

ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳ

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ուրիշի գույքն օգտագործելու իրավունքը (ուզուֆրուկտ) կանոնակարգող դրույթներ ներմուծելու վերաբերյալ

1. Ներածություն

ՀՀ գործող քաղաքացիական օրենսդրությունը չի ճանաչում ուզուֆրուկտը և չի բացահայտում դրա հասկացությունը: Մինևույն ժամանակ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով կարգավորված են մի շարք հարաբերություններ, որոնք պարունակում են ուզուֆրուկտին բնորոշ տարրեր: Մասնավորապես, գործող քաղաքացիական օրենսգրքի 205-209-րդ հոդվածները կարգավորում են հողամասի օգտագործման հետ կապված հարաբերությունները:¹ Դրանցում հստակ տարանջատվում են հողամասի և վերջինիս վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները:

Ուրիշի գույքն օգտագործելու իրավունքը (ուզուֆրուկտը) անձնական բնույթի սահմանափակ իրային իրավունք է, որի ուժով անձը տիրապետում և օգտագործում է իրը իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան: Ուզուֆրուկտի սկզբունքային տարբերությունը կառուցապատման իրավունքից կայանում է նրանում, որ ուզուֆրուկտի դեպքում պարտադիր պահպանվում է իրի տնտեսական նշանակությունը և այն ենթակա չէ փոփոխման ուզուֆրուկտը ստացած անձի կողմից իրը տիրապետելու և օգտագործելու ողջ ժամանակահատվածում: Ուզուֆրուկտ սահմանվում է բացառապես ոչ առևտրային նպատակներով և որպես կանոն տրամադրվում է ֆիզիկական անձանց կամ ոչ առևտրային կազմակերպություններին: Հիմնականում ուզուֆրուկտը նշանակվում է գույքի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի: Շինության նկատմամբ ուզուֆրուկտը նշանակվում է դրանով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ ուզուֆրուկտ տրամադրելու հետ մեկտեղ: Ուզուֆրուկտը ծագում է դրա պետական գրանցման պահից:

¹ Օրինակ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 206-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն. «Հողամասի սեփականատեր չհամարվող անձն օրենքով կամ սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրով սահմանված կարգով կարող է տիրապետել և օգտագործել հողամասը»:

Ուզուֆրուկտը անքակտելի իրավունք է, և ենթակա չէ ժառանգման կամ այլ կերպ փոխանցման: Միննույն ժամանակ, ուզուֆրուկտը հետևում է գույքին դրա սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում: Դրանով է պայմանավորված ուզուֆրուկտի իրային այլ ոչ թե պարտավորական իրավահարաբերության բնույթը:

Այսպիսով, ըստ էության գործող իրավակարգավորումը պարունակում է ուզուֆրուկտին բնորոշ որոշ տարրեր: Այդուհանդերձ այն ամբողջական չէ և ունի որոշ խեղաթյուրումներ: Այդ իսկ պատճառով առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության մեջ ներառել ուզուֆրուկտին վերաբերող առանձին համակարգված դրույթներ:

2. Առկա խնդիրները և փոփոխությունների անհրաժեշտությունը

Ինչպես նշվեց ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 205-209-րդ հոդվածները տարանջատում են հողամասի և դրա վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավական ռեժիմները: Արդյունքում առաջանում է մի վիճակ, երբ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձը օրենքի ուժով ձեռք է բերում օգտագործման իրավունք հողամասի նկատմամբ: Այս դեպքում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքը դառնում է ձևական, քանի որ հողամասը փաստացի գտնվում է դրա վրա կառուցված գույքի սեփականատիրոջ իշխանության ներքո, իսկ հողամասի սեփականատերը որևէ կերպ չի կարող լիարժեք իրականացնել այդ հողամասի նկատմամբ իր իրավունքները: Այստեղ անհրաժեշտ է նշել նաև այն, որ, նման հողամասում գտնվող անշարժ գույքը վաճառելիս հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությունը չի պահանջվում: Մյուս կողմից առկա է դիսոնանս այս հոդվածների և անշարժ գույքի առուվաճառքը կարգավորող դրույթների միջև (օրինակ տե՛ս 564-րդ հոդվածը): Այս դեպքում քաղաքացիական օրենսգիրքը միմյանցից չի տարանջատում հողամասի և դրա վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ իրավունքները, եթե դա նույն անձն է: Վերջինիս կողմից հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքը վաճառելիս գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցելու հետ միաժամանակ փոխանցվում է հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Նման մոտեցումը առավել

Ճիշտ է թվում: Այս առումով չկա հիմք տարանջատելու նաև հողամասի օգտագործման իրավունքը դրա վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ օգտագործման իրավունքից: Այլ կերպ ասած հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատերը այդպիսի իրավունք պետք է ունենա նաև հողամասի նկատմամբ: Իսկ եթե անձը հողամասի նկատմամբ ունի օգտագործման իրավունք, ապա դրա վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ պետք է ունենա նույնպիսի իրավունք:

3. Առաջարկվող լուծումները

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 205-209-րդ հոդվածները տեղավորված են նույն գլխում ինչ սերվիտուտը և հողամասի կառուցապատման իրավունքը կարգավորող հոդվածները: Իր բնույթով լինելով անհատական կամ անձնական սերվիտուտի տեսակ, կարծում ենք, որ ուզուֆրուկտը կարգավորող դրույթները, որոնք կարող են փոխարինելու գալ 205-209-րդ հոդվածներին կարող են առանձնացվել առանձին պարագրաֆի տեսքով՝ «Հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները» գլխում: Ըստ այդմ անհրաժեշտ կլինի կառուցապատման իրավունքին և հողային սերվիտուտին վերաբերող դրույթները ևս տարանջատել առանձին պարագրաֆների տեսքով: Հոդվածների նման խմբավորումը կիրառվում է ինչպես Գերմանական և Ֆրանսիական այնպես էլ՝ Հոլանդական քաղաքացիական օրենսգրքերում:

Առաջարկվում է ուզուֆրուկտը, որպես սեփականատեր չհամարվող անձի իրային իրավունք նախատեսել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 170-րդ հոդվածի 1-ին մասում:

Առաջարկում ենք ամրագրել այն մոտեցումը, որ հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ձեռք բերելիս անձը ձեռք է բերում նաև այդ անշարժ գույքով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք: Սա կվերացնի այն անհասկանալի վիճակը, երբ անշարժ գույքի սեփականատերը և դրա տակ գտնվող հողամասի սեփականատերը տարբեր սուբյեկտներ են: Գործող արհեստական տարանջատումը վերացնելու

պայմաններում որոշակի կդառնա հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքի իրացվելիությունը և դրա պաշտպանությունը:

Կարծում ենք, որ ուզուֆրուկտի ինստիտուտի ներդրում կարող է իրականացվել ինչպես ամբողջովին նոր բովանդակություն ունեցող հողվածների շարադրմամբ, այնպես էլ՝ 205-209-րդ հողվածներում փոփոխություններ կատարելու միջոցով:

Մասնավորապես առաջարկվում է սահմանել ուզուֆրուկտին բնորոշ հետևյալ նվազագույն դրույթները.

ա. ուզուֆրուկտը հանդիսանում է հողամասի նկատմամբ անքակտելի տիրապետման և օգտագործման իրավունք, որը կապված է մեկ անձի հետ ու չի կարող ժառանգվել, փոխանցվել կամ ծանրաբեռնվել, միևնույն ժամանակ, այն կարող է սեփականատիրոջ համաձայնությամբ վարձակալության տրվել,

բ. ուզուֆրուկտը պետք է պետական գրանցում ստանա կադաստրում, այս կապակցությամբ անհրաժեշտ կլինի նաև համապատասխան լրացումներ կատարել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում,

գ. ուզուֆրուկտը կարող է լինել հատուցելի կամ անհատույց.

դ. ուզուֆրուկտ ստացողը իրավունք ունի հողի օգտագործմամբ պայմանավորված պտուղներ ստանալու, և դրանք համարվում են վերջինիս սեփականությունը.

ե. ուզուֆրուկտ ստացող անձը պարտավոր է հոգ տանել հողամասն իր տնտեսական նշանակությամբ պահպանելու համար.

զ. ուզուֆրուկտ ստացող անձը պարտավոր է ուզուֆրուկտի գործողության ընթացքում կրել հողամասի հետ կապված հանրային ու մասնավոր բեռերը՝ հարկերը, տուրքերը և այլ վճարները

է. ուզուֆրուկտ ստացողը պետք է ապահովագրի հողամասը:

Առաջարկվում է նաև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանել ուզուֆրուկտի ծագման և դադարման հիմքերը, ուզուֆրուկտարիի և ուզուֆրուկտ ստացողի իրավունքները և պարտականությունները, ուզուֆրուկտ ստացող անձի կողմից հողամասի վնասելու դեպքում վնասի հատուցման կարգը:

Քննարկման է ենթակա նաև շարժական իրերի նկատմամբ ուզուֆրուկտի ներդրումը, չնայած, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ուզուֆրուկտի ինստիտուտը նոր է ներդրվելու և անհայտ է ՀՀ իրավական համակարգի համար, առաջարկվում է սկզբնական փուլում սահմանափակվել միմիայն անշարժ իրերի ուզուֆրուկտի նախատեսմամբ:

4. Կարգավորման նպատակը և ակնկալվող արդյունքը

Նշված փոփոխությունների արդյունքում կվերանան այն դրույթները, որոնք ներդրվել են որպես իրավիճակային լուծումներ: Հողի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքներ գլուխը կդառնա համակարգված և ամբողջական: Ուզուֆրուկտի ամբողջական ներմուծումը հայկական իրավունք առավել որոշակի կդարձնի սեփականատիրոջ և հողամասի օգտագործողի միջև հարաբերությունները: