



**ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԱՀՄԱՆԱԴՐԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ
ՈՐՈՇՈՒՄԸ**

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՐԱՆԻ ԴԻՄՈՒՄԻ ՀԻՄՆԱՆ ՎՐԱ՝ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ 24-ՐԴ ՀՈԴՎԱԾԻ 6-ՐԴ ՄԱՍԻ ԵՎ 30-ՐԴ ՀՈԴՎԱԾԻ 1-ԻՆ ՄԱՍԻ 4-ՐԴ ԿԵՏԻ՝ ՍԱՀՄԱՆԱԴՐՈՒԹՅԱՆԸ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐՑԸ ՈՐՈՇԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԳՈՐԾՈՎ

Քաղ. Երևան

19 մարտի 2019թ.

Սահմանադրական դատարանը՝ կազմով. Հ. Թովմասյանի (նախագահող), Ա. Գյուլումյանի, Ա. Դիլանյանի, Ֆ. Թոխյանի, Ա. Թունյանի, Ա. Խաչատրյանի (զեկուցող), Հ. Նազարյանի, Ա. Պետրոսյանի,

մասնակցությամբ (գրավոր ընթացակարգի շրջանակներում)՝

դիմողի՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի,

գործով որպես պատասխանող կողմ ներգրավված՝ Ազգային ժողովի պաշտոնական ներկայացուցիչ՝ Ազգային ժողովի աշխատակազմի իրավական փորձաքննության վարչության իրավական ապահովման բաժնի պետ Ա. Քոչարյանի,

համաձայն Սահմանադրության 168-րդ հոդվածի 1-ին կետի, 169-րդ հոդվածի 4-րդ մասի, «Սահմանադրական դատարանի մասին» սահմանադրական օրենքի 22 և 71-րդ հոդվածների,

դռնբաց նիստում գրավոր ընթացակարգով քննեց «Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի դիմումի հիման վրա՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասի և 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի՝ Սահմանադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ» գործը:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՕ-295 օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք) Ազգային ժողովի կողմից ընդունվել է 1999 թվականի ապրիլի 14-ին, Հանրապետության Նախագահի կողմից ստորագրվել՝ 1999 թվականի ապրիլի 30-ին և ուժի մեջ է մտել 1999 թվականի մայիսի 6-ից: Հետագայում, Ազգային ժողովի կողմից 2011 թվականի հունիսի 23-ին ընդունված՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՕ-247-Ն օրենքով «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՕ-295 օրենքն ամբողջությամբ շարադրվել է նոր խմբագրությամբ, որը Հանրապետության Նախագահի կողմից ստորագրվել է 2011 թվականի հուլիսի 19-ին և ուժի մեջ է մտել 2012 թվականի հունվարի 1-ից:

Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասը սահմանում է.

«Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքներից (բացառությամբ միակողմ գործարքների) ծագող իրավունքները պետք է պետական գրանցման ներկայացվեն ոչ ուշ, քան այդ գործարքների նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Սույն մասի պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերության: Նման գործարքն առոչինչ է:

Գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմում կարող է ներկայացնել այդ գործարքի կողմերից յուրաքանչյուրը»:

Իսկ Օրենքի 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը սահմանում է.

«Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը պարտավոր է մերժել իրավունքի պետական գրանցումը, եթե՝ (...) նոտարական վավերացում ստացած գործարքի հիման վրա պետական գրանցման համար դիմումը ներկայացվել է սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված 30-օրյա ժամկետի խախտմամբ.»:

Վիճարկվող դրույթները նշված խմբագրությամբ շարադրվել են Ազգային ժողովի կողմից 2011 թվականի հունիսի 23-ին ընդունված ՀՕ-247-Ն օրենքով և ընդունման պահից օրենսդրական որևէ փոփոխության չեն ենթարկվել:

Գործի քննության առիթը Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Դատարան) 2018 թվականի դեկտեմբերի 6-ին Սահմանադրական դատարան մուտքագրված դիմումն է, որով ներկայացվել է Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանի 2018 թվականի դեկտեմբերի 5-ի՝ ՎԴ/3098/05/18 վարչական գործով «Վարչական գործի վարույթը կասեցնելու և Սահմանադրական դատարան դիմելու մասին» որոշումը:

Ուսումնասիրելով դիմումը, պատասխանողի գրավոր բացատրությունը, գործում առկա մյուս փաստաթղթերը և վերլուծելով վիճարկվող իրավադրույթներն ու դրանց հետ փոխկապակցված օրենսդրական այլ նորմերը՝ Սահմանադրական դատարանը **Պ Ա Ր Ձ Ե Ց**.

1. Դիմողի դիրքորոշումը

Ըստ դիմողի՝ իր մոտ ձևավորվել է ողջամիտ կասկած այն հարցում, որ Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասը և 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը, սահմանափակելով մարդկանց սեփականության իրավունքը, բավարար չափով որոշակի չեն և խնդիրներ են ստեղծում սեփականության իրավունքի իրագործման հարցում:

Դիմողի գնահատմամբ՝ վիճարկվող դրույթներն այնքանով, որքանով չեն տարանջատում վարչական ակտի հիման վրա կատարված գործարքները և չեն սահմանում դրանց չգրանցման հետևանքները, չեն բավարարում Սահմանադրության 79-րդ հոդվածում ամրագրված իրավական որոշակիության պահանջներին և հակասում են Սահմանադրության 60-րդ հոդվածին, քանի որ վարչական ակտի հիման վրա պայմանագիր կնքելու և այն նոտարի կողմից վավերացվելու, սակայն Օրենքով սահմանված 30-օրյա ժամկետում պետական գրանցման չներկայացվելու դեպքում վարչական ակտի հիման վրա կնքված գործարքն առոչինչ է և ենթակա չէ պետական գրանցման՝ մի կողմից, իսկ վարչական ակտն ուժի մեջ է և առաջացնում է սեփականության իրավունքի նկատմամբ լեգիտիմ ակնկալիք՝ մյուս կողմից (բացառությամբ պայմանով վարչական ակտերի):

Բացի դրանից, դիմողը կարծում է՝ թեև վարչական մարմին դիմելու ժամկետն ապահովում է իրավական կանխատեսելիությունը և իրավահարաբերությունների կայունությունն ու հուսալիությունը, սակայն այն չի կարող լինել անվերականգնելի, եթե բաց է թողնվել հարգելի պատճառներով:

Դիմողի եզրահանգմամբ՝ վիճարկվող դրույթներն այնքանով, որքանով չեն սահմանում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար հարգելի պատճառներով բաց թողնված ժամկետի վերականգնման հնարավորություն՝ խախտելով անձի սեփականության իրավունքի արդյունավետ իրականացումը, հակասում են Սահմանադրության 60 և 79-րդ հոդվածներին:

2. Պատասխանողի դիրքորոշումը

Պատասխանողը գտնում է, որ վիճարկվող դրույթների՝ իրավական օրենքին ներկայացվող որոշակիության պահանջին համապատասխանությունը պարզելու նպատակով անհրաժեշտ է այդ դրույթները դիտարկել դրանց հետ համակարգային առումով փոխկապակցված՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 10, 134, 135, 163 և 176-րդ հոդվածների հետ համադրության մեջ:

Պատասխանողի գնահատմամբ՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը որպես անշարժ գույքի նկատմամբ համապատասխան հիմքով սեփականության իրավունքի ծագման պահ է ճանաչում այդ իրավունքի պետական գրանցման պահը: Մասնավորապես, օրենսգրքի 176-րդ հոդվածը որպես պայմանագրի հիման վրա գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ծագման պահ է ճանաչում այդ իրավունքի պետական գրանցման պահը, եթե այդպիսի իրավունքն օրենքով ենթակա է գրանցման:

Բացի դրանից, ըստ պատասխանողի՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման պահը դիտում է որպես այդ իրավունքի ծագման նախապայման ոչ միայն սեփականության իրավունքի, այլև անշարժ գույքի նկատմամբ ցանկացած այլ գույքային իրավունքի պարագայում: Մասնավորապես, պատասխանողի կարծիքով՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 225 և 235-րդ հոդվածներն իրավունքի պետական գրանցման պահով

են պայմանավորում նաև համապատասխանաբար բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի և որոշ դեպքերում՝ գրավի իրավունքի ծագումը:

Պատասխանողի պնդմամբ՝ օրենսդիրն անշարժ գույքի նկատմամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված այս կամ այն հիմքից բխող իրավունքների պետական գրանցման փաստին միանշանակ հաղորդել է միանգամայն որոշակի նշանակություն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների ծագումը պայմանավորելով ոչ թե դրանց համար հիմք հանդիսացող հանգամանքների առկայությամբ, այլ այդ հանգամանքների առկայության պայմաններում գույքային իրավունքի պետական գրանցման ճանաչման փաստով՝ գրանցման համար Օրենքով հստակ նախատեսելով և ամրագրելով 30-օրյա ժամկետ:

Պատասխանողի համոզմամբ՝ խնդրո առարկա դրույթներն ամբողջությամբ համապատասխանում են իրավական օրենքին ներկայացվող իրավական որոշակիության, բավարար մատչելիության, համապատասխան սուբյեկտների կողմից իրենց վարքագիծն օրենքի պահանջներին համապատասխանեցնելու գործնական, ռեալ հնարավորության և օրենքի պահանջներին չհետևելու դեպքում հնարավոր բացասական իրավական հետևանքների առաջացման կանխատեսելիության պահանջներին:

Պատասխանողի եզրահանգմամբ՝ Օրենքի վիճարկվող դրույթները համապատասխանում են Սահմանադրության պահանջներին:

3. Գործի շրջանակներում պարզելու ենթակա հանգամանքները

Սույն գործի շրջանակներում Սահմանադրական դատարանը հարկ է համարում նշել, որ դիմողի կողմից բարձրացված հարցադրումը վերաբերում է ոչ թե սեփականության իրավունքի սահմանափակման որոշակիության խնդրին, այլ այդ իրավունքի իրականացումն ապահովելու համար անհրաժեշտ արդյունավետ ընթացակարգերի և կառուցակարգերի սահմանմանը:

Վիճարկվող դրույթները, ըստ էության, նախատեսում են սեփականության իրավունքի ձեռքբերման ընթացակարգ, և դիմողի կողմից բարձրացված հիմնախնդիրներն անհրաժեշտ է դիտարկել անձի սեփականության իրավունքի

արդյունավետ իրականացման համար անհրաժեշտ կառուցակարգերի և ընթացակարգերի օրենսդրական ամրագրման տեսանկյունից:

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը՝ Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով և 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով ամրագրված դրույթների սահմանադրականության հարցը Սահմանադրական դատարանի կողմից կքննվի Սահմանադրության 60, 75 և 78-րդ հոդվածներին համապատասխանության տեսանկյունից:

Սույն սահմանադրաիրավական վեճի հանգուցալուծման համար Սահմանադրական դատարանը կարևոր է համարում հատկապես հետևյալ հարցադրումները.

1) արդյոք անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված համապատասխան գործարքների կնքումը, այդ թվում՝ վարչական ակտերին հաջորդող, և դրանք ոչ ուշ, քան 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում պետական գրանցման ներկայացնելու պահանջները խնդրահարույց են սեփականության իրավունքի իրականացման համար արդյունավետ ընթացակարգերի և կառուցակարգերի օրենսդրական ամրագրման սահմանադրական պահանջի տեսանկյունից,

2) արդյոք նոտարական կարգով կնքված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար նախատեսված 30-օրյա ժամկետը հարգելի պատճառներով բաց թողնելու դեպքում այդ ժամկետի վերականգման օրենսդրական հնարավորության բացակայությունը խնդրահարույց է Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի, անշարժ գույքի ձեռքբերման համար արդյունավետ ընթացակարգերի և կառուցակարգերի օրենսդրական ամրագրման սահմանադրական պահանջի տեսանկյունից, ինչպես նաև սեփականության իրավունքի ձեռքբերման նկատմամբ լեգիտիմ ակնկալիքի իրավունքի սահմանափակումն արդյոք հետապնդում է իրավաչափ, այն է՝ Սահմանադրությամբ սահմանված նպատակ, և դրան հասնելու համար օրենսդրի կողմից ընտրված պիտանի և անհրաժեշտ միջոց է:

4. Սահմանադրական դատարանի իրավական դիրքորոշումները

4.1. Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումն ուղղված է հատկապես տվյալ

գույքի նկատմամբ անձի սեփականության իրավունքի իրականացման ու պաշտպանության անհրաժեշտ երաշխիքների ապահովմանը:

Ելնելով անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ինստիտուտի իրավական բովանդակությունից՝ Սահմանադրական դատարանը գտնում է, որ, անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից բխող իրավունքների պետական գրանցման պարտականություն սահմանելով և պետական գրանցման ենթակա իրավունքների ծագումն այդպիսի գրանցմամբ պայմանավորելով ու գրանցման ժամկետ սահմանելով, օրենսդիրն ունեցել է իրավաչափ նպատակ:

Օրենքի 3-րդ հոդվածի իրավակարգավորումների բովանդակությունից հետևում է, որ անշարժ գույքի պետական գրանցման հիմքում ընկած են որոշակի սկզբունքներ, որոնք առնչվում են պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների ճանաչմանը, երաշխավորմանն ու պաշտպանությանը, այդ գույքի կադաստրային գնահատմանը, հաշվառման տվյալների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծմանն ու կառավարմանը, ինչպես նաև նպաստում են գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության ու միասնականության ապահովմանը և անշարժ գույքի շուկայի կայացմանը:

Հիշյալ սկզբունքների իրացման, հատկապես՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ճանաչման, երաշխավորման և պաշտպանության առավել արդյունավետ իրացման առաջին նախապայմանը գույքի սեփականատեր հանդիսացող անձի՝ պետության համար որոշակի լինելն է, ինչը, ի թիվս այլնի, ապահովվում է գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման ինստիտուտի միջոցով:

Վերջապահ՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար ժամկետի առկայությունը, ինչպես նաև վերջինիս լրանալու հանգամանքի՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքների (բացառությամբ միակողմ գործարքների) անվավերությանը հանգեցնելու կամ նման գործարքների առոչինչ լինելու իրավական հետևանքները ևս միտված են պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմա-

նափակումների արդյունավետ ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունն ապահովելուն:

4.2. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի համաձայն՝ գործարքների նոտարական վավերացումը պարտադիր է կա՛մ օրենսգրքով նախատեսված դեպքերում, կա՛մ գործարքի կողմերից մեկի պահանջով, անգամ եթե տվյալ տեսակի գործարքների համար այդ ձևը պարտադիր չէ:

Միաժամանակ նույն հոդվածի համաձայն՝ նոտարական վավերացման պահանջը չի տարածվում այդ հոդվածում մատնանշված այն պայմանագրերի վրա (որոնց շարքին է դասվում նաև անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրի ձևին վերաբերող 562-րդ հոդվածը), որոնց բոլոր պայմանները շարադրված են ՀՀ կառավարության հաստատած օրինակելի պայմանագրերի պայմաններին համապատասխան, և որոնք չեն պարունակում այլ պայմաններ, իսկ այդ պայմանագրերում կողմերի ստորագրությունների իսկությունը ճանաչվել է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Հարկ է նշել նաև, որ մի շարք դեպքերում որոշակի տեսակի գործարքների համար նոտարական կարգով կնքելու պարտադիր պահանջը սահմանված է այս կամ այն օրենքով: Այս դեպքերի շարքին է դասվում, մասնավորապես, ՀՀ հողային օրենսգրքի 70-րդ հոդվածը, որը նվիրված է աճուրդի արդյունքների ձևակերպմանը և սեփականության իրավունքի փոխանցմանը, և որով սահմանված է, որ գումարն ամբողջությամբ վճարելուց հետո՝ երկու օրվա ընթացքում, կողմերի միջև կնքվում է օտարման պայմանագիր, որը վավերացվում է նոտարական կարգով և ենթակա է պետական գրանցման:

Այսպիսով, Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ անշարժ գույքի օտարման պայմանագրերը կարող են կնքվել ինչպես նոտարական կարգով, այնպես էլ առանց նոտարական վավերացման, եթե կնքվող գործարքը բավարարում է վերոհիշյալ պայմաններին:

Հաշվի առնելով այն, որ գործարքները նոտարական կարգով կնքելու պահանջները սահմանված են իրավական այլ ակտերով, սույն գործի շրջա-

նակներում Սահմանադրական դատարանը չի անդրադառնա այդ ակտերի դրույթների սահմանադրականության հարցերին:

Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն, որ մի շարք դեպքերում գույքի օտարման մասին որոշումները կայացվում են վարչական ակտերով, Սահմանադրական դատարանը գտնում է, որ պետության պարտականությունն է սահմանել սեփականության օտարման այնպիսի արդյունավետ կառուցակարգեր և կարգավորումներ, որոնք նվազագույնս կծանրաբեռնեն գույքը ձեռքբերողներին՝ կապված գործարքների կնքման և դրանցից ծագող իրավունքների պետական գրանցման հետ: Ընդ որում՝ վարչական ակտի հիման վրա սեփականության իրավունքի ձեռքբերման ամրագրումն առանձին դեպքերում կարող է իրականացվել նոտարական գործառույթների համատեղման եղանակով, երբ մեկ մարմինը կստանձնի անձին վարչական ակտի տրամադրմանն ուղղված բոլոր գործողությունների կատարումը:

4.3. Հաշվի առնելով անշարժ գույքի առանձնահատուկ նշանակությունը քաղաքացիաիրավական շրջանառության տեսանկյունից՝ օրենսդիրը սահմանել է անշարժ գույքի նկատմամբ մի շարք իրավունքների պետական գրանցման պարտադիր պահանջ: Մասնավորապես, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 176-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը ծագում է այդ իրավունքի պետական գրանցման պահից:

Սահմանելով անշարժ գույքի հետ կապված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պարտադիր պահանջ՝ օրենսդիրը միաժամանակ նախատեսել է այդ գործարքներից ծագող իրավունքների գրանցման պահանջը չկատարելու իրավական հետևանքները: Մասնավորապես, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 302-րդ հոդվածի համաձայն՝ գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է դրա անվավերության:

Սակայն, հռչակելով պետական գրանցման պահանջը չպահպանած գործարքներն անվավեր, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը չի նախատեսում որևէ ժամկետ նոտարական վավերացումից հետո այդ գործարքներից ծագող իրա-

վունքները պետական գրանցման ներկայացնելու համար: Նման ժամկետը սահմանված է սույն գործով վիճարկվող 24-րդ հոդվածում:

Ելնելով վերոհիշյալ հանգամանքից, ինչպես նաև հաշվի առնելով այն, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը ծագում է պետական գրանցման պահից՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանը 2009 թվականի սեպտեմբերի 18-ի թիվ ՀՅԲԴ4/0002/02/08 քաղաքացիական գործով ընդունած որոշմամբ արտահայտել է դիրքորոշում, համաձայն որի՝ «անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքված գործարքներից ծագող իրավունքները պետական գրանցման ներկայացնելու 30-օրյա ժամկետը իրավական հետևանքներ չառաջացնող է, հետևաբար, Կադաստրը, 30-օրյա ժամկետը բաց թողած լինելու հիմքով մերժելով անձի սեփականության իրավունքը գրանցելու մասին դիմումը, սխալ է մեկնաբանել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածը, ինչի արդյունքում մերժել է անձի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն այնպիսի հիմքով, որպիսին նախատեսված չէ նույն օրենքի 43-րդ հոդվածով»:

Միաժամանակ, Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ Օրենքի՝ 2011 թվականի հունիսի 23-ի ՀՕ-247-Ն օրենքով նոր խմբագրությամբ շարադրվելու արդյունքում սահմանվեց, որ նոտարական վավերացում ստացած գործարքի հիման վրա պետական գրանցման դիմումը ներկայացնելը՝ սահմանված 30-օրյա ժամկետի խախտմամբ, ենթակա է մերժման: Այս փոփոխությունների արդյունքում գործնականում անհնար է դառնում Վճռաբեկ դատարանի հիշյալ դիրքորոշման իրագործումն իրավակիրառ պրակտիկայում, քանի որ օրենսդիրը ժամկետի բացթողնման հանգամանքն ուղղակիորեն նախատեսել է որպես իրավունքների գրանցումը մերժելու հիմք:

4.4. Սահմանադրության 60 և 75-րդ հոդվածներով ամրագրված իրավակարգավորումների ուժով պետությունը երաշխավորում է անձի՝ սեփականության իրավունքի նկատմամբ օրինական ակնկալիքների իրավունքի իրացումը, ի թիվս այլնի՝ վերջինիս իրացման համար արդյունավետ ընթացակարգերի և կառուցակարգերի օրենսդրական ամրագրման միջոցով:

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի նախադեպային իրավունքի համաձայն՝ կոնվենցիոն նորմի իմաստով գույք է համարվում ոչ միայն գոյություն

ունեցող նյութական միջոցը, այլ նաև նյութական միջոցը ձեռք բերելու **լեզիտիմ ակնկալիքը** (տե՛ս, մասնավորապես, Տրգոն ընդդեմ Խորվաթիայի գործով, Trgo v. Croatia, 2009թ. հունիսի 11-ի վճիռը, կետ 44):

Միաժամանակ, Սահմանադրական դատարանն իր ՍԴՈ-723, ՍԴՈ-741, ՍԴՈ-881 որոշումներում փաստել է սեփականության իրավունք ձեռք բերելու նկատմամբ **լեզիտիմ ակնկալիքների** հիմքով սեփականության իրավունքի պաշտպանության հնարավորությունը: Ավելին, 18.03.2008թ. ՍԴՈ-741 որոշման 8-րդ կետում Սահմանադրական դատարանն արձանագրել է. «ՀՀ Սահմանադրության 31 հոդվածով երաշխավորված՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը տրամադրվում է այն անձանց, ում սեփականության իրավունքն օրենքով սահմանված կարգով արդեն իսկ ճանաչված է, կամ ովքեր օրենքի ուժով ունեն սեփականության իրավունք ձեռք բերելու օրինական ակնկալիք»:

Գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման համար ժամկետի առկայությունը, ինչպես նաև վերջինիս լրանալու հանգամանքի՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքների (բացառությամբ միակողմ գործարքների) անվավերությանը հանգեցնելու կամ այդ գործարքների առոչինչ լինելու իրավական հետևանքներն ընդհանուր առմամբ միտված են պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների արդյունավետ ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունն ապահովելուն:

Բացի դրանից, Սահմանադրական դատարանն արձանագրում է, որ գործող իրավակարգավորումները կողմերի համար խոչընդոտ չեն ստեղծում Օրենքով սահմանված 30-օրյա ժամկետը լրանալուց հետո նոտարական կարգով նոր պայմանագիր կնքելու համար, այդ թվում՝ նախկինում կայացված և իրավական ուժը պահպանած վարչական ակտի հիման վրա:

Այնուամենայնիվ, Սահմանադրական դատարանը գտնում է, որ օրենսդրի կողմից նոտարական կարգով կնքված գործարքների պետական գրանցման համար 30-օրյա ժամկետ սահմանելու և այդ ժամկետը լրանալուց հետո բացասական իրավական հետևանքների վրա հասնելու օրենսդրական ընթացակարգերը մի շարք դեպքերում կարող են խոչընդոտել անձի՝ սեփականության նկատմամբ

իրավաչափ սպասելիքների իրացմանը, հետևաբար՝ այդ ընթացակարգերը արդյունավետ չեն անձի՝ սեփականության նկատմամբ օրինական ակնկալիքների իրավունքի իրացման տեսանկյունից:

4.5. Սահմանադրական դատարանը փաստում է, որ Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը և 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը սահմանափակում են անձի՝ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման նկատմամբ օրինական ակնկալիքների իրավունքը: Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը, որին հղում է արվում 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետում, անվավեր կամ առոչինչ է ճանաչում անշարժ գույքի վերաբերյալ բոլոր այն գործարքները, որոնցից բխող իրավունքները կնքման պահից սկսած 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում չեն ներկայացվում պետական գրանցման:

Օրենսդրական այս կարգավորումների արդյունքում սահմանափակվում է անձի՝ Սահմանադրությամբ ամրագրված սեփականության իրավունքը, քանի որ 30 աշխատանքային օրվա ժամկետը բաց թողնելուց հետո նա այլևս չի կարող իր կողմից արդեն իսկ կնքված գործարքի միջոցով ձեռք բերել սեփականության իրավունք:

Սահմանադրական դատարանը միաժամանակ գտնում է, որ օրենսդրի կողմից սեփականության իրավունքի այս սահմանափակումն արդարացված չէ Սահմանադրության տեսանկյունից այն հիմնավորմամբ, որ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ «Սեփականության իրավունքը կարող է սահմանափակվել միայն օրենքով՝ հանրության շահերի կամ այլոց հիմնական իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության նպատակով»:

Սահմանադրական դատարանը գտնում է, որ սահմանափակումը տեղի է ունեցել օրենքի հիման վրա (24-րդ հոդվածի 6-րդ մասի երկրորդ պարբերություն և 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետ), ինչպես նաև միտված է եղել հանրության շահերի պաշտպանությանը, ուստի հետապնդել է իրավաչափ նպատակ:

Տնտեսական արժեք ներկայացնող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, ինչպես նշվեց, պետք է պետության և մասնավոր անձանց համար ճանաչելի լինի: Այդ պատճառով էլ այդ իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման: Դրանով օրենսդիրն իրավական առումով պարզություն և որոշա-

կիություն է հաղորդում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքին, ինչը, իր հերթին, հետագայում կարող է ծառայել որպես ապացույց տարբեր վարույթների (այդ թվում՝ դատական) շրջանակներում:

Սակայն իրավաչափ նպատակ հետապնդող այս կարգավորումն ընդունելիս օրենսդիրը պետք է հաշվի առներ Սահմանադրության 78-րդ հոդվածով երաշխավորված համաչափության սկզբունքը, ըստ որի՝ հիմնական իրավունքների և ազատությունների սահմանափակման համար ընտրված միջոցները պետք է պիտանի և անհրաժեշտ լինեն Սահմանադրությամբ սահմանված նպատակին հասնելու համար:

Ընտրված միջոցը տվյալ դեպքում Օրենքի վերոնշյալ հոդվածների կարգավորումներն են: Դրանք պիտանի են սահմանված նպատակին հասնելու համար: Նպատակն այստեղ իրավական հստակությունն է: Պետությունն ունի իրավաչափ շահ այն հարցի պարզաբանման վերաբերյալ, թե ով է անշարժ գույքի սեփականատերը: Այդ հարցի պատասխանից են կախված մի շարք այլ ֆինանսատնտեսական հարցերի պատասխաններ:

Ընդունելով նման կարգավորում՝ օրենսդիրը սահմանափակում է իրավական առումով անորոշ վիճակի տևողությունը. եթե 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը չի գրանցվում, ապա գործարքը դառնում է անվավեր: Դրանով իրավական անորոշությունը վերացվում է, ինչը պիտանի է հիշյալ նպատակին հասնելու համար:

Այդուհանդերձ, օրենսդրի կողմից ընտրված միջոցը պետք է նաև անհրաժեշտ լինի: Միջոցն անհրաժեշտ է, եթե չկա մեկ այլ՝ ավելի մեղմ միջամտող միջոց, որով նույն արդյունավետությամբ կարելի է հասնել նպատակին:

Սահմանադրական դատարանը գտնում է, որ օրենսդրի կողմից սահմանված կարգավորումն անհրաժեշտ չէ, քանի որ որպես ավելի մեղմ միջոց Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասում կարող էր նախատեսվել դրույթ՝ ժամկետը բաց թողնելը վերականգնելու վերաբերյալ, եթե բաց թողնելը տեղի էր ունեցել առանց անձի մեղքի:

Գործարքի անվավերությանը հանգեցնելու կամ առոչինչ լինելու սահմանումը որպես իրավական հետևանք անհամաչափ սահմանափակում է սեփականության

իրավունքի ձեռքբերման նկատմամբ օրինական ակնկալիքի իրավունքը: Կարող են լինել դեպքեր, երբ անձի կողմից ժամկետը չպահպանելն ամենևին նրա մեղավորությունից չբխի: Այս հանգամանքն օրենսդիրը պետք է հաշվի առնել համապատասխան հարցը կարգավորելիս:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ օրենսդիրն Օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասում ընտրել է միջոցներից այն մեկը, որն էապես ավելի խիստ է միջամտում անձի սեփականության իրավունքին, քան դա կարող էր լինել վերոնշյալ բացառությունը սահմանված լինելու դեպքում, այն պիտանի, սակայն Սահմանադրության 78-րդ հոդվածի իմաստով անհրաժեշտ միջոց չէ: Ուստի գործարքի անվավերության իրավական հետևանքներ կարող է առաջացնել միայն անձի մեղավորությամբ Օրենքով սահմանված ժամկետը բաց թողնելը:

Ելնելով գործի քննության արդյունքներից և հիմք ընդունելով Սահմանադրության 168-րդ հոդվածի 1-ին կետը, 169-րդ հոդվածի 4-րդ մասը, «Սահմանադրական դատարանի մասին» սահմանադրական օրենքի 63, 64 և 71-րդ հոդվածները, Սահմանադրական դատարանը **Ո Ր Ո Շ Ե Ց** .

1. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասն՝ այն մասով, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքներից (բացառությամբ միակողմ գործարքների) ծագող իրավունքներն այդ գործարքների նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ ոչ ուշ, քան 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում պետական գրանցման ներկայացնելու պահանջը չպահպանելը՝ առանց ժամկետը բացթողնելու պատճառները հաշվի առնելու, հանգեցնում է գործարքի անվավերությանը, ճանաչել Սահմանադրության 60, 75 և 78-րդ հոդվածներին հակասող:

2. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետը՝ այն մասով, որ խոչընդոտում է հարգելի պատճառով 30-օրյա ժամկետի խախտմամբ ներկայացված դիմումների

հիման վրա գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը, ճանաչել Սահմանադրության 60, 75 և 78-րդ հոդվածներին հակասող:

3. Հիմք ընդունելով Սահմանադրության 170-րդ հոդվածի 3-րդ մասը, «Սահմանադրական դատարանի մասին» սահմանադրական օրենքի 68-րդ հոդվածի 9-րդ մասի 4-րդ կետը և 19-րդ մասը, ինչպես նաև հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ սույն որոշման հրապարակման պահին վիճարկվող դրույթների՝ Սահմանադրությանը հակասող և անվավեր ճանաչելն անխուսափելիորեն կառաջացնի այնպիսի ծանր հետևանքներ պետության համար, որոնք կխաթարեն այդ պահին վիճարկվող դրույթների վերացմամբ հաստատվելիք իրավական անվտանգությունը, այն է՝ կառաջանա իրավակարգավորման այնպիսի բաց, որը խոչընդոտ կդառնա գույքի, հատկապես՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման օրինականությունը պատշաճ կերպով ապահովելու համար, սույն որոշմամբ Սահմանադրությանը հակասող ճանաչված դրույթների ուժը կորցնելու վերջնաժամկետ սահմանել 2019 թվականի հունիսի 1-ը՝ հնարավորություն տալով Ազգային ժողովին «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի վերաբերելի իրավակարգավորումները համապատասխանեցնելու սույն որոշման պահանջներին:

4. Սահմանադրության 170-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ սույն որոշումը վերջնական է և ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից:

ՆԱԽԱԳԱՀՈՂ



Հ. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

19 մարտի 2019 թվականի
ՍԴՈ-1448