

## ԷՔՍՊՐՈՊՐԻԱՑԻԱՅԻ ՓՈԽՉԱՏՈՒՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ ՀՀ-ՈՒՄ

### Արման ԱԲՐԱՀԱՄՅԱՆ

ՃՇՀԱՀ Էկոնոմիկայի, իրավունքի և կառավարման ամբիոնի մագիստրոս

Բանալի բառեր. էքսպրոպրիացիա, գերակա հանրային շահ, օտարվող սեփականություն, փոխհատուցում

Էքսպրոպրիացիան՝ որպես իրավական ինստիտուտ, բավականին լուրջ զարգացման գործընթաց է անցել: Նախնական փուլում այն ծագել է որպես գաղափար, իսկ հետագայում ամրագրվել է որպես իրավական եզրույթ: Էքսպրոպրիացիայի առաջին տեսությունը, որը պատկանում է Գուգո Գրոցիուսին, հիմնավորել է *dominium eminens* (լատիներենից թարգմանաբար նշանակում է գերակա հանրային շահ) հասկացողությամբ, որի կազմն ու բովանդակությունը մեծ վեճերի առարկա է եղել [1]:

Էքսպրոպրիացիայի ինստիտուտի հիմքում ընկած է «Հասարակական շահը գերադրական է մասնակի շահերից» գաղափարը: Անվիճելի է այն, որ՝ թե՛ հասարակական, և թե՛ մասնակի իրավունքի իրավական նորմերի հիմքում ընկած են հասարակական շահերը, քանի որ իրավունքը ստեղծվում է մարդու հասարակական կյանքի կանոնակարգման համար և դրա նպատակն է՝ ապահովել որքան հնարավոր է բարենպաստ պայմաններ հասարակության բոլոր անդամների համար: Սակայն հասարակական շահերը միաժամանակ կարող են և հակասել, և համընկնել մասնակի շահերին: Հասարակությունը մասնավոր անհատների ամբողջություն է և հասարակական շահն էլ իրենից ներկայացնում է առանձին անհատների շահերի ամբողջությունը: Սակայն շատ հաճախ մասնավոր անձանց շահերը կարող են հակասել իրար և կարող են չհամընկնել հասարակության շահերի հետ: Այստեղից ի հայտ է գալիս այն ընդհանուր կանոնը, որ հասարակական և մասնավոր շահերի բախման դեպքում նախապատվությունը տրվում է հասարակական շահին: Իհարկե, փորձը ցույց է տալիս, որ հաճախ հասարակական իրավունքի համար անտեսվել են անհատների իրավունքները, որի հետևանքով տուժել է ամբողջ հասարակությունը:

Սակայն, հակառակ դեպքում էլ, երբ անհատի շահերը վեր են դասվում ընդհանուր շահերից, հասարակությունը կարող է քայքայվել: Պարզ է դառնում, որ հասարակության գոյատևման և առաջխաղացման միակ ճանապարհը, այս երկու ծայրահեղ ուղղությունների զուգորդումն է: Սակայն նկատում ենք, որ իրականում այդ երկու ուղղությունների միջև հավասարությունը բավականին դժվար է և հասարակությունը, սովորաբար ընկնում է մի ծայրահեղությունից դեպի մյուսը: Այսպիսով՝ էքսպրոպրիացիան հավասարեցվում է

պետական բարձրագույն իրավունքին, որն ի հայտ է գալիս ծայրահեղ անհրաժեշտություն պայմաններում:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունը կարող է օտարվել հօգուտ պետության, համայնքի կամ կազմակերպության:

Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը բացառիկ գերակա հանրային շահ ճանաչելու դեպքում (գծանկար 1): [2]

**Գծանկար 1. Գերակա հանրային շահի նպատակները.**



Սեփականությունը կարող է օտարվել՝ ձեռքբերողի և օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ միջև կնքվող պայմանագրի համաձայն: Այս դեպքում կողմերի համաձայնությամբ են միայն որոշվում օտարվող սեփականության դիմաց տրվող համարժեք փոխհատուցման չափը, ձևը, կարգը, ժամկետները, պայմաններն ու կողմերի պատասխանատվությունը: Փոխհատուցումն պետք է հիմնված լինի հավասարության ու համարժեքության սկզբունքների վրա (աղյուսակ 2): Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը:

## Աղյուսակ 2. հավասարության և համարժեքության կողմնորոշիչ սկզբունքները.

|   |
|---|
| <b>Համարժեքություն</b>  |
| • մարդիկ պետք է ստանան այնպիսի փոխհատուցում, որը ոչ առավել է, ոչ պակաս այն վնասից, որն առաջացել է իրենց հողի հարկադիր ձեռքբերումից:                                   |
| <b>Շահերի հաշվեկշիռ</b>   |
| • գործընթացը պետք է պաշտպանի այն մարդկանց իրավունքները, ովքեր կորցնում են իրենց սեփականությունը:  |
| <b>Ճկունություն</b>   |
| • օրենքը պետք է լինի առանձնահատուկ՝ ապահովելու հստակ ուղիներ, բայց և բավականին ձկուն՝ հստակ դեպքերում համապատասխան համարժեք փոխհատուցման սահմանման թույլատրման համար: |
| <b>Արդարություն և պարզություն</b>   |
| • ձեռքբերող գործակալության և տուժած մարդկանց բանակցող ուժերը պետք է լինեն այնքան հավասար, որքան հնարավոր է:   |

Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է: Եթե օտարվող սեփականության համար առկա չէ համապատասխան բաց և մրցակցային շուկա, ապա սեփականության շուկայական արժեքը որոշվում է այնպիսի հաշվարկման մեթոդով, որն արդարացի կհամարի դատարանը:

Անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը չպետք է ներառի սեփականության արժեքի որևէ նվազեցում կամ ավելացում, որը պայմանավորված է հետևյալ պատճառներից որևէ մեկով՝

- այն նպատակով, որի համար օտարվում է սեփականությունը.
- հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հանգամանքով.
- ձեռքբերողի ցանկացած նախնական գործողությամբ, որը կապված է հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հետ (այդ թվում՝ նախնական ուսումնասիրությունը).
- սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքներով:

ՀՀ-ում վերջին տաս տարիների ընթացքում էքսպրոպրիացիան հաճախակի է կիրառվել և այդ գործընթացի խորքային քննությունը ցույց է տալիս,

որ եղել են օրենքում բացեր: Օրենքին («Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին») համապատասխան՝ քաղաքացու սեփականության օտարման հիմք է հանդիսանում բացառիկ հասարակության և պետության գերակա շահը, ընդվորում շեշտվում է, որ օտարումը պետք է կատարվի օրենքով սահմանված կարգով և պարտադիր փոխհատուցմամբ: Նույն օրենքով նշվում էր, որ սեփականատիրոջը տրվելիք դրամական փոխհատուցումը 15 տոկոսով գերազանցելու էր սեփականության շուկայական արժեքը: Օրենքում նշված է, որ վերջինիս տրվում է համապատասխան շուկայական գինը, անկախ նրանից, թե հետագայում ինչ կկառուցվի տվյալ տարածքում և ինչպիսի շահութաբերություն կունենա ապագա կառույցը: Այստեղից կարող ենք ենթադրել, որ եթե գերակա շահ ճանաչված տարածքի սեփականատերը ունի համապատասխան ցանկություն և միջոցներ, ապա կարող է ուղղակի դիմել կառավարությանը, ստանալ համապատասխան որոշումը և կառուցել օրինակի համար հանրախանութ կամ ռեստորան:

Ուսումնասիրելով հարկադիր օտարման դեպքերը (օրինակ՝ Հյուսիսային պողոտայի, Արամի փողոցի)՝ տեսնում ենք, որ սեփականատերերը չեն համաձայնում և բողոքում են ոչ թե իրենց սեփականությունը գերակա հանրային շահ ճանաչելու և այն պետությանը զիջելու, այսինքն՝ էքսպրոպրիացիայի բուն գործընթացի դեմ, այլ բողոքում են սեփականության դիմաց առաջարկվող փոխհատուցման գործընթացի դեմ:

Այս ամենը անթույլատրելի է այն պատճառով, որ պետությունը պետք է ձգտի լինել անաչառ՝ հաշվի առնելով պետության գլխավոր նպատակը՝ իր քաղաքացիների բարեկեցությունը և բարօրությանը ապահովելը, պետությունը չպետք է անհատի ունեցվածքի հաշվին հարստացնել մյուս կողմին՝ ձեռնարկատիրոջը: Ընդհակառակը, պետությունը, որը ստիպված է ներխուժել իր իսկ կողմից պաշտպանվող մասնավոր անձի գույքային ոլորտ, պետք է ձգտի հարթել այդ ներխուժման հետքերը և վերականգնել մասնավոր անձի ունեցվածքը նախկին ծավալներով:

Նման դեպքերի պատճառն այդ ոլորտի լավ մասնագետների բացակայությունն է, ժողովրդի անիրազեկվածությունը էքսպրոպրիացիայի էության, ինչպես նաև գնահատման և փոխհատուցման ձևերի, չափի և պայմանների վերաբերյալ: Այստեղից եզրակացնում ենք, որ ՀՀ-ում էքսպրոպրիացիայի ինստիտուտի զարգացմանը կնպաստի.

- Անշարժ գույքի գնահատման, գերակա շահ ճանաչված տարածքների փոխհատուցման հաշվարկման և իրականացման նոր եղանակի մշակումը,

- էքսպրոպրիացիայի գծով մասնագետների պատրաստումն ու վերապատրաստումները,
- Քաղաքացիներին այդ ինստիտուտի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը:

էքսպրոպրիացիայի ինստիտուտը դեռևս գտնվում է զարգացման, կայացման փուլում: Այդ զարգացման կարող է նպաստել կոնկրետ «Գերակա հանրային շահ» սահմանման մշակումը, երբ կարող է գույքը ճանաչվել գերակա հանրային շահ, որն առայժմ մեր երկրի օրենքում բացակայում է:

Այսպիսով կարելի է եզրակացնել, որ շատ կարևոր է պետությունը հետևելի, երաշխավորի փոխհատուցման իրականացման գործընթացին: Եվ առհասարակ ավելի ճիշտ կլինի, որ էքսպրոպրիացիայի իրականացման ողջ գործընթացն իրականացնի պետությունը: Պետական իշխանությունն իրեն կարող է թույլ տալ նման գործելակերպ՝ հաշվի առնելով էքսպրոպրիացիայի դեպքերի ոչ մեծաքանակ լինելը, պետության տարածքի փոքր լինելու հետևանքով: Շատ ճիշտ կլինի նաև, որ էքսպրոպրիացիայի ենթակա յուրաքանչյուր դեպքի համար պատրաստվեն հատուկ տեղեկատվական աշխատանքներ, անցկացվեն քվեարկություններ և յուրաքանչյուր շահագրգիռ անձ ներկայացնի իր առաջարկներն ու առարկությունները, որոնց մանրագնահիմնումն սահմանափակում և համաձայնեցման արդյունքում միայն թույլատրվի էքսպրոպրիացիա: Այդ միջոցով զգալիորեն կկրճատվեն օրենսդիր մարմիններին ներկայացվող բողոքները, դատական հայցերը, որոնք հանգեցնում են ավելորդ քաշքշուկի, ժամանակի ու դրամական միջոցների ապարդյուն վատնման:

#### **Օգտագործված գրականության**

1. Susan Reynolds, Before Eminent Domain: Toward a History of Expropriation of Land for the Common Good , 2010, 174p
2. ՀՀ 2006թ. նոյեմբերի 27-ին ընդունված «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» թիվ ՀՕ-185-Ն օրենքը:

### **Արման ԱԲՐԱՅԱՍՅԱԼ**

#### **Էքսպրոպրիացիայի փոխհատուցման գործընթացը ՀՀ-ում**

*Բանալի բառեր.* էքսպրոպրիացիա, գերակա հանրային շահ, օտարվող սեփականություն, փոխհատուցում

Սույն հոդվածը վերաբերվում է Հայաստանում էքսպրոպրիացիայի փոխհատուցման գործընթացին, որտեղ ուսումնասիրվել և վերլուծվել է էքսպրոպրիացիայի փոխհատուցման գործընթացի սկզբունքները: Էքսպրոպրիացիան համարվում է մի գործընթաց, որի վերջնական արդյունքը գերակա հանրային շահն է: Հոդվածում ներկայացվել են էքսպրոպրիացիայի փոխհատուցման գործընթացում ծագող խնդիրները և դրանց լուծմանն ուղղված միջոցառումների մշակումը:

### **Арман АБРААМЯН**

#### **Процесс компенсации экспроприации в Республике Армения**

*Ключевые слова:* экспроприация, приоритетный общественный интерес, отчуждаемое имущество, возмещение

Эта статья посвящена процессу компенсации экспроприации в Республике Армения. В ней изучены и проанализированы принципы компенсации экспроприации. Экспроприация рассматривается как процесс, конечным результатом которого является приоритетный общественный интерес. В статье представлены проблемы, возникающие в процессе компенсации экспроприации, и разработки мероприятий, направленных на их решение.

### **Arman ABRAHAMYAN**

#### **Process of compensation for expropriation in the Republic of Armenia**

*Key words:* expropriation, overriding public interest, expropriated property, compensation

This article refers to the process of compensation for expropriation in the Republic of Armenia. The article studied and analyzed the principles of compensation for expropriation. Expropriation is considered to be a process, the final result of which is the overriding public interest. The article presents the emerging problems of the process of compensation for expropriation and the development of measures aimed to solve these problems.