

РОССИЙСКО-АРМЯНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЭВОЯН МАРИАМ ГАГИКОВНА

ИНСТИТУТ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РА  
(СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Частное право (гражданское, торговое (коммерческое), международное частное, семейное, трудовое право, право социального обеспечения)

ЕРЕВАН – 2019

ՀԱՅ-ՌՈՒՍԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ԷՎՈՅԱՆ ՄԱՐԻԱՄ ԳԱԳԻԿԻ

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՆՍՏԻՏՈՒՏԸ  
ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՒՄ  
(ԱՐԴԻ ՎԻՃԱԿԸ ԵՎ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ)

ԺԲ.00.03 - Մասնավոր իրավունք (քաղաքացիական, առևտրային (կոմերցիոն), միջազգային մասնավոր, ընտանեկան, աշխատանքային, սոցիալական ապահովության իրավունք) մասնագիտությամբ իրավաբանական գիտությունների թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման առենախոսության

ՄԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ – 2019

Тема диссертации утверждена в Ереванском государственном университете

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор  
**А.М. Айкянц**

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор  
**Н. В. Козлова**  
кандидат юридических наук  
**К. М. Оганесян**

Ведущая организация: **Институт философии, социологии и права НАН РА**

Защита состоится 14-ого июня 2019 года в 10<sup>00</sup> часов на заседании специализированного совета 063 по Юриспруденции ВАК РА при Российско-Армянском университете (0051, г. Ереван, ул. Овсепя Эмина 123).

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале научных работников библиотеки Российско-Армянского университета.

Автореферат разослан 3-его мая 2019 года.

Ученый секретарь специализированного совета,  
кандидат юридических наук

Дж. А. Айрапетян

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Երևանի պետական համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝ իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր **Ա. Մ. Հայկյանց**

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝ իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր **Ն. Վ. Կոզլովա**  
իրավաբանական գիտությունների թեկնածու **Կ. Մ. Հովհաննիսյան**

Առաջատար կազմակերպություն՝ **ՀՀ ԳԱԱ փիլիսոփայության, սոցիոլոգիայի և իրավունքի ինստիտուտ**

Ատենախոսության պաշտպանությունը տեղի է ունենալու 2019 թվականի հունիսի 14-ին՝ ժամը 10<sup>00</sup>-ին, Հայ-Ռուսական համալսարանում գործող ՀՀ ԲՈՎ-ի Իրավագիտության 063 մասնագիտական խորհրդի նիստում (0051, ք. Երևան, Հովսեփ Էմինի 123):

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Հայ-Ռուսական համալսարանի գրադարանի գիտաշխատողների ընթերցասրահում:

Սեղմագիրն առաքված է 2019 թվականի մայիսի 3-ին:

Մասնագիտական խորհրդի գիտական քարտուղար,  
իրավաբանական գիտությունների թեկնածու՝

Ջ. Ա. Հայրապետյան

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИИ

### **Актуальность темы диссертационного исследования.**

При развивающейся экономике и сложных социальных связях еще с древнеримских времен право общей собственности нашло свое установление и развитие. Между тем, именно прошлое столетие охарактеризовало себя как столетие активного развития международных отношений, закрепления основных прав человека и принятия глобализации в качестве общего вектора мирового развития. Это имело прямое отражение на международное признание и развитие института общей собственности. Так, путем принятия Всеобщей декларации прав человека от 1948г. произошло первое закрепление права общей собственности на международной арене. После этого, государства-члены ООН стали обращать существенное внимание на внутрисубъективное регулирование и применение данного института. В дальнейшем, несмотря на противостояния членов Совета Европы, в ст. 1 Протокола № 1 к Европейской Конвенции по защите прав человека и основных свобод также были закреплены положения, касающиеся гарантированию и защиты собственности, давая публичным властям широкие полномочия по вмешательству в это право.

В современном гражданском праве Республики Армения (далее также РА), также как и в большинстве развитых и развивающихся стран, общая собственность является одним из наиболее часто применяемых, и зачастую проблематичных институтов. Многие правоведы и цивилисты не раз обращались к вопросам правовой регламентации данного института. Так, еще в 2000г. Скловский К.И. отмечал, что несмотря на обслуживание практических нужд, институт общей собственности упорно сопротивляется простым объяснениям и по мере углубления становится менее очевидным.<sup>1</sup> Хлопцев И.В. же считал, что «до сих пор по поводу общей собственности как правовой категории - ее значения, понятия, содержания - ведутся споры, высказываются полярные точки зрения, предлагаются разные законодательные решения».<sup>2</sup> Обозначенная цивилистами ситуация применима также к современной Республике Армения. Так, несмотря на то, что в нормативных актах, устанавливающих особенности применения института общей собственности не было серьезных изменений с 2010 года, и, казалось бы, нет существенных препятствий для его эффективного функционирования, однако в нашем исследовании выявляется множество противоречий и пробелов в законодательстве и правоприменительной практике РА, которые свидетельствуют о необходимости осуществления всестороннего анализа и дальнейших реформ в данной сфере.

В частности, многие вопросы относительно права общей собственности по сей день остаются неотвеченными со стороны законодателя и правоприменителя, существует множество различных теоретических взглядов ученых на одни и те же проблемы, а на практике споры по применению данного института возникают настолько часто, что иногда требуют отдельного изучения и разрешения.

Между тем, принимая во внимание недостаточную регламентацию исследуемого института, именно сейчас, с момента перехода от плановой экономике к рыночной, повышении роли предпринимательства, учета инвестиций, а также членства Армении в многочисленных международных организациях и многих других факторов, в нашем отечестве возросла необходимость всестороннего и глубокого анализа института

---

<sup>1</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Учебно-прак. пособие, 2-е изд., М: Дело, 2000г., С. 166

<sup>2</sup> Хлопцев И.В. Юридическая природа доли в праве общей собственности на жилище, 2014, Доступно: <http://naukarus.com/yuridicheskaya-priroda-doli-v-prave-obshchey-sobstvennosti-na-zhilische>

общей собственности и обеспечения должного правового регулирования отношений в данной сфере. Ярким отражением этого являются недавно выявленные противоречия в толковании некоторых аспектов исследуемого института, данные Конституционным и Кассационным судами РА, прямые противоречия в различных законодательных актах РА, наличие множества законопроектов в данной сфере, которые так и не увенчались успехом, и многие другие факторы.

Таким образом, дискуссионность вопросов общей собственности, их существенная значимость как для науки, так и практики, а также недостаточное теоретическое исследование ряда существенных вопросов, многочисленные законодательные пробелы и проблемы применения исследуемого института на практике в Республике Армения объективно свидетельствуют об актуальности и своевременности диссертационного исследования.

**Степень научной разработанности темы исследования.** В настоящее время существует немало юридической литературы, как национальной, так и зарубежной, в которых рассматриваются отдельные вопросы права общей собственности. Однако они в большинстве случаев лишь обращаются к некоторым аспектам исследования данного института и не осуществляют комплексного анализа его становления и развития.

В Армении отсутствуют всесторонние научные исследования как законодательных пробелов при применении института общей собственности, так и истории его становления и практики его зарубежного применения. Среди армянских цивилистов, изучающих некоторые отдельные вопросы общей собственности следует отметить А. Айкянца, А. Туяна, К. Оганесян, Т. Барсебяна, В. Аветисяна, Г. Караханяна, В. Бастамянца, К. Граве, А. Галстяна, А. Даниеляна, Л. Бабаяна, Г. Тананяна, А. Манандяна, Н. Мелик-Тангыана, Х. Самуеляна, Ф. Погосяна, А. Сукиасяна и Д. Сербяна, Аревшатян С, Зурначян А, Адонц А и других.

В контексте римской истории, а также российского и зарубежного регулирования института общей собственности существуют исследования различных авторов, посвященные определенным проявлениям и отдельным аспектам данного института, (Барон Ю., Азаревич Д., Зом Р., Зелер В., Иоффе О., Гаврилов Э., Гребенкина И., Довгерт А., Крашениников П., Крамер С., Макарова Д., Мейер Д., Тальчиков С., Филатова У., Юхт А., Шапп Ян, Якобсон В., Vix B., Murdoch J., Murdoch S., Kalin Ch., Colin A., Duhaime L., Feil E., Harris D., O'Boyle M., Bates E., Buckley C., Heinrichs H., Hertel Ch., Wicke H., Jay M. Feinman, Karp J., Klayman E., Leach P., Megarry R., Megarry R., Wade W., Mousourakis G., O'Rourke M).

Диссертационная работа посвящена именно изучению и правовому анализу сущности права общей собственности, выявлению пробелов и противоречий в его законодательном регулировании и применении в Армении, изучению истоков его становления со времен Древнего Рима и до наших дней, а также рассмотрению зарубежной практики установления и применения данного института. Таким образом, данное исследование, используя вышеуказанные и другие источники, представляет собой многосторонний анализ института общей собственности с выявлением пробелов в законодательстве и практике его применения в РА, принимая во внимания особенности его исторического развития и зарубежный опыт его регулирования.

**Цель и задачи исследования.** Целью исследования является комплексный анализ теоретических, правовых и практических вопросов института общей собственности, выявление ее сущности и значения, рассмотрение истории его становления, отечественного развития и зарубежного регулирования, разработка теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие концепции института общей собственности как цивилистической категории, а также

выработка предложений, направленных на разрешение выдвинутых вопросов на основании результатов осуществленных исследований.

Для достижения названной цели были поставлены следующие задачи:

- всесторонний анализ истории становления и развития института общей собственности, начиная с римского права и до наших дней;
- исследование правовой сущности института общей собственности в современной армянской и международной цивилистике, раскрытие содержания и значения необходимых условий ее установления;
- изучение правового регулирования и практики применения института общей собственности и его видов в Республике Армения;
- исследование зарубежного опыта законодательного регулирования и применения института общей собственности и выявление возможности рецепции определенных норм;
- систематизация результатов исследования и выработка предложений по совершенствованию законодательства в сфере регулирования общей собственности.

**Объектом** диссертационного исследования являются частноправовые отношения, складывающиеся в сфере осуществления права общей собственности.

**Предметом** исследования являются нормы, касающиеся института общей собственности, условия его становления со времен Древнего Рима до наших дней, пробелы в законодательном регулировании и практические проблемы его применения в РА, установление особенностей отдельных видов общей собственности, особенностей зарубежного опыта в регулировании данного института, а также выявление тенденций совершенствования института общей собственности в отечественном праве.

**Методология и методика исследования** диссертации составляют как общенаучные, так и частно-научные методы. Ими являются метод толкования, методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, исторический метод, метод абстрагирования, аналогии и моделирования, формально-юридический и сравнительно-правовой методы и др.

**Теоретическую основу исследования составили** докторские и кандидатские диссертации, научные статьи и другие публикации армянских, российских и зарубежных цивилистов, посвященные институту общей собственности. Они детальным образом представлены в списке использованных источников диссертационной работы.

**Нормативная и эмпирическая база исследования.** Нормативной базой исследования выступили различные правовые акты Республики Армения: гражданский и семейный кодексы РА, земельный кодекс РА, Закон РА «О собственности в Республике Армения», Закон РА «Об управлении многоквартирным домом», Закон РА «О кондоминиуме», Закон РА «О государственной регистрации прав на имущество», Закон РА «О налоге на добавленную стоимость», Закон РА «О местном самоуправлении», Закон РА «О принудительном исполнении судебных актов», ряд Постановлений Правительства РА, таких, как «О подтверждении примерного устава кондоминиума», «Об установлении обязательных норм по сохранению общей долевой собственности многоквартирного дома», «Об определении принадлежности нежилых помещений находящихся в многоквартирных жилых домах» и т.д.

При изучении отечественного законодательного регулирования общей собственности зачастую производилось исследование идентичных положений в законодательстве Российской Федерации (далее также и РФ). В связи с этим необходимо отметить, что в работе особое внимание уделяется гражданскому, семейному и жилищному кодексам РФ, ряду законов и подзаконных актов РФ и т.д.

В ходе исследования автором были детально изучены и проанализированы также Гражданский Кодекс Франции, Гражданское Уложение Германии, Общее Гражданское Уложение Австрии, Гражданский Кодекс Нидерландов и правоприменительная практика Великобритании и США. Было уделено также определенное внимание в настоящее время не действующим, но имеющим немаловажное значение для становления современного института общей собственности историческим актам римского права и законодательству СССР.

**Эмпирическую базу исследования** составили акты Кассационного и Конституционного судов Республики Армения, национальных судов зарубежных стран, Европейского суда по правам человека и основным свободам, и др.

**Научная новизна исследования** исходит из того, что данная работа является уникальной попыткой глубокого и комплексного научного исследования института общей собственности в армянской цивилистике, с осуществлением соответствующих теоретических разъяснений и выдвиганием практических рекомендаций. Автором производится как изучение истории становления института общей собственности, выявляя существенные аспекты его исторического развития, так и анализ зарубежной практики его применения, а также рассматриваются и систематизируются виды общей собственности и выявляются особенности их применения в Республике Армения.

На основании произведенного исследования автором формируется понимание правовой сущности института общей собственности, а также выдвигаются соответствующие предложения по реформированию законодательства и судебной практики Республики Армения в данной сфере. Особое внимание уделяется вопросам преимущественной покупки доли при ее продаже одним из участников долевой собственности, управления общей долевой собственностью собственниками помещений в многоквартирных домах, а также вопросам общего совместного имущества супругов.

Научная новизна диссертационного исследования четко отражается *inter alia* в положениях, выносимых на защиту. На основе проведенного исследования, на **защиту выносятся следующие положения:**

1. При правовой регламентации права преимущественной покупки доли при ее продаже одним из участников долевой собственности необходимо обеспечить наиболее эффективную защиту прав других участников. Из положений о преимущественном праве покупки доли, установленных в ч.1 ст. 195 ГК РА можно сделать вывод, что даже при снижении цены продаваемой доли, отчуждающий участник долевой собственности обязан еще раз уведомить других участников об этом. Между тем, это будет нарушать права отчуждающего участника долевой собственности. С этой целью в работе рассматривается необходимость установления в законодательстве Республики Армения положения, согласно которому если после извещения других участников общей долевой собственности они не изъявили желания приобрести продаваемую долю, то она может быть продана третьему лицу исключительно по той же цене, о которой они были извещены, или выше ее. Между тем, при изменении условий продажи доли, долевые собственники должны быть заново извещены.

Для обеспечения же пропорциональности и справедливости при изъятии желания приобретения продаваемой доли более чем одним участником общей долевой собственности предлагается предусмотреть в законодательстве РА положение, согласно которому все участники долевой собственности, которые изъявили желание купить продаваемую долю, приобретают продаваемую часть имущества пропорционально доле каждого в общем имуществе.

2. Анализируя нецелесообразность требования, наложенного на участников долевой собственности относительно немедленного воспользования своими преимущественными правами посредством заключения договора купли-продажи отчуждаемой доли, выдвигаются предложения по обеспечению возможности должной реализации и защиты данного права путем внедрения в армянское законодательство диспозитивных норм относительно сроков заключения договора купли-продажи в случае изъявления желания воспользоваться своим преимущественным правом.

3. В целях исключения широких дискреций, предоставленных отчуждающему участнику общей долевой собственности и недопущения злоупотребления им своим правом путем сокрытия важной информации во время извещения других участников о «цене и других условиях продажи», необходимо детально закрепить все существенные аспекты предполагаемой продажи, такие как сроки его осуществления и порядок оплаты и информацию о третьем лице, претендующем на его покупку, а также предусмотреть возможность участников долевой собственности запросить информацию, потенциально имеющую существенное значение для них.

Причем, для учета также интересов участника общей долевой собственности, отчуждающего свою долю, необходимо установить письменный порядок не только для его извещения о своем намерении продать долю, но и отказа другими участниками долевой собственности от реализации своего преимущественного права, что позволит первому осуществить продажу доли третьему лицу ранее сроков, установленных законодательством, этим обеспечивая соблюдение прав, свобод и основных интересов как участников общей долевой собственности, так и третьих лиц.

4. С целью обеспечения наиболее эффективного законодательного регулирования в сфере управления объектами, находящимися в общей собственности собственников помещений многоквартирного дома, и повышения веры последних в качество и эффективность управления, устанавливается необходимо предусмотреть списка обязательных работ/платежей по поддержанию общей собственности, уточнения сроков их исполнения, и требований, предъявляемых к ним, порядка освобождения лиц от обязательных работ и уплаты обязательных платежей исходя из их социального положения, а также реформирования порядка информирования общих долевых собственников многоквартирного дома, принимая во внимание предпочтения каждого из них.

5. При сопоставлении регулирований ст. 191 ГК РА и ст. 11 Закона РА «Об управлении многоквартирным домом» а также соответствующей правоприменительной практики становится очевидным, что в настоящее время следствием урегулирования участия собственников помещений в многоквартирных домах при разрешении основополагающих вопросов относительно управления общей долевой собственностью, является большой риск допущения произвола и нарушения прав и интересов множества общих собственников. Как решение этой ситуации предлагается поднятие планки участия и голосования общих долевых собственников при управлении общей собственностью, что обеспечило бы их должное участие, информированность и эффективное управление ими общей собственностью.

6. Имущественные отношения между супругами являются пока еще единственно закрепленным случаем действия режима общего совместного имущества. При этом, установленные правила и порядок раздела такого имущества между супругами не обеспечивают полноценную защиту прав и законных интересов супругов, а также принцип справедливости. В связи с этим, считаем, что существует необходимость отдельного предусмотрения возможности суда отступить от правил о равенстве долей общих совместных собственников-супругов при разделе их общей

собственности, установленной в ч. 2 ст. 199 ГК РА как в целях защиты интересов несовершеннолетних детей, так и исходя из заслуживающего внимания интереса супруга (когда другой супруг не имел доходов по неуважительным причинам, расходовал совместное имущество в ущерб интересам семьи).

7. Наличие заключенного брачного контракта между супругами осложняет доверительные отношения кредиторов с соответствующими супругами-должниками ввиду ее непредсказуемости и неподотчетности супруга-должника перед своим кредитором по поводу имеющихся у него активов в виде определенной доли права в общем совместном имуществе. Это может стать основой для злоупотребления правом со стороны супругов и нарушения прав их кредиторов. Так, при наличии крайне широких дискреционных полномочий, установленных для супругов по определению статуса их личного и общего совместного имущества в браке, кредиторы могут столкнуться с тем, что брачным договором супругов установлен режим долевой собственности их общего имущества, при котором супругу-недолжнику принадлежит заведомо большая часть такого имущества. Решением этой проблемы видим в регламентации данных правоотношений путем установления требования супругов известить своих кредиторов о наличии брачного контракта, устанавливающего неравенство долей, и о соответствующих причитающихся долях в праве общей совместной собственности.

8. Наличие или отсутствие презумпции осведомленности и согласия одного супруга при распоряжении общим имуществом другим из них является «витающим в воздухе» вопросом ввиду его неясной законодательной регламентации, краеугольно разных позиций судов Республики Армения, а также ряда практических нужд, предопределяющих усложненность формирования единого подхода к данному вопросу. Одним из существенных аспектов этого является фактическое отсутствие соответствующих механизмов для устранения возможных рисков при установлении и применении указанной презумпции. В результате, предлагается придать значение размеру осуществляемой супругом сделки и отказаться от распространения презумпции хотя бы при крупных сделках (в процентном соотношении относительно общего совместного имущества) и признать возможность учета стоимости такого имущества, отчужденного одним из супругов без надлежащего согласия другого, при осуществлении раздела общего совместного имущества.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Первая из них обусловлена тем фактом, что анализ специальной научной литературы и практических сборников относительно института общей собственности, осуществленный автором может способствовать расширению представлений правоведов в области становления и развития, международного и зарубежного регулирования и актуальных проблем современного армянского законодательства в указанной области. Более того, диссертационная работа может стать как основой для конструктивных научных дискуссий и дальнейших исследований в сфере функционирования права общей собственности, так и предметом отдельного курса при преподавании гражданского права в высших учебных заведениях Республики Армения.

Практическая значимость данного исследования состоит в возможности трансформации результатов данной работы в самостоятельную законодательную инициативу по изменению гражданского и семейного законодательства путем усовершенствования института общей долевой и совместной собственности. Более того, диссертационная работа может сыграть немаловажную роль для практикующих юристов, и действующих судей Республики Армения, являясь своеобразным

источником разносторонней информации об институте общей собственности и пробелах в его регламентации.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского и гражданско-процессуального права Института права и политики Российско-Армянского университета. Обсуждение и рецензирование работы было проведено в Ереванском государственном университете.

Основные положения и выводы диссертанта нашли место в семи научных статьях, которые были опубликованы в рецензируемых для научных публикаций изданиях, утвержденных Высшей аттестационной комиссией РА. Ряд положений, выводов и предложений, нашедших свое отражение в диссертационной работе были изложены автором в рамках семинаров, научно-практических конференций и отдельных обсуждений, проводимых в научных кругах и Министерстве юстиции РА.

**Структура диссертационного исследования,** обусловленная целями, задачами и предметом исследования. Работа выполнена в объеме, соответствующем предъявляемым требованиям. Она состоит из введения, трех глав, разделенных на семь параграфов, заключения и списка использованных источников.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, представляются степень ее разработанности, объект и предмет исследования, формулируются цели и задачи, теоретические, нормативные, эмпирические, методологические основания исследования, обосновывается научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, представляется теоретическая и практическая значимость исследования, а также включаются апробация результатов исследования и структура работы.

Первая глава диссертации под заголовком **«Понятие, история возникновения и развития института общей собственности»** состоит из трех параграфов.

В первом параграфе **«Понятие, сущность и особенности института общей собственности»** выявляются понятие и юридическая сущность института общей собственности, устанавливается его нормативная регламентация в Республике Армения, и устанавливаются характерные черты института общей собственности.

Рассматривается понятие общей собственности в объективном и субъективном смыслах, изучаются основания возникновения и прекращения общей собственности и их различия в зависимости от вида общей собственности, а также устанавливается круг субъектов и объектов права общей собственности. В этом контексте акцент делается на изучение правовой конструкции множественности субъектов на один объект, в результате чего правоотношения по поводу общей собственности становятся сложными. Так, здесь устанавливаются внешние и внутренние правоотношения, при которых, соответственно, возникают абсолютные правоотношения между участниками общей собственности и третьими лицами и относительные правоотношения между самими участниками общей собственности.

Акцентируется внимание на исследовании понятий «реальная доля» и «идеальная доля», а также исследуются мнения ученых относительно применения конструкции «доли в праве» при регулировании отношений общей собственности.

Во втором параграфе **«Возникновение института общей собственности в Римском праве»** обстоятельно анализируется история возникновения и применения института общей собственности в римском праве. В этом контексте особое внимание уделяется нахождению еще до начала нашей эры западной части Армении под

владычеством Рима, вследствие чего происходило тесное сближение и культурное общение западных армян с греко-римским миром, что имело прямое отношение к распространению института общей собственности среди армянского народа.

Устанавливается, что изначально в римском праве вещь не могла принадлежать одновременно нескольким лицам, однако со временем была выдвинута идея собственности многих лиц на одну вещь в «идеальных долях», что и являлось правом общей собственности (*condominium*). Причем, римское право признавало только общую долевую собственность и опровергало возможность наличия совместной собственности в современном его понимании.

В упомянутом параграфе рассматриваются древнеримские основания установления общей собственности нескольких лиц на один и тот же объект: смешение материалов, наследование одной вещи несколькими лицами, и заключение договора товарищества. Причем так как отношения по поводу наследования имущества несколькими лицами были наиболее распространенными случаями установления общей собственности, в работе особое внимание уделяется исследованию именно этих отношений. В этом контексте детально рассматриваются отношения внутри семьи между отцом семейства (*paterfamilias*) и его сыновьями (*filiusfamilias*) и их трансформация в течении истории развития древнеримского права. Устанавливается возможность требования наследника-общего собственника разделить общую собственность как древнейший иск о разделе общего имущества.

В ходе развития римского права размер доли каждого сособственника начал предопределять его участие в прибылях и убытках по данному имуществу, была установлена презумпция равенства долей и сособственники были свободны их отчуждать- без каких-либо преимущественных прав других сособственников на ее приобретение. Устанавливалось равноправие между женщинами и мужчинами при наследовании имущества. А во времена правления Юстиниана уже существовала политика романизации армянских областей *inter alia* в сфере установления общей собственности супругов и признания наследственных прав женщин.

Во третьем параграфе **«Становление и развитие института общей собственности в Армении»** исследуются тенденции становления института общей собственности в течении всей истории развития армянской правовой мысли.

Диссертантом рассматриваются правовые акты в древней, средневековой и новой Армении (предсоветского периода), а также таковые в АрмССР. В частности, исследуются памятники армянского права, имеющие важную роль в образовании и развитии права общей собственности среди племен Армянского нагорья, и в период Армянского царства. Особое рассматриваются непосредственно те источники права, которые соприкасались с институтом общей собственности: Сасанидский судебник, Шаапиванские Каноны, Судебник Мхитара Гоша, “Судебник” Смбата Спарапета (Гундстабла) и др. Причем, так как с падением Киликии в конце XIV и до самого XX века армянский народ терял свою государственность, вследствие чего российские подходы к гражданско-правовым отношениям имели существенное значение на формирование армянской правовой мысли, в диссертационной работе обратились также к российской правовой мысли этого периода.

Исследуя регулирования относительно права общей собственности после Октябрьской революции 1917г., автором были изучены соответствующие положения ГК АрмССР 1923г., Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 1961г., ГК АрмССР от 1964 года и других правовых актов, которые уже регламентировали основные сферы распространения института общей собственности. В результате этого исследования было выявлено, что российская правовая мысль

сыграла основополагающую роль в дальнейшей правовой регламентации института общей собственности в Республике Армения. Отражением этого было принятие Модельного гражданского кодекса Межпарламентской Ассамблеи стран СНГ от 1995г. в качестве основы современного Гражданского кодекса РА.

Вторая глава «**Виды общей собственности**» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе «**Общая долевая собственность**» обсуждаются общие положения функционирования общей долевой собственности, исследуются преимущественное право покупки доли при ее продаже одним из собственников третьему лицу, устанавливаются особенности как функционирования фермерских хозяйств, так и многоквартирных домов в Республике Армения.

Так, при рассмотрении общих положений функционирования общей долевой собственности диссертант обращается к ее подробной нормативной регламентации, раскрывает значение таких особенностей долевой собственности, как презумпция ее наличия, порядок определения долей, порядок владения, пользования и распоряжения такой собственностью, вопросы относительно содержания общего долевого имущества, его раздела или выдела из него доли. В этом контексте исследуя установленное в ст. 200 ГК РА регулирование, и сопоставляя ее с таковым в Российской Федерации(ст. 255 ГК РФ), автор приходит к выводу о необходимости ее переформулирования путем установления не права требования кредитора приобретения соответствующей доли другими собственниками, а обязанности продажи такой доли непосредственно должником-собственником.

При исследовании преимущественного права покупки доли при ее продаже одним из участников общей долевой собственности третьему лицу диссертант обращается к вопросу, возникающим вследствие неясности в сущности как вещного права, или же обязательственного права. В результате исследования данной правовой проблемы и позиций различных ученых правоведов, устанавливается обязательственная природа данного права, хотя и наличие в нем некоторых вещно-правовых элементов. Диссертантом подробно изучаются особенности преимущественного права покупки доли, случаи его распространения в гражданском праве РА, а также позиции Европейского суда по правам человека по поводу этого аспекта института общей собственности. Особое внимание уделяется вопросам о юридической сущности и порядке письменного извещения участника общей собственности других собственников о своем намерении продать долю - с указанием цены и других условий продажи, а также срокам и порядку реализации или отказа от реализации этого права другими собственниками, и вопросам отсутствия регулирований относительно случаев, когда желание воспользоваться своим преимущественным правом изъявили несколько собственников, и в результате этих исследований выдвигаются предложения по совершенствованию законодательства Республики Армения в данной сфере.

При исследовании особенностей права общей долевой собственности при функционировании фермерских хозяйств в Республике Армения автор обращается к существенным различиям с такими регулированиями в Российской Федерации, где имущество членов фермерских хозяйств принадлежит им на праве совместной собственности. Так, автором устанавливается немногочисленность нормативной регламентации в данной сфере в Республике Армения. Устанавливается порядок занятия сельскохозяйственным производством субъектами предпринимательской деятельности в рамках договора о совместной деятельности, что, по мнению диссертанта, не обеспечивает возможности учета специфики конструкции сельскохозяйственного производства и статуса ее субъектов. Причем

устанавливаются ограничения общих оснований прекращения договора о совместной деятельности, заключаемого гражданами, занимающимися сельскохозяйственным производством, исключительно истечением его срока, или же когда стороной договора остается только один участник. В результате исследования, диссертантом устанавливается необходимость принятия отдельного закона, направленного на урегулирование отношений внутри фермерских хозяйств, включая таковые относительно общей долевой собственности.

Рассматривая вопросы относительно общей долевой собственности при многоквартирных домах Республики Армения, автор обращается к позициям различных ученых правоведов по этому поводу и отмечает проблематичность применения данной правовой конструкции на практике. Так, в последние годы этот вопрос часто поднимался представителями исполнительной власти, и в результате Правительством РА был разработан Законопроект по осуществлению существенных изменений в ряде законов, нацеленных на поднятие эффективности управления общей собственностью в многоквартирных домах, который, однако, в конце прошлого года не был принят Национальным Собранием РА. Соответственно, множество пробелов и противоречий так и остались не разрешенными. Исследуя некоторые из них, диссертант обратился к анализу некоторых положений ГК РА, Закона РА «Об управлении многоквартирным домом» и Закона «О кондоминиуме», других нормативных и подзаконных актов, а также постановлениям Кассационного суда Республики Армения в данной сфере. Так, отдельно исследовались вопросы относительно определения многоквартирного дома, отсутствие указаний в законе определения «жилец» многоквартирного дома, объекты права общей собственности собственников квартир в многоквартирном доме, вопросы не указания земельного участка в списке этих объектов и др. В работе особый акцент делается на необходимости предусмотрения списка обязательных работ/платежей по поддержанию общей собственности, уточнения сроков их исполнения, и требований, предъявляемых к ним, порядка освобождения лиц от обязательных работ и уплаты обязательных платежей исходя из их социального положения, а также реформирования порядка информирования общих долевых собственников многоквартирного дома, принимая во внимание предпочтения каждого из них, выявляются особенности и проблемы участия и голосования общих долевых собственников при управлении общей собственностью и выдвигаются соответствующие предложения по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в Республике Армения. Автором выявляются также прямые противоречия в некоторых регулированиях законодательных актов Республики Армения, о чем делаются соответствующие выводы и предложения по их совершенствованию, а также исследуется позиция ЕСПЧ и ряд постановлений Кассационного суда РА по разным аспектам регулирования и управления общей долевой собственностью в многоквартирных домах.

Во втором параграфе «**Общая совместная собственность**» исследуются общие положения совместной собственности в Республике Армения, вопросы презумпции согласия супруга при отчуждении общего имущества, а также рассматриваются некоторые другие вопросы общей собственности супругов.

При рассмотрении общих положений общей совместной собственности в нашем отечестве, автором выявляется применимость данных регулирований исключительно к правоотношениям между супругами, причем только в результате зарегистрированного брака. Необходимой предпосылкой для ее установления являются фидуциарные отношения супругов. В диссертационном исследовании автор

обращается к нормативной регламентации права общей совместной собственности, исследуются объекты, на которые распространяется режим общего совместного имущества, а также возможные исключения из этого списка объектов, и обратное правило относительно того, что если в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость имущества одного из супругов, то это имущество может быть признано совместной собственностью. Автором также исследуется проблематичность установления общности имущества и долгов супругов, когда один из них является предпринимателем, а также пробел в законодательстве относительно исключительных прав на результат интеллектуальной деятельности.

При исследовании презумпции согласия супруга при отчуждении общего совместного имущества диссертант обращается к вопросам защиты прав супругов и добросовестных приобретателей. Так, с этой целью подвергаются детальному анализу как ст. 275, устанавливающей права добросовестного приобретателя, так и ст. 198 ГК РА, устанавливающей порядок владения, пользования и распоряжения общей совместной собственностью, а также ряд постановлений Кассационного Суда РА, прямо или косвенно признающих презумпцию не только осведомленности, но и согласия другого супруга при отчуждении общего долевого имущества одним из них. Причем даже обстоятельство явно свидетельствующее о неосведомленности одного из супругов о действиях другого по распоряжению общим совместным имуществом, и, возможно, о его несогласии, а также об отсутствии совместного хозяйства у супругов, не принимаются во внимание при решении вопроса о недействительности сделки. В связи с этим автор обратился также к Решению Конституционного суда РА от 2012г., который установил необходимость позитивного волеизъявления особенно в случаях когда права собственников были зарегистрированы или они были указаны в свидетельстве о регистрации, хотя и полностью не опроверг конституционность презумпции согласия одного из совместных собственников при распоряжении общей совместной собственностью другим из них. В связи с этим исследую также практику РФ, где законодатель, наряду с установлением подобной презумпции, обеспечил также правовые механизмы устранения рисков при ее применении, автор пришел к выводу об отсутствии подобных механизмов в Армении, и предложил придать значение размеру осуществляемой сделки и отказаться от распространения презумпции хотя бы на крупные сделки, а также признать возможность учета стоимости такого имущества, отчужденного одним из супругов без надлежащего согласия другого, при осуществлении раздела общего совместного имущества.

Исследуя некоторые другие вопросы функционирования общей совместной собственности, диссертант делает акцент на изучении случаев, когда один из супругов по уважительным причинам не имел соответствующего дохода. В этом контексте автор изучил также рекомендации Организация Объединенных Наций в лице Комитета по ликвидации дискриминации в отношении женщин относительно распределения нематериальных активов, а также механизм поддержки супругов после развода. Далее, автор обратился к изучению законодательства и позиции Кассационного суда, устанавливающих широкие дискреционные полномочия для супругов по определению статуса их личного и общего совместного имущества в браке, а также по его изменению и выявил наличие некоторых рисков для потенциальных кредиторов каждого из супругов. Диссертант также рассмотрел само понятие имущества супругов, особенности раздела денежных средств, полученных от отчуждения их общего совместного имущества, а также порядок и особенности раздела общей совместной собственности и учета при этом прав как

несовершеннолетних, так и супругов (рассматриваются регулирование ст. 39 Семейного кодекса РФ), а также нераспространения правового режима общей совместной собственности на имущество, приобретенное в период брака в результате приобретения имущества одним супругом у другого на основании заключения ими сделки о купле-продаже, или же на договоры, заключение которых имело обязательный характер.

Третья глава диссертации **«Зарубежный опыт правового регулирования института общей собственности»** состоит из двух параграфов.

В первом параграфе **«Страны романо-германской правовой семьи»** исследуются схожие и отличающиеся от Республики Армения регулирования общей собственности в Германии, Франции, Австрии и Нидерландах, и рассматривается целесообразность осуществления рецепции права в некоторых аспектах. Так, уникальные регулирования общей долевой собственности здесь являются:

- распространение соглашений по сособственникам относительно управления общего имущества также на пропреемников,
- нотариальное заверение объема прав сособственников и предоставление управляющему собственнику доверенности и вознаграждения за свою деятельность,
- разграничение обычного и чрезвычайного управления общей собственностью,
- установление возможности сособственников требовать расчета по управлению общим имуществом от имени всех сособственников, если это было возложено на отдельного сособственника,
- возможность договориться об отсрочке раздела общей собственности.

В результате рассматривается возможность и целесообразность осуществления рецепции норм зарубежного права в некоторых вышеуказанных случаях.

В вышеупомянутом параграфе диссертантом делается акцент на изучении вопроса о преимущественном праве покупки одним из долевых собственников продаваемой третьему лицу доли другого. Так, немецкий законодатель опровергает наличие такого права при общей долевой собственности, но устанавливает его при общей совместной собственности наследников, причем устанавливая также наследуемость этого права, а в Нидерландах устанавливается обязанность приобретателя незамедлительно известить других сособственников о своем приобретении доли в общем имуществе. Между тем, регулирование по поводу преимущественного права во Франции намного схоже с правовым регулированием данного права в Армении. Здесь устанавливается необходимость письменного извещения других собственников о своем намерении продать долю, требования подробно указать цену, данные о лице, который хочет приобрести его долю в общем имуществе и другие условия продажи. Причем устанавливаются также сроки реализации этого права сособственниками, а также возможность отчуждающего сособственника при пропуске этого срока, потребовать от него убытки. В результате произведенного исследования, делается попытка обоснования необходимости осуществления рецепции законодательства Франции в этой сфере и осуществляются соответствующие предложения в виде выносимых на защиту положений.

При рассмотрении общей совместной собственности в странах романо-германской семьи, акцент делается на изучении именно отношений по поводу общего имущества супругов, так как в РА фактически действует только этот тип общей совместной собственности и он представляет наибольший интерес. Так как общность имущества супругов считается германским началом, автор обращается к рассмотрению некоторых уникальных аспектов законного режима этого вида общей

собственности, которыми являются: возможность «выравнивания» доходов полученных каждым супругом в период брака, существование абсолютных и относительных запретов на распоряжение собственностью одним из супругов, необходимость ратификации контрактов, заключенных одним из супругов, отсутствие презумпции согласия супругов на распоряжение общей собственностью другим супругом. Между тем, в случае установления договорного режима общности имущества: никто не может распоряжаться своей долей и требовать раздела, а супруги должны решить кто из них будет нести ответственность за управление общим имуществом: муж, жена или же оба. Здесь существует также продолжительная общность имущества, при котором супруги могут заключить договор о том, что даже после смерти одного из них совместная собственность сохраняется между другим супругом и их наследниками.

Устанавливаются также отдельные особенности режима общей совместной собственности супругов во Франции, Австрии и Нидерландах, такие как, соответственно: презумпция общности имущества супругов, или требование особого соглашения для распространения режима общности собственности, или же режим абсолютной общности брачного имущества вне зависимости от регистрации брака.

Во втором параграфе «**Страны англо-саксонской правовой семьи**» диссертант обратился к изучению регулирований института общей собственности в Великобритании и США. В первом случае автором исследуются характерные черты и отличия института общей собственности от других подобных регулирований, устанавливаются виды общей собственности, их особенности и преимущества. В частности, автором устанавливается, что при распространении режима общей долевой собственности между супругами особенно актуально в случаях, когда один из супругов не желает, чтобы после его смерти все имущество перешло к другому супругу, как это бывает при общей совместной собственности (*right of survivorship*). Автор обращается к вопросу о необходимости наличия «четырех единств» (владения, титула, времени и интереса) при установлении правомерного режима общей совместной собственности, и лишь одного единства владения при общей долевой. Отдельно изучаются способы и порядок раздела совместной собственности, разделяя их на две группы: вследствие исключения возможности действия в будущем права пережившего сособственника (выделения доли), и в результате сделок, уничтожающих единство вида права и титула и преобразования ее в долевую собственность (передача доли, договор о такой передаче в будущем или залог доли).

Диссертант обосновывает, что в этом случае действуют не консенсуальные, а реальные правоотношения. Так, разделение совместной собственности происходит в момент совершения таких действий, что само собой интересно, так как согласно законодательству и правоприменительной практике Великобритании, совместный собственник может такими способами распоряжаться долей в праве общей собственности исключительно после ее разделения.

В Соединенных Штатах Америки право общей собственности является одним из типов сложно-структурных моделей права собственности. Существуют три основные формы общей собственности (долевая, совместная и совместная собственность супругов) исходя из: числа субъектов права общей собственности, объема их прав, возможности кредитора взыскать долги с общего имущества, возможности передачи части имущества третьему лицу, порядка передачи имущества по наследству и т.д. Так, устанавливается наличие здесь презумпции общей долевой собственности, свободное распоряжение сособственником своей долей в имуществе, неограниченное количество возможных общих долевых собственников, а также порядок раздела такой

собственности. При рассмотрении общей совместной собственности в США также устанавливаются наличие четырех единств (владения, получения выгоды, времени и титула), и действует принцип survivorship. Причем, общая совместная собственность супругов в половине штатов США подпадает под другой режим собственности tenancy by the entirety, при которой собственники имеют равные доли в общем имуществе, а право survivorship трудноуничтожаемо, и такая собственность может быть объектом погашения долгов только обоих супругов.

**На основании результатов диссертационного исследования автор пришел к следующим выводам:**

1. Общая собственность является многосубъектной собственностью, и правоотношения по поводу общей собственности, по своей сути, являются сложными. Здесь фигурируют два типа правоотношений: абсолютные внешние отношения сособственников по отношению к третьим лицам и относительные внутренние отношения между самими общими сособственниками. Этим и обуславливаются многогранность данных правоотношений и трудности в их правовой регламентации.

2. Институт общей собственности имел многовековую историю, был востребован и актуален еще со времен Древнего Рима, когда Муций Сцевола выдвинул идею долевого собственности многих лиц на одну вещь в идеальных долях. Древнеримское право признавало только долевою собственность, устанавливая презумпцию равенства долей и свободу ее отчуждения сособственниками, и отрицая чьих-либо преимущественных прав на ее приобретение, или же какой-либо презумпции осведомленности других сособственников при отчуждении доли одним.

Еще до начала нашей эры нахождение западной части Армении под властью Рима обусловило сближение и культурное общение западных армян с греко-римским миром. Это влияние достигло пика в период правления Юстиниана, который стремился романизировать Западную Армению и разрушить действующий там феодальный строй путем расширения прав женщин и установления режима общего имущества супругов и равноправия наследственных прав женщин и мужчин.

3. В течение своей истории армянский народ так или иначе обращался к регулированию института общей собственности и на практике часто применялись нормы, затрагивающие общую совместную собственность супругов, а также долевою собственность наследников имущества, однако несмотря на многовековую историю развития этого института, только с XVIII по XXI вв. он стал получать разностороннюю правовую регламентацию, предпосылкой чего являлось прямое воздействие российского, а затем советского законодательства и правоприменительной практики на отношения, формирующиеся между субъектами гражданского и семейного права.

4. В основу действующего Гражданского кодекса РА легли положения Модельного гражданского кодекса Межпарламентской Ассамблеи стран СНГ от 1995г, которая регулировала отношения по поводу возникновения общей собственности, порядка определения долей, владения, пользования и распоряжения общим имуществом, расходов по его содержанию, преимущественного права покупки доли, порядку раздела общей собственности, обращению взыскания на долю в общем имуществе, общей собственности супругов, а также вопросам общей собственности и порядку ее раздела при крестьянском (фермерском) хозяйстве.

5. Общая долевая собственность в гражданском праве Республики Армения подразумевает конструкцию определения конкретных долей не в самом имуществе, а

в субъективном праве на это общее имущество, так называемых «идеальных долях». Причем, установление презумпции наличия общей долевой собственности в тех случаях, когда законом не предусмотрено образование общей совместной собственности, влечет ее распространение и активное применение на практике.

6. Статья 200 ГК РА, устанавливающая право требования кредитора приобретения соответствующей доли другими сособственниками не соответствует сути данных отношений, поскольку кредитор фактически не имеет права требования по отношению к другим общим собственникам и не является их контрагентом. Соответственно, так как он может требовать определенного поведения от своего контрагента-должника, который должен быть ответственен за продажу своей доли и возмещение кредитору, необходимо вместо права требования кредитора приобретения соответствующей доли другими сособственниками, закрепить обязанность продажи такой доли непосредственно должником-сособственником.

7. Существует некоторая двойственность в понимании преимущественного права на покупку доли при ее продаже одним из участников общей долевой собственности третьему лицу, его сущности как вещного права, или же обязательственного права. Причем, данное право распространяется только на случаи продажи доли третьему лицу, а не на отношения между супругами, собственниками квартир и/или нежилых помещений в многоквартирных домах, а также на случаи продажи доли с публичных торгов. В последнем случае, согласно решению Европейского суда по правам человека, преимущественное право покупки доли может быть осуществлено после закрытия аукциона и установления рыночной цены.

8. Функционирование сельскохозяйственных производств в Армении осуществляется путем заключения договора о совместной деятельности, и участники такой деятельности имеют право общей долевой собственности на это имущество, что не позволяет учитывать специфику данных отношений. Этот подход полностью отличается от подхода законодателя Российской Федерации, который установил право совместной собственности на имущество крестьянских (фермерских) хозяйств, при чем устанавливая также порядок государственной регистрации таких хозяйств.

9. Проблематичность применения права общей собственности при многоквартирных домах РА зачастую связана с недостаточной разработкой концепции права частной собственности на помещение в таком доме, в результате чего возникают трудности исполнения собственниками квартир обязанностей по содержанию их общей собственности. Диссертантом устанавливается ряд законодательных пробелов и противоречий в данной сфере, которые нуждаются в разрешении. В частности, в ч. 2 ст. 191 ГК РА говорится о возможности участника общей долевой собственности требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а в ч. 4 ст. 7 Закона РА «Об управлении многоквартирным домом» устанавливается, что собственник помещения не вправе требовать, чтобы в его владение и пользование была передана часть, пропорциональная его доле в общем имуществе, или раздела общей долевой собственности. Решением этой коллизии может являться предусмотренное в ст. 191 ГК РА возможности установления иных регулирований на основании законов. Необходимо также обеспечить однообразие и последовательность использования понятий “обязательные платежи” и “платежи, направленные на исполнение обязательных норм”: в одном случае упоминая тот же платеж в виде обязательного платежа, а в другом случае – платежа, направленного на исполнение норм.

10. В отличие от законодательства многих развитых государств, в Республике Армения правоотношения общей совместной собственности между супругами

возникают исключительно в результате зарегистрированного брака, если иное не предусмотрено брачным контрактом. Причем, добрачное имущество, имущество индивидуально пользования, подарки и унаследованное имущество не входят в массу общей совместной собственности. Между тем, исключительные права супругов в Армении нуждаются в установлении и защите путем закрепления нормы о том, что исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору, не может входить в общее имущество супругов, а при этом закрепляя также порядок распределения доходов от использования такого результата.

11. В изучаемых странах романо-германской правовой семьи общая собственность, хотя и именуется по-разному, но подразделяется на два вида: долевую и совместную. Причем законодатели Германии, Франции, Австрии и Нидерландов выбрали красугольно разные пути регулирования и защиты прав сособственников и третьих лиц в зависимости от особенностей этого государства, приоритетов внутренней политики и социально-экономических факторов, обеспечивая однако, все должные и применимые механизмы недопущения злоупотребления правом и умения рисков для участников общей собственности и третьих лиц. Эти механизмы, зачастую, могут быть применимы также к Республике Армения, учитывая все соответствующие региональные, социально-экономические и правовые особенности.

12. В странах англо-саксонской правовой семьи существует правило “четырёх единств”, которое различает отношения общей долевой и общей совместной собственности. Это разграничение особенно актуально в случаях рассмотрения права survivorship, когда после смерти одного из супругов все имущество переходит к другому. Между тем, в США существует также доступная только супругам и презюмируемая третья форма общей собственности, при которой устанавливаются равные доли в общем имуществе и трудноуничтожаемость права survivorship.

### **Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях автора:**

1. Эвоян М., “История становления и развития института общей собственности в Римском праве”, // Научное издание “Ардарадатутюн” (Правосудие), N 3 (26), - Ереван, 2014, С. 73-81.

2. Эвоян М., “Анализ правового регулирования института общей собственности в некоторых зарубежных странах”, // Научное издание “Ардарадатутюн” (Правосудие), N 4 (27), Ереван, 2014, С. 78-89.

3. Эвоян М., “Вопросы общей долевой собственности при функционировании многоквартирных домов в Республике Армения”, // Научное издание “Ардарадатутюн” (Правосудие), N 6 (41), Ереван, 2017, С. 78-86.

4. Эвоян М., “Вопросы презумпции согласия сособственника при распоряжении общей совместной собственностью в Республике Армения”, // Научное издание “Ардарадатутюн” (Правосудие), N 4 (39), Ереван, 2017, С. 78-85.

5. Эвоян М., “Некоторые вопросы правового регулирования и практики применения общей совместной собственности супругов в Республике Армения”, // «КАЧАР» научный ежегодник, НАН РА, Международный научно-образовательный центр, Ереван, 2018, С. 128-138.

6. Эвоян М., “Преимущественное право покупки доли в рамках права общей собственности в Республике Армения”, // Научно-практический и научно-методический журнал “Оринаканутюн” (Законность), N (107), Ереван, 2018, С. 44-50.

7. Эвоян М., “Правовое регулирование института общей собственности в Соединенных Штатах Америки”, // Научное издание “Ардарадатутюн” (Правосудие), N 5 (46), Ереван, 2018, С. 52-57.

ՄԱՐԻԱՄ ԳԱԳԻԿԻ ԷՎՈՅԱՆ

«ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԵՓՈԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՆՍՏԻՏՈՒՏԸ  
ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՒՄ  
(ԱՐԴԻ ՎԻՃԱԿԸ ԵՎ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԸ)

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

Մույն ատենախոսությունը նվիրված է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունքում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի արդի վիճակի և զարգացման միտումների ուսումնասիրությանը: **Հետազոտության թեմայի արդիականությունն** ամենից առաջ պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ Հայաստանի Հանրապետությունում պլանային տնտեսությունից շուկայական տնտեսությանն անցման, ինչպես նաև մի շարք միջազգային կազմակերպությունների անդամակցության, գործարարության դերի բարձրացման, և ներդրումների ներգրավման քաղաքականության որդեգրման, քաղաքացիական իրավագիտակցության մակարդակի բարձրացման արդյունքում կտրուկ աճել է նշված հարաբերությունների պատշաճ և համապարփակ իրավակարգավորման անհրաժեշտությունը:

Չնայած ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի կայացման բազմադարյա պատմության, ինչպես նաև դրա կիրառման լայնածավալ միջազգային փորձի առկայությանը՝ վերջին տարիներին Հայաստանի Հանրապետությունում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտին առնչվող օրենսդրական նախագծերի, դատական պրակտիկայի և մի շարք հարցերում առկա օրենսդրական բացերի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ ՀՀ արդի քաղաքացիական իրավունքը կանգնած է ինչպես ընդհանուր բաժնային, այնպես էլ ընդհանուր համատեղ սեփականության կիրառման արդյունավետության բարձրացման կարևոր խնդրի առջև: Մասնավորապես, մի շարք օրենսդրական բացեր, հակասություններ և պրակտիկ խնդիրներ են ծագում ընդհանուր բաժնային սեփականության շրջանակներում բաժնի վաճառքի դեպքում համասեփականատերերի՝ գնելու նախապատվության իրավունքի, դրանից օգտվելու ժամկետների և կարգի, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի համասեփականատերերի կողմից արդյունավետ կառավարման մեխանիզմների ապահովման, ընդհանուր համատեղ սեփականության շրջանակներում ամուսինների, ինչպես նաև նրանց պարտատերերի իրավունքների պատշաճ պաշտպանության շրջանակներում և այլն:

**Ատենախոսության գիտական նորույթը** կայանում է նրանում, որ հայրենական քաղաքացիական իրավունքում առաջին անգամ փորձ է արվել համալիր հետազոտության ենթարկել ընդհանուր սեփականության ինստիտուտը՝ իրականացնելով համապատասխան տեսական վերլուծություններ և ներկայացնելով գործնական առաջարկություններ: Հեղինակը իրականացրել է ինչպես ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի կայացման պատմության

ուսումնասիրություն՝ բացահայտելով դրա պատմական զարգացման էական հանգամանքները, և դրա միջազգային լավագույն փորձի ուսումնասիրությունը, այնպես էլ մանրամասն դիտարկել է Հայաստանի Հանրապետությունում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի տեսակների արդի վիճակը, վերծանել դրանց կիրառման առանձնահատկությունները:

Հետազոտության հիման վրա հեղինակը ձևավորել է Հայաստանի Հանրապետությունում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական էության պատմահամեմատական ընկալում, ինչպես նաև համապատասխան առաջարկներ է ներկայացրել այս ոլորտում օրենսդրության և դատական պրակտիկայի կատարելագործման համար: Առանձնահատուկ ուշադրության են ածանցել ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում մասնակիցներից մեկի կողմից իր բաժինը երրորդ անձի վաճառելիս բաժնային սեփականության մնացած մասնակիցների՝ վաճառվող բաժինը գնելու նախապատվության իրավունքի, բազմաբնակարան շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի, ինչպես նաև ամուսինների ընդհանուր համատեղ սեփականության կիրառման կառուցակարգերի վերլուծությանը: Հետազոտությունների արդյունքների հիման վրա կատարվել են տեսական եզրահանգումներ և ներկայացվել օրենսդրական առաջարկներ:

**Հետազոտության տեսական և գործնական նշանակությունն այն է, որ** ընդհանուր սեփականության ինստիտուտին նվիրված գիտական գրականության և դատական պրակտիկայի ժողովածուների ուսումնասիրությունը, ատենախոսությունում առկա վերլուծությունները, եզրահանգումները, գործնական առաջարկները կարևոր նշանակություն կարող են ունենալ քաղաքացիական իրավունքի գիտության զարգացման համար, իսկ ատենախոսությունը կարող է օգտագործվել ինչպես քաղաքացիագետների, այնպես էլ թեմայով հետաքրքրված իրավունքի այլ ճյուղերի մասնագետների, պրակտիկ աշխատողների կողմից: Ատենախոսությունում առկա առաջարկները, վերլուծությունները կարող են օգտագործվել իրավաստեղծ գործունեության շրջանակներում՝ օրենսդրության բացերը, թերություններն ու հակասությունները վերացնելու համար, ինչպես նաև կարող են դրական ազդել նաև իրավակիրառ ճիշտ պրակտիկա ձևավորելու վրա:

**Ատենախոսությունը բաղկացած է** ներածությունից, երեք գլուխներից, որոնք ներառում են 7 պարագրաֆ, եզրակացությունից, ինչպես նաև օգտագործված իրավական ակտերի, գիտական գրականության և դատական պրակտիկայի նյութերի ցանկից:

MARIAM GAGIK EVOYAN

THE INSTITUTE OF CONCURRENT OWNERSHIP IN CIVIL LAW OF ARMENIA  
(CURRENT SITUATION AND TENDENCIES OF DEVELOPMENT)

SUMMARY

Dissertation is devoted to the research of the current situation and tendencies of development of the concurrent ownership institute in Civil Law of the Republic of Armenia.

**The actuality of the research topic** is caused by the fact that due to the transition from the planned economy to the market economy, as well as the membership in number of international organizations, the role of business, the adoption of investment raising policy, the increasing level of civic legal consciousness, and the process of worldwide globalization and numerous other factors, the need for proper and comprehensive legal regulation of concurrent ownership institute has dramatically increased.

Despite being one of the basic institutes of Civil Law and having a centuries-old history of its establishment and development, as well as the existence of extensive international experience of its application, the concurrent ownership institute isn't duly regulated in the domestic legislation of Armenia yet.

The study of draft legislation, judicial practice and a number of gaps in the legislation of the Republic of Armenia in the recent years shows that currently civil law of the Republic of Armenia is facing a major issue of raising the efficiency of implementation of both types of concurrent ownership: common and joint ownership.

A striking reflection of the above mentioned situation is the recently discovered numerous contradictions in the interpretation of certain aspects of the institution of concurrent ownership, given by the Constitutional and Cassation courts of the Republic of Armenia, direct contradictions in various legislative acts, the presence of numerous draft legal acts in this area that have not later been adopted, and many other factors.

In particular, numerous gaps and contradictions in legislation, as well as practical issues arise in the fields of the co-owners' privilege right to buy the share sold by one of them to a third party within the framework of common ownership, the terms and procedure of exercising that right, the ensurance of effective management of common property at the multi-apartment building by the co-owners, as well as due protection of the rights of spouses and their counterparts within the frameworks of joint ownership, etc.

**The scientific novelty** of the research lies in the fact that for the first time in the domestic civil law an attempt was made to conduct a complex research of the concurrent ownership institute by carrying out relevant theoretical analyzes and presenting practical recommendations.

The author has conducted not only the study of history of the institution of concurrent ownership, revealing the essential factors of its historical development and study of the international best practice of its regulations, but also a detailed review of current situation of

the concurrent ownership institute types in the Republic of Armenia, to decipher the peculiarities of their application.

Based on the research, the author has formed a historic and comparative perception of the legal essence of the concurrent ownership institute in the Republic of Armenia as well as made relevant proposals for the improvement of legislation and judicial practice in this area.

Great attention was paid to analyzing the issues of application of co-owners' privilege right to buy the share sold by one of them to a third party within the framework of common ownership, the regulations on common property at the multi-apartment building, as well as the joint ownership of spouses.

In the dissertation the author has specifically referred to all the above mentioned issues and made her certain suggestions on the improvement of the domestic legislation, taking into account both the essence of the institute of concurrent ownership disclosed through the study of history of its establishment, and the best foreign practice of its application and legal regulation in countries of Romano-Germanic and Anglo-Saxon legal systems.

**The theoretical and practical significance** of the research lies in the fact that the study of numerous scientific literature and judicial practice devoted to the concurrent ownership institute, the analyzes, conclusions and practical suggestions in the dissertation may be of great importance for the development of civil law science, as well as the thesis can be used by both specialists of civil law and specialists of other branches of law interested in the topic, practitioners.

The suggestions and analyzes represented in the dissertation can be used in the law-making activities aimed at elimination of legislative gaps, contradictions and shortcomings, can also have a positive impact on forming right law-application practice.

**The dissertation consists of** introduction, three chapters divided into 7 paragraphs, the conclusion as well as bibliography.