


**ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԵՎ ԴՐԱ ՎՐԱ ԳՏՆՎՈՂ ՇԵՆՔԵՐԻ,  
ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ՝ ՈՐՊԵՍ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԻՐԱՎԱԿԱՆ  
ԻՆՔՆՈՒՐՈՒՅՆ ՕԲՅԵԿՏ ԴԱՄԱԿԱՐԳԵԼՈՒ ԻՐԱՎԱԿԱՆ  
ՀԵՏԵՎԱՆՔՆԵՐԸ. ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ  
ԲԱՐԵՓՈՒՄԱՆ ՏԵՍԼԱԿԱՆ**

**ՆԱՐԻՆԵ ԱՎԱԳՅԱՆ՝ **  
*Երևանի պետական համալսարան*

Հոդվածում վերլուծվում են հողամասի և դրա վրա գտնվող շենքերի ու շինությունների՝ որպես քաղաքացիաիրավական ինքնուրույն օբյեկտների դասակարգման իրավական հետևանքները ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածի համատեքստում: Տույց է տրվում, որ հողի և շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի տարանջատումը հանգեցնում է օգտագործման և տնօրինման հակասությունների, սեփականության իրավունքի լիարժեք իրացման սահմանափակման և գործնական խնդիրների՝ հատկապես համայնքային հողերի վրա կառուցված շինությունների դեպքում: Հոդվածում կատարվում է պատմական և համեմատական վերլուծություն՝ հենվելով հռոմեական *superficies solo cedit* սկզբունքի վրա և անդրադառնալով այն իրավակարգերին, որտեղ շենքը, որպես կանոն, հետևում է հողի ճակատագրին: Վերլուծվում են նաև ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված հող-շինություն միասնությունն ապահովող մեխանիզմները և դրանց կիրառական խնդիրները: Առաջարկվում է բարեփոխման տեսլական՝ «անշարժ գույք» հասկացության կենտրոնում դիտարկել հողամասը՝ շենքերն ու շինությունները ճանաչելով դրա բաղկացուցիչ, նախատեսելով բացառություններ բազմաբնակարան սեփականության և կառուցապատման իրավունքի համար:

**Բանալի բառեր** – *հողամաս, շինություն, անշարժ գույք, superficies solo cedit, հող-շինություն միասնություն, կառուցապատման իրավունք, համայնքային հող*

**Նարինե Ավագյան** – իրավագիտության թեկնածու, ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի ասիստենտ

**Нарине Авагян** – кандидат юридических наук, ассистент кафедры гражданского права ЕГУ  
**Narine Avagyan** – Candidate of Legal Sciences, Assistant at YSU Chair of Civil Law

Էլ. փոստ՝ [narineavagyan@ysu.am](mailto:narineavagyan@ysu.am) ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5856-0268>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Ստացվել է՝ 25.01.2026

Գրախոսվել է՝ 20.02.2026

Հաստատվել է՝ 02.06.2026

© The Author(s) 2026

## Ներածություն

Հողի նկատմամբ իրավունքների և դրա վրա գտնվող շենքերի, շինությունների՝ որպես անշարժ գույքի առանձին քաղաքացիաիրավական օբյեկտների կարգավիճակի հարաբերակցությունն արդի իրավագիտության և իրավակիրառ պրակտիկայի ամենաքննարկվող և հակասական հարցերից է: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով ամրագրված կարգավորումները, մասնավորապես՝ 134-րդ հոդվածի 1-ին մասը, նախատեսում են, որ ինչպես հողամասերը, այնպես էլ դրանց վրա կառուցված շենքերն ու շինությունները անշարժ գույք են, սակայն դրանք դիտվում են որպես **իրավական առումով ինքնուրույն օբյեկտներ**: Մա նշանակում է, որ հողի և դրա վրա կառուցված շենքի նկատմամբ կարող են առաջանալ տարբեր անձանց պատկանող սեփականության իրավունքներ, ինչն առաջացնում է բարդ և երբեմն անլուծելի թվացող սեփականության իրավունքի համատեղ օգտագործման և տնօրինման խնդիրներ:

Այս հոդվածի շրջանակում՝

- կվերլուծենք ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրությամբ ամրագրված «անշարժ գույք» հասկացության իրավական հետևանքները,
- համեմատական կանցկացնենք այլ պետություններում առկա օրենսդրական կարգավորումների հետ,
- կներկայացնենք լուծման հնարավոր տարբերակները, որոնք կարող են նպաստել անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի լիարժեք իրացմանը:
- Նախ կատարենք փոքր պատմական անդրադարձ:

Իրերի բաժանումը շարժականի և անշարժի սերում է դեռ Հռոմեական իրավունքից: Մասնավորապես, Հռոմեական իրավունքում անշարժ գույք էին դիտվում ոչ միայն հողամասը և ընդերքը (*praedia, fundi*), այլև սեփականատիրոջ հողում այլ անձի աշխատանքի արդյունքում ստեղծված ցանկացած արդյունք: Այն ճանաչվում էր որպես հողի մակերևույթի բնական կամ արհեստական բաղկացուցիչ մաս՝ *res soli*: Այդպիսիք էին համարվում շինությունները, ցանքերը և բազմամյա տնկարկները: Հողի հետ անմիջականորեն կապված կամ դրա մակերևույթին ամրակցված օբյեկտները դիտվում էին որպես հողի բաղկացուցիչներ և ենթարկվում էին *superficies solo cedit* սկզբունքին, ըստ որի՝ մակերևույթից վեր ստեղծվածը հետևում է մակերևույթին: Այդ պայմաններում տան և հողի նկատմամբ առանձին սեփականության գոյությունը բացառված էր<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> St' u Римское частное право / Под редакцией профессора И.Б. Новицкого и профессора И.С. Перетерского, М., 2014, էջ 170:

Մի շարք իրավական համակարգեր, մասնավորապես՝ Գերմանիան<sup>2</sup>, Ֆրանսիան, Ավստրիան<sup>3</sup>, Լեհաստանը<sup>4</sup>, Լատվիան<sup>5</sup>, Հունաստանը<sup>6</sup>, շարունակում են առաջնորդվել Հռոմեական իրավունքի սկզբունքով՝ *superficies solo cedit*, համաձայն որի՝ հողին ամրակցված բոլոր կառույցները դիտվում են որպես հողի մաս, և դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարանջատված չէ։ Բացառություն է բազմաբնակարան շենքերում բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունքը, որոնք դիտվում են որպես ինքնուրույն անշարժ գույք՝ ամրակայված հողին։

Մյուս բացառությունը վերաբերում է կառուցապատման իրավունքին, երբ անձը իրավունք է ստանում կառուցապատել այլ անձին պատկանող հողամասում։ Շինության նկատմամբ կառուցապատողը ձեռք է բերում սեփականության իրավունք, սակայն ժամկետով, որը, սովորաբար, տարբեր իրավակարգերում, չի գերազանցում 100 տարին<sup>7</sup>։ Այդ ժամկետի ավարտից հետո շինությունը դառնում է հողամասի բաղկացուցիչ՝ համարվելով հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունը։

Այսինքն՝ վերը նշված իրավակարգերում որպես սեփականություն գրանցվում է հողի նկատմամբ իրավունքը, իսկ հողի վրա գտնվող շենքերը հետևում են հողի ճակատագրին և ինքնուրույն անշարժ գույք չեն դիտվում։

Ինչ վերաբերում է բացառություններին, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքերին, ապա այստեղ էական է տարբերությունը բնակելի տան ռեժիմից, և անգամ սեփականության իրավունքն էլ «սահմանափակ է»։ Մասնավորապես, սեփականատերերը լիարժեք չեն օգտվում սեփականության իրավունքից, օրինակ՝ չեն կարող փոփոխել շենքի արտաքին տեսքը, միջշենքային կրող պատերը, տանիքը, ընդհանուր օգտագործման տարածքները։ Այսինքն՝ սեփականության իրավունքն իրացվում է բացառապես բնակարանի ներսում, այն էլ որոշ բացառություններով։ Ինչ վերաբերում է հողին, ապա դրա նկատմամբ յուրաքանչյուր սեփականատեր ձեռք է բերում բաժնային սեփականություն իր բնակարանի չափերի համամասնությամբ, ինչն էլ ապահովում է հողշինության միասնությունը։

<sup>2</sup> Տե՛ս Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքի բաժին 94-ը (German Civil Code, Section 94):

<sup>3</sup> Տե՛ս ավելի մանրամասն [https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELFA\\_COUNTRY\\_BY\\_COUNTRY\\_REAL\\_ESTATE\\_TRANSACTION\\_GUIDE.pdf](https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELFA_COUNTRY_BY_COUNTRY_REAL_ESTATE_TRANSACTION_GUIDE.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):

<sup>4</sup> Տե՛ս ավելի մանրամասն՝ [https://www.academia.edu/97112289/The\\_superficies\\_solo\\_cedit\\_principle\\_in\\_Polish\\_civil\\_law](https://www.academia.edu/97112289/The_superficies_solo_cedit_principle_in_Polish_civil_law) (վերջին այց՝ 06.12.2025):

<sup>5</sup> Տե՛ս ավելի մանրամասն՝ <https://ojs.utlib.ee/index.php/juridica/article/view/JI.2014.22.05> (վերջին այց՝ 06.12.2025):

<sup>6</sup> Տե՛ս ավելի մանրամասն՝ [https://www.fig.net/resources/proceedings/2012/2012\\_3d\\_workshop/ss1\\_dimopoulou.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2012/2012_3d_workshop/ss1_dimopoulou.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):

<sup>7</sup> Տե՛ս ավելի մանրամասն՝ [https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELFA\\_COUNTRY\\_BY\\_COUNTRY\\_REAL\\_ESTATE\\_TRANSACTION\\_GUIDE.pdf](https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELFA_COUNTRY_BY_COUNTRY_REAL_ESTATE_TRANSACTION_GUIDE.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):

ՀՀ-ն, ի տարբերություն այլ երկրների, Հռոմեական իրավունքի՝ վերը նշված կարգավորումները չի փոխառել և մի փոքր այլ ուղղությամբ է շարժվել: Մասնավորապես «անշարժ գույք» հասկացությունը առաջին անգամ սահմանվել է «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենքով<sup>8</sup> (այսուհետ նաև՝ Օրենք): Օրենքի 2-րդ հոդվածով անշարժ գույքի հասկացությունը տրված է հետևյալ կերպ. «**Անշարժ գույք** - հողի, ամրակայված գույքի ու հողի և (կամ) ամրակայված գույքի նկատմամբ իրավագործությունների ամբողջությունը:

*Անշարժ գույքի իրավական կարգավիճակը տարածվում է նաև Հայաստանի Հանրապետությունում պետական գրանցման ենթակա օդանավերի, ծովային, գետային-ծովային և գետային նավերի, արհեստական ծագում ունեցող տիեզերական օբյեկտների վրա: Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով անշարժ գույք կարող է համարվել նաև այլ գույքը»:*

Այս հասկացությունը ավելի շատ խոսում է գույքային իրավունքների մասին, քան բուն անշարժ գույքի, քանի որ անշարժ գույքը հասկացվում է որպես հողի, ամրակայված գույքի նկատմամբ իրավագործությունների ամբողջություն: Մինևույն ժամանակ, այս հասկացությունից կարող ենք բխեցնել, որ հողն ու դրա վրա ամրակայված գույքը դիտվում են որպես ինքնուրույն օբյեկտ, հակառակ պարագայում չէր օգտագործվի թվարկումը:

Ընդ որում, Օրենքը սահմանում էր նաև հող, ամրակայված գույք և հողամաս հասկացությունները: Մասնավորապես.

«**Հող** - երկիրը կազմող նյութը՝ հողանյութ, ապառաժ կամ այլ նյութ, ինչպես նաև հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի ցանկացած մասը՝ դրա օգտագործման նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ:

**Ամրակայված գույք** - մշտապես օգտագործելու նպատակով հողին ամրակցված իրերը: Ամրակայված գույքն ընդգրկում է շենքերը, շինությունները, կոմունալ և օժանդակ կառույցները, բազմամյա տնկարկները և այլ գույք, որն ամրակցված է հողին և որն անհնար է անջատել դրանից առանց էական վնաս պատճառելու այդ գույքին, դրա որևէ մասին կամ հողին:

Հողի և (կամ) ամրակայված գույքի նկատմամբ իրավագործությունները տվյալ հողամասի և (կամ) ամրակայված գույքի նկատմամբ այն գույքային իրավունքներն ու պարտավորությունները, ինչպես նաև օգտագործման սահմանափակումները, որոնք հետևում են հողի և (կամ) ամրակայված գույքի իրավական վիճակին, եթե Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով, պայմանագրերով կամ դատարանի օրինական ուժի մեջ մտած որոշումներով այլ բան չի սահմանված:

<sup>8</sup> Տե՛ս «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, ՀՕ-29, ընդունված՝ 27.12.1995թ., ուժը կորցրել է 01.01.1999թ.:

**Հողամաս** - սահմանային նշաններով շրջակա հողերից անջատված հողակտորը, որը գրանցված է Հայաստանի Հանրապետության պետական կադաստրում, համարակալված և շրջագծված է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ հողերի օգտագործման քարտեզի վրա»:

Նշված օրենքն ուժը կորցրել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի ընդունմամբ, որն այլ մոտեցում որդեգրեց: Մասնավորապես, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 134-րդ հոդվածը սահմանում է, որ անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարիության:

Վերը նշված անշարժ գույքի թվարկումները կապված են հողի հետ, սակայն այս թվարկման մեջ միայն շենքերն ու շինություններն են, որ դիտվում են ինքնուրույն քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտ: Ընդերքը, ըստ Ընդերքի մասին օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի, հողածածկույթից ներքև, իսկ դրա բացակայության դեպքում՝ երկրի մակերևույթից, ջրավազանների կամ ջրհոսքերի հատակից ներքև՝ ըստ խորության տեղադրված երկրակեղևի մասն է, որը մատչելի է ընդերքօգտագործման համար: Ընդերքօգտագործումն էլ, ՀՀ հողային օրենսգրքի համաձայն, հնարավոր է միայն այդ նպատակային նշանակության հողերի պարագայում: Այսինքն՝ քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտը համապատասխան նշանակության հողն է: Նույնը վերաբերելի է նաև անտառներին, ջրային օբյեկտներին<sup>9</sup>: Բազմամյա տնկիները ևս ինքնուրույն քաղաքացիաիրավական օբյեկտ չեն դիտվում: Այսինքն, բացի շենքերից ու շինություններից, մյուս անշարժ գույքերը չեն կարող լինել սեփականության իրավունքի ինքնուրույն առարկա:

Մեր կարծիքով՝ սեփականության իրավունքի այս երկբաժանությունը հողի և շենքի միջև առաջացնում է գործնական և տեսական մի շարք խնդիրներ, որոնք գնալով ավելի խորանում են:

Մասնավորապես, քիչ չեն դեպքերը, երբ հողամասի վրա կառուցված երկհարկանի բնակելի տան մի հարկը պատկանում է մի անձի, իսկ մյուս հարկը՝ այլ, իսկ հողի նկատմամբ առկա է համատեղ կամ բաժնային սեփականություն: Կամ՝ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա կառուցված շինությունների (օրինակ՝ ավտոտնակներ) նկատմամբ առկա է երրորդ անձի սեփականության իրավունքը:

<sup>9</sup> Տե՛ս ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածը:

Նախ պետք է նշենք, որ ներկայումս համայնքային հողերի նկատմամբ նման իրավիճակ չի կարող առաջանալ, երբ համայնքը հողը վարձակալության հիմունքներով տրամադրի երրորդ անձանց, վերջիններս վարձակալած հողամասի վրա կառուցապատում իրականացնեն և այնուհետև դառնան այդ շինության սեփականատերը: Մասնավորապես, ՀՀ հողային օրենսգրքի 46-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողամասը սեփականատերն օգտագործման է տրամադրում կառուցապատման, անհատույց օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով: Արգելվում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը **կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրելը**՝ բացառությամբ սույն օրենսգրքի 63.1-ին հոդվածով սահմանված կամ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրով (ծրագրերով) սահմանված դեպքերի:

Այսինքն, որպես ընդհանուր կանոն, գործող կարգավորումներով նախատեսված է, որ հողամասերը կառուցապատման նպատակով չեն կարող տրամադրվել վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով: Իսկ բացառությունները վերաբերելի են օտարերկրյա պետություններին և դիվանագիտական ներկայացուցչություններին տրամադրվող հողերին, որոնց համար օրենսդիրը սահմանել է այլ՝ տարբերվող ռեժիմ, և ՊՄԳ ծրագրով տրամադրվող հողերին, որոնք պետք է բավարարեն որոշակի չափանիշներին<sup>10</sup>:

Սակայն իրավիճակը այլ էր մինչև 2005 թվականը: Մասնավորապես, մինչև այդ թվականը, երբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրություն ներմուծվեց կառուցապատման իրավունքի ինստիտուտը, հնարավոր էին դեպքեր, երբ վարձակալած հողի վրա կառուցվելին շենքեր, շինություններ, և վարձակալները դառնային շինության սեփականատեր՝ շարունակելով վարձակալել հողը:

Թեպետ հողամասը և շինությունը դիտվում են որպես ինքնուրույն քաղաքացիաիրավական օբյեկտ, այդուհանդերձ հողամաս-շինություն միասնությունը օրենսդիրը փորձել է ապահովել՝ նախատեսելով մի շարք կարգավորումներ: Որպես առավել ակնառու կարգավորում՝ կարող ենք նշել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածը, որի համաձայն՝ որևէ շենքի կամ շինության (այսուհետ՝ շինություն) նկատմամբ սեփականության իրավունքը կամ հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից կառուցված շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքը չի կարող գրանցվել, եթե ներկայացված չեն կամ գրանցող մարմնում առկա չեն գրանցումը հայցող իրավատիրոջ՝ այդ շինությանը ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ իրավունքի վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթեր (իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջ):

<sup>10</sup> Տե՛ս ՀՀ հողային օրենսգրքի 63.1 հոդված, «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդված:

Այսինքն՝ ստացվում է, որ եթե շինությունը կառուցված է այլ անձին պատկանող հողամասի վրա, ապա այդ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է գրանցվել բացառապես այն դեպքում, երբ շինությամբ ծանրաբեռնված հողի նկատմամբ առկա է որևէ իրավունք: Այս կարգավորումը նպատակ է հետապնդում ապահովելու հող-շենք միասնությունը, որպեսզի չստացվի մի իրավիճակ, որ շինությունը անկախ լինի հողից, քանի որ հենց շինության հասկացությունից է բխում, որ այն ամրակայված է հողին:

Չող-շենք միասնության մասին առկա են նաև այլ կարգավորումներ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում:

Օրենսգրքի 207-րդ հոդվածը սահմանում է հետևյալը.

«1. Այլ անձի պատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի սեփականատերն իրավունք ունի օգտագործել այդ հողամասի այն մասը, որում ամրակայված է անշարժ գույքը:

2. Ուրիշի հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքն այլ անձի անցնելիս, վերջինս հողամասի համապատասխան մասի օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում նույն պայմաններով և ծավալով, ինչ անշարժ գույքի նախկին սեփականատերը:

Չողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ այդ հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը փոփոխելու կամ դադարելու համար:

3. Ուրիշի հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատերն իրավունք ունի տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել իր գույքը՝ ներառյալ՝ քանդել համապատասխան շենքերն ու շինությունները, եթե դա չի հակասում տվյալ հողամասի օգտագործման՝ օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված պայմաններին»:

Վերոգրյալից կարող ենք մի քանի եզրակացություններ կատարել.

Նախ՝ օրենքի ուժով այլ անձին պատկանող հողամասում գտնվող շինության սեփականատերն իրավունք է ստանում օգտագործելու այդ հողամասի այն մասը, որում ամրակայված է շինությունը: Մրանով կարծես թե լուծվում է նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պահանջի կատարման հարցը, քանի որ ստացվում է, որ այլ անձին պատկանող հողամասում գտնվող շինության սեփականատերը այդ շինությամբ ծանրաբեռնված հողամասը օգտագործելու իրավունք ունի օրենքի ուժով: Մակայն ծագում է հաջորդ հարցը, թե ինչպիսի օգտագործման մասին է խոսքը՝ հատուցելի՞, թե՞ անհատույց: Ընդ որում, նույն հոդվածի 2-րդ մասն էլ կարծես թե արժևորում է հողամասի օգտագործման պայմանների և ծավալի առկայությունը:

Եթե շինության սեփականատերը դրանով ծանրաբեռնված հողամասի հատվածը օգտագործում է վարձակալական հիմունքներով, ապա այդ իրավունքը փոխանցվելու է շինության նոր սեփականատիրոջը:

Սակայն ի՞նչ է լինելու, եթե հողամասի սեփականատերը որոշի դադարեցնել վարձակալության հարաբերությունները: Արդյո՞ք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 207-րդ հոդվածի ուժով շինության սեփականատերը ձեռք կբերի շինությամբ ծանրաբեռնված հողամասը անհատույց օգտագործելու իրավունք: Եթե այո՝, ապա արդյո՞ք նման օգտագործումը չի խաթարի հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները: Եթե ո՛չ, ապա արդյո՞ք նման սահմանափակումը չի խաթարի շինության սեփականատիրոջ իրավունքները: Ի վերջո, որի՞ն պետք է առաջնություն տալ:

Այս բոլոր հարցերը և հակասությունները պայմանավորված են հողամասշինության՝ որպես քաղաքացիաիրավական ինքնուրույն օբյեկտների տարանջատմամբ: Բերված օրինակով սեփականատերերից և ոչ մեկը չի կարող լիարժեքորեն տնօրինել իր գույքը առանց մյուսի համաձայնության, ինչը հակասում է բուն սեփականության իրավունքի էությանը, որի կարևորագույն բաղադրատարրը գույքը սեփական հայեցողությամբ տնօրինելու իրավագործունն է:

Ընդ որում, պետք է արձանագրել, որ բերված օրինակը տեսական բնույթի չէ, այլ բխում է գործնականում առկա իրավիճակից և վերաբերելի է հենց համայնքային հողերին, որոնք ժամանակին տրամադրվել էին վարձակալության հիմունքներով՝ դրա վրա շինարարություն կատարելու թույլտվությամբ, որի արդյունքում ստեղծված շինությունը դարձել է վարձակալի սեփականությունը՝ համապատասխան գրանցում ստանալով կադաստրի կոմիտեում:

Եթե ուսումնասիրենք Երևանի քաղաքապետի որոշումները, ապա կտեսնենք, որ համայնքային հողի վարձակալության պայմանագրերում կատարվել են փոփոխություններ, որից մասնավորապես սույն հոդվածի քննարկման տեսանկյունից կարևոր է վարձակալության հարաբերությունները միակողմանի դադարեցնելու կետի առկայությունը:

Մասնավորապես, Երևանի քաղաքապետի՝ 2025 թվականի նոյեմբերի 28-ի թիվ 4846-Ս որոշմամբ՝ ավտոտնակի սեփականատիրոջ հետ կնքված վարձակալության պայմանագրում ավելացվում է նոր՝ 7.7 կետ, որի համաձայն՝ «Երևան համայնքի կամ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից հավանության արժանացած քաղաքաշինական կամ ներդրումային ծրագրերի իրականացմամբ, ինչպես նաև Երևան համայնքի կողմից կամ մասնակցությամբ այլ ծրագրերի իրականացման կամ հանրային նշանակության այլ խնդիրների կարգավորմամբ պայմանավորված՝ վարձատուն իրավունք ունի միակողմանի հրաժարվել սույն պայմանագրից, որի դեպքում պայմանագիրը համարվում է լուծված (դադարած)՝ պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու մասին ծանուցումը վարձակալի կողմից ստանալու պահից երեք ամիսը լրանալուն հաջորդող օրը, իսկ սույն պայմանագրից ծագող վարձակալության իրավունքի

պետական գրանցումն ուժը կորցրած է ճանաչվում՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 35-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետի Գ ենթակետի համաձայն՝ վարձատուի դիմումի հիման վրա»<sup>11</sup>:

Նման որոշումները բազմաթիվ են, իսկ լուծումները՝ ոչ հստակ: Ինչպես արդեն նշել ենք, նման իրավիճակ չէր լինի, եթե հող ու շենք միասնությունը տարանջատված չլիներ, և շինությունը միշտ հետևեր հողի ճակատագրին և առանձին շրջանառության մեջ գտնվող օբյեկտ չդիտվեր: Իսկ ներկայումս առկա խնդիրները, կարծում ենք, կարող են լուծվել մի քանի տարբերակով: Լավագույն լուծումը կարող է լինել, երբ անշարժ գույքերի սեփականատերերից մեկը մյուսին օտարի իր սեփականության իրավունքը՝ դրանով իսկ վերականգնելով հող-շենք միասնությունը: Այն դեպքում, երբ նման համաձայնություն չկա, և անհրաժեշտ է դիմել իրավունքների հարկադիր պաշտպանության եղանակներին, կարծում ենք, որ առաջությունը պետք է տրվի հողի սեփականատիրոջը, սակայն որոշ վերապահումներով: Նախ կարելի է անալոգիա կիրառել կառուցապատման իրավունքի կարգավորումները գործադրելով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204<sup>1</sup> հոդվածի 4-5-րդ մասերի համաձայն՝ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Կառուցապատման իրավունքը, եթե օրենքով ավելի կարճ ժամկետ նախատեսված չէ, տրամադրվում է պայմանագրով սահմանված ժամկետով և չի կարող գերազանցել 99 տարին: Այսինքն՝ անալոգիա կիրառելով՝ կարող ենք հողամասի վարձակալության իրավունքի տրամադրումից հետո՝ 99 տարի անց, այդ հողամասում կառուցված շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը դադարեցնել և վերադարձնել հողամասի սեփականատիրոջը՝ իհարկե համարժեք փոխհատուցում տրամադրելով շինության սեփականատիրոջը: Միևնույն ժամանակ, հաշվի առնելով, որ այս խնդիրը մեծամասամբ վերաբերելի է համայնքային հողերին, վերը նշված լուծման տարբերակը կարելի է իրագործել միայն այն դեպքում, երբ Երևան համայնքը գլխավոր հատակագծով և քաղաքաշինական փաստաթղթերով հստակ որոշի, թե ինչ հանրօգուտ նպատակների համար է անհրաժեշտ այդ տարածքը, որպեսզի սեփականության իրավունքի միջամտության համաչափությունը չխաթարվի:

Երևանի քաղաքապետի վերը նշված որոշմամբ, որով պայմանագրում փոփոխություններ են կատարել, այս կետը նախատեսված է, սակայն չկա որևէ անդրադարձ, թե ինչ է լինելու շինության հետ: Հետևաբար, կարծում ենք, որ մեր կողմից առաջարկածը կարող է լուծել հող-շինություն տարանջատումը, իսկ որպես համակարգային լուծում առաջարկում ենք, որ Քաղաքացիական օրենսգրքում «անշարժ գույք» հասկացության մեջ ներառվի միայն հողամասը,

<sup>11</sup> Ավելի մանրամասն տե՛ս՝ <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/57/daca1c89cc6bf87568a85d8ecfd6a21989dcfa79.pdf>

իսկ հողամասի վրա կառուցված շենքերն ու շինությունները դիտվեն որպես հողամասի բաղկացուցիչ և հետևեն հողի ճակատագրին: Որպես բացառություն պետք է նախատեսել բազմաբնակարան շենքերում բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունքը և կառուցապատման իրավունքը:

Ընդ որում, կառուցապատման իրավունքի կարգավորումներում ևս անհրաժեշտ է փոփոխություններ կատարել և սահմանել, որ կառուցապատված հողամասում կառուցած շենքի նկատմամբ կառուցապատողը ձեռք է բերում սեփականության իրավունք կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ընթացքում: Այսինքն, եթե հողամասի կառուցապատման իրավունքը տրամադրվել է 50 տարով, ապա շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը չի կարող ավելի լինել: Եվ եթե հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքը դադարում է, ապա դադարում է նաև շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Այս առաջարկը, մեր կարծիքով, կլուծի շատ խնդիրներ, քանի որ կառուցապատման իրավունքի դեպքում կառուցված շինության նկատմամբ իրավունքի հարցը մինչև կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտը թերի է կարգավորված: Մասնավորապես, եթե կառուցապատմամբ տրամադրված հողամասի վրա կառուցվում են մի քանի շինություններ և կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը ցանկանում է վարձակալության հանձնել այդ շինությունները, ապա, ըստ գործող կարգավորումների, դա հնարավոր է իրականացնել բացառապես կառուցապատման իրավունքը փոխանցելու միջոցով: Այսինքն գործնականում, եթե կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը ցանկանում է տնօրինել այդ շինությունը, միակ տարբերակը կառուցապատման իրավունքի տնօրինման եղանակն է, որը վերը նշված օրինակի դեպքում անիրագործելի է: Կարծում ենք, որ կառուցապատման իրավունքի ինստիտուտը այս պայմաններում չի ծառայում իր նպատակին, քանի որ այն պետք է ավելի նպաստավոր պայմաններ ստեղծի հատկապես բիզնես տեսանկյունից, երբ առավել նպատակահարմար լինի հողամասը ձեռք բերել կառուցապատման իրավունքով որոշակի ժամկետով, իրականացնել համապատասխան բիզնես գործունեությունը և ստանալ շահույթ, այնուհետև կառուցված շինությունները կամ քանդել (կախված, թե ինչ շինություններն են կառուցվել) և վերադարձնել հողամասի սեփականատիրոջը նույն վիճակում կամ շինություններով հանդերձ:

Իսկ այն դեպքում, եթե գրանցվի կառուցապատողի սեփականության իրավունքը շինությունների նկատմամբ որպես ինքնուրույն օբյեկտ, այս խնդիրը չի առաջանա: Միևնույն ժամանակ, այն սահմանափակված կլինի ժամկետով և բոլորի համար կլինի որոշակի և կանխատեսելի: Եվ ինչպես արդեն նշել ենք, նման կարգավորումները կլինեն բացառություն ընդհանուր կանոնից, այսինքն՝ հողն ու շինությունը պետք է դիտել որպես մեկ ամբողջություն:

Ամփոփելով կարող ենք կատարել հետևյալ արձանագրումները. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում անհրաժեշտ է կատարել փոփոխություններ և «ան-

շարժ գույք» հասկացության ներքո դիտել բացառապես հողամասը, իսկ հողամասի վրա առկա շինությունները, տնկիները և ցանկացած իր պետք է դիտել որպես հողամասի բաղկացուցիչ, որը հետևելու է հողամասի ճակատագրին: Որպես բացառություն պետք է նախատեսել բազմաբնակարան շենքերի համար նախատեսված հողամասը և կառուցապատման իրավունքը: Բազմաբնակարան շենքերի դեպքում ուժի մեջ կմնան գործող կարգավորումները: Ինչ վերաբերում է կառուցապատման իրավունքին, ապա պետք է նախատեսել, որ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման ժամկետում կառուցված շինությունների նկատմամբ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը ձեռք է բերում սեփականության իրավունք կառուցապատման իրավունքի ժամկետում: Կառուցապատման իրավունքի ժամկետը լրանալու կամ վաղաժամ դադարելու դեպքում դադարելու է նաև շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Միևնույն ժամանակ, գործող պայմաններում առկա համայնքային հող-շենք միասնությունը պետք է լուծել հողամասի սեփականատիրոջ (համայնք) և շինության սեփականատիրոջ փոխադարձ համաձայնությամբ, երբ նրանցից մեկը օտարի իր սեփականության իրավունքը մյուսին: Համաձայնության բացակայության դեպքում, կարծում ենք, անհրաժեշտ է նախատեսել դրույթ, որի համաձայն՝ համայնքը կարող է դիմել դատարան շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի հարկադիր դադարեցման և այն համայնքին վերադարձնելու պահանջով հողամասի վարձակալության իրավունքի ժամկետի առավելագույն՝ 99-րդ տարին լրանալուց հետո՝ վճարելով շինության գործող շուկայական արժեքը:

**НАРИНЕ АВАГЯН – Правовые последствия квалификации земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений как самостоятельных объектов гражданского права: сравнительный анализ и концепция реформа.** – Статья посвящена анализу правовых последствий квалификации земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений как самостоятельных объектов гражданского права в контексте статьи 134 Гражданского кодекса Республики Армения. Показано, что разделение права собственности на землю и строение приводит к конфликтам в сфере пользования и распоряжения, ограничению эффективной реализации права собственности и правовой неопределенности, особенно в случаях застройки муниципальных земель. В статье проводится историко-сравнительный анализ с опорой на *superficies solo cedit*, как один из принципов римского права и рассматриваются правовые порядки, в которых строение, как правило, следует судьбе земли. Анализируются также механизмы армянского законодательства, направленные на обеспечение единства «земля–строение», и выявляются их практические ограничения. В качестве концепции реформы предлагается рассматривать земельный участок как основной объект недвижимости, а здания и сооружения — как его составную часть, с сохранением исключений для многоквартирной собственности и права застройки.

**Ключевые слова:** *земельный участок, строение, недвижимость, superficies solo cedit, единство «земля–строение», право застройки, муниципальная земля*

**NARINE AVAGYAN – Legal Consequences of Classifying Land Plots and Attached Buildings and Structures as Independent Civil-Law Objects: A Comparative Analysis and Reform Perspective.** – This article analyzes the legal consequences of classifying a land plot and the buildings and structures erected on it as independent civil-law objects under Article 134 of the Civil Code of the Republic of Armenia. It demonstrates that the separation of ownership rights to land and to the attached structure generates conflicts over use and disposition, restricts the effective exercise of property rights, and creates legal uncertainty, particularly with respect to buildings constructed on municipally owned land. The study offers a historical and comparative perspective grounded in the Roman law principle *superficies solo cedit* and examines legal systems in which buildings generally follow the legal fate of the land. The paper also evaluates Armenian legal mechanisms aimed at preserving land–building unity and highlights their practical limitations. As a reform vision, it proposes re-centering the concept of immovable property on the land plot, while treating buildings and structures as constituent parts of the land, subject to narrowly defined exceptions for condominium ownership and building rights.

**Key words:** *land plot, building, immovable property, superficies solo cedit, land–building unity, building right, municipal land*

#### Գրականության ցանկ / References

- «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, ՀՕ-29, ընդունված՝ 27.12.1995թ., ուժը կորցրել է 01.01.1999թ. [«Anšarž guyk` i masin» HH orenq` , HO-29, Թնդնվաճ՝ 27.12.1995 տ` ., uži k` orc` rel ē 01.01.1999 տ` .]:
- ՀՀ հողային օրենսգրքի 63.1 հոդված, «Պետություն–մասնավոր գործընկերության մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդված [HH hogayin orensgrk` i 63.1 hodvač, «Petut` yun-masnavor gorcənkerut` yan masin» HH orenq` i 4-rd hodvač]:
- ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածը [HH hogayin orensgrk` i 6-rd hodvačə]:
- German Civil Code, Section 94□
- [https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELF\\_A\\_COUNTRY\\_BY\\_COUNTRY\\_REAL\\_ESTATE\\_TRANSACTION\\_GUIDE.pdf](https://mll-legal.com/wp-content/uploads/2019/12/TELF_A_COUNTRY_BY_COUNTRY_REAL_ESTATE_TRANSACTION_GUIDE.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):
- [https://mll-legal.com/wpcontent/uploads/2019/12/TELF\\_A\\_COUNTRY\\_BY\\_COUNTRY\\_REAL\\_ESTATE\\_TRANSACTION\\_GUIDE.pdf](https://mll-legal.com/wpcontent/uploads/2019/12/TELF_A_COUNTRY_BY_COUNTRY_REAL_ESTATE_TRANSACTION_GUIDE.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):
- <https://ojs.utlib.ee/index.php/juridica/article/view/JI.2014.22.05> (վերջին այց՝ 06.12.2025):
- [https://www.academia.edu/97112289/The\\_superficies\\_solo\\_cedit\\_principle\\_in\\_Polish\\_civil\\_law](https://www.academia.edu/97112289/The_superficies_solo_cedit_principle_in_Polish_civil_law) (վերջին այց՝ 06.12.2025):
- [https://www.fig.net/resources/proceedings/2012/2012\\_3d\\_workshop/ss1\\_dimopoulou.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2012/2012_3d_workshop/ss1_dimopoulou.pdf) (վերջին այց՝ 06.12.2025):
- <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/57/daca1c89cc6bf87568a85d8ecfd6a21989dcfa79.pdf>
- Римское частное право, под редакцией профессора И.Б. Новицкого и профессора И.С. Перетерского, М., 2014, էջ 170 [Rimское častnoe pravo, pod redakciej professora I.B. Novickogo i professora I.S. Pereterskogo, M., 2014, էջ 170]: