



## ՄԱՍԻԱՎՈՐ ԻՐԱՎՈՒՆՔ / PRIVATE LAW / ЧАСТНОЕ ПРАВО



**ԱԶԻՅԱՆ ԶԱՐԻՆԵ**  
«ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ» ԲԲԸ  
իրավաբանական վարչության ղեկավար

**AZIZYAN ZARINE**  
*Head of the Legal Department  
of OJSC «AKBA BANK»*

**АЗИЗЯН ЗАРИНЕ**  
*Руководитель юридического департамента  
ОАО «АКБА БАНК»*



**ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ ԳԱՐԻԿ**  
Ի.դ.թ., Հայ-Ռուսական համալսարանի իրավունքի ինստիտուտի քաղաքացիական  
իրավունքի և քաղաքացիական դատավարության ամբիոնի դասախոս

**GEVORGIAN GARIK**  
*PhD in law, Lecturer at the Chair of Civil Law and Civil Procedure Law  
of the Institute of Law of the Russian-Armenian University*

**ГЕВОРГЯН ГАРИК**  
*К.ю.н., преподаватель кафедры гражданского права и гражданского  
процессуального права Института права Российско-Армянского университета*

### ԳՐԱՎԻ ՃԿՈՒՆՈՒԹՅԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԻ\* THE PRINCIPLE OF FLEXIBILITY OF PLEDGE IN THE REPUBLIC OF ARMENIA\*

### ПРИНЦИП ЭЛАСТИЧНОСТИ ЗАЛОГА В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ\*

#### **1. Введение.**

В науке и правоприменительной практике преобладает точка зрения, что залог не является исключительно институтом обязательственного права, но также имеет вещно-правовую природу. Е.А. Суханов отмечает смешанную природу залога, подчеркивая: «Разумеется, договор залога, подобно договору купли-продажи, порождает не только вещественные, но и ряд обязательственных отношений между залогодателем и залогодержателем» [15].

В качестве критерия разграничения вещественных прав от обязательственных в науке отмечается, что вещественные права дают правообладателю власть над вещью, а не требования к другим лицам, в то время как обязательственные права порождают правовые последствия (право требования) по отношению к другим лицам – контрагентам [16, с. 4-5]. Вещный характер залога раскрывается в том, что для реализации своего интереса залогодержатель, как и другой правообладатель вещественного права, не нуждается в действиях контрагента, а своими самостоятельными действиями может реализовывать свои права, помимо воли и действий залогодателя, обращая взыскание на

\* Հոդվածը ներկայացվել է 20.10.2025, գրախոսվել է 24.11.2025, ընդունվել է տպագրության 05.12.2025:

\* The article was presented 20.10.2025, was reviewed 24.11.2025, was accepted to publication 05.12.2025.

\* Статья представлена 20.10.2025, рецензирована 24.11.2025, принятая в печать 05.12.2025.



предмет залога во внесудебном или в судебном порядке. Второй критерий «вещности» залога заключается в праве следования (res sequelae), что предполагает наличие у залогодержателя особого абсолютного права на заложенную вещь даже в случае смены собственника-залогодателя [3, с. 6]. При отчуждении предмета залога залог сохраняется и следует за правом собственности (часть 1 статьи 242 Гражданского кодекса РА). В силу права следования ограниченное право на определенное имущество (включая имущественные права) или результат интеллектуальной деятельности не прекращается при переходе полного права на этот объект [9].

А.О. Рыбалов относительно права следования также отмечает: «Ограниченные вещные права обременяют не вещь, как часто говорят, а именно субъективное право на нее. Право следует не за вещью, а за правом на вещь» [11, с. 177]. Этот вывод важен для понимания того, что залог продолжает сохраняться, если вещь переходит к новому собственнику в порядке сингулярного правопреемства, когда происходит передача права собственности. В тех случаях, когда право собственника-залогодателя прекращается, прекращаются и ограниченные вещные права [12, с. 616], а при последующем возникновении права собственности на ту же вещь у другого лица в порядке первоначального приобретения права собственности вещь более не является обремененной правами других лиц.

В армянском праве определение залога как вещно-правового института не вызывает сомнений, так как в самом Гражданском кодексе РА залог определяется в качестве ограниченного вещного права (пункт 4 части 1 статьи 170 кодекса).

Кассационный суд РА в определении от 26.12.2016 г. по делу №ЧԴ/0169/02/15 указал о смешанном характере залога, определяя залог как вещно-правовой способ обеспечения с обязательственно-правовым характером. Суд отметил, что залогу характерны следующие два критерия, которые свойственны вещным правам: залог – абсолютное право, которому корреспондируют обязанность всех и каждого воздержаться от нарушений прав залогодержателя и право следования, которое проявляется в сохранении залога в случае, если право собственности на предмет залога перешло другому лицу.

Определение правовой природы залога влияет на решение многих практических проблем. Р.С. Бевзенко описывает следующий казус, который решается по-разному в зависимости от квалификации залога в качестве обязательственного или вещного права: «Некто передал в ипотеку объект незавершенного строительства, однако к моменту обращения взыскания на заложенное имущество выяснилось, что объект был достроен и введен в эксплуатацию. Если исходить из того, что залог – это обязательственный договор (и этот договор не устанавливает, что в залоге будет находиться измененный объект), то, по всей видимости, необходимо будет прийти к выводу, что залог прекратился в связи с прекращением предмета договора залога; в иске об обращении взыскания на предмет залога следует отказать. Однако если рассматривать залог (...) как (возникающее, в частности, из договора) вещное право – право на ценность вещи, то ответ должен быть совершенно другим» [2, с. 211-212].

Изложенный казус очень похож на фактуру дел, которые стали предметом рассмотрения Кассационного суда по административным делам ЧԴ/12482/05/18, ЧԴ/2613/05/17 ЧԴ/11554/05/18, ЧԴ/12475/05/18, ЧԴ/4591/05/18. Последующее изложение будет основано на анализе определения Кассационного суда по делу ЧԴ/12482/05/18, так как выраженные по данному делу правовые позиции повторяются в остальных делах. Фактические обстоятельства дела заключаются в следующем. Жилищному кооперативу на право собственности принадлежит многоквартирный дом, который заложен в банке. Дом с согласия залогодержателя был разделен на отдельные единицы (квартиры) с сохранением права залога банка (из мотивированной части следует, что после раз-



деления дома на отдельные единицы запись залога не сохранилась за последними). В связи с полной выплатой паевых взносов, президент кооператива на основании акта приема-передачи передал в собственность гражданина одну из квартир. Право собственности гражданина на квартиру было зарегистрировано в Комитете кадастра РА, но по неясным из фактов дела обстоятельствам запись о залоге на отдельную квартиру исчезла уже после раздела имущества на отдельные единицы, в связи с чем банк обратился к кадастру с требованием о внесении записи о залоге на квартиру на основании договора ипотеки с кооперативом. Комитет кадастра зарегистрировал право залога банка, после чего гражданин обратился в административный суд с требованием о признании записи незаконной.

Суд первой инстанции отказал в иске, ссылаясь на то, что истец, приобретая квартиру, занял место прежнего собственника, залогодателя, а также квартира была выделена как самостоятельный объект недвижимости на основании согласия залогодержателя-банка, в котором было условие о сохранении залога на выделенные объекты.

Суд апелляционной инстанции удовлетворил жалобу, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск, ссылаясь на то, что право собственности истца изначально не могло быть обременено залогом: после регистрации права собственности гражданина не было новых оснований для Кадастра регистрировать изменение предмета залога.

Кассационный суд РА согласился с решением апелляционного суда о том, что новая запись залога незаконна и в основе такого вывода поставил следующие аргументы:

- На основании договора ипотеки совершается запись не только об ипотеке, но и регистрируются ограничения относительно распоряжения предмета залога, в том числе запрет на раздел вещи без согласия залогодержателя.

- Одновременно законодательство предусматривает возможность замены предмета залога, и при таком случае заключается соглашение об изменении предмета залога, на основании которого возможно совершение регистрации записи права залога на новое имущество, одновременно погашая запись о залоге по отношению к прежней вещи.

- Право следования не действует в том случае, когда предметом залога является собственность кооператива, которая в связи с уплатой его членом паевых взносов, разделяется на отдельные единицы и в объективной действительности продолжает существовать как отдельная имущественная единица, принадлежащая уже гражданину.

- В описанном случае совершенные платежи члена кооператива должны быть направлены на погашение обеспеченного залогом обязательства кооператива, а отделенное от имущества кооператива квартира должна перейти уплатившему полностью взносы лицу без обременений. Иными словами, после выплаты членом кооператива полной стоимости и отделения квартиры от имущества кооператива, данная квартира больше не может считаться предметом договора ипотеки, заключенного относительно имущества кооператива. Первоначальный договор относительно всего дома не может быть основанием для регистрации и признания наличия залога по отношению к отдельной от всего имущества самостоятельной имущественной единице: квартиры. В данном случае вещь перешла гражданину уже в свободном от обременений виде, и в момент внесения записи права собственности гражданина, в реестре не было отметки о наличии обременения в виде залога.

## **2. Основное исследование.**

Прежде всего необходимо разобраться с вопросом сохранения залога на недвижимое имущество в случае его юридического разделения на отдельные единицы. В частности, возникает



необходимость ответить на следующие вопросы: действует ли принцип следования залога? Применима ли норма о замене предмета залога в таком случае?

Во-первых, нужно отметить, что в части анализа права следования позиция Кассационного суда непоследовательна. С одной стороны, суд отмечает, что право следования неприменимо к случаям, когда в связи с выплатой стоимости пая членом кооператива вещь отделяется от всего имущества кооператива. С другой стороны, суд отмечает, что вещь передается члену кооператива в свободном от обременений состоянии. Такое заключение не связано с правом следования, которое предполагает сохранение залога при переходе права собственности на вещь в результате ее отчуждения или универсального правопреемства.

Поэтому первоначальным является вопрос сохранения залога в случае физического или юридического изменения вещи – предмета залога. Свойство сохранения залога в случае ее физического или юридического видоизменения получило название «эластичность залога». Отличие эластичности залога от право следования заключается в том, что в первом случае речь не идет о передаче права собственности на вещь, о правопреемстве, вещь остается в собственности залогодателя, но меняются его физические или юридические характеристики, или вещь перестает существовать, а появляется ее заменитель, на которую в силу принципа эластичности распространяется залог. В то время как право следования применимо лишь в случаях передачи вещи в собственность иного лица, который встает на место первоначального залогодателя. Поэтому в рассматриваемом деле анализ Кассационного суда вопросов в контексте права следования лишь скрывает истинную правовую природу вопроса, с которым нужно разобраться: сохранение залога при его разделении, особенно, если вещь разделена с согласия залогодержателя с условием сохранения залога на образованные в результате раздела вещи.

Свойство сохранения залога в случае физической/юридической гибели или видоизменения вещи исходит из концепции понимания объекта залога как меновую стоимость имущественного блага. Такое понимание *inter alia* объясняет обсуждаемое свойство залога, которое в науке также принято называть реальной суброгацией, что предполагает распространение залога на имущество, заменяющее собой в различных ситуациях предмет залога, – страховое возмещение в случае утраты или повреждения; имущество, которое принадлежит залогодателю и было создано в результате переработки или иного изменения заложенного имущества, возмещение в случае изъятия предмета залога для публичных нужд [10, с. 46]. Термин «вещная суброгация» передает идею преемственности среди объектов вещного права, но в науке также свойство передачи залога на заменитель предыдущей вещи называется вещной суррогацией. В русской дореволюционной цивилистике данное свойство было известно под именем «превращение залогового права» [4, с. 380-381].

Р.С. Бевзенко называет обсуждаемое свойство «эластичностью залога» и раскрывает ее следующей формулой: «в связи с тем, что залог – это право на ценность заложенного имущества, как бы ни изменялась внешняя форма, в которой существовала в момент установления залога эта ценность, залог сохраняется до тех пор, пока будет существовать фактический или юридический заменитель этой ценности» [1, с. 33].

На самом деле свойство сохранения залога на имущественный заменитель предмета залога закреплено и в армянском гражданском законодательстве. Например, согласно части 4 статьи 226 Гражданского кодекса РА залогодержатель вправе получить удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества; согласно части 1 статьи 243 в случае принудительного изъятия или конфискации заложенного имущества, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество, или залогодержатель приобретает пре-

мущественное право на удовлетворение своего требования из суммы возмещения. Согласно части 2 статьи 88 Земельного кодекса РА, ипотека земельного участка распространяется также на расположенные на нем здания и строящиеся здания.

Как отмечает М.А. Ерохова: «Проблема в том, что объект гражданского права – это понятие идеальное, из мира идей, а в юриспруденции нет объектов физического мира ... С этой точки зрения изменение границ земельного участка – это изменение объекта гражданского права, которое, действительно, уничтожает прежний объект». О том, что недвижимость является понятием юридическим, а не фактическим, отмечает также К.И. Сколовский: «для права объекты материального мира существуют постольку, поскольку они приобретают юридическое значение. Право – сфера чисто идеальная, а не фактическая, поэтому весь мир природы (натура) находится вне рамок права. Если право называет некоторый объект вещью, то не потому, что эта вещь физически существует, а только потому, что она становится предметом прав и обязанностей» [13, с. 938]. Также отмечается, что объект права – это юридическая конструкция, а не физический феномен [8, с. 109].

Более того, если многие движимые вещи могут быть объектом прав без дополнительного вмешательства правовой системы в силу своей физической природы (*real thing*), то земельный участок является нормативной вещью (*normative thing*), то есть данный объект признается таким не в силу своей природы, а в силу правопорядка. Земля становится объектом гражданских прав только с того момента, когда она определяется, идентифицируется в соответствии с правилами конкретной правовой системы (как правило после регистрации в реестре прав на недвижимость), после чего допускается установление вещных прав уже на конкретный земельный участок [16, с. 217-218].

В Российской Федерации и Республике Армения знаком оборотоспособности земли является государственная регистрация прав на земельный участок.

Учитывая изложенное, следует согласиться с прямо не отмеченным, но подразумеваемым аргументом Кассационного суда РА о том, что после разделения многоквартирного дома на отдельные единицы возникли самостоятельные объекты гражданских прав, а прежний объект в виде единого дома прекращает свое юридическое существование. То есть действительно соединение или разделение недвижимого имущества помимо физического порядка (а во многих случаях физически вещь не видоизменяется) осуществляется нормативно – путем внесения изменений в запись прав на недвижимость. А подобная трансформация вещей приводит к возникновению новой вещи, право на которую устанавливается первоначальным образом. В таких случаях не происходит производное приобретение права собственности. Следовательно, раз право собственности возникает вновь на новый объект, а на прежний объект оно прекратилось, предполагается, что прекратились также обременения прежней вещи. Этот вывод исходит из присущего вещному праву «принципа специализации» (*Spezialitätsgrundsatz*), в силу которого с гибелью вещи автоматически прекращается и вещное право на нее [14, с. 50-74].

Так, профессор Кристиан фон Бар на основе того, что гражданское законодательство Португалии, Испании и Чехии не предусматривают специальные правила о судьбе залога после того как обремененный объект разделился, присоединился с иными объектами, приходит к выводу о том, что по общему правилу первоначальное возникновение права собственности прекращает предыдущие обременения. Такой же подход закреплен в законодательстве Италии: право собственности на вещь, образованная в результате соединения самостоятельных вещей, возникает *ex lege*, но это не распространяется на ипотеку, которая продолжает полностью обременять новую вещь (статья 2811 Гражданского кодекса Италии). В Германии наблюдается подобный



подход; обременение сохраняется, если новый объект и присоединенные объекты принадлежали одному и тому же лицу [16, с. 242].

Из указанных примеров можно сделать вывод о том, что раз обременения сохраняют свою силу даже в случае, если ее предмет соединился с другим объектом, и залогодержатель находится в более выгодном положении, так как происходит приращение залога, и как следствие увеличилась ее стоимость (что более обременительно для залогодателя), то *a fortiori* залог должен сохраняться, если предмет залога разделяется на самостоятельные единицы и образуются новые объекты из первоначального обремененного объекта (в результате чего положение залогодателя не ухудшается).

Можно наблюдать непоследовательность в позиции Кассационного суда относительно роли залогодателя в случае разделения недвижимости. В частности, Кассационный суд в определении от 20.07.2017г. по гражданскому делу ЦГУ/0303/02/15 отметил, что разделение вещи является одним из способов осуществления правомочия распоряжения вещи, и если в договоре залога запрещено распоряжение вещью залогодатель–собственник не вправе также осуществлять выдел своей доли из общего имущества даже в судебном порядке<sup>1</sup>.

Непоследовательность проявляется в том, что с одной стороны Кассационный суд не допускает раздел вещи в случае, если вещь является предметом залога и в договоре есть запрет на распоряжение вещью, а с другой стороны суд считает, что если залогодержатель согласился на то, чтобы залогодатель распорядился вещью, разделяя ее, то это приводит к прекращению залога, так как предмет залога более не существует, а для распространения залоговых прав на только созданные объекты необходимо осуществить замену предмета залога, заключив соглашение, на основании которого комитет кадастра внесет запись залога. Примечательно то, что Кассационный суд не обращается к тому факту, что залогодатель дал согласие, с условием распространения залога на разделенные единицы, что предполагает, что после регистрации такого разделения залог должен был перейти на новые объекты автоматически. В обратном случае, правомерность совершенных записей можно поставить под сомнение, поскольку записи были совершены без надлежащего согласия залогодателя, и условие согласия было проигнорировано.

Наличие записи о залоге *ipso facto* препятствует разделению предмета залога, о чем прямо указано в части 1 статьи 39 закона РА «О государственной регистрации прав на недвижимость». Данная норма также устанавливает, что при регистрации права залога автоматически регистрируется ограничение по распоряжению вещи, что предполагает также запрет на разделение вещи. Если развивать идею Кассационного суда, то можно прийти к выводу о том, что если залогодержатель дал согласие на распоряжение вещью, так как для него иррелевантен субъект залогодателя, а залогодатель осуществит раздел вещи, то и залог прекратится. В результате залогодатель своим односторонним поведением ухудшает положение залогодержателя без предварительного согласия последнего на такое условие, что не характерно таким принципам частного права как автономия воли, добросовестность.

Можно утверждать, что разделение вещи на несколько самостоятельных единиц является сделкой, а если единоличный собственник осуществляет раздел, то такая сделка является односторонней. Одним из видов односторонних сделок являются сделки, которые позволяют по воле одного лица вторгнуться в сферу правовой автономии другого лица и навязывать правовые

<sup>1</sup> Обоснованность такой позиции *prima facie* сомнительна, так как весьма несправедливо лишать совместного собственника возможности в судебном порядке требовать выдела доли в натуре, особенно при разногласиях собственников во владении/пользовании общим имуществом.



последствия в форме лишения этого лица тех или иных прав, такие сделки противоречат базовому принципу правовой автономии [7, с. 58-59]. Правопорядок допускает существование таких сделок, если они прямо предусмотрены законом или соглашением с лицом, для которого односторонние сделки могут создать определенные правовые последствия (статья 291 Гражданского кодекса РА). В случае, когда предмет залога находится в общей собственности, а собственники решили осуществить раздел имущества в условиях отсутствия записи ограничения распоряжения вещью, то подобное соглашение также является сделкой, которая направлена на изменение режима общей собственности на недвижимое имущество. Подобная сделка не может ухудшить положение третьих лиц, в том числе залогодержателя, или создать для последних неблагоприятные последствия в виде прекращения залога. Об этом свидетельствует норма З статьи 346 Гражданского кодекса РА об относительном характере обязательственных правоотношений, из чего следует, что обязательство не может создавать обязанности для третьих лиц. Российская судебная практика на основании аналогичной нормы Гражданского кодекса РФ вывела общий вывод о невозможности возложения соглашением сторон на не участвующих в соглашении третьих лиц не только обязательств или каких-либо иных обязанностей, но и любого иного бремени, риска и иных стеснений сферы их прав и интересов [6, с. 242]. Такую позицию считаем оправданной, никто не может лишиться своего права в результате действий иного лица, если правообладатель заранее не выразил свою волю на такое правопрекращающее условие.

Изложенное является еще одним доказательством того, что частно-правовой спор не должен рассматриваться административной палатой Кассационного суда, не учитывая сформированные позиции гражданской палаты. Обращая внимание на мотивированную часть определения Кассационного суда, можно заметить, что основные выводы суда основаны на нормах Гражданского кодекса о прекращении залога в связи с гибелю вещи и о замене предмета залога, в то время как данные нормы по своей природе частно-правовые, а не публично-правовые. Согласно теории специального права, если спор решается с помощью публично-правовых норм, он носит публичный характер, а при решении нормами частного права – частно-правовой<sup>1</sup>. Данной теорией руководствовался также Кассационный суд РА в определениях по гражданским делам №/38635/02/19, ЦЧ№/2187/02/18.

Обращаясь к зарубежным правопорядкам, можно сказать, что в европейских странах существует единообразный подход к вопросу сохранения обременений после раздела недвижимой вещи. Верховный административный суд Чешской Республики решением от 16 мая 2008 года по делу Afs 70/ 2007- 55 отметил, что деление земельного участка с обременениями не прекращает последние, разделенные новые земельные участки продолжают быть обремененными существующими до раздела правами. Французская практика и литература однозначно указывает на то, что деление земельного участка не влияет на судьбу ипотеки: она неделима и продолжает свое существование (о неделимости ипотеки еще в 1996г. было отмечено Кассационным судом Франции [17], а также в статье 2393(2) французского гражданского кодекса). Статья 123 закона об ипотеке Испании (*Ley Hipotecaria*) устанавливает, что если предмет ипотеки был разделен, ипотека не делится, если иное не предусмотрено соглашением сторон, то есть кредитор может

<sup>1</sup> В свою очередь, нормы публичные и частные нормы разграничиваются тем, что в результате применения норм публичного права они в одностороннем порядке упраздняются или обзываются исключительно носителей публичной власти, а к нормами частного права относятся те, которые могут породить права и обязанности для любого. (Подробно см.: Оганисян Г. Общая юриспруденция и юридическая методология. Ереван, 2020. С. 31).



сам выбрать – обратить взыскание на определенный разделенный земельный участок или на все сразу. Примечательно, что в Германии и Австрии для осуществления раздела земельного участка требуется разрешение административного органа, но не требуется согласие кредитора – обладателя ограниченного вещного права, а обременения автоматически продолжают свое действие по отношению к новым земельным участкам [16, с. 251]. В свете последнего примера парадоксальным является то, что армянский правопорядок для осуществления раздела недвижимости требует согласие залогодержателя, но одновременно после раздела недвижимости ухудшает положение последнего, не распространяя действие залога на разделенные объекты.

Норма о сохранении залога на новое имущество, созданное в результате переработки или иного изменения заложенного имущества закреплена также во втором пункте статьи 345 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В науке пример разделения вещи с сохранением предыдущих обременений считается классическим примером проявления принципа эластичности залога. В частности, Р.С. Бевзенко отмечает, что залог первоначальной вещи продолжает обременять ее физический или юридический «заменитель» также в случае изменения земельного участка (раздел, соединение и пр.), раздел здания на помещения и, напротив, соединение совокупности помещений в одно здание, и в таких случаях залог будет сохраняться, обременяя физический «заменитель» первоначального залога [1, с. 33].

Р.С. Бевзенко также отмечает, что в случае если новым предметом залога станет недвижимая вещь (новый земельный участок взамен разделенного; новое здание взамен ранее заложенных помещений; новые помещения взамен разделенного здания; помещение, переданное по инвестиционному контракту), то регистрация ипотеки в отношении этого имущества будет осуществляться органом по регистрации прав на недвижимость *ex officio*. То есть орган по регистрации прав будет обязан самостоятельно перенести в отношении нового предмета ипотеки все записи об обременениях, которые имелись в реестре в отношении прежних объектов ипотеки (например, на вновь образованный участок следует перенести все обременения, которые лежали на участках, из которых он был образован) [5, с. 333].

### **3. Заключение.**

Из общего контекста определения можно понять, что Кассационный суд делает выводы о прекращении залога в случае раздела заложенной вещи, прежде всего, с целью обосновать то, что вещь должна перейти члену кооператива в свободном от обременений состоянии. И в целом, думаем, что Кассационный суд сделал акцент на защиту положения членов кооператива, но, одновременно, нет никаких ограничений, чтобы позицию о прекращении залога экстраполировать на иные случаи разделения вещи на отдельные самостоятельные единицы, например, на случай застройки недвижимости и ее последующего разделения на отдельные квартиры и их отчуждение. Такой вывод, однозначно, дестабилизирует систему финансирования застройки недвижимости, которая в большинстве случаев осуществляется с помощью привлечённых кредитных средств, в обеспечение которых заложены земельные участки, на которых строятся многоквартирные дома.

В итоге правильным видится следующий вариант разрешения возникшей проблемы: когда право собственности на многоквартирный дом прекращается в связи с его разделением на отдельные единицы, с образованием права собственности на эти единицы, залог продолжает обременять уже не дом в целом, а его отдельные единицы в виде квартир и объекта общей собственности. О праве следования в данном случае нельзя говорить, так как идеальный объект гражданского права изменился, он разделился на различные единицы (собственность на них возни-



кает первоначальным образом), но это не означает, что залог должен считаться прекратившимся. Залог продолжает сохраняться, но уже в силу принципа эластичности, он продолжает обременять видоизменившийся объект (после отчуждения разделенного объекта залог будет сохраняться уже в силу свойства следования). Хотя в армянском законодательстве данное свойство залога прямо не закреплено, судебная практика на основании системного анализа правовых норм, предусматривающих сохранение залога за физическим заменителем ранее обремененного объекта, должна вывести также правило о сохранении залога за объектами, созданными в результате раздела предмета ипотеки.

### Գրականության ցանկ / Bibliography / Библиографический список

1. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права, 2015. № 2. Т. 15. С. 9-50.
2. Бевзенко Р.С. Вещное обеспечение: залог, удержание и титульные обеспечительные конструкции: диссертация ... д. ю. н. М., 2022. - 493 с.
3. Дождев Д.В. Вещный момент в залоговом праве: отечественная доктрина и исторические уроки // Гражданское право. - М.: Юрист, 2015, № 2. - С. 6-11.
4. Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву. Киев, 1912. - 417 с.
5. Карапетов А.Г. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации. – М.: Статут, 2017. – 1120 с.
6. Карапетов А.Г. Исполнение и прекращение обязательства : комментарий к статьям 307–328 и 407–419 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] . – Москва : М-Логос, 2022. – 1496 с.
7. Карапетов А.Г. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2018. - 1264 с.
8. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб., 2002. - 544 с.
9. Латыев А.Н. Право следования в российском гражданском праве // [Электронный ресурс]: <http://www.yurclub.ru/docs/civil/article63.html> (дата обращения: 23.06.2024).
10. Рудаков И.С. Субъектный состав залогового правоотношения: кандидатская диссертация ... к. ю. н. Екатеринбург, 2018. – 241 с.
11. Рыбалов А.О. Проблемы классификации гражданских правоотношений: кандидатская диссертация ... к. ю. н. Санкт-Петербург, 2007. – 221 с.
12. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. — 1040 с.
13. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учебное пособие для вузов / К. И. Скловский. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2023. 1016 с.— (Высшее образование).— ISBN 978-5-534-13090-4. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516910> (дата обращения: 23.06.2024).



- 
14. Суханов Е.А. Еще раз о различиях вещных и обязательственных прав //Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало / М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева и др. М.: Статут, 2016. 256 с.
  15. Суханов Е. А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право, 2005. № 1.
  16. Christian von Bar, Foundations of Property Law: Things as Objects of Property Rights, trans. Jason Grant Allen (Oxford: Oxford University Press, 2023), -431 p.
  17. Court of Cassation, Civil Chamber 3, March 6, 1996, 94-13.242, Published in the bulletin, [Электронный ресурс]: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007035603> (дата обращения: 23.06.2024).

### Ամփոփագիր

Այս ուսումնասիրության շարժադիթը հանդիսացել է Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարանների կողմից ձևավորված դատական արակտիկան, որի համաձայն դատարանները հանգում են այն եզրակացության, որ գրավով ծանրաբեռնված կոռապերատիվին պատկանող անշարժ գույքի նկատմամբ գրավը դադարում է, եթե կոռապերատիվի անդամները ամրողությամբ վճարում են իրենց փայավճարները և ձեռք են բերում սեփականության իրավունք՝ գույքը ստանալով առանց այլ իրավունքներով ծանրաբեռնված վիճակում։ Նման դիրքորոշումը խնդիրներ է առաջացնում, քանի որ << քաղաքացիական օրենսգիրքը գրավի դադարման համար նման հիմք չի նախատեսում (ֆորմալ տեսանկյունից գրավի դադարումը դատարանների կողմից հիմնավորվել է դրա ոչնչացմամբ, քանի որ բազմաբնակարան շենքը բաժանվել է առանձին միավորների՝ բնակարանների): Ավելին, կասկածելի է դատարանների եզրահանգումը, թե գոյքի փոխանցումից հետո գրավը պետք է տարածվի կոռապերատիվի անդամի վճարած փայավճարների վրա, քանի որ օրենսդրության նման մեխանիզմներ չկան։ Ուստի, անհրաժեշտ է ուսումնասիրել գրավի իրավունքին հետևելու և գրավի ճկունության սկզբունքները՝ հասկանալու, թե որ սկզբունքն է կիրառելի նման ռեաքտերում։ Հատկապես կարևորվում է նաև այն հարցը, թե որ դատարաններն են իրավասու քննել այս հարցերը, քանի որ անվիճելի է, որ գրավի առարկայի ձևափոխման դեպքում գրավի իրավունքի պահպանման կամ դադարման հարցերը մասնավոր իրավունքին են վերաբերում։

### Annotation

The motive for writing this article was the case law of administrative courts concerning the resolution of cases in which courts conclude that the pledge over the property (an apartment building) of a cooperative is terminated after the members of the cooperative fully pay their contributions and gain ownership over the apartment. Such a position appears *prima facie* problematic, primarily because the Civil Code of the Republic of Armenia does not provide for such a basis for the termination of a pledge. Additionally, the higher courts' conclusions that after the transfer of the property to the cooperative member, the pledge should apply to the funds paid by the member to the cooperative are highly questionable. Again, the legal basis for such a conclusion is absent in the Civil Code. Therefore, it is necessary to clarify which principle the case law has followed and which principle should be applied in such cases given the current legal regulation: the principle of pledge flexibility (considering its applicability in this case) or the principle of the pledge's following the ownership right. A related



key point is the appropriate jurisdiction for disputes on these matters, as the case law in question has developed within administrative proceedings, even though the private law nature of the issues related to the continuation or termination of the pledge upon transfer of ownership is clear.

### **Аннотация**

Поводом написания данной статьи стала судебная практика административных судов относительно разрешения дел, в рамках которого суды приходят к выводу о прекращении залога, которым обременено имущество (многоквартирный дом) кооператива, после того, как члены кооператива выплачивают полностью свои взносы и им переходит право собственности на квартиру в многоквартирном доме. Подобная позиция *prima facie* проблематична лишь из-за того, что Гражданский кодекс РА не предусматривает такого основания прекращения залога (в качестве правового основания прекращения залога суды отметили, что залог прекращается в связи с уничтожением предмета залога, так как после разделения многоквартирного дома на отдельные единицы – квартиры, первоначальный объект уничтожается), кроме того весьма сомнительны представляются выводы вышестоящих судов о том, что после передачи вещи члену кооператива залог должен распространяться на те денежные средства, которые последний выплатил кооперативу. Опять же, правовые основания подобного вывода отсутствуют в Гражданском кодексе. Поэтому следует разобраться, какому принципу последовала судебная практика и какой принцип должен действовать в таких случаях с учетом действующего правового регулирования: принцип эластичности залога (рассмотрев вопрос его применимости в этом случае) или принцип следования залога за правом собственности. Фундаментальным является также вопрос подведомственности споров относительно изложенных вопросов, так как изученная нами практика судов сформировалась в рамках административного судопроизводства, в то время как частно-правовой характер вопросов сохранения или прекращения права залога при передаче права собственности является бесспорным.

**Հիմնարարեր՝** գրավ, բազմաբնակարան շենք, կոոպերատիվ, գրավի դադարում, գույքի բաժանում, սեփականության իրավունքի փոխանցում:

**Key words:** Pledge, apartment building, cooperative, termination of pledge, division of property, ownership transfer.

**Ключевые слова:** залог, многоквартирный дом, кооператив, прекращение залога, разделение вещи, передача права собственности.