրում էին<sup>14</sup> :

Դիտարկելով խնդիրը քանդված շենքի բնակարանների նախկին սեփականատերերի իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից՝ անհրաժեշտ է նշել, որ չնայած քանդված շենքն այլևս գոյություն չունի, սակայն անձինք ունեցել են այդ շենքի բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունք, այդ թվում՝ բաժնային սեփականության իրավունք շենքը սպասարկող հողամասի նկատմամբ. բնակելի նոր շենքը կառուցվել է նրանց նախկինում պատկանող շենքի վայրում կամ դրա հարևանությամբ: Առավել համանման տարբերակ, քան նույն հատվածում գտնվող բնակարանի ձեռքբերումը, որտեղ վերջիններս բնակվել են, դժվար է պատկերացնել:

Միևնույն ժամանակ, Օրենքը սահմանում է, որ սեփականության օտարումը չպետք է չիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը, ինչպես նաև՝ օտարումը կարող է իրականացվել, եթե հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման: Վերոնշյալ օրինակում հնարավոր չէր հասնել սահմանված նպատակին առանց անձանց պատկանող սեփականության իրավունքի օտարման: Սակայն, քանի որ հետագայում կառուցվող շենքն օգտագործվելու է նույն նպատակով, ինչ նախկինում, ապա իրավաչափ է սեփականատիրոջ իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից ապահովել սեփականության իրավունքի վերականգման հնարավորություն:

Տվյալ դեպքում, հաշվի առնելով սեփականության օտարման նպատակը, սեփականությունը ձեռքբերողի շահերի պաշտպանությունը և կրած մեծ ծախսերը՝ գույքը հետզհետե իրավունքի փոխարեն կողմերի շահերի արդարացի հավասարակշռության տեսանկյունից, ավելի նպատակահարմար է նախկին սեփականատիրոջ համար սահմանել գներու նախապատվության իրավունք: Այսինքն՝ այն դեպքում, երբ ձեռքբերողը կառուցվող շենքում վաճառում է բնակարաններ, նախկին սեփականատերերի իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից՝ ցանկալի է սահմանել ձեռքբերողի կողմից առաջարկված պայմաններով բնակարան ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք: Ընդ որում՝ ձեռքբերողի շահերի պաշտպանության տեսանկյունից ցանկալի է, որ այդ ժամկետը չլինի շատ երկար և իրականացվի մինչև շենքի կառուցապատման իրավունքների աշխատանքների ավարտը: Այսինքն՝ խոսքը գնում է կառուցվող

շենքից անշարժ գույք գներու իրավունքի պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունքի մասին: Կարծում ենք, որ տվյալ փուլում կառուցապատողի առաջարկները պետք է հայտնվեն բոլոր նախկին սեփականատերերին, որոնք որոշակի ժամկետի ընթացքում իրավունք կունենան օգտվելու նույն նպատակային նշանակությամբ և նախկինում առկա քանակի անշարժ գույք ձեռք բերելու նախապատվության իրավունքից:

Սեփականության իրավունքի պաշտպանության վերոնշյալ լրացուցիչ երաշխիքները նպատակ են հետապնդում հնարավորինս պահպանել անձի մոտ սեփականության իրավունքի առկայությունը և նվազագույնի հասցնել սեփականության անվերադարձ օտարման դեպքերը:

Օրենքով արդեն իսկ սահմանվում է այն սկզբունքը, համաձայն որի՝ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականությունը կարող է օտարվել, եթե հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման: Տվյալ սկզբունքը սահմանադրական այն ձևակերպման հետ միասին, համաձայն որի՝ սեփականությունը կարող է օտարվել միայն օրենքով նախատեսված, բացառիկ դեպքերում, բերում է այն եզրահանգման, որ հանրության գերակա շահին հասնելու ճանապարհին անձի սեփականության իրավունքի պահպանումը, եթե դա հնարավոր է, լավագույն տարբերակն է: Այսինքն՝ սեփականության իրավունքի պահպանումը Սահմանադրության և Օրենքի կողմից դիտարկվում է որպես սեփականության իրավունքի պաշտպանության լավագույն միջոց: Կարծում ենք՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության վերոնշյալ լրացուցիչ երաշխիքներն ուղղված կլինեն սեփականատիրոջ և հանրության շահերի միջև արդարացի հավասարակշռության լիարժեք ապահովմանը:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ կարելի է հանգել հետևյալ եզրակացություններին.

1. Սեփականության իրավունքի պահպանումը սեփականատիրոջ մոտ հանդիսանում է սեփականության իրավունքի պաշտպանության ամենացանկալի միջոցը:
2. Այն դեպքերում, երբ հանրության գերակա շահի ապահովման համար անհրաժեշտ է կոնկրետ գույք, այլ ոչ թե դրա նկատմամբ սեփականության իրավունք, իսկ հանրության գերակա շահ հանդիսացող նպատակի տևողությունը հայտնի է և կարճ, սեփականության օտարման փոխարեն կարող է իրականացվել սեփականության իրավունքի առանձին իրավագործությունների տրամադրում

ձեռքբերողին՝ առանց սեփականության օտարման: 3. Եթե հանրության գերակա շահին հնարավոր չէ հասնել առանց սեփականության օտարման, ապա անհրաժեշտ է հնարավորության դեպքում հասնել նախկին սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի վերականգնմանը: Այսինքն՝ եթե

հնարավոր չէ ապահովել սեփականության իրավունքի պահպանումը ներկայում, ապա սահմանել իրավունքի վերականգնման հնարավորություն հետագայում:

<sup>1</sup> Այվազյան Ն. Ա., Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական իրավունք (Գիրք առաջին), «Տիգրան Մեծ» հրատ., Երևան 2016, էջ 301:

<sup>2</sup> Clarke A. and Kohler P., Property law, Commentary and Materials, Cambridge University Press, Cambridge 2005, page 217.

<sup>3</sup> ՀՀ նախագահին առընթեր սահմանադրական բարեփոխումների մասնագիտական հանձնաժողով, Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական բարեփոխումների հայեցակարգ, Երևան, 2014թ., էջ 21:

<sup>4</sup> ՀՀ Սահմանադրություն (06.12.2015թ. փոփոխություններով)

<sup>5</sup> «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք, 4-րդ հոդված:

<sup>6</sup> «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդված:

<sup>7</sup> ՄԻԵԴ վճիռ թիվ 71306/11 Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 50-րդ կետ:

<sup>8</sup> ՄԻԵԴ վճիռ թիվ թիվ 8001/07 Վարդանյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 29-րդ կետ:

<sup>9</sup> ՄԻԵԴ վճիռ թիվ 22662/10 Խաչատուրյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 53-րդ կետ:

<sup>10</sup> Publication of the Permanent Court of International Justice, 13 September 1928, Factory at Chorzow, Series A no. 17, p. 47

<sup>11</sup> The European Convention on Human Rights and property rights, Council of Europe, 1998, page 43.

<sup>12</sup> ՀՀ կառավարության 2000 թվականի նոյեմբերի 25-ի թիվ 774 որոշում:

<sup>13</sup> ՀՀ կառավարության 2001 թվականի հուլիսի 16-ի թիվ 645 որոշում:

<sup>14</sup> ՄԻԵԴ վճիռ թիվ 71306/11 Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 70-րդ կետ:

*ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ*

1. ՀՀ Սահմանադրություն (06.12.2015թ. փոփոխություններով):
2. «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» կոնվենցիա (ընդունված՝ 04.11.1950թ.):
3. «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք (ընդունված՝ 27.11.2006թ.):
4. ՄԻԵԴ վճիռ թիվ 71306/11 Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=127908#>.
5. ՄԻԵԴ վճիռ թիվ թիվ 8001/07 Վարդանյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 29-րդ կետ <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=138460#>.
6. ՄԻԵԴ վճիռ թիվ 22662/10 Խաչատուրյանն ընդդեմ Հայաստանի գործով, 53-րդ կետ <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=143132#>.
7. ՀՀ կառավարության 2000 թվականի նոյեմբերի 25-ի թիվ 774 որոշում:
8. ՀՀ կառավարության 2001 թվականի հուլիսի 16-ի թիվ 645 որոշում:
9. Այվազյան Ն. Ա., Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական իրավունք (գիրք առաջին), «Տիգրան Մեծ» հրատ., Երևան 2016, էջ 301:
10. ՀՀ նախագահին առընթեր սահմանադրական բարեփոխումների մասնագիտական հանձնաժողով, Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական բարեփոխումների հայեցակարգ, Երևան, 2014թ., 49 էջ:
11. Clarke A. and Kohler P., Property law, Commentary and Materials, Cambridge University Press, Cambridge 2005, 777 pages.
12. Publication of the Permanent Court of International Justice, 13 September 1928, Factory at Chorzow, Series A no. 17, 65 pages.
13. The European Convention on Human Rights and property rights, Council of Europe, 1998, page 43.

Зорак Апресян  
Аспирант кафедры права  
Европейского университета

РЕЗЮМЕ

*Возможность сохранения и восстановления права собственности  
при обеспечении общественных интересов*

В статье рассматриваются дополнительные гарантии защиты прав собственника при отчуждении собственности в целях обеспечения приоритетных интересов общества. В частности, рассматривается необходимость сохранения прав собственности в случаях, когда возможно достижение цели приоритетного интереса общества без отчуждения собственности, а также возможность восстановления права собственности собственника в случае дальнейшего прекращения цели приоритетного интереса общества.

*Ключевые слова:* право собственности, отчуждение собственности, справедливый баланс, интересы общества, восстановление права, преимущественное право.

Zohrak Apresyan  
PhD student at the  
European University, Chair of Law

SUMMARY

*The possibility of preservation and restoration of right  
of ownership while ensuring the public interests*

This article discusses additional guarantees for the protection of the owner's rights during the alienation of property with a view to ensuring overriding public interests. In particular, it deals with the need to preserve the right of ownership in cases where it is possible to achieve a goal of public interest without alienation of property, as well as the article considers the possibility of restoring the right of ownership to the owner in the event of termination of a goal of public interest.

*Key words:* right of ownership, alienation of property, fair balance, public interests, restoration of right, priority right.

Բնագիրը ներկայացվել է 22.01.2021թ.

Ընդունվել է տպագրության 10.02.2021թ.

Հոդվածը երաշխավորել է տպագրության (գրախոսել է)

իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր Ա. Խաչատրյանը