

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

[Նախաբան](#)

[Ընդհանուր դրույթներ](#)

[Սեփականության իրավունքի ձեռքբերման և օտարման հիմքերը](#)

[Սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը](#)

[Վարձակալության իրավունք](#)

[Ժառանգության իրավունք](#)

[Հավելված 1.](#)

Քաղվածք «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքից

[Հավելված 2.](#)

Քաղվածք «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքից

Նախաբան

Ներկայացվող գրքույկը Ընտանեկան հանրամատչելի իրավաբանական գրադարանի հերթական թողարկումն է: Այս գրքույկը նվիրված է սեփականության իրավունքին: Դրանում տեղ են գտել սեփականության իրավունքի վերաբերյալ քաղաքացիներին առավել հուզող հարցերի պատասխանները: Մեր նպատակն է քաղաքացիներին տեղեկացնել իրենց իրավունքների մասին և դրանով նպաստել դրանց պաշտպանությանը:

Սեփականության իրավունքը դա քաղաքացու իրավունքն է իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը: Ինչպես տեսնում ենք, սեփականության իրավունքը ներք տարբեր իրավունքների ամբողջությունն է, որոնցից յուրաքանչյուրին մենք առանձին կանդրադառնանք սույն գրքույկի «Ընդհանուր դրույթներ» բաժնում:

Օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավագործությունները սեփականատերն իրականացնում է իր հայեցողությամբ: Նա կարող է ժամանակավորապես այդ իրավագործությունների մի մասը փոխանցել ուրիշի և դարձյալ մնալ որպես սեփականատեր: Բացի դրանից, հնարավոր են նաև դեպքեր, երբ սեփականատերը ժամանակավորապես զրկված լինի այդ բոլոր իրավագործություններից: Օրինակ, երբ գույքը գտնվում է արգելանքի տակ, սեփականատերն իրավունք չունի այդ գույքը օգտագործել: Չնայած դրան, սեփականատերը մնում է որպես այդպիսին, որովհետև արգելանքի վերաբերյալ որոշումը վերացվելուց հետո, եթե այդ գույքը չի բռնագրավվում, այն պետք է վերադարձվի սեփականատիրոջը:

Անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև այն հանգամանքը, որ սեփականատերը գույքը տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում է այնքանով, որքանով այն՝ 1) չի հակասում օրենքին և իրավական այլ ակտերի և 2) չի խախտում այլ անձանց, հանրության և պետության օրենքով պահպանվող իրավունքները: Եթե նույնիսկ սեփականատիրոջ կողմից գույքի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման գործողությունները չեն հակասում օրենքին կամ իրավական այլ ակտերի, սակայն

խախտում են այլ անձանց օրինական իրավունքները, ապա նա պետք է վերացնի նման խախտումները:

§ 1. Ընդհանուր դրույթներ

1.1. Ի՞նչ է նշանակում տիրապետման իրավունք

Ինչպես արդեն ասվեց, սեփականության իրավունքը կազմված է երեք տարբեր իրավունքների՝ տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման համակցությունից:

Տիրապետումը՝ գույքը փաստացի, այսինքն՝ ֆիզիկապես տիրելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է, գույքի գտնվելն է սեփականատիրոջ տնտեսությունում, նրա փաստացի տնտեսական իշխանության ներքո: Այս իրավունքը, նախ և առաջ, և շատ հաճախ պատկանում է գույքի սեփականատիրոջը: Սակայն գույքը կարող են տիրապետել նաև վարձակալները, գույքն անհատույց օգտագործողները, գույքը գտած անձինք, ինչպես նաև այն անձինք, որոնց մոտ գույքը հայտնվել է անկախ սեփականատիրոջ կամքից, օրենքի կամ վարչական ակտի հիման վրա:

Սեփականատիրոջ տիրապետումը համարվում է տիտղոսային տիրապետում, այսինքն՝ այն իրականացվում է օրենքի հիման վրա, օրինական է: Բացի սեփականատիրոջից, տիտղոսային տիրապետում կարող են իրականացնել նաև ոչ սեփականատերերը: Այդպիսի դեպքերում ոչ սեփականատիրոջ տիրապետման հիմքում պետք է ընկած լինի օրենքը, վարչական ակտը կամ պայմանագիրը: Օրինակ, գտնված իրը պետք է հանձնվի ոստիկանությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին: Եթե այդ իրը գտնվում է ոստիկանությունում կամ գյուղապետարանում, ապա այդ մարմինները հանդես են գալիս որպես տիրապետողներ, բայց սեփականատեր չեն:

Երբ սեփականատերը պայմանագրով իր գույքը ժամանակավոր օգտագործման համար տալիս է մեկ ուրիշի, ապա օգտագործողն այդ գույքի նկատմամբ իրականացնում է տիտղոսային տիրապետում, որովհետև դրա հիմքում ընկած է պայմանագիրը:

Հնարավոր են այնպիսի դեպքեր, երբ գույքը որևէ մեկի տիրապետման ներքո գտնվի առանց օրինական հիմքի: Օրինակ, քաղաքացին գտել է որևէ իր և այն պահում է իր մոտ: Նշանակում է՝ այդ իրը գտնվում է նրա տիրապետման ներքո, բայց այդ տիրապետումն իր հիմքում օրինական ոչինչ չունի, այդ իսկ

պատճառով այն տիտղոսային չէ, ուստի չի պաշտպանվում: Այլ կերպ ասած՝ եթե իրը գտնողը զրկվի այդ իրավունքից, նա չի կարող պաշտպանություն հայցել: Ասվածը վերաբերում է նաև գողացված, հափշտակված իրը տիրապետողին:

1.2. Ի՞նչ է նշանակում օգտագործման իրավունք

Օգտագործման իրավունքի էությունը կայանում է նրանում, որ գույքն իր սոցիալ-տնտեսական նշանակությամբ ծառայեցնելու միջոցով տիրապետողները դրանից ստանում են արտադրական, կենցաղային, մշակութային և այլ պահանջմունքների բավարարում, տարբեր տնակի օգուտներ, պտուղներ և եկամուտներ: Ուրեմն, օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է, այսինքն՝ այդ հնարավորությունը պետք է հիմնավորված լինի օրենքով կամ իրավական այլ ակտով:

Այդ իրավունքը նույնպես սովորաբար պատկանում է գույքի սեփականատիրոջը: Բայց օգտագործման իրավունքը կարող է իրականացնել նաև ոչ սեփականատերը: Օրինակ, գույքային վարձակալության պայմանագրով վարձակալը ոչ միայն տիրապետում, այլև օգտագործում է ուրիշի գույքը: Անկախ նրանից, թե ով է օգտագործողը, գույքը պետք է օգտագործվի իր նպատակային նշանակությամբ և օրենքով սահմանված շրջանակներում:

Օգտագործման իրավագործությունը սեփականատերն իրականացնում է որևէ մեկից անկախ: Այն նույնպես տիրապետման նման կարող է լինել օրինական և անօրինական: Օգտագործումը օրինական է, երբ այն հիմնվում է օրենքի, վարչական ակտի, պայմանագրի վրա:

Երբ սեփականատերն օգտագործման իրավունքը պայմանագրով փոխանցում է մեկ ուրիշի, ապա, որպես կանոն, փոխանցում է նաև տիրապետման իրավագործությունը: Բայց նա չի դադարում սեփականատեր լինելուց, քանի որ նրան է պատկանում տնօրինման իրավունքը:

1.3. Ի՞նչ է նշանակում տնօրինման իրավունք

Տնօրինման իրավունքը սեփականատիրոջ կողմից գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Այս իրավագործությունն է, որ սեփականատիրոջը հնարավորություն է տալիս նվիրել, վաճառել, գրավ դնել, ոչնչացնել կամ դնել նետել իր գույքը: Ի տարբերություն տիրապետման և օգտագործման իրավունքի, որոնք կարող են պատկանել ինչպես գույքի սեփականատիրոջը, այնպես էլ մյուս տիրապետողներին, տնօրինման իրավունքը, որպես ընդհանուր կանոն, պատկանում է միայն սեփականատիրոջը: Այսպես, համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 606-րդ հոդվածի վարձակալը գույքը ստանում է «Ժամանակավոր տիրապետման և (կամ) օգտագործման», այլ ոչ թե՛ տնօրինման: Տնօրինման իրավագործությունը միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում կարող է իրականացնել նաև ոչ

սեփականատերը: Օրինակ, երբ քաղաքացին իր գույքը հանձնում է կոմիսիոն խանութ՝ վաճառքի, ապա խանութն ինքն է իրականացնում այդ գույքը տնօրինելու իրավագործությունը: Կոմիսիոն խանութի այդ իրավունքը բխում է ոչ թե սեփականության իրավունքից, այլ օրենքից և սեփականատիրոջ հետ կնքած պայմանագրից: Քանի որ սեփականատերը շարունակում է մնալ որպես այդպիսին, և իրավունք ունի մինչև կոմիսիոն խանութի կողմից գույքը վաճառելն այն հետ վերցնել:

Տրանսպորտի մասին օրենսդրությունը նախատեսում է մի քանի դեպքեր, երբ գույքի տնօրինման իրավունքն իրականացնում է տրանսպորտային կազմակերպությունը: Օրինակ, երբ քաղաքացին իր ուղեբեռը ժամանակին չի պահանջում երկաթուղուց, կամ երբ բեռ ստացող կազմակերպությունը երկաթուղային կազմակերպությունից բեռը ժամանակին չի ընդունում, վերջինս կարող է այն վաճառել:

Դատական ակտերի հարկադիր կատարողը դատարանի վճռի հիման վրա իրավունք ունի սեփականատիրոջ գույքը վաճառել:

1.4. Սեփականության իրավունքի պաշտպանության ինչպի՞սի սահմանադրական երաշխիքներ գոյություն ունեն

Որպես մարդու և քաղաքացու կարևորագույն իրավունք՝ սեփականության իրավունքն իր արտահայտությունն է գտել ՀՀ Սահմանադրության մեջ: Հայաստանում սեփականության իրավական ռեժիմը սահմանող սահմանադրական նորմերն ամրագրված են ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ և 28-րդ հոդվածներում: Ինչու՞ ենք անդրադառնում սեփականության պաշտպանության սահմանադրական նորմերին: Նախ, որպեսզի ընթերցողը տեղյակ լինի, որ իր սեփականության իրավունքն ու դրա պաշտպանությունը, որպես պետության կարևորագույն խնդիր, ամրագրված են պետության Հիմնական օրենքում, որն ունի բարձրագույն իրավաբանական ուժ: Երկրորդը, որն անմիջականորեն բխում է առաջինից, սեփականության իրավունքին վերաբերող մյուս բոլոր իրավական ակտերում ամրագրված նորմերը պետք է բխեն Սահմանադրության նորմերից և համապատասխանեն դրանց:

Համաձայն ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի, «Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:

Սեփականատերն իր հայեցողությամբ տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում է իրեն պատկանող գույքը: Սեփականության իրավունքի իրականացումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա միջավայրին, խախտի այլ անձանց, հանրության և պետության իրավունքներն ու օրինական շահերը:

Պետությունը երաշխավորում է սեփականության բոլոր ձևերի ազատ զարգացումը և հավասար իրավական պաշտպանությունը, տնտեսական գործունեության ազատությունը, ազատ տնտեսական մրցակցությունը»:

Սահմանադրության այս դրույթը գրեթե նույնությամբ արտացոլվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում:

Այս նորմի նշանակությունը կարևորվում է նաև նրանով, որ այն հավասար իրավական ռեժիմ է սահմանում սեփականության բոլոր ձևերի համար: Սեփականության պետական և համայնքային ձևերը մասնավոր սեփականության համեմատությամբ իրավական պաշտպանության առումով ոչ մի առավելություն չունեն և չեն էլ կարող ունենալ: Սրանով է ՀՀ ներկա Սահմանադրությունն սկզբունքորեն տարբերվում է Հայաստանի նախորդ սահմանադրություններից, որոնք ամրագրում էին սոցիալիստական սեփականության և տնտեսավարման սոցիալիստական համակարգի անսասանությունը:

Սեփականության իրավունքի ամրապնդման առումով կարևոր նշանակություն ունի ՀՀ Սահմանադրության 28-րդ հոդվածը, որը սահմանում է. «Յուրաքանչյուր ոք ունի սեփականության և ժառանգման իրավունք: Հողի սեփականության իրավունքից չեն օգտվում օտարերկրյա քաղաքացիները և քաղաքացիություն չունեցող անձինք՝ բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի: Սեփականությունից կարող է զրկել միայն դատարանը՝ օրենքով նախատեսված դեպքերում:

Սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ»:

Այսպիսով, գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցումը հնարավոր է միայն դատարանի վճռով (օրինակ, երբ այն օտարվում է պետական կարիքների համար), կամ դատավճռով (իբրև պատիժ հանցագործության կատարման համար, երբ դատապարտյալի սեփականությունը կազմող գույքը կամ դրա մի մասը հարկադրաբար և անվճար վերցվում է որպես պետության սեփականություն):

Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի երկրորդ մասը բովանդակում է մասնավոր սեփականության իրավունքի ևս մեկ կարևոր երաշխիք: Հասարակության և պետության կարիքների համար գույքի հարկադիր օտարումը կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ: Սեփականությունից զրկվող անձին վճարվում է գույքի օտարման պահին նրա շուկայական արժեքին համապատասխան փոխհատուցում և կատարվում է վնասների լիարժեք հատուցում, եթե այդպիսիք առկա են:

1.5. Սեփականության իրավունքի պաշտպանության ինչպի՞սի միջազգային իրավական ակտեր գոյություն ունեն

21-րդ դարում մարդու իրավունքների պաշտպանության բնագավառում ընդհանրապես, իսկ սեփականության իրավունքի պաշտպանության բնագավառում՝ մասնավորապես, հատուկ կարևորություն են ձեռք բերել միջազգային իրավական ակտերը: Ինչպես ամրագրված է ՀՀ Սահմանադրության 6-րդ հոդվածի 5-րդ մասում՝ «Հայաստանի Հանրապետության անունից կնքված միջազգային պայմանագրերը կիրառվում են միայն վավերացվելուց հետո: Վավերացված միջազգային պայմանագրերը Հանրապետության իրավական

համակարգի բաղկացուցիչ մասն են: Եթե նրանցում սահմանված են այլ նորմեր, քան նախատեսված են օրենքներով, ապա կիրառվում են պայմանագրի նորմերը»: Այսինքն՝ իրավունքի կիրառման տեսանկյունից որևէ տարբերություն չկա, ասենք, օրինակ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի և «Քաղաքացիական և քաղաքական իրավունքների մասին» դաշնագրի միջև, և ՀՀ քաղաքացին իր իրավունքները պաշտպանելիս հավասարապես կարող է հենվել ինչպես ՀՀ օրենքների, այնպես էլ ՀՀ կողմից վավերացված միջազգային իրավական փաստաթղթերի վրա: Ավելին, եթե պարզվի, որ ՀՀ օրենքով այլ բան է նախատեսված, իսկ միջազգային իրավական ակտով՝ մեկ այլ, ապա պաշտոնատար անձինք և պետական մարմինները պարտավոր են կիրառել, և քաղաքացին կարող է պահանջել, որպեսզի նրանք կիրառեն միջազգային իրավական փաստաթղթում ամրագրված դրույթները:

Ըստ Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիային կից N 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի՝ «Յուրաքանչյուր ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ ունի իր գույքից անարգել օգտվելու իրավունք: Ոչ ոքի չի կարելի զրկել իր գույքից, բացառությամբ՝ ի շահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով:

Նախորդ դրույթներն, այնուամենայնիվ, չեն խոչընդոտում պետության՝ այնպիսի օրենքներ կիրառելու իրավունքին, որոնք նա անհրաժեշտ է համարում՝ իր հիմնական շահերին համապատասխան, սեփականության օգտագործման նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնելու կամ հարկերի, կամ մյուս տուրքերի, կամ տուգանքների վճարումն ապահովելու համար»: Համաձայն նույն կոնվենցիայի 34 հոդվածի՝ «Դատարանը (նկատի ունի մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը) կարող է զանգատներ ընդունել ցանկացած անձից, հասարակական կազմակերպությունից կամ անձանց խմբից, որոնք պնդում են, թե դարձել են այդ կոնվենցիայով կամ դրան կից արձանագրություններով ճանաչված իրենց իրավունքների՝ որևէ Բարձր պայմանավորվող կողմի թույլ տված խախտման զոհ: Բարձր պայմանավորվող կողմերը պարտավորվում են որևէ կերպ չխոչընդոտել այդ իրավունքի արդյունավետ իրականացմանը»: Տեղյալ դրույթները հնարավորություն են տալիս ՀՀ քաղաքացիներին իրենց սեփականության իրավունքները պաշտպանել ոչ միայն իրավական պաշտպանության ներպետական միջոցներով, այլև՝ միջազգային: Սեփականության իրավունքի պաշտպանության առումով վերոհիշյալ կոնվենցիան և Արձանագրությունը մյուս միջազգային իրավական փաստաթղթերից տարբերվում են նրանով, որ դրանք ոչ միայն լրացուցիչ երաշխիքներ են ստեղծում սեփականության իրավունքի իրացման և պաշտպանության համար Հայաստանի Հանրապետությունում, այլև հնարավորություն են տալիս այդ իրավունքը պաշտպանել միջազգային բարձր ատյանում:

Մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագրի 17-րդ հոդվածում նշված է, որ «1. Յուրաքանչյուր ոք ունի ինչպես միանձնյա, այնպես էլ այլոց հետ համատեղ սեփականություն ունենալու իրավունք :

2. Ոչ ոք չպետք է կամայականորեն զրկվի իր սեփականությունից»:
Քաղաքացիություն չունեցող անձանց կարգավիճակի մասին 1954 թ. սեպտեմբերի 28-ի կոնվենցիայի 13-րդ հոդվածի համաձայն՝ «Պայմանավորվող պետությունները շարժական ու անշարժ գույքի ու դրան առնչվող այլ իրավունքների

ձեռքբերման, ինչպես նաև վարձակալության և շարժական ու անշարժ գույքի հետ կապված այլ պայմանագրերի կապակցությամբ քաղաքացիություն չունեցող անձին հատկացնում են հնարավորինս և, ամեն դեպքում, ոչ պակաս բարեհաճ վերաբերմունք, քան նույն հանգամանքներում ընդհանրապես հատկացվում է օտարերկրացիներին»։ Փաստորեն, այս կոնվենցիայի իմաստից ելնելով՝ քաղաքացիություն չունեցող անձինք Հայաստանի Հանրապետությունում կարող են սեփականության իրավունքով ունենալ ցանկացած գույք, բացի հողից։

Նույն իմաստն է բովանդակում նաև «Փախստականների կարգավիճակի մասին» 1951 թ. հուլիսի 28-ի կոնվենցիան, որի 13-րդ հոդվածում շարադրված է հետևյալը. «Պայմանավորվող պետությունները շարժական ու անշարժ գույքի և դրան առնչվող այլ իրավունքների ձեռքբերման, ինչպես նաև վարձակալության և շարժական ու անշարժ գույքի հետ կապված այլ պայմանագրերի կապակցությամբ քաղաքացիություն չունեցող անձին հատկացնում են հնարավորինս և, ամեն դեպքում, ոչ պակաս բարեհաճ վերաբերմունք, քան նույն հանգամանքներում ընդհանրապես հատկացվում է օտարերկրացիներին»։

§ 2.Սեփականության իրավունքի ձեռքբերման և օտարման հիմքերը

2.1. Հայաստանի Հանրապետությունում ովքե՞ր կարող են սեփականություն ունենալ (լինել սեփականության իրավունքի սուբյեկտներ)

ՀՀ քաղ. օր. 166-րդ հոդվածը, թվարկելով սեփականության իրավունքի սուբյեկտներին, այսինքն՝ այն անձանց, ովքեր կարող են սեփականության իրավունքով գույք ունենալ, հիշատակում է միայն ՀՀ քաղաքացիներին։ Հոդվածը չի հիշատակում օտարերկրյա քաղաքացիներին և քաղաքացիություն չունեցող անձանց, ինչը, սակայն, ամենևին չի նշանակում, որ նրանք չեն կարող սեփականության իրավունքով գույք ունենալ Հայաստանի Հանրապետությունում։ Այդ իրավունքով նրանց օժտել է Սահմանադրության 28-րդ հոդվածը, համաձայն որի՝ «Յուրաքանչյուր ոք ունի սեփականության և ժառանգման իրավունք»։ «Յուրաքանչյուր ոք» արտահայտության տակ պետք է հասկանալ ոչ միայն ՀՀ քաղաքացիներին, այլ նաև օտարերկրյա քաղաքացիներին, քաղաքացիություն չունեցող անձանց, փախստականներին և այլոց։ Վերապահում է արված միայն հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի կապակցությամբ։

2.2. Արդյո՞ք ցանկացած գույք կարող է լինել քաղաքացու սեփականությունը։

Ոչ, ցանկացած գույք չէ, որ կարող է քաղաքացուն պատկանել սեփականության իրավունքով, և ընդհանրապես պատկանել նրան:

Ընդհանրապես, քաղաքացու սեփականության օբյեկտների շրջանակը շատ լայն է: Դրանց մեջ են մտնում և անշարժ ու շարժական գույքը, և դրամական միջոցները և արժեթղթերը և մտավոր գործունեության արդյունքները (մտավոր սեփականություն): Սակայն կան գույքի որոշակի տեսակներ, որոնց չի թույլատրվում քաղաքացիական շրջանառության մեջ մտցնել (շրջանառությունից հանված օբյեկտներ), կամ որոնք կարող են պատկանել միայն որոշակի անձանց, կամ կարող են շրջանառության մեջ դրվել միայն հատուկ թույլտվությամբ (սահմանափակ շրջանառու օբյեկտներ): Առաջինների թվին են դասվում պետական բացառիկ սեփականությունը հանդիսացող, երկրի ազգային հարստությունը կազմող, համապետական և պաշտպանական խնդիրների լուծման համար անհրաժեշտ հատուկ օբյեկտները, գիտատեխնիկական մշակումները, պետական արգելանոցները, արգելավայրերը և այլն: Այդ կարգի օբյեկտները, այսինքն՝ շրջանառությունից հանված օբյեկտները պետք է ուղղակիորեն նշվեն օրենքում: Երկրորդների, այսինքն՝ սահմանափակ շրջանառության օբյեկտների թվին են դասվում զենքը, զինամթերքը, պայթուցիկ, ռադիոակտիվ, թունավոր ու հոգեմեղման նյութերը և այլն: Դրանք ձեռքբերելու և որպես սեփականություն ունենալու համար անհրաժեշտ է պետական մարմինների կողմից տրված հատուկ թույլտվություն: Ընդ որում այդ թույլտվությունը ոչ բոլորին կարող է տրվել: Առանց համապատասխան թույլտվության դրանք ձեռքբերելը, պահելը, օգտագործելը կառաջացնեն համապատասխան իրավական պատասխանատվություն, հաճախ նաև՝ քրեաիրավական:

2.3. Օտարերկրյա քաղաքացին կամ քաղաքացիություն չունեցող անձը ՀՀ-ում հողի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունի^օ, թե՛ ոչ

Ելնելով Հայաստանի կոնկրետ բնական պայմաններից (սակավահողություն և այլն), ՀՀ Սահմանադրության 28-րդ հոդվածն արգելում է օտարերկրյա քաղաքացիներին և քաղաքացիություն չունեցող անձանց օգտվելու հողի սեփականության իրավունքից՝ բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի: Վերջինս նշանակում է, որ օտարերկրյա քաղաքացիներն ու քաղաքացիություն չունեցող անձինք կարող են ունենալ հողի սեփականության իրավունք միայն այն դեպքերում, երբ օրենքն ուղղակիորեն նախատեսում է նման իրավունքի հնարավորությունն ու ծավալը:

Այսպես, համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ կետի՝ «Հողային օրենսդրության սուբյեկտներն են՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները, ՀՀ և օտարերկրյա իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք, միջազգային կազմակերպությունները, կացության հատուկ կարգավիճակ ունեցող անձինք:

ՀՀ Սահմանադրությանը համապատասխան՝ օտարերկրյա քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք չեն կարող հողի նկատմամբ ունենալ

սեփականության իրավունք: Նրանք կարող են լինել միայն հողի օգտագործողներ:

Բազառություն են կազմում միայն Հայաստանի Հանրապետությունում կազմության հատուկ կարգավիճակ ունեցող անձիք»:

2.4. Ու՞մ սեփականությունն է համարվում գույքի օգտագործումից ստացվածը

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 144-րդ հոդվածի՝ գույքի օգտագործումից ստացված արգասիքը (պտուղը, արտադրանքը, եկամուտները) պատկանում է այդ գույքն օրինական հիմունքներով օգտագործող անձին, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, այլ իրավական ակտերով կամ այդ գույքի օգտագործման մասին պայմանագրով: Իսկ ո՞վ է օրինական օգտագործողը: Օրինական օգտագործողն այն անձն է, ով գույքի սեփականատիրոջ հետ պայմանագրի հիման վրա կամ օրենքի ուժով է օգտագործում ուրիշի գույքը: Դրանց թվին են դասվում մասնավորապես՝ վարձակալը, փոխառուն և այլոք (օր., ավտոմեքենայի վարձակալության պայմանագրի համաձայն՝ վարձակալը վարձատուին կարող է վճարել միայն վարձավճար, իսկ դրա օգտագործումից ստացված եկամուտը պահել իրեն): Ընդհանրապես, ընդհանուր կանոն է պտուղների, արտադրանքի և եկամուտների պատկանելի գույքն օրինական հիմունքներով օգտագործողին: Սակայն կոնկրետ պարագայում կարող է այն այլ կերպ սահմանվել: Օրինակ, եթե ձի է վարձակալության հանձնված, ապա պայմանագրով կարող է որոշվել, որ ձիու պտուղը պատկանելու է վարձատուին:

2.5. Ի՞նչ տարբերություն կա շարժական և անշարժ գույքի միջև և ինչո՞վ են տարբերվում դրանց իրավական կարգավորման ռեժիմները

Ըստ ՀՀ քաղ. օր. 134-րդ հոդվածի՝ «1. Անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, շենքերը, շինությունները և հողին ամրակայված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքի նշանակությանն անհամաչափ վնաս պատճառելու:

2. Շարժական գույք է համարվում անշարժ չհամարվող գույքը:»

Հոդվածում թվարկված անշարժ գույքի տեսակներն օրինակելի են, բայց ոչ ամբողջական: Բացի թվարկվածից, անշարժ են համարվում խողովակաշարային մայրուղիները, գազախողովակները, նավթի և գազի պահեստարանները: Մեկուսի ջրային օբյեկտներին են դասվում լճերը, արհեստական լճերը:

Հողվածում հիշատակված շինությունները վերաբերում են ցանկացած շինության, այդ թվում նաև երկաթգծերին, բաց պահեստներին, էստակադաներին:

Անշարժ գույքի հետ կապված ցանկացած իրավունք, այդ թվում սեփականության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի, սերվիտուտի և այլն, ենթակա է պարտադիր պետական գրանցման: Հակառակ դեպքում այն անվավեր կհամարվի:

Շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պարտադիր պետական գրանցման միայն օրենքով դրա համար հատուկ նախատեսված դեպքերում (օրինակ՝ զենք ունենալու իրավունքը):

2.6. Ի՞նչ է նշանակում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 135-րդ հոդվածի և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի, գույքի նկատմամբ պետական գրանցումը՝ պետական գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի, օգտագործման իրավունքի, գրավի, հիփոթեքի, սերվիտուտի, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավունքների ծագման, փոփոխման, դադարման փաստի գրանցումն է: Գույքի պետական գրանցումն ինքնանպատակ չէ: Այն արվում է պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ճանաչման, նրաշխարհագրման և պաշտպանության նպատակով, գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգերի ստեղծման և նման տեղեկությունների տրամադրման նպատակով: Օրինակ, ուրիշ ոչ մի տեղ, ուրիշ ոչ մի պետական կամ հասարակական մարմին ձեռք չի կարող քիչ թե՛ շատ հավաստի տեղեկություններ տալ այն մասին, թե՛ այն բնակարանը, որը դուք ցանկանում եք գնել, որևէ տեղ գրավադրված է, թե՛ ոչ, կամ կալանքի տակ է, թե՛ ոչ: Նման տեղեկատվություն կարող է տրամադրել միայն անշարժ գույքի գրանցման պետական կադաստրը: Ավելին, դա նրա պարտականությունն է:

Պետական գրանցումն իրականացնում է անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը, որը կազմված է ՀՀ կառավարության կողմից լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնից և նրա տարածքային ստորաբաժանումներից:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման պարտականությունը տարածվում է բոլորի վրա՝ ինչպես Հայաստանի Հանրապետության և համայնքների, այնպես էլ քաղաքացիների, իրավաբանական անձանց, օտարերկրյա պետությունների, միջազգային կազմակերպությունների, օտարերկրյա իրավաբանական ու ֆիզիկական անձանց և քաղաքացիություն չունեցող անձանց վրա: Անհրաժեշտ է մշտապես հիշել, որ պետական այլ մարմիններում գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցումը հիմք չէ այդ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման համար: Գույքի նկատմամբ իրավունքները պետք է պարտադիր գրանցվեն միայն և

բացառապես անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի մարմիններում:

Կադաստրում կատարված գրանցումների մասին տեղեկություն ստանալու իրավունք ունի այդպիսին ստանալու հարցով շահագրգիռ ցանկացած սուբյեկտ: Տեղեկությունը տրամադրվում է գրավոր պահանջի հիման վրա՝ դիմումում նշված որոշակի օբյեկտի մասին:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը չպետք է շփոթել գործարքի նոտարական վավերացման հետ:

2.7. Ի՞նչ հետևանքներ կձագնեն, եթե պարտադիր պետական գրանցման ենթակա գործարքները չգրանցվեն

Նախ, գործարքների նոտարական վավերացումը և գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը միանգամայն տարբեր բաներ են: Ասենք միայն, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոփոխման հետ կապված գործարքները ենթակա են նախ նոտարական վավերացման և դրանից հետո միայն պետք է գրանցվեն համապատասխան պետական մարմիններում:

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 301-րդ և 302-րդ հոդվածների՝ անշարժ գույքի առնչությամբ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման: Հիշյալ պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է այդ գործարքի անվավերության: Օրենքն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման համար տալիս է ընդամենը 30 օր ժամանակ, որը հաշվվում է նոտարի կողմից տվյալ գործարքը վավերացնելու օրից:

2.8. Ինչպե՞ս վարվել, եթե անշարժ գույքի կադաստրի պետական մարմինները հրաժարվում են գրանցել սեփականության իրավունքը

Եթե դիմել եք անշարժ գույքի պետական կադաստր՝ գրանցելու համար անշարժ գույքի նկատմամբ ձեր սեփականության իրավունքը, սակայն նա այն չի գրանցում, ապա դուք պետք է դիմեք դատարան և դատարանի միջոցով պահանջեք այդ անել: Դատարանում, որպես պատասխանող կողմ հանդես կգա այն տարածքի անշարժ գույքի կադաստրի ստորաբաժանումը, որտեղ գտնվում է ձեր գույքը:

2.9. ՀՀ օրենսդրությամբ գործարքի գրանցման ինչպի՞սի կարգ է նախատեսված:

Ինչպես արդեն նշվեց, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պարտադիր պետական գրանցման՝ գործարքի կնքման կամ նոտարի կողմից

վավերացման օրվանից սկսած 30 օրվա ընթացքում: Իրավունքը պետք է գրանցվի տվյալ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումում: Ասենք, որ գույքի նկատմամբ որևէ առանձին իրավունք չի գրանցվում, եթե գրանցված չէ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունքը: Օրինակ, եթե ցանկանում եք վարձակալության հանձնել ձեր սեփական հողամասում կառուցված ապօրինի շինությունը, չեք կարող այդ անել՝ քանի դեռ ձեռք չեք բերել այդ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք: Գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող անձը պետական գրանցման նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանում է ներկայացնում դիմում, որին պետք է կցված լինեն տվյալ անձին հատկացված (սեփականության իրավունքով կամ վարձակալության իրավունքով և այլն) հողի, շենքերի, շինությունների մասին փաստաթղթերը, անշարժ գույքի օտարման (կամ վարձակալության) պայմանագիրը, պետական տուրքի վճարման անդորրագրերը:

Ներկայացված փաստաթղթերի՝ ՀՀ օրենսդրությանը համապատասխանության հարցը պարզելուց հետո, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանումը կազմում է անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ կադաստրային գործ և այն գրանցում գրանցամատյանում:

Եթե ներկայացված փաստաթղթերն ստուգելիս անճշտություններ են հանդիպում, ապա գրանցող մարմինը փաստաթղթերի ընդունման օրվանից 5-օրյա ժամկետում դրանք վերադարձնում է դիմողին՝ նշելով, թե կոնկրետ ինչը չի համապատասխանում ՀՀ օրենսդրությանը: Դրանից հետո փաստաթղթեր ներկայացրած քաղաքացին 15-օրյա ժամկետում փաստաթղթերը՝ համապատասխան ուղղումներով և լրացումներով, պետք է կրկին ներկայացնի գրանցման:

Գույքի նկատմամբ իրավունքները համարվում են գրանցված՝ գրանցամատյանում դրանց գրանցման պահից: Գրանցման պահից էլ ծագում են տվյալ գույքի նկատմամբ քաղաքացու իրավունքները:

Անշարժ գույքի մարմինները պարտավոր են 15-օրյա ժամկետում գրանցել անշարժ գույքի նկատմամբ ձեր իրավունքները: Այսինքն՝ պետական գրանցման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը ներկայացնելուց հետո 15 օրվա ընթացքում համապատասխան մարմինները պարտավոր են գրանցել գույքի նկատմամբ ձեր իրավունքը: Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո տրվում է անշարժ գույքի սեփականության (կամ օգտագործման, կամ հիփոթեքի և այլն, նայած թե ինչ իրավունք է գրանցվում) վկայագիր:

2.10. Որքա՞ն են կազմում գույքի փոխանցման հետ կապված գործարքի նոտարական վավերացման ծախսերը

Գույքի փոխանցման հետ կապված նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքի գանձման կարգն ու չափերը սահմանված են «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքով: Համաձայն այդ օրենքի 11-րդ հոդվածի, նոտարական գրասենյակները նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքը գանձում են հետևյալ դրույքաչափերով.

1. Անշարժ գույքի՝ հողի և դրան ամրակայված շենքերի, շինությունների յուրաքանչյուր միավորի օտարման (բացառությամբ՝ նվիրատվության), վարձակալության պայմանագրերը վավերացնելու համար՝

ա) գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի յուրաքանչյուր միավորի օտարման, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության, պետական սեփականություն համարվող հողերի օտարման համար՝ բազային տուրքի չափով,

բ) այլ գույքի համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

2. Ավտոմեքենաների, մոտոցիկլետների և այլ ինքնագնաց մեքենաների ու մեխանիզմների օտարման (բացառությամբ՝ նվիրատվության) պայմանագրերը վավերացնելու համար՝

- ամուսնուն, ծնողին, զավակին՝ բազային տուրքի եռապատիկի չափով

- այլ անձանց՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

Նույն հոդվածի 6-րդ կետով նախատեսված է, որ նախկինում կնքված պայմանագրերով նախատեսված իրավունքները և պարտականությունները հանձնելու մասին գործարքների հաստատման, գույքի բոլոր տեսակների (բացի վերը նշվածներից, ինչպես նաև օրենքի 3-րդ, 4-րդ, 4.1, 4.2 և 5-րդ հոդվածներում նշվածներից) վաճառքի, նվիրատվության, փոխանակության պայմանագրերի վավերացման համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

Ավելացնենք, որ բազային տուրքը հավասար է հազար դրամի, իսկ նոտարական գրասենյակից դուրս կատարվող նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքը գանձվում է կրկնակի չափով:

Իսկ թե որքան են նոտարական մյուս գործողությունների համար գանձվող պետական տուրքի դրույքաչափերը, կարող եք իմանալ՝ ծանոթանալով հավելված 1-ին:

2.11. Անշարժ գույքի պետական գրանցման համար պետական տուրք նախատեսված է, թե՛ ոչ, և որքա՞ն:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար գանձվող պետական տուրքի դրույքաչափերը սահմանված են «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 36-րդ կետում, որն ամբողջությամբ բերված է հավելված 2-ում:

2.12. Իրավունքների պետական գրանցման կամ գործարքների նոտարական վավերացման ծախսերի հետ կապված ինչպի՞սի արտոնություններ գոյություն ունեն, և ովքե՞ր են դրանցից օգտվում

Նման արտոնություններ կան, և դրանք, ինչպես և դրանցից օգտվող անձանց շրջանակը սահմանված է «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ և 29-րդ հոդվածներում:

Համաձայն օրենքի 24 հոդվածի՝ «Նոտարական գործողություններ իրականացնող մարմիններում պետական տուրքի վճարումից ազատվում են.

ա. ֆիզիկական անձինք՝ պետության օգտին կտակի կամ գույքի նվիրատվության պայմանագիրը հաստատելու համար,

գ. ֆիզիկական անձինք՝ ժառանգության իրավունքի մասին նրանց վկայագիր տալու համար, եթե՝

- գույքը պատկանել է այնպիսի անձանց, որոնք զոհվել են նախկին ԽՍՀՄ-ը կամ Հայաստանի Հանրապետությունը պաշտպանելիս, պետական կամ հասարակական այլ պարտականություններ կատարելիս, կամ այն կապված է եղել մարդկային կյանքը փրկելու, իրավակարգի պաշտպանության գծով նախկին ԽՍՀՄ և Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացու պարտքը կատարելու հետ.

- բնակելի տունը՝ հողամասով (բնակարանը) կամ բնակարանային-շինարարական կոոպերատիվում փայր անցնում է ժառանգատուի հետ համատեղ բնակվող այնպիսի անձանց, ովքեր ժառանգատուի մահվան օրվա դրությամբ եղել են հաշվառված նույն տանը և նրա մահից հետո շարունակում են բնակվել այնտեղ.

- ժառանգության իրավունքի օբյեկտ են համարվում բանկերում եղած ավանդները, անձնական և գույքային ապահովագրության գծով ապահովագրական գումարները, պետական փոխառության պարտատոմսերը, աշխատավարձի գումարները, կենսաթոշակները.

դ. ֆիզիկական անձինք՝ թոշակների և նպաստների ստացման վերաբերյալ լիազորագրերը հաստատելու համար.

ե. մայրերը՝ բազմազավակության շքանշաններով և մեդալներով իրենց պարգևատրելու մասին փաստաթղթերի պատճենների իսկությունը վավերացնելու համար.

զ. այն քաղաքացիների ժառանգները, ովքեր իրենց աշխատանքի (ծառայության) վայրում ձեռնարկությունների և կազմակերպությունների հաշվին ապահովագրված են եղել դժբախտ պատահարի հետևանքով մահվան կամ զոհվելու դեպքերից՝ ապահովագրական վարձատրության ժառանգման իրավունքը հաստատող վկայագիր տալու համար.

է. երկրորդ աշխարհամարտի հաշմանդամները և այն անձինք, ովքեր հաշմանդամ են դարձել Հայաստանի Հանրապետությունը, նախկին ԽՍՀՄ-ը պաշտպանելիս կամ զինվորական այլ պարտականություններ կատարելիս վիրավորվելու, կոնտուզիայի, խեղման կամ ռազմածակատում գտնվելու հետ կապված հիվանդության հետևանքով, նախկին պարտիզան հաշմանդամները, ինչպես նաև կենսաթոշակային օրենսդրությանը համապատասխան զինծառայողների՝ վերը նշված խմբերին հավասարեցված մյուս հաշմանդամները, երկրորդ աշխարհամարտում Հայաստանի Հանրապետությունը, նախկին ԽՍՀՄ-ը պաշտպանելիս կամ զինվորական այլ պարտականություններ կատարելիս զոհված կամ անհայտ կորած անձանց ընտանիքի անդամները՝ վերոհիշյալ հիմքերով արտոնություններ վերապահելու

համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի պատճենների իսկությունը վավերացնելու համար.

թ. սեփականատերերը, օգտագործողները՝ կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված տարածքներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման գործընթացի ժամանակ պետական սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օտարման պայմանագրերը վավերացնելու համար.

ժ. ֆիզիկական անձինք՝ պետական սեփականություն համարվող բնակարանների անհատույց մասնավորեցման (նվիրատվության) պայմանագրի վավերացման համար.

ժա. սեփականատերը՝ օրենքով նախատեսված դեպքերում սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրված պետական սեփականություն համարվող հողամասերի օտարման պայմանագրերը վավերացնելու համար:

Ինչ վերաբերում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետական տուրքին, ապա դրանից ազատվում են պետական սեփականություն համարվող բնակարաններն անհատույց մասնավորեցրած քաղաքացիները՝ այդ բնակարանների նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման դեպքում:

Մի կարևոր հանգամանք ևս. առանձին վճարողների կամ վճարողների խմբերի համար պետական տուրքի գծով արտոնություններ կարող են սահմանել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ պետական տուրքերի բոլոր տեսակների գծով վճարողի փոխարեն պետական տուրքը վճարելու միջոցով:

2.13. Ի՞նչ է լիազորագիրը :

Հաճախ քաղաքացին, տարբեր պատճառներով, ի վիճակի չէ անձամբ ներկայացնել և պաշտպանել իր շահերն ու իրավունքները, հետևապես՝ տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել իր սեփականությունը (օր., հիվանդ է, բացակայում է բնակավայրից և այլն): Այդ դեպքերի համար ՀՀ քաղ. օր. 321-րդ հոդվածը նախատեսել է լիազորագրի ինստիտուտը: Լիազորագիրը ներկայացուցչին պարտավորեցնում է գործել դրանում սահմանված լիազորությունների շրջանակում և ներկայացվողի անունից գործելու իրավունք է վերապահում այն պահից, երբ ներկայացուցիչը համաձայնում է ստանալ լիազորագիրը կամ գործել դրանում սահմանված լիազորություններին համապատասխան: Լիազորությունները, որպես կանոն, տրվում են գրավոր և ձևակերպվում փաստաթղթով, որն էլ անվանվում է լիազորագիր: Լիազորագրում նշվում են այն հիմնական գործողությունները, այդ թվում գործարքները, որոնք կարող է կատարել ներկայացուցիչը: Այսպիսով, լիազորագիր է համարվում այն գրավոր լիազորությունը, որը մեկ անձը տալիս է մեկ ուրիշ անձի՝ երրորդ անձանց առջև ներկայացուցչության համար (ՀՀ քաղ. օր. 321-րդ հոդվ., 1-ին կետ):

Նոտարական ձև պահանջող գործարքներ կնքելու համար լիազորագիրը պետք է վավերացնի նոտարը (օր., անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքը կնքելու համար):

2.14. Բացի նոտարներից էլ ովքե՞ր կարող են վավերացնել լիազորագրերը

Նոտարի վավերացրած լիազորագրերին հավասարեցվում են՝

1. հոսպիտալներում, առողջարաններում և զինվորական այլ բուժական հաստատություններում բուժման մեջ գտնվող զինծառայողների ու մյուս անձանց լիազորագրերը՝ վավերացված տվյալ հաստատության պետի, բուժական մասի գծով նրա տեղակալի, ավագ կամ հերթապահ բժշկի կողմից.

2. զինծառայողների լիազորագրերը, իսկ զորամասերի, զորամիավորումների զինվորական հաստատությունների և ռազմաուսումնական հաստատությունների տեղաբաշխման այն վայրերում, որտեղ չկան նոտարական գրասենյակներ ու նոտարական գործողություններ կատարող այլ մարմիններ, ինչպես նաև բանվորների և ծառայողների, նրանց ընտանիքի անդամների ու զինծառայողների ընտանիքների անդամների լիազորագրերը՝ վավերացված այդ զորամասի, զորամիավորումների, զինվորական հիմնարկների կամ հաստատությունների հրամանատարի (պետի) կողմից.

3. ազատագրկման վայրերում գտնվող անձանց լիազորագրերը՝ վավերացված ազատագրկման համապատասխան հաստատության պետի կողմից.

4. բնակչության սոցիալական պաշտպանության հաստատություններում գտնվող չափահաս գործունակ քաղաքացիների լիազորագրերը՝ վավերացված նման հաստատության տնօրինության կամ բնակչության սոցիալական պաշտպանության համապատասխան մարմնի ղեկավարի (նրա տեղակալի) կողմից:

Աշխատավարձի և աշխատանքային հարաբերությունների հետ կապված այլ վճարներ ստանալու, հեղինակների և գյուտարարների վարձատրություն, նպաստներ և կենսաթոշակներ, քաղաքացիների բանկային ավանդներ ու փոստային առաքումներ, այդ թվում՝ դրամական և ծանրոցային, ստանալու լիազորագրերը կարող է հաստատել նաև այն կազմակերպությունը, որտեղ լիազորագիր տվողն աշխատում կամ սովորում է, նրա բնակչության վայրի տեղական ինքնակառավարման մարմինը և այն ստացիոնար բուժական հաստատության տնօրինությունը, որտեղ նա բուժվում է :

Լիազորագրի գործողության ժամկետը չի կարող գերազանցել երեք տարին: Եթե լիազորագրում ժամկետ նշված չէ, ապա այն ուժը պահպանում է տալու օրվանից մեկ տարվա ընթացքում: Լիազորագրում պետք է նշվի նաև դրա կատարման տարնթիվը, ամիսը, ամսաթիվը: Հակառակ դեպքում այն առչինչ կհամարվի:

2.15. Ո՞ր դեպքում լիազորագիրն իրավաբանական ուժ կունենա, եթե լիազորողը (գույքի սեփականատերը) գտնվում է հայաստանից դուրս

Եթե քաղաքացին գտնվում է հայաստանի հանրապետության տարածքից դուրս, ապա նա կարող է լիազորագիրն ուղարկել հեռագրով կամ կապի այլ միջոցներով: Նման ճանապարհով լիազորագրի առաքումն իրականացնում է կապի աշխատակիցը և հաստատվում է կապի մարմնի կողմից:

Ընդհանրապես, լիազորագրի ձևը և գործողության ժամկետը որոշվում են այն պետության իրավունքով, որտեղ տրվել է լիազորագիրը: Սակայն լիազորագրի ձևը չպահպանելը հիմք չէ այն անվավեր ճանաչելու համար, պայմանով, եթե պահպանվել են հայաստանի հանրապետության օրենսդրության պահանջները:

2.16. Կարո՞ղ է, արդյոք, մեկ այլ անձի կողմից լիազորված անձը գործարք կնքել անձամբ իր առնչությամբ

Ոչ, չի կարող: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 318-րդ հոդվածի 3-րդ կետի՝ «Ներկայացուցիչը չի կարող ներկայացվողի անունից գործարք կնքել անձամբ իր առնչությամբ: Նա չի կարող գործարք կնքել նաև մեկ այլ անձի առնչությամբ, որի ներկայացուցիչն է միաժամանակ, բացառությամբ առևտրային ներկայացուցչության դեպքի:

2.17. Ինչպե՞ս վաղաժամկետ դադարեցնել լիազորագիրը

Լիազորագիր տվող անձը կարող է ցանկացած ժամանակ վերացնել լիազորագիրը կամ վերալիազորումը, իսկ անձը, ում տրված է լիազորագիրը, հրաժարվել դրանից:

Լիազորագիրը վաղաժամկետ դադարում է նաև, եթե՝

1. դադարել է այն իրավաբանական անձը, որի անունից տրվել է լիազորագիրը,
2. դադարել է այն իրավաբանական անձը, որի անունով տրվել է լիազորագիրը,
3. մահացել է կամ անգործունակ, սահմանափակ գործունակ կամ անհայտ բացակայող է ճանաչվել այն անձը, ով տվել է լիազորագիրը,
4. մահացել է կամ անգործունակ, սահմանափակ գործունակ կամ անհայտ բացակայող է ճանաչվել այն անձը, ում տրվել է լիազորագիրը:

Լիազորագիր տված և այն հետագայում վերացրած անձը պարտավոր է դրա վերացման մասին տեղեկացնել լիազորագրի ստացած անձին, ինչպես նաև իրեն հայտնի երրորդ անձանց, որոնց առջև ներկայացուցչության համար տրված է լիազորագիրը: Նման պարտականություն դրվում է նաև լիազորագիր տված անձի իրավահաջորդների վրա, եթե մահացել է կամ անգործունակ, սահմանափակ

գործունակ կամ անհայտ բացակայող է ճանաչվել այն անձը, ով տվել է լիազորագիրը:

2.18. Ու՞մ է պատկանում գտնված գույքը

Եթե դուք որևէ գույք եք գտել, ապա պարտավոր եք այն հանձնել սեփականատիրոջը կամ այն անձին, ով իրավունք ունի ստանալու այդ գույքը, եթե, իհարկե, դուք գիտեք, թե ով է այդ գույքի սեփականատերը կամ այն անձը, ով իրավունք ունի ստանալու:

Եթե դուք գույքը գտել եք շենքում կամ տրանսպորտում և ձեզ հայտնի չէ դրա սեփականատերը, ապա այն պետք է հանձնվի շենքի կամ տրանսպորտի սեփականատիրոջը կամ տիրապետողին:

Եթե գույքը գտել եք ոչ թե շենքում կամ տրանսպորտում, այլ, ասենք, փողոցում, և հայտնի չէ դրա սեփականատերը, կամ էլ եթե հայտնի է սեփականատերը, սակայն հայտնի չէ նրա գտնվելու վայրը, ապա պարտավոր եք հայտնել ոստիկանություն կամ տեղական ինքնակառավարման մարմին: Ընդ որում, կարևոր չէ, թե ինչպես եք հայտնում գրավոր, թե՛ բանավոր:

Եթե գույքի սեփականատերը կամ գույքը վերադարձնելու պահանջի իրավունք ունեցող անձն անհայտ է կամ անհայտ է նրանց գտնվելու վայրը, գույքը գտնող անձն իրավունք ունի գտնվածը պահել իր մոտ, նույնիսկ այն դեպքում, երբ նա գույքը գտնելու մասին հայտարարությամբ դիմել է ոստիկանություն կամ տեղական ինքնակառավարման մարմիններին:

Եթե պարզվի, որ գտնված գույքն արագ փչացող է կամ դրա պահպանման ծախսերն ավելի թանկ են, քան գույքի արժեքը, կարող եք վաճառել այդ գույքը և ստացված գումարը վերադարձնել այն ստանալու իրավունք ունեցող անձանց: Սակայն պետք է հիշել, որ նշյալ գույքը պետք է վաճառել՝ ձեռք բերելով վաճառքի գումարի չափը հավաստող գրավոր ապացույցներ: Որպես այդպիսի կարող են ծառայել երկկողմանի հաստատված առուվաճառքի գրավոր պայմանագիրը, հաշիվ-ապրանքագիրը, վճարման անդորրագիրը և այլն:

Գույքի կորստի, վնասվածքի համար գույքը գտնողը պատասխանատվություն կրի միայն այն դեպքում, եթե պարզվի, որ այն եղել է իր մեղքով:

2.19. Արդյո՞ք գույքը գտնողը ծախսերի հատուցման իրավունք ունի. ո՞ր դեպքերում, ի՞նչ կարգով և չափերով

Այո, գույքը գտնողը նման իրավունք ունի: Նա պետք է բարեխղճորեն կատարի իր պարտականությունները, այսինքն՝ այն խնամի և պահպանի պատշաճ կերպով: Գույքը գտած և տիրոջը վերադարձրած անձն իրավունք ունի նրանից պահանջել գույքը պահելու, հանձնելու կամ իրացնելու հետ կապված ծախսերի հատուցումը: Այդ իրավունքը, այսինքն՝ ծախսերի դիմաց

փոխհատուցման իրավունքը գույքը գտնողը պահպանում է նաև այն դեպքում, երբ գտանքը հանձնում է համայնքի սեփականությանը:

Բացի գույքի պահպանման համար ծախսերի դիմաց փոխհատուցումից, գույքը գտած անձն իրավունք ունի գույքի տիրոջից պահանջելու վարձատրություն՝ գույքի արժեքի մինչև 20 տոկոսի չափով: Եթե գույքն իրենից արժեք է ներկայացնում միայն այն ստանալու իրավասություն ունեցող անձի համար (օր., եթե դրանք ավտոմեքենայի բանալիներ են կամ ընտանեկան արժեքներ), ապա դրա վարձատրության չափը որոշվում է փոխադարձ համաձայնությամբ, իսկ համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում դատարանով:

Գույքը գտնողն իրավունք ունի մինչև իրեն վարձատրելը պահել գտած գույքը:

Վարձատրության իրավունքը չի ծագում, եթե գույքը գտնողը չի հայտնել գտանքի մասին կամ փորձել է թաքցնել այն:

2.20. Գույքը գտնողը որքա՞ն ժամանակ պետք է գտանքն իր մոտ պահի, և ի՞նչ է տեղի ունենում այդ ժամկետը լրանալուց հետո

Պատասխանենք, որ եթե գտանքի մասին ոստիկանություն կամ տեղական ինքնակառավարման մարմին հայտնելու պահից հետո՝ վեց ամսվա ընթացքում, գտնված գույքն ստանալու իրավագոր անձը չի հայտնաբերվել կամ գույքի նկատմամբ իր իրավունքի մասին չի հայտարարել այն գտնող անձին, ոստիկանությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին, ապա գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք է բերում դրա գտնողը: Իսկ եթե գույքը գտնողը հրաժարվի գտնված գույքը վերածել իր սեփականության, այն կդառնա համայնքի սեփականությունը (Քաղ. օր. 181-րդ հոդված):

2.21. Ի՞նչ է նշանակում տիրագորկ գույք

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 178-րդ հոդվածի 1-ին կետի՝ տիրագորկ է համարվում այն գույքը, որը չունի սեփականատեր կամ որի սեփականատերն անհայտ է, կամ էլ այն գույքը, որի սեփականատերը հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից: Այսպիսով, որպեսզի գույքը համարվի տիրագորկ, անհրաժեշտ է ներքոհիշյալ երեք հատկանիշներից որևէ մեկի գոյությունը.

1. չունի սեփականատեր (օր., քաղաքացու մահվան դեպքում, որը չունի ոչ ըստ կտակի և ոչ էլ ըստ օրենքի ժառանգներ)

2. սեփականատերն անհայտ է (գտանք, գանձ)

3. սեփականատերը հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

Տիրագորկ շարժական գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հիմքերն ու կանոնները սահմանված են ՀՀ քաղ. օր. 179-186-րդ հոդվածներում:

Քաղ. օր. 179-րդ հոդվածը սահմանում է այն շարժական գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման հիմքերը, որից սեփականատերը հրաժարվել է, 183-184-րդ հոդվածներն՝ առանց հսկողության թողնված կենդանիների նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման, իսկ 186-րդ հոդվածը՝ գանձի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման կանոնները:

Ինչ վերաբերում է տիրագուրկ անշարժ գույքին, ապա դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ձեռք բերվել միայն ձեռքբերման վաղեմության ուժով: Թե՛ն ի՞նչ է նշանակում ձեռքբերման վաղեմություն, և ինչ կարգով է կիրառվում այն, մանրամասն անդրադարձել ենք հաջորդ հարցի պատասխանում:

2.22. Հնարավոր է, արդյոք, սեփականաշնորհել անշարժ գույքը՝ երկարատև տիրապետման հիմքով

Այո, հնարավոր է: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 187-րդ հոդվածի, եթե քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է իրեն սեփականության իրավունքով չպատկանող անշարժ գույքը՝ որպես սեփական գույք, ապա այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք՝ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով: 187-րդ հոդվածը ճանաչում է ձեռքբերման վաղեմությունը՝ միայն որոշակի պայմանների առկայության դեպքում: Այդ պայմանները հավասարագոր են, ինչը նշանակում է, որ եթե չպահպանվի դրանցից թե՛կուզ մեկը, ապա կբացառվի անձի կողմից սեփականության իրավունքի ձեռքբերումը՝ ձեռքբերման վաղեմության հիմքով:

Առաջին պայմանը՝ գույքի բարեխղճ տիրապետման պայմանն է, ինչը նշանակում է, որ այդ գույքը հայտնվել է տվյալ անձի մոտ այնպիսի գործողությունների կամ դեպքերի հետևանքով, որոնք ուղղակիորեն ճանաչվում են օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով, կամ եթե չեն ճանաչվում նման ակտերով, ապա թերևս չեն հակասում դրանց:

Հաջորդ պայմանը՝ բացահայտ տիրապետման պայմանն է, որը նշանակում է, որ անձը որևէ գործողություն չի նախաձեռնում, որպեսզի թաքցնի գույքի տիրապետման հանգամանքը, չի թաքցնում գույքը երրորդ անձանցից, կատարում է այն բոլոր պարտականությունները, որոնք բխում են տիրապետման փաստից, այդ թվում նաև՝ վճարում է օրենքով սահմանված հարկերն ու տուրքերը, պահպանում է պարտադիր ապահովագրության կանոնները և այլն: Գլխավորն այն է, որ տիրապետողը չթաքցնի այն հանգամանքը, որ ինքը տվյալ գույքի սեփականատերը չէ:

Մյուսը՝ անընդմեջ տիրապետման պայմանն է: Ըստ այդ պայմանի գույքը տիրապետողի մոտ պետք է գտնվի անընդհատ, ամբողջ ընթացքում: Ընդ որում, տիրապետման վաղեմություն վկայակոչող անձը կարող է իր տիրապետման ժամկետին միացնել այն ժամանակը, որի ընթացքում այդ գույքին տիրապետել է այն անձը, որի իրավահաջորդն է ինքը:

2.23. Ի՞նչ կարգով է ձևակերպվում երկարատև տիրապետման հիմքով ձեռք բերված գույքի սեփականության իրավունքը

Ձեռքբերման վաղեմության ուժով անշարժ գույքի նկատմամբ քաղաքացու սեփականության իրավունքը ճանաչվում է դատարանի միջոցով: Այդպիսի ճանաչման հիմքերն ու կարգը սահմանված են ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 33–րդ գլխում: Համաձայն հիշյալ օրենսգրքի 186-րդ հոդվածի՝ քաղաքացին անշարժ գույքը տիրագործելու ճանաչելու վերաբերյալ դիմումը պետք է ներկայացնի այդ գույքի գտնվելու վայրի քաղաքացիական գործեր քննող դատարան:

Դատարանը, գտնելով, որ գույքը սեփականատեր չունի կամ սեփականատերն այն թողել է՝ առանց դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը պահպանելու մտադրության, վճիռ է կայացնում գույքը տիրագործելու ճանաչելու և տիրապետող անձի սեփականությանն այն հանձնելու մասին (Քաղ. դատ. օր. հոդվ. 188):

Մի կարևոր հանգամանք ևս, անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ ձեռքբերման վաղեմության ուժով գույքը ձեռք բերած անձի համար ծագում է այդ իրավունքի պետական գրանցման պահից:

2.24. Ի՞նչ տարբերություն, եթե գտանքը ոչ թե սովորական իր է այլ՝ գանձ

Նախ պարզենք, թե օրենքն ինչ նկատի ունի գանձ հասկացության տակ: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 186-րդ հոդվածի դրույթների՝ գանձ են համարվում հողում կամ այլ գույքում պահված կամ այլ եղանակով թաքցված դրամը կամ արժեքավոր առարկաները, այդ թվում նաև պատմության և մշակույթի հուշարձաններ պարունակող արժեքները, որոնց սեփականատերը չի կարող դրանք հայտնաբերել կամ օրենքի ուժով կորցրել է դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Գանձի նկատմամբ սեփականության իրավունքն անցնում է այն անձին, որին պատկանում է այն գույքը (հողամաս, կառույց և այլն), որում թաքցված է եղել գանձը, և այն հայտնաբերող անձին՝ հավասար բաժիններով, եթե նրանց համաձայնությամբ այլ բան չի սահմանվել: Առանց հողամասի կամ այլ գույքի սեփականատիրոջ համաձայնության պեղումներ կատարող կամ արժեքներ որոնող անձանց կողմից գանձ հայտնաբերվելու դեպքում այն ամբողջությամբ տրվում է հողամասի կամ գույքի սեփականատիրոջը:

Ինչ վերաբերում է պատմության և մշակույթի հուշարձաններ պարունակող գանձին, ապա այդպիսիք հանձնվում են պետության սեփականությանը: Ընդ որում, այս դեպքում հողամասի կամ այլ գույքի սեփականատերը և գանձը հայտնաբերող անձն իրավունք ունեն միասին ստանալու վարձատրություն՝ գանձի արժեքի 50 տոկոսի չափով: Վարձատրությունն այդ անձանց միջև

բաշխվում է հավասարապես, եթե նրանց համաձայնությամբ այլ բան չի սահմանվել:

Առանց գույքի սեփականատիրոջ համաձայնության պեղումներ կատարող կամ արժեքներ որոնող անձանց կողմից գանձ հայտնաբերվելու դեպքում վարձատրությունն ամբողջությամբ տրվում է գույքի սեփականատիրոջը:

Կարևոր է հիշել նաև, որ նշյալ կանոնները չեն տարածվում այն անձանց վրա, որոնց համար պեղումներ և գանձ հայտնաբերելու որոնումներ կատարելը մտնում են իրենց աշխատանքային կամ ծառայողական պարտականությունների մեջ:

2.25. Հնարավոր է, արդյոք, սեփականաշնորհն ապօրինի շինությունը, եթե՝ այո, ապա՝ ինչպե՞ս:

Նախ, հստակեցնելու համար անհրաժեշտ է պարզել, թե որ կառույցն է համարվում ինքնակամ կառույց: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 188 հոդվածի 1-ին կետի՝ ինքնակամ կառույց է համարվում ի խախտումն օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգի՝ ոչ շինարարության իրականացման նպատակով հատկացված հողամասում կամ առանց անհրաժեշտ թույլտվության կամ քաղաքաշինական ու շինարարական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով ստեղծված բնակելի շենքը , շինությունը, այլ կառույցը կամ այլ անշարժ գույքը: Այսպիսով, կառույցն ինքնակամ է դիտվում հետևյալ հատկանիշներից որևէ մեկի առկայության դեպքում:

Նկատենք, որ այստեղ խոսքը ոչ միայն «հատկացված հողամասի» մասին է, այլ «այդ նպատակով հատկացված հողամասի»: Դա նշանակում է, որ, օրինակ, եթե հողը ձեռք հատկացվել է, ասենք, հողագործության նպատակով կամ որպես արտտավայր, իսկ դուք այդ հողամասում շինություն եք կառուցել, ապա այդ շինությունը ևս կդիտվի ապօրինի շինություն: Ավելին, եթե հողը հատկացվել է մի որևէ կոնկրետ շինության համար, բայց դուք կառուցել եք բոլորովին այլ շինություն, ապա այն նույնպես ապօրինի շինություն կհամարվի:

Համաձայն «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 23 հոդվածի 3-րդ մասի՝ «Շինարարության թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը, Երևան քաղաքում՝ թաղային համայնքի ղեկավարը՝ օրենքին և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգին համապատասխան՝ Երևանի խորհրդի սահմանած կարգով:

Քաղաքաշինական ու շինարարական նորմերը սահմանվում են ճարտարապետաշինարարական-նախագծային փաստաթղթերում՝ քաղաքաշինական ու շինարարական նորմերի պահանջներին համապատասխան:

Ավելացնենք , որ ամենևին կարևոր չէ շինության տեսակը՝ բնակելի է այն, թե՛ ոչ. եթե խախտվել են հիշյալ կանոններն , ապա այն ինքնակամ է:

Ինքնակամ շինություն կառուցած անձը դրա նկատմամբ ձեռք չի բերում սեփականության իրավունք: Նա իրավունք չունի տնօրինելու կառույցը՝ այն վաճառել, նվիրել, հանձնել վարձակալության, կնքել այլ գործարքներ՝ մինչև չորոշվի դրա սեփականության հարցը: Դատարանը կարող է ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչել այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում իրականացվել է

2.26. Ի՞նչ տարբերություն կա բաժնային և համատեղ սեփականության միջև

Գույքը սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել ոչ միայն մեկ, այլև երկու կամ ավելի անձանց: Նման դեպքերում գույքը նրանց է պատկանում ընդհանուր սեփականության իրավունքով:

Ընդհանուր սեփականությունը լինում է բաժնային կամ համատեղ:

Ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքը բաժնային է լինում այն դեպքում, երբ որոշված է սեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժնի չափը:

Համատեղ է համարվում այն սեփականությունը, որի սեփականատերերի բաժինները որոշված չեն:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցներից յուրաքանչյուրի իրավունքը կախված է նրա մասնակցության փայից, իսկ մասնաբաժնի չափը՝ իր ներդրած միջոցների չափից, համասեփականատեր դառնալու հանգամանքներից (օր., կտակարարի կամքից, ժառանգությամբ ստացված գույքի արժեքից և այլն):

Մինչդեռ ընդհանուր համատեղ սեփականության մասնատերերի սեփականատիրական իրավունքները բխում են ամուսնական, ընտանեկան հարաբերություններից և հարկ չի լինում վաղորոք որոշել նրանց բաժինների չափը: Նրանց բաժինները ենթադրվում են հավասար, եթե համասեփականատերերն այլ բան չեն սահմանել:

Եթե ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցներն ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում ունեն որոշակի բաժին, (համասեփականատիրոջ բաժինն արտահայտվում է թվաբանական կոտորակով՝ 1/2, 1/3 և այլն, կամ տոկոսներով՝ 50, 60 և այլն), ապա ընդհանուր համատեղ սեփականության մասնակիցների բաժինները վաղորոք որոշված չեն: Նրանց բաժինները որոշվում են ընդհանուր սեփականության իրավունքի դադարման և օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

2.27. Ինչպիսի՞ն է բաժնային սեփականություն համարվող գույքի օգտագործման կարգը

Բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տիրապետում և օգտագործում են դրա բոլոր մասնակիցները՝ փոխադարձ համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում՝ դատարանի սահմանած կարգով (Քաղ. օր. հոդվ. 191):

Ընդհանուր սեփականության մասնակիցները գույքի տիրապետման և օգտագործման հարցերը լուծելիս, անկախ ունեցած բաժնի չափերից, օգտվում են հավասար ձայնի իրավունքից: Համասեփականատերերն, ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի բնույթին համապատասխան, կարող են տիրապետել և օգտագործել գույքի մի մասը՝ բնեղենով, կամ ամբողջ գույքը՝ սահմանված հերթականությամբ: Օրինակ, բնակելի տան յուրաքանչյուր համասեփականատեր ինքնուրույն տիրապետում և օգտագործում է իր զբաղեցրած բնակելի մակերեսը, իսկ ընդհանուր օգտագործման տարածքները և օժանդակ հարմարությունները՝ համասեփականատերերի կայացրած համաձայնությամբ համապատասխան: Մինչդեռ ավտոմեքենայի համասեփականատերերն այն կարող են օգտագործել կամ բոլորը միասին, կամ սահմանված հերթականությամբ:

Բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր մասնակից իրավունք ունի պահանջելու, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնվի գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ գույքը տիրապետող և օգտագործող մյուս մասնակիցներից կարող է պահանջել համապատասխան փոխհատուցում (Քաղ. օր. հոդվ. 191, 2-րդ մաս): Անկախ նրանից, թե յուրաքանչյուր սեփականատեր ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի որ մասն է փաստացի տիրապետում և օգտագործում, սեփականության բաժանում, բաժնեհանում տեղի չի ունենում: Այդ պատճառով, եթե բնեղենով համասեփականատերերից մեկի օգտագործմանը տրամադրված մասը (օրինակ, տան մասը) ոչնչանա, ապա ընդհանուր սեփականության իրավունքում նրա ունեցած բաժինը չի փոխվի. համասեփականատերերը կարող են սահմանել անվնաս մնացած մասի օգտագործման նոր կարգ:

Բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքից ստացվող պտուղները, արտադրանքը և եկամուտները ներառվում են ընդհանուր գույքի կազմում ու բաժնային սեփականության մասնակիցների միջև բաշխվում են նրանց բաժիններին համաչափ, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ (Քաղ. օր. հոդվ. 193): Բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր մասնակից պարտավոր է իր բաժնին համապատասխան մասնակցել ընդհանուր գույքից գանձվող հարկերին, տուրքերին և մյուս վճարումներին, դրա պահման և պահպանման հետ կապված անհրաժեշտ ծախսերին: Սեփականատերերից մեկի կողմից, առանց մյուսների համաձայնության, կատարված ոչ անհրաժեշտ ծախսերը մյուս սեփականատերերը պարտավոր չեն հատուցելու:

2.28 Կարո՞ղ է, արդյոք, բաժնային սեփականության մասնակիցն ինքնուրույն տնօրինել իր բաժինը և ինչպես

Բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը տնօրինվում է դրա բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ (Քաղ. օր. 192 հոդվ. 1-ին մաս): Սակայն այս կանոնը համասեփականատիրոջը չի զրկում իր հայեցողությամբ իրեն պատկանող բաժինը տնօրինելու իրավունքից: Նույն հոդվածը նախատեսում է, որ բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր մասնակից իրավունք ունի իր

բաժինը վաճառել, նվիրել, կտակել, գրավ դնել կամ այլ կերպ տնօրինել: Սակայն բաժնի հատուցմամբ օտարման դեպքում օտարողը պարտավոր է պահպանել գնելու նախապատվության իրավունքի վերաբերյալ սահմանված կանոնները: Նախապատվության իրավունքը՝ հավասար պայմաններում մյուսների համեմատությամբ որոշակի անձանց (տվյալ դեպքում մյուս համասեփականատերերին) վերապահված արտոնությունն է: Այսպիսով, նախքան գույքի իր բաժինը նորոգող անձանց վաճառելը, դրա սեփականատերը պարտավոր է այն առաջարկել մյուս համասեփականատերերին, և միայն գնելուց նրանց հրաժարվելու դեպքում նա կարող է վաճառել այլ անձանց:

Գնելու նախապատվության իրավունքը կիրառելի է այն դեպքում, երբ համասեփականատերն իր բաժինը ցանկանում է վաճառել կամ փոխանակել ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակից չհանդիսացող երրորդ անձի: Այսինքն՝ այդ իրավունքը չի գործում, եթե բաժնի իրավունքը օտարվում է համասեփականատերերից որևէ մեկին: Այդ իրավունքը չի գործում նաև այն դեպքում, երբ համասեփականատերերն ընդհանուր սեփականության իրավունքում ունեցած բաժինը համասեփականատեր չհանդիսացող անձի են օտարում այլ եղանակով (նվիրատվություն, կտակ): Անգամ փոխանակման դեպքում գնելու նախապատվության իրավունքը գործում է այն ժամանակ, երբ համասեփականատերը ցանկանում է իր բաժնի դիմաց ստանալ տեսականիշերով որոշվող իրեր: Օրինակ, եթե համասեփականատերը տան սեփականության իրավունքում ունեցած բաժինը փոխանակում է կոնկրետ վայրում գտնվող մեկ սենյականոց բնակարանի հետ, ապա մյուսները, հիմք ընդունելով նախապատվության իրավունքը, չեն կարող առաջարկել մեկ այլ վայրում գտնվող մեկ սենյականոց բնակարան:

Քաղ. օր. 195 հոդվածի համաձայն՝ գնելու նախապատվության իրավունքը չի կիրառվում նաև բաժինն աճուրդով վաճառելու դեպքում: Մյուս սեփականատերերն իրավունք ունեն ընդհանուր հիմունքներով մասնակցել աճուրդին:

Ըստ գնելու նախապատվության իրավունքի ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը երրորդ անձի վաճառելիս բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցները՝ վաճառված բաժինը վաճառքի գնով և այլ հավասար պայմաններով գնելու նախապատվության իրավունք ունեն, բացառությամբ հրապարակային աճուրդով վաճառքի դեպքերի:

2.29. Կարող է, արդյոք, ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքի որևէ սեփականատեր ինքնուրույն օգտագործել և տնօրինել այդ գույքը

Ընդհանուր համատեղ սեփականությունն առաջանում է այն դեպքում, երբ կոնկրետ օբյեկտի սեփականության իրավունքը համասեփականատերերի միջև բաժանված չէ, այլ պատկանում է նրանց բոլորին՝ համատեղ: Այդպիսի հարաբերության մասնակիցներից ոչ ոք վաղօրոք չզիտի իր ստույգ բաժնի չափը: Այն կարող է որոշվել միայն

համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքը բաժանելիս կամ բաժինն առանձնացնելիս:

Այդպիսի հարաբերություններ կարող են առաջանալ ամուսինների, բնակարանը սեփականացրած ընտանիքի անդամների, գյուղացիական տնտեսության անդամների միջև:

Համատեղ սեփականության հիմնական առանձնահատկություններից է այն, որ սեփականության մասնակիցները, եթե այլ համաձայնություն չեն կայացրել, գույքը տիրապետում և օգտագործում են միասին, իսկ տնօրինումն իրականացվում է բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, անկախ այն բանից, թե մասնակիցներից ով է կնքում գույքը տնօրինելու գործարքը: Համատեղ սեփականության մասնակիցներից մեկի կողմից կնքված ընդհանուր սեփականության տնօրինման գործարքը կարող է անվավեր ճանաչվել մնացած մասնակիցների պահանջով գործարք կնքող մասնակցի մոտ անհրաժեշտ լիազորության բացակայության դեպքում, եթե ապացուցվի, որ գործարքի մյուս կողմն իմացել է կամ ակնհայտորեն պետք է իմանար այդ մասին (Քաղ. օր. հոդվ. 198):

Այսպես, ընդհանուր գույքը տնօրինելու՝ ամուսիններից մեկի կողմից կնքված գործարքը դատարանը կարող է անվավեր ճանաչել, եթե ապացուցված է, որ մյուս կողմը գիտեր կամ պարտավոր էր իմանալ, որ ամուսինը համաձայն չէ նման գործարք կնքելուն:

Հետևաբար, եթե դուք ձեռք եք բերում ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույք, ճիշտ կլինի ստանալ բոլոր մասնակիցների համաձայնությունը:

Համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքը բաժանելը նույնպես ունի իր առանձնահատկությունները:

2.30. Գյուղացիական և գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսության անդամներն ի՞նչ իրավունքներ ունեն տնտեսության սեփականության նկատմամբ

«Գյուղացիական և գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսությունների մասին» ՀՀ օրենքի նորմերը հիմք են տալիս պնդելու, որ գյուղացիական տնտեսության գույքը նրա անդամներին է պատկանում ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով և դրա նկատմամբ կիրառելի են ՀՀ քաղ. օր. 198-200-րդ հոդվածների կանոնները, եթե գյուղացիական տնտեսության անդամների համաձայնությամբ կամ օրենքով այլ բան չի սահմանված: Գյուղացիական տնտեսության գույքը տիրապետվում, օգտագործվում և տնօրինվում է նրա անդամների համաձայնությամբ:

Գյուղացիական տնտեսության արտադրած արտադրանքը, ստացած պտուղներն ու եկամուտները գյուղացիական տնտեսության սեփականությունն են և օգտագործվում են գյուղացիական տնտեսության անդամների համաձայնությամբ:

Անկախ նրանից, թե ով է ներկայացնում տնտեսությունը երրորդ անձանց հետ փոխհարաբերություններում և ինչ հիմքով, գյուղացիական

տնտեսության գույքը տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում են բոլոր անդամները՝ փոխադարձ համաձայնությամբ:

Գույքի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծում է դատարանը՝ տնտեսության՝ 16 տարին լրացած անդամի հայցով:

Գյուղացիական տնտեսության համատեղ սեփականությունը համարվող գույքը տնօրինվում է բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, անկախ այն բանից, թե մասնակիցներից ով է կնքում գույքը տնօրինելու գործարքը: Եթե գործարքը կնքվում է հողամասն օտարելու համար, ապա այդպիսին կնքվելի կարող, եթե օտարվող կամ մնացող հողակտորի չափը փոքր է տվյալ բնակավայրի համար հաշվարկված հողաբաժնի նվազագույն չափից:

2.31. Ինչպե՞ս բաժանել բաժնային սեփականությունը

Բաժնային սեփականության մասնակիցներն իրավունք ունեն պահանջելու գույքի բաժանում, իսկ յուրաքանչյուր մասնակից իրավունք ունի պահանջելու իր բաժինը առանձնացնել ընդհանուր գույքից: Ինչպես է դա կատարվում: Բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքը կարող է բաժանվել մասնակիցների համաձայնությամբ: Գույքը մասնակիցների միջև բաժանելու դեպքում ընդհանուր սեփականության նախկին սեփականատերերից յուրաքանչյուրը դառնում է կոնկրետ գույքի սեփականատեր: Եթե համասեփականատերերը չեն կարողանում համաձայնության գալ ընդհանուր սեփականության բաժանման կամ համասեփականատերերից մեկի բաժինն առանձնացնելու եղանակի և պայմանների հարցում, ապա բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջելու ընդհանուր գույքից բնեղենով առանձնացնել իր բաժինը: Եթե բաժինը բնեղենով առանձնացնելի թույլատրվում օրենքով կամ դա անհնարին է առանց գույքին վնաս պատճառելու, ապա առանձնացնել ցանկացող սեփականատերը բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցներից կարող է պահանջել վճարելու իր բաժնի արժեքը (Քաղ. օր. հոդվ. 197): Իսկ եթե հնարավոր չէ բնեղենով առանձնացնել ընդհանուր սեփականության իրավունքում ունեցած բաժնին համաչափ գույք, ապա անհամապատասխանությունը վերացվում է համապատասխան գումար կամ այլ փոխհատուցում վճարելով:

Բաժնային սեփականության մասնակցին բաժինը բնեղենով հատուցելու (առանձնացնելու) փոխարեն մյուս համասեփականատերերի կողմից փոխհատուցման վճարումը թույլատրվում է նրա համաձայնությամբ: Այն դեպքում, երբ համասեփականատիրոջ բաժինն աննշան է, և նա էլ էական շահ չունի ընդհանուր գույքն օգտագործելու հարցում, դատարանը կարող է նաև, այդ համասեփականատիրոջ համաձայնության բացակայության դեպքում, բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցներին թույլատրել վճարելու փոխհատուցում:

Բաժնային սեփականության մասնակցի բաժինն առանձնացնելու պահանջ կարող են ներկայացնել նաև նրա պարտատերերը՝ բաժնի վրա բռնագանձում տարածելու համար: Եթե պարտատիրոջ պահանջով բաժինը բնեղենով առանձնացնելն անհնարին է կամ դրա դեմ առարկում են բաժնային սեփականության մնացած մասնակիցները, պարտատերն իրավունք ունի մնացած մասնակիցներից պահանջել շուկայական գներով գնելու պարտապանի բաժինը՝ պարտքը մարելու համար: Ընդհանուր սեփականության մասնակիցների կողմից պարտապանի բաժինը ձեռք բերելուց հրաժարվելու դեպքում՝ պարտատերն իրավունք ունի դատարանով բռնագանձում տարածելու ընդհանուր սեփականության իրավունքում պարտապանի բաժնի վրա՝ այդ բաժինը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու միջոցով (Քաղ. օր. հոդվ. 200):

2.32. Ինչպե՞ս բաժանել համատեղ սեփականությունը

Համատեղ սեփականության մասնակիցների միջև ընդհանուր գույքը բաժանվում կամ նրանցից մեկի բաժինն առանձնացվում է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում մասնակիցներից յուրաքանչյուրի բաժինը նախապես որոշելուց հետո (Քաղ. օր. հոդվ. 199, կետ 1-ին): Համատեղ սեփականության մասնակիցների բաժինները համարվում են հավասար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ մասնակիցների համաձայնությամբ: Ընդհանուր գույքը բաժանվում և դրանից բաժին է առանձնացվում նույն կարգով, ինչ կարգով, որ դա կատարվում է բաժնային սեփականության դեպքում:

2.33. Ինչպե՞ս է բաժանվում ընդհանուր գույքը գյուղացիական տնտեսության անդամների միջև

Գյուղացիական տնտեսության անդամների միջև ընդհանուր գույքը բաժանվում կամ նրանցից մեկի բաժինն առանձնացվում է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում անդամներից յուրաքանչյուրի բաժինը նախապես որոշելուց հետո: Գյուղացիական տնտեսության գույքի բաժանում կատարվում է համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքը բաժանելու կանոններով: Գույքն անդամների միջև, որպես կանոն, բաժանվում է հավասարապես, եթե այլ բան նախատեսված չէ անդամների համաձայնությամբ, իսկ հողամասը բաժանվում է քաղաքացիական և հողային օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Գյուղացիական տնտեսության կազմից անդամներից մեկի դուրս գալու դեպքում տնտեսությանը պատկանող հողամասը և արտադրության միջոցները չեն կարող բաժանվել: Տնտեսությունից դուրս եկողն իրավունք ունի ստանալու դրամական փոխհատուցում՝ այդ գույքից իրեն հասանելի բաժնին համապատասխան:

2.34. Ինչպե՞ս բաժանել կամ վաճառել ընդհանուր սեփականության բաժինը

Նախքան գույքի իր բաժինը երրորդ անձանց վաճառելը, դրա սեփականատերը պարտավոր է այն առաջարկել մյուս համասեփականատերերին, և եթե նրանք հրաժարվեն գնելուց, ապա միայն այդ դեպքում նա կարող է այն վաճառել այլ անձանց:

Բաժինը վաճառողը պարտավոր է իր բաժինը երրորդ անձի վաճառելու մտադրության մասին գրավոր տեղեկացնել բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցներին՝ նշելով գինը և վաճառքի պայմանները: Եթե բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցները հրաժարվում են վաճառվող բաժինը առաջարկվող պայմաններով գնելուց, կամ բաժինը ձեռք չեն բերում անշարժ գույքի վաճառքի մասին ծանուցումն ստանալու օրվանից մեկ ամսվա, իսկ շարժական գույքի վաճառքի մասին՝ տասն օրվա ընթացքում, ապա վաճառողն իրավունք ունի իր բաժինը վաճառել ցանկացած անձի:

Գնելու նախապատվության իրավունքի խախտմամբ բաժնի վաճառքի դեպքում բաժնային սեփականության ցանկացած մասնակից իրավունք ունի երեք ամսվա ընթացքում դատական կարգով պահանջել իրեն փոխանցելու գնորդի իրավունքները և պարտականությունները (Քաղ. օր. հոդվ. 195):

Եթե բաժինը վաճառվում է երրորդ անձի, ապա փոփոխվում է միայն համասեփականատերերի կազմը, իսկ բաժնետերերի իրավունքների փոփոխություն տեղի չի ունենում: Եթե բաժինը ձեռք է բերվում համասեփականատերերի կամ նրանցից մեկի կողմից, ապա փոփոխվում է և՛ անդամների կազմը, և՛ սեփականության իրավունքում մասնակիցների բաժինը:

2.35. Ի՞նչ խորհուրդ կարելի է տալ բնակելի տուն գնողներին

Նոր բնակարան գնելը միշտ էլ նշանակալից իրադարձություն է յուրաքանչյուրի կյանքում: Սակայն, որպեսզի գնելուց հետո խուսափեք անհարկի խնդիրներից, կարծում ենք, տեղին կլինի հետևյալ խորհուրդը:

Ընդհանրապես, բնակարանի առուվաճառքի գործարքը ենթակա է պարտադիր նոտարական վավերացման, և մինչև վավերացման համար անհրաժեշտ ողջ փաստաթղթերի փաթեթը չլինի և նոտարը չստուգի դրանց հավաստիությունը, չի վավերացնի այդ գործարքը: Դա չի խանգարում, սակայն, որպեսզի դուք էլ ձեր ուշադրությունը հրավիրեք մի խնդրի վրա, որն առավել շատ բարդություններ է առաջացնում և ավելի հաճախ է հանդիպում: Դա գնվելիք բնակարանի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ունեցող (գրանցված) անձանց ճակատագիրն է:

Գործարքը վավերացնելու համար նոտարի կողմից պահանջվող փաստաթղթերի մեջ է մտնում նաև բնակչահագործման տարածքային մարմինների կողմից տրված՝ տվյալ բնակարանում օգտագործման իրավունքով բնակվող (գրանցված) անձանց ցուցակը (տեղեկանքը): Դուք անպայման պետք

է հետևեք, որպեսզի այդ տեղեկանքում նշված բոլոր անձինք դուրս գան գրանցումից, իհարկե, եթե դուք ինքներդ չեք ցանկանում, որ այդ անձինք գրանցված մնան: Եթե գրանցված անձինք ինչ-ինչ օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ հանգամանքներից ելնելով տվյալ պահին չեն կարող դուրս գալ գրանցումից (օրինակ, զորակոչային տարիքի անձինք, որպեսզի դուրս գան գրանցումից պարտադիր կարգով պետք է մեկ այլ տեղ գրանցվեն, հակառակ դեպքում նրանց գրանցումից չեն հանի) ապա պետք է նոտարական կարգով վավերացված պարտավորություն ստանձնեն՝ այդ իրավունքից հրաժարվելու մասին: Ընդ որում, դա պետք է արվի մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցելը:

Եթե դուք հիշյալ միջոցները չձեռնարկեք, ապա ինչ-որ ժամանակ կարող են հայտնվել արդեն ձեզ պատկանող բնակարանում գրանցված անձանցից որևէ մեկը կամ բոլորը և պահանջել, որպեսզի դուք թույլ տաք բնակվեն ձեր բնակարանում, այսինքն՝ թույլ տաք իրացնելու ձեր բնակարանի նկատմամբ նրա (նրանց) ունեցած օգտագործման իրավունքը, կամ համարժեք փոխհատուցում պահանջել:

2.36. Ինչպե՞ս վարվել, եթե պարզվի, որ ձեր գույքը ձեր կամքից անկախ հայտնվել է այլ անձի մոտ

Ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելու ձեր իրավունքը կախված է նրանից, թե այդ գույքը ձեռք բերողը բարեխիղճ ձեռքբերող է, թե՛ անբարեխիղճ կամ ապօրինի: Մենք կանդրադառնանք երկուսին էլ, քանզի գործնականում հաճախ են հանդիպում և՛ մեկը և՛ մյուսը:

Եթե անձը գույքը ձեռք է բերել ոչ թե սեփականատիրոջից, այլ մեկ ուրիշ անձից, և ձեռք բերելիս իմացել է կամ պարտավոր էր իմանալ (այսինքն՝ այդ մասին իմանալը նրանից հատուկ գիտելիքներ կամ հատուկ մասնագիտական փորձ չէր պահանջում), որ այդ գույքն օտարոդն այն օտարելու (վաճառելու) իրավունք չուներ, ապա գույքի այդպիսի ձեռքբերողը համարվում է ապօրինի կամ անբարեխիղճ ձեռքբերող: Օրինակ, դուք ձեր գույքը հանձնել եք վարձակալության: Վարձակալը վաճառել է այդ գույքը: Գնորդն իմացել է, որ վաճառողը ոչ թե սեփականատերն է, այլ վարձակալը: Այդպիսի գնորդը համարվում է անբարեխիղճ ձեռքբերող, և սեփականատերն իր գույքը հետ պահանջելու իրավունք ունի: Կամ՝ սեփականատիրոջ գույքը գողացել են, և գողացողն այն վաճառել է մեկ այլ անձի: Գույքը ձեռք բերողը (գնորդը) իմացել է կամ պարտավոր էր իմանալ, որ գույքը գողացված է (ասենք, գույքը ձեռք է բերել կասկածելի հանգամանքներում և ակնհայտ ցածր գնով): Այս դեպքում ևս ձեռքբերողը համարվում է անբարեխիղճ, և սեփականատերը պահպանում է գույքը հետ պահանջելու իր իրավունքը: Մի խոսքով, սեփականատերը բոլոր դեպքերում իրավունք ունի ապօրինի, անբարեխիղճ ձեռքբերողից պահանջելու իր գույքը: Ընդ որում, այդպիսի պահանջ սեփականատերը կարող է հարուցել միայն ապօրինի տիրապետողի դեմ, այսինքն՝ այնպիսի տիրապետողի դեմ, որի տիրապետումը իրավական հիմք չունի: Օրինակ, սեփականատերը նման պահանջ չի կարող ներկայացնել գրավառուին, որովհետև նրա տիրապետումն օրինական է:

Բարեխիղճ ձեռքբերող է համարվում այն անձը, որը գույքը ձեռք բերելիս չի իմացել և պարտավոր էլ չէր իմանալ, որ օտարողն իրավասու չէ գույքն օտարելու:

Այս դեպքում ևս գույքի սեփականատերն իրավունք ունի իր գույքը հետ պահանջելու բարեխիղճ ձեռքբերողից, սակայն, ի տարբերություն անբարեխիղճ ձեռքբերողի, նրա նկատմամբ այդ իրավունքը կարող է կիրառվել որոշ սահմանափակումներով, քանի որ երբեմն անհրաժեշտ է լինում պաշտպանել բարեխիղճ ձեռքբերողի շահերը: Այսպես, եթե գույքն այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից անհատույց է ձեռք բերվել, ապա սեփականատերն ամեն դեպքում իրավունք ունի այն հետ պահանջելու, իսկ եթե գույքը վճարով է ձեռք բերվել այն օտարելու իրավունք չունեցող անձից, ապա գույքը բարեխիղճ ձեռքբերողից կարելի է հետ պահանջել միայն այն դեպքում՝

1. երբ գույքը կորցրել է սեփականատերը կամ այն անձը, ում այդ գույքը սեփականատերը հանձնել էր տիրապետման,

2. երբ գույքը հափշտակվել է նրանցից որևէ մեկից կամ մյուսից,

3. երբ գույքը, անկախ նրանց կամքից նրանց տիրապետությունից դուրս է եկել այլ ճանապարհով:

Հիշատակված երեք դեպքերում էլ սեփականատերն իրավունք ունի հետ պահանջելու իր գույքը՝ անկախ որևէ հանգամանքից: Օրինակ, սեփականատերը կորցրել է իր ժամացույցը: Մեկը գտել է այն և նվիրել ուրիշի: Վերջինս վաճառել է այն, իսկ սեփականատերը գտել է իր գույքը գնորդի մոտ: Գնորդը ժամացույցը ձեռք է բերել՝ վճարելով դրա լրիվ գինը, չիմանալով, և պարտավոր էլ չէր իմանալ, որ այդ ժամացույցը վաճառողը դրա սեփականատերը չի եղել: Նշանակում է՝ ժամացույց ձեռքբերողը բարեխիղճ ձեռքբերող է: Չնայած դրան, ժամացույցը կորցնողն իրավասու է հետ պահանջելու իր գույքը:

2.37. Ո՞ր դեպքերում կարող է բարեխիղճ ձեռքբերողի համար սեփականության իրավունք առաջանալ

Եթե գույքը սեփականատիրոջ կամ օրինական տիրապետողի տիրապետումից դուրս է գալիս նրանց կամքով, ապա, որպես կանոն, բարեխիղճ ձեռքբերողի համար կարող է սեփականության իրավունք առաջանալ: Օրինակ, եթե սեփականատերն իր գույքը հանձնել է վարձակալության, իսկ վարձակալը վաճառել է այդ գույքը, գնորդն էլ այն ձեռք բերելիս չի իմացել, որ վաճառողը դրա սեփականատերը չէ, ապա սեփականատերն իրավունք չունի հետ պահանջել այդ գույքը, որովհետև նա իր գույքը վարձակալին է հանձնել իր կամքով, իսկ վարձակալը չարաշահել է այդ վստահությունը: Այս դեպքում սեփականատերը վարձակալից կարող է պահանջել իրեն հասցված վնասի հատուցումը:

Չի թույլատրվում նաև վերը նշված հիմքով գույքը հետ պահանջել, եթե այն վաճառվել է՝ ի կատարումն դատական վճռի: Նման դեպքերում գույքը սեփականատիրոջ տիրապետումից դուրս է գալիս օրենքով նախատեսված դեպքերում ու կարգով, և բարեխիղճ ձեռքբերողից հետ պահանջվել չի կարող նույնիսկ հետագայում այդ գույքը վերգրված իրերի ցուցակից հանելու դեպքում:

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 275-րդ հոդվածի, դրամը, ինչպես նաև ներկայացուցչական արժեթղթերը չեն կարող հետ պահանջվել բարեխիղճ ձեռքբերողից: Օրինակ, քաղաքացին կորցրել է իր դրամախրային վիճակախաղի տոմսը: Մեկ ուրիշը գտել է այդ տոմսը և վաճառել նրբորդ անձի: Երբ արժեթուղթը ներկայացվի խնայբանկ՝ վճարման, խնայբանկն իրավունք չունի այն չվճարել՝ պատճառաբանելով, որ գնված է կորցրած արժեթուղթ:

Մի կարևոր հանգամանք ևս. ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելու հայցը ենթակա է հայցային վաղեմության ներգործությանը: Այսինքն՝ սեփականատերն ապօրինի տիրապետողի դեմ հայցը պետք է հարուցի վաղեմության ժամկետի ընթացքում (3 տարի): Եթե սեփականատերը հայցային վաղեմության ժամկետի ընթացքում հայց չի հարուցում, ապա կարող է գրկվել իր սեփականության իրավունքի հարկադրական պաշտպանություն ստանալու հնարավորությունից:

2.38. Սեփականատերն ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելիս ինչպիսի՞ պահանջներ ևս կարող է ներկայացնել

Ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելիս հաճախ անհրաժեշտություն է առաջանում հաշվարկներ կատարել սեփականատիրոջ և ապօրինի տիրապետողի միջև:

Գույքը հետ պահանջելիս՝ սեփականատերն իրավունք ունի անբարեխիղճ տիրապետողից պահանջել վերադարձնելու կամ հատուցելու նաև այն բոլոր եկամուտները, որոնք այդ անձն ստացել է կամ կարող էր ստանալ գույքի ապօրինի տիրապետման ամբողջ ժամանակամիջոցում: Իսկ բարեխիղճ ձեռքբերողից պահանջել այն բոլոր եկամուտները, որ նա ստացել է կամ պարտավոր էր ստանալ այն ժամանակից ի վեր, երբ իմացել է կամ պարտավոր էր իմանալ, որ գույքն անհիմն է իրեն պատկանում, կամ երբ ծանուցում է ստացել գույքը վերադարձնելու վերաբերյալ սեփականատիրոջ հայցով (Քաղ. օր. հոդվ. 276):

Սակայն, հարկ է նկատի ունենալ, որ սեփականատերը կարող է պահանջել այն եկամուտները, որոնք ստացել կամ պարտավոր էր ստանալ ապօրինի ձեռքբերողը, այսինքն՝ սեփականատերը կարող է պահանջել միայն իրական եկամուտները, եթե հիմնավորի, որ այդպիսիք օբյեկտիվորեն պետք է ստացվեին:

2.39. Ուրիշի ապօրինի տիրապետումից գույքը հետ պահանջելիս՝ սեփականատերը պարտավո՞ր, է արդյոք, հատուցել գույքի պահպանման ծախսերը

Ինչպես բարեխիղճ, այնպես էլ անբարեխիղճ տիրապետողն իրավունք ունեն սեփականատիրոջից պահանջելու հատուցել գույքի պահպանման համար

կատարված անհրաժեշտ ծախսերը՝ այն պահից ի վեր, երբ գույքից ստացված եկամուտներն անցնելու են սեփականատիրոջը:

Օրենքում նշված չէ, թե ինչ պետք է հասկանալ անհրաժեշտ ծախսեր ասելով, և որոնք են այդ ծախսերը: Սակայն դատական պրակտիկայի ուսումնասիրությունները հիմք են հանդիսանում եզրակացնելու, որ տվյալ դեպքում որպես անհրաժեշտ ծախսեր պետք է հասկանալ այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտաբար պետք է կատարվեն գույքը պատշաճ վիճակում պահելու համար: Այդպիսիք են, օրինակ, ընթացիկ և հիմնական նորոգման համար կատարվող ծախսերը, գույքը սարքին վիճակում պահելու համար կատարվող անհրաժեշտ ծախսերը:

Եթե բարեխիղճ տիրապետողը կատարել է գույքի բարելավումներ, և գույքը նրանից հետ է վերցվում, ապա նա իրավունք ունի իրեն թողնելու իր կատարած բարելավումները, եթե դրանք կարելի է առանձնացնել առանց՝ գույքին վնաս պատճառելու:

Եթե բարելավումների այդպիսի առանձնացումն անհնարին է, ապա բարեխիղճ տիրապետողն իրավունք ունի պահանջելու բարելավման համար կատարած ծախսերի հատուցում, բայց ոչ ավելի այն չափից, որով ավելացել է գույքի արժեքը: Անբարեխիղճ տիրապետողն այդպիսի իրավունք չունի: Նրանից գույքը վերցնելիս՝ առանց հատուցման սեփականատիրոջն են անցնում բոլոր բարելավումները, եթե վերջինները չի կարելի գույքից անջատել առանց գույքին վնաս պատճառելու:

2.40. Ո՞ր դեպքերում է դադարում քաղաքացու սեփականության իրավունքը՝ նրա կամքից անկախ կամ նրա կամքին հակառակ

Ընդհանրապես, սեփականության իրավունքն անժամկետ իրավունք է: Չնայած դրան, այդ իրավունքը որոշակի հանգամանքներում կարող է դադարել՝ սեփականատիրոջ կամքից անկախ կամ նրա կամքին հակառակ: Այդպիսի դեպքերից է ռեկվիզիցիան: Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 285-րդ հոդվածի, տարերային աղետների, տեխնոլոգիական վթարների, համաճարակների դեպքում և արտակարգ բնույթ կրող այլ իրավիճակներում գույքը կարող է օրենքով սահմանված պայմաններով ու կարգով, պետական մարմինների որոշմամբ, ի շահ հասարակության վերցվել սեփականատիրոջից՝ դրա արժեքը վճարելու պայմանով: Օրինակ, եթե ձեր անասունը վարակված է վտանգավոր վարակիչ հիվանդությամբ, ապա պետությունը կարող է օրենքով սահմանված կարգով ու պայմաններով ձեզանից վերցնել այդ անասունը՝ վնասագերծելու նպատակով: Նման դեպքերում պետությունը պարտավոր է ձեզ վճարել անասունի շուկայական գինը: Եթե դուք համաձայն չեք այն գնի հետ, որ վճարում է պետությունը, ապա կարող եք դիմել դատարան և վիճարկել հարկադրաբար վերցված գույքի հատուցման արժեքը (Քաղ. օր. հոդվ. 285, կետ 2-րդ):

Սեփականատիրոջ կամքին հակառակ գույքի սեփականության իրավունքի դադարման ամենատարածված ձևերից է սեփականատիրոջ

պարտավորությունների համար նրա գույքի վրա բռնագանձում տարածելը: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 281-րդ հոդվածի համաձայն սեփականատիրոջ պարտավորությունների համար նրան պատկանող գույքի վրա բռնագանձում կարող է տարածվել դատարանի վճռով, եթե պայմանագրով բռնագանձում տարածելու այլ կարգ նախատեսված չէ:

Սեփականատիրոջ պարտավորություններով գույքի վրա բռնագանձում տարածելը կատարվում է ծայրահեղ դեպքերում, երբ պարտապանը պարտքը մարելու համար դրամական միջոցներ չունի, կամ երբ պարտավորության կատարումն ապահովված է գրավակաճով:

Քաղաքացու սեփականության իրավունքը նրա կամքից անկախ դադարում է նաև, եթե օրենքով թույլատրվող հիմքերով անձին որպես սեփականություն անցել է այնպիսի գույք, որն օրենքի ուժով չի կարող նրան պատկանել: Որպես այդպիսիք կարող են լինել գույքի այն տեսակները, որոնք օրենքներով կամ այլ օրենսդրական ակտերով չեն կարող մասնավոր սեփականության իրավունքով պատկանել ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց: Սեփականատերն այդ գույքը պետք է օտարի դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի ծագման պահից մեկ տարվա ընթացքում, եթե օրենքով այլ ժամկետ նախատեսված չէ:

Այն դեպքում, եթե սեփականատերը սահմանված ժամկետում գույքը չի օտարում, ապա, հաշվի առնելով այդ գույքի բնույթն ու նշանակությունը, պետական մարմնի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի դիմումի հիման վրա կայացված դատարանի վճռով գույքը ենթակա է հարկադիր վաճառքի՝ ստացված գումարը նախկին սեփականատիրոջը հանձնումով: Ընդգծենք, որ բոլոր դեպքերում սեփականատիրոջ գումարը վերադարձվում է՝ դրանից հանելով միայն օտարման ծախսերը:

Եթե օրենքով թույլատրվող հիմքերով քաղաքացու մոտ կհայտնվի այնպիսի գույք, որի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ է հատուկ թույլտվություն, և այդպիսին ստանալը սեփականատիրոջը մերժվել է, ապա այդ գույքը ենթակա է օտարման՝ վերը նշված կարգով:

Սեփականատերն իր կամքին հակառակ կարող է գրկվել իր անշարժ գույքից՝ հողամասը նրանից հետ գնելու դեպքում: Այսպես, եթե անհնարին է հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելը՝ առանց դրանում գտնվող շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցման, ապա պետությունն այդ գույքը կարող է վերցնել սեփականատիրոջից: Անշարժ գույքը վերցնելու մասին պահանջը ենթակա է բավարարման, եթե դատարան դիմած մարմինը ապացուցում է, որ հողամասի օգտագործումն այն նպատակով, որի համար վերցվում է, անհնարին է առանց տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը դադարեցնելու:

Անփութորեն պահվող առանձնապես արժեքավոր և պետության կողմից պահպանվող մշակութային արժեքները ևս դատարանի վճռով կարող են վերցվել քաղաքացու սեփականությունից՝ անկախ նրա կամքից կամ նրա կամքին հակառակ: Նման դեպքերում պետությունը հատուցում է դրանց գինը:

2.41. Կարող է, արդյոք, պետությունը քաղաքացուն զրկել հողի սեփականության իրավունքից, եթե տվյալ քաղաքացին որևէ հակաիրավական արարք չի գործել

Այո, կարող է: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 218-րդ հոդվածի հողամասը սեփականատիրոջից կարող է վերցվել պետության կամ համայնքների կարիքների համար՝ դրա գինը հատուցելու միջոցով: Պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամասը վերցնելու մասին որոշումն ընդունում է պետական մարմինը: Թե ո՞րն է այն պետական մարմինը, որը նման որոշում կայացնելու լիազորություն ունի, և ինչպիսին է նման որոշման նախապատրաստման և ընդունման կարգը, սահմանվում են օրենքով: Այսինքն՝ ցանկացած պետական մարմին չէ, որ կարող է նման որոշում կայացնել: Դա նշանակում է, որ եթե մի օր ձեզ ներկայացնեն որոշում՝ ձեր հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելու մասին, ապա դուք անպայման հավաստիացնեք, թե ով է կայացրել այդ որոշումը, որ օրենքի հիման վրա, և, արդյոք, այդ օրենքով նա իրավունք ունի նման որոշում կայացնելու, և, վերջապես, պահպանվե՞լ է, արդյոք, օրենքով նախատեսված որոշման նախապատրաստման և ընդունման կարգը:

Հողամասը վերցնելու մասին որոշում ընդունած պետական մարմինը պարտավոր է այդ մասին գրավոր տեղեկացնել հողամասի սեփականատիրոջը: Պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցվող հողամասի հատուցման գինը, ժամկետները և մյուս պայմանները սահմանվում են հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ: Ընդ որում, ավելորդ չէ մեկ անգամ ևս հիշեցնել, որ, ամեն դեպքում, երբ խոսքը վերաբերում է քաղաքացու սեփականության՝ նրա կամքից անկախ կամ նրա կամքին հակառակ օտարման մասին, պետք է հիշել ՀՀ Սահմանադրության 28 հոդվածի երկրորդ մասը, համաձայն որի՝ «Սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ»: Առաջին երկու պայմանների, այսինքն՝ օտարման դեպքերի և օտարումն օրենքով կատարելու մասին արդեն խոսվել է: Ինչ վերաբերում է «նախնական համարժեք փոխհատուցմանը», ապա դա նշանակում է, որ քանի դեռ պետության կամ համայնքի և քաղաքացու միջև լուծված չեն համարժեք հատուցման չափերը, պայմաններն ու կարգը, քաղաքացու գույքը չի կարող օտարվել: Ավելին, գույքը կամ հողամասը կարող է օտարվել միայն նախնական փոխհատուցմամբ, այսինքն՝ մինչև պայմանավորված գումարը չվճարվի, ոչ ոք չի կարող քաղաքացուն զրկել իր սեփականությունից:

Հողամասի գինը որոշելիս՝ դրա մեջ հաշվանցվում են հողամասի և դրանում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ինչպես նաև հողամասը վերցնելու հետևանքով սեփականատիրոջը պատճառված բոլոր վնասները, որը նա կրում է՝ կապված երրորդ անձանց առջև իր պարտավորությունների վաղաժամկետ դադարման հետ, ներառյալ բաց թողնված օգուտը (Քաղ. օր. հոդվ. 219 2-րդ կետ): Օրինակ, եթե պետության կամ համայնքի կարիքների համար պետք է օտարվի ձեր պտղատու այգին, իսկ դուք երրորդ անձանցից արդեն կանխավճար եք ստացել բերքը նրանց

հանձնելու համար, ապա պետությունը պետք է հատուցի ոչ միայն այգու (հողամասի) արժեքը այլ նաև երրորդ անձանց առջև ձեր ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու հետևանքով կրած վնասներն ու բաց թողնված օգուտը:

Պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցվող հողամասի փոխարեն սեփականատիրոջ համաձայնությամբ նրան կարող է տրամադրվել այլ հողամաս՝ հատուցման գնի մեջ դրա արժեքի հաշվանցումով:

Քաղաքացին կարող է չհամաձայնել հողամասն իրենից վերցնելու որոշման, հատուցման գնի կամ հատուցման այլ պայմանների հետ: Նման դեպքերում որոշում ընդունած պետական մարմինը կարող է հողամասը վերցնելու մասին հայց հարուցել դատարան: Մինչև հատուցման վերաբերյալ համաձայնության գալը կամ այդ մասին դատարանի վճռի կայացումը հողամասի սեփականատիրը կարող է այդ հողի նշանակությանը համապատասխան տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել հողամասը: Օտարվող հողամասի հատուցման գինը որոշելու ընթացքում այդ հողամասում սեփականատիրոջ կատարած նոր շինարարության, շինությունների ընդլայնման ու վերակառուցման հետ կապված ծախսերի և վնասների շիկը կրում է սեփականատիրը: Դա նշանակում է, որ ձեռք կարող է չհատուցվել նոր շինության համար կատարած ծախսերը:

2.42. Ի՞նչ է նշանակում գույքի հավատարմագրային կառավարում

Գույքի հավատարմագրային կառավարումը ՀՀ օրենսդրության համար համեմատաբար նոր ինստիտուտ է (Քաղ. օր. հոդվ. 163-րդ, կետ 4-րդ): Համաձայն դրա՝ սեփականատիրն իրավունք ունի իր հայեցողությամբ իր գույքն հանձնել հավատարմագրային կառավարման՝ այն ավելի արդյունավետ օգտագործելու նպատակով: Գույքը հավատարմագրային կառավարման հանձնելը չի հանգեցնում սեփականության իրավունքի փոխանցման: Գույքի հավատարմագրային կառավարումն իրականացվում է պայմանագրի կամ օրենքի և այլ իրավական ակտերի (օր., հոգաբարձության կամ խնամակալության) հիման վրա: Հավատարմագրային կառավարիչը պարտավոր է գույքը կառավարել ի շահ սեփականատիրոջ:

§3. Սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը

3.1. Ինչպե՞ս վարվել, եթե ձեր հողամաս տանող միակ ճանապարհն անցնում է հարևանի հողամասի տարածքով, իսկ հարևանն արգելում է օգտվել այդ տարածքից:

Նման դեպքերում, իսկ այդպիսիք քիչ չեն, դուք իրավունք ունեք հարևան հողամասի սեփականատիրոջից պահանջել, որպեսզի Ձեզ տրամադրի իր

հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունք (սերվիտուտ): Ընդ որում, նման պահանջ կարող էր դնել ոչ միայն հողամաս ելումուտ անելու համար: Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 50-րդ հոդվածի՝ «Հողամասը կարող է ծանրաբեռնվել հետևյալ սերվիտուտներով՝

1. հողամասով անցնելու կամ երթևեկելու համար.
2. հողամասով էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի ջրամատակարարման և գազամատակարարման խողովակաշարերի անցկացման, շահագործման և վերանորոգման համար,
3. այլ հողամասի հողի բարելավման նպատակով հողում դրենաժային աշխատանքներ կատարելու համար.
4. հողամասից ջուր վերցնելու համար.
5. հողամասով անասուններ անցկացնելու, խոտհնձի, անասուններ արածացնելու համար՝ տեղական պայմաններին և սովորույթներին համապատասխան ժամանակահատվածում.
6. հողամասում ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրության համար անհրաժեշտ հետազոտման և այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար.
7. հողամասի սահմաններում գտնվող գեոդեզիական կետերին, պատմության, մշակութային և հնագիտական հուշարձաններին անարգել մոտենալու իրավունք.
8. իր հողամասի շենքերը, շինությունները սահմանակից հողամասի կամ դրանում եղած շենքերի, շինությունների վրա հենվելու կամ որոշակի բարձրությամբ հարևան հողամասի վրա կանխելու համար.
9. սահմանակից հողամասում շենքերի, շինությունների բարձրությունը սահմանափակելու համար.
10. սահմանակից հողամասում պաշտպանական անտառատնկարկների կամ այլ բնապահպանական օբյեկտներ ստեղծելու համար.
11. այլ սերվիտուտներ, առանց որոնց անհնար է բավարարել հողամասն իր նշանակությամբ օգտագործելու համար անհրաժեշտ պահանջները»:

Հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնվելը հողամասի սեփականատիրոջը չի զրկում այդ հողամասի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքից:

Սերվիտուտը պետք է հնարավորինս նվազ ծանրաբեռնի հողամասը:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի վարձավճար պահանջելու այն անձանցից, ի շահ որոնց սահմանվել է սերվիտուտը, եթե օրենսդրությամբ այլ բան նախատեսված չէ:

Իսկ եթե ձեր հարևանը չի կամենում իր հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունք տրամադրել ձեզ, կամ էլ տրամադրում է, բայց այնպիսի պայմանով, որին դուք չեք կարող համաձայնել, ապա կարող եք դատարան դիմել և դատարանի միջոցով պահանջել այդ իրավունքը: Դատարանը, եթե հիմնավորված համարի ձեր պահանջը, վճիռ կկայացնի՝ նշելով սերվիտուտի գործողության ժամկետները և պայմանները: Եթե դուք որևէ խնդիր չունեք՝ կապված ձեր հարևանի հողամասի սահմանափակ օգտագործման հետ, ապա դուք պետք է պայմանագիր կնքեք նրա հետ և

նոտարական կարգով վավերացնեք այն: Այդ իրավունքը ենթակա է պարտադիր պետական գրանցման, այսինքն՝ նոտարական կարգով վավերացնելուց հետո կամ դատարանի կողմից վճռի կայացումից հետո մեկ ամսվա ընթացքում դուք պետք է համապատասխան պետական մարմիններում գրանցեք այդ պայմանագիրը, որպեսզի այն իրավաբանական ուժ ունենա:

Ձեր սերվիտուտի իրավունքը պահպանվում է նաև այն դեպքում, եթե ձեր հարևանը վաճառի կամ որևէ այլ կերպ օտարի իր հաղամասը: Սերվիտուտը չի կարող ինքնուրույն գործարքի առարկա լինել, այսինքն՝ չի կարելի այն վաճառել, գրավ դնել, նվիրել և այլն:

3.2. Ե՞րբ է դադարում սերվիտուտը

ՀՀ քաղ. օր. 216-րդ հոդվածով սերվիտուտի, այսինքն՝ ուրիշի հողամասի սահմանափակ օգտագործման իրավունքի դադարման երկու դեպք է նախատեսված: Առաջին դեպքում քաղաքացին կարող է պահանջել դադարեցնել սերվիտուտը, եթե վերացել են դրա սահմանման հիմքերը, օրինակ, եթե հողամաս բերող մեկ այլ ինքնուրույն ճանապարհ է գոյացել: Երկրորդ դեպքում քաղաքացին կարող է պահանջել վերացնելու սերվիտուտը, եթե նրա հողամասը սերվիտուտով ծանրաբեռնված լինելու հետևանքով չի կարող օգտագործվել իր նշանակությանը համապատասխան: Վերջին դեպքում քաղաքացին սերվիտուտի իրավունքի վերացման հայցով պետք է դիմի դատարան (Քաղ. օր. հոդվ. 216):

3.3. Իրավունք ու՞նի, արդյոք, գրավառուն (պարտատերը) պահանջել, որպեսզի բռնագանձումը տարածեն նաև գրավատուի (պարտապանի) այլ գույքի վրա, եթե գրավի իրացումից ստացված գումարը բավարար չէ պարտքը մարելու համար

Այո, նման իրավունք գրավառուն ունի: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 251-րդ հոդվածի երկրորդ կետի՝ «Եթե գրավ դրված գույքն իրացնելուց ստացված գումարը բավարար չէ գրավատուի պահանջները բավարարելու համար, նա իրավունք ունի պակաս գումարն ստանալ պարտապանի այլ գույքից, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով»: Այսինքն, եթե դուք ցանկանում եք, որպեսզի գրավառուն բավարարվի միայն գրավադրված գույքով, ապա այդ մասին նախօրոք պետք է նշեք ձեր և գրավատուի միջև կնքվող գրավի պայմանագրում:

3.4. Իրավունք ու՞նի, արդյոք, գրավառուն առանց դատարանի վճռի բռնագանձելու գրավադրված գույքը

Այո, ունի: Ըստ ՀՀ քաղ. օր. 249-րդ հոդվածի առաջին մասի, գրավ դրված գույքի հաշվին գրավառուի պահանջներն առանց դատարան դիմելու բավարարել թույլատրվում է գրավառուի և գրավատուի միջև կնքված ու նոտարական կարգով վավերացված համաձայնության հիման վրա:

Որոշ դեպքերում գրավի առարկայի վրա բռնագանձում կարելի է տարածել միայն դատարանի վճռով: Դրանք այն դեպքերն են, երբ՝ առաջին. գրավի պայմանագիր կնքելու համար պահանջվել է այլ անձի համաձայնություն կամ թույլտվություն (օրինակ, բնակարանում գրանցված անձանց թույլտվությունը՝ հիպոթեքի պայմանագրի դեպքում), և, երկրորդ. գրավի առարկան հանրության համար նշանակալից պատմական, գեղարվեստական կամ մշակութային արժեք ներկայացնող գույք է:

3.5. Կարո՞ղ է, արդյոք, գրավատուն վաճառել գրավադրված գույքը

Այո, կարող է, բայց որոշակի սահմանափակումներով: Այսպես, եթե գրավատուն ցանկանում է վաճառել, նվիրել, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հանձնել կամ այլ կերպ տնօրինել իր գույքը, ապա պարտավոր է ստանալ գրավառուի համաձայնությունը, եթե, իհարկե, օրենքով կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Առանց այդ համաձայնության նա չի կարող տնօրինել իր գույքը: Ընդ որում, ասենք, որ գրավի առարկայի սեփականատիրոջ փոփոխությունից գրավի իրավունքը չի դադարում:

Պետք է ավելացնել, որ գրավատուն ամեն դեպքում կարող է կտակել իրեն պատկանող գրավադրված գույքը, և այս առումով նրա այդ իրավունքը սահմանափակող ցանկացած համաձայնություն առչինչ է (Քաղ. օր., հոդվ. 238, 3-րդ մաս):

3.6. Գրավի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում դադարո՞ւմ է, արդյոք, գրավի իրավունքը , թե՛ ոչ

Գրավի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում գրավի իրավունքը չի դադարում: Ինչպես նշված է ՀՀ քաղ. օր. 242-րդ հոդվածի 1- ին կետում՝ «Գրավ դրված գույքը հատուցմամբ կամ անհատույց օտարելիս կամ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով այդ գույքի նկատմամբ գրավատուի սեփականության իրավունքն այլ անձի անցնելիս գրավի իրավունքը պահպանում է իր ուժը»: Ավելին, գրավատուի իրավահաջորդն

գբադնցնում է գրավատուի տնիղը և կրում նրա բոլոր պարտականությունները, եթե այլ բան նախատեսված չէ գրավատուի հետ համաձայնությամբ:

Այն դեպքում, երբ գրավի առարկա գույքն իրավահաջորդության կարգով անցել է մի քանի անձի, իրավահաջորդներից յուրաքանչյուրը նշված գույքից իրեն անցած բաժնին համաչափ կրում է գրավով ապահովված պարտավորությունը չկատարելուց բխող բոլոր հետևանքները: Եթե գրավի առարկան անբաժանելի է կամ այլ հիմքերով մնում է իրավահաջորդների ընդհանուր սեփականության ներքո, նրանք դառնում են համապարտ գրավատուներ (Քաղ. օր., հոդվ. 242, 2-րդ կետ):

3.7. Կարո՞ղ է, արդյոք, գրավատուն օգտագործել իր կողմից գրավադրված գույքը

Ինչպես նշված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 238-րդ հոդվածում, գրավատուն իրավունք ունի օգտվելու գրավի առարկայից՝ դրա նշանակությանը համապատասխան, այդ թվում՝ դրանից ստանալ պտուղներ և եկամուտներ, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Այստեղ հարկ է փոքր-ինչ կանգ առնել «եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով» հասկացության վրա, քանի որ օրենսդրության մեջ այն հաճախ է հանդիպում: Վերոհիշյալ հասկացության իմաստով օրենսդիրն ազատություն է տալիս պայմանավորվող կողմերին՝ պայմանագիր կնքելիս ինքնուրույն որոշել իրենց իրավունքների և պարտականությունների ծավալը: Եթե կողմերը պայմանագրում ոչինչ չեն նշում, ապա միայն այդ դեպքում կիրառվում է օրենքի դրույթը:

Պետք է հիշել, սակայն, որ գրավատուն կրում է գրավ դրված գույքի պատահական ոչնչացման, կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

3.8. Կարո՞ղ է, արդյոք, գրավատուն մարել իր պարտավորությունները և գրավը հետ վերցնել՝ դատարանի կողմից գրավի վրա բռնագանձում տարածելու մասին վճիռն ուժի մեջ մտնելուց հետո

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 252-րդ հոդվածի, պարտապանը կամ երրորդ անձ հանդիսացող գրավատուն իրավունք ունի, մինչև գրավի առարկան վաճառելը, ցանկացած ժամանակ դադարեցնել դրա վրա բռնագանձումը և դրա իրացումը՝ կատարելով գրավով ապահովված պարտավորությունը կամ դրա այն մասը, որի կատարումը կետանցվել է: Դա նշանակում է, որ պարտապանը կամ գրավատուն կարող են դադարեցնել գրավի առարկայի իրացումը ոչ միայն դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո, այլև այն դեպքում, երբ դատական ակտերի հարկադիր կատարման

վարձակալը չի ցանկանում հիշատակված գործողություններից որևէ մեկը կատարել, ապա նա կարող է պարզապես վաղաժամկետ լուծարել վարձակալության պայմանագիրը:

Պետք է հիշել, սակայն, որ վարձատուրն պատասխանատվություն չի կրում վարձակալության հանձնված գույքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի են եղել վարձակալին, կամ պետք է վարձակալի կողմից հայտնաբերվելին գույքը զննելիս կամ պայմանագիր կնքելիս, կամ գույքը վարձակալության հանձնելիս դրա սարքինությունն ստուգելիս:

4.3. Ո՞վ է կրում գույքի հիմնական վերանորոգման պարտականությունը

Եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, այլ իրավական ակտերով կամ վարձակալության պայմանագրով, ապա վարձակալության հանձնված գույքի հիմնական վերանորոգումը կատարում է վարձատուրն՝ իր հաշվին:

Հիմնական վերանորոգումը կատարվում է պայմանագրով որոշված ժամկետում, իսկ եթե պայմանագրով այն որոշված չէ կամ առաջացել է անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ, ապա՝ ողջամիտ ժամկետում: Ընդհանրապես, նման անհրաժեշտությունը ծագում է վթարների և այլ չնախատեսված հանգամանքների հետևանքով:

Վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության հիմնական վերանորոգումը ևս վարձատուրի պարտականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով: Հիմնական վերանորոգումը՝ բնակելի տարածքի կրող կոնստրուկցիաների և դետալների, հատակի, տանիքի, սանհանգույցի, գազի և էլեկտրական սարքավորումների, պատերի և միջնապատերի քանդման, վերակառուցման, վերանախագծման հետ կապված աշխատանքներն են:

Վարձատուրն պարտավոր է հիմնական վերանորոգում կատարել նաև այն դեպքում, եթե հիմնական վերանորոգման անհրաժեշտությունն առաջացել է վարձակալի մեղքով: Սակայն այս դեպքում վարձատուրն հիմնական վերանորոգումը կատարում է արդեն վարձակալի հաշվին:

Եթե վարձատուրն խախտի հիմնական վերանորոգում կատարելու իր պարտականությունը, ապա վարձակալն իրավունք ունի իր հայնցողությամբ.

1. կատարել պայմանագրով նախատեսված կամ անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ ծագած հիմնական վերանորոգում և վարձատուրից պահանջել վերանորոգման արժեքը կամ այն հաշվարկել վարձավճարի հաշվին,

2. պահանջել համապատասխան չափով նվազեցնելու վարձավճարը.

3. պահանջել լուծարելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

Անձնակազմով տրանսպորտային միջոցի վարձակալության պայմանագրի ամբողջ ժամկետի ընթացքում վարձատուրն պարտավոր է ապահովել վարձակալության հանձնված տրանսպորտային միջոցի պատշաճ վիճակը: Այդ կանոնը ներառում է տրանսպորտային միջոցի

ընթացիկ և հիմնական վերանորոգումն ու անհրաժեշտ պատկանելիքներ տրամադրելը:

Առանց անձնակազմի տրանսպորտային միջոցի վարձակալության պայմանագրի ամբողջ ժամկետի ընթացքում վարձակալը պարտավոր է ապահովել վարձակալած տրանսպորտային միջոցի պատշաճ վիճակը: Այդ պարտականությունը ներառում է տրանսպորտային միջոցի ընթացիկ և հիմնական վերանորոգումն ու անհրաժեշտ պատկանելիքներ տրամադրելը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով (Քաղ. օր., հոդվ. 647):

Վարձակալը պարտավոր է գույքը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը և կրել գույքը պահպանելու ծախսերը, եթե օրենքով կամ վարձակալության պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Նույնը վերաբերում է նաև բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրին, սակայն վարձակալն իրավունք չունի առանց վարձատրի համաձայնության կատարել բնակելի տարածության վերակառուցում և վերափոխում:

4.4. Դադարում է, արդյոք, վարձակալության պայմանագիրը, երբ փոխվում է դրա կողմնից որևէ մեկը

Ոչ, չի դադարում: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր 619-րդ հոդվածի առաջին կետի, վարձակալության հանձնված գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ վարձակալության պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

Անշարժ գույք վարձակալած քաղաքացու մահվան դեպքում վարձակալության պայմանագրով նրա իրավունքները և պարտականությունները փոխանցվում են ժառանգին, եթե օրենքով կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

Վարձատուն իրավունք չունի մերժել այդպիսի ժառանգին պայմանագրի կողմ դառնալու մնացած ժամկետում, բացառությամբ այն դեպքի, երբ պայմանագիր կնքելը պայմանավորված է եղել վարձակալի անհատական հատկանիշներով:

Զբաղեցրած բնակելի տարածության նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը հիմք չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար: Այդ դեպքում նոր սեփականատերը վարձատու է դառնում նախկինում կնքված վարձակալության պայմանագրի պայմաններով:

4.5. Ու՞մ են պատկանում վարձակալած գույքի բարելավումները

Վարձակալի կատարած վարձակալած գույքից բաժանելի բարելավումները (բաժանելի բարելավում ասելով՝ նկատի ունենք այնպիսի բարելավումը, որը հնարավոր է առանձնացնել հիմնական գույքից՝ առանց վերջինիս վնաս

պատճառելու) համարվում են նրա սեփականությունը, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

Եթե վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, պայմանագիրը դադարելուց հետո վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

Առանց վարձատուի համաձայնության կատարված՝ վարձակալած գույքից անբաժանելի բարելավումների արժեքը, որպես կանոն, վարձակալին չի հատուցվում:

4.6. Իրավունք ո՞նի, արդյոք, վարձատուն վաղաժամկետ լուծել վարձակալության պայմանագիրը

Այո, ունի: Վարձատուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե վարձակալը՝

1. գույքն օգտագործել է պայմանագրի պայմանների կամ գույքի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով,

2. էականորեն վատթարացրել է գույքի վիճակը.

3. պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

4. վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգում՝ այն դեպքում, երբ, օրենքին, այլ իրավական ակտերին կամ պայմանագրին համապատասխան հիմնական վերանորոգում կատարելը վարձակալի պարտականությունն է:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը վարձատուի պահանջով կարող է լուծվել դատական կարգով, եթե՝

1. վարձակալը պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետի ավարտից հետո ավելի քան երկու անգամ չի վճարել բնակելի տարածության վարձավճարը.

2. վարձակալը կամ այն քաղաքացիները, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատվություն է կրում, քանդել կամ փչացրել են բնակելի տարածությունը:

Եթե բնակելի տարածության վարձակալը կամ այն քաղաքացիները, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատվություն է կրում, բնակելի տարածությունն օգտագործում են դրա նշանակությանը ոչ համապատասխան կամ պարբերաբար խախտում են հարևանների իրավունքները և շահերը, վարձատուն իրավունք ունի վարձակալին նախազգուշացնել խախտումները վերացնելու անհրաժեշտության մասին, ինչպես նաև դատական կարգով լուծել բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կողմնից յուրաքանչյուրի պահանջով կարող է լուծվել դատական կարգով՝

3. եթե բանկելի տարածությունը դադարում է բնակվելու համար պիտանի լինելուց, ինչպես նաև դրա վթարային վիճակի դեպքում.
4. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում:

4.7. Իրավունք ունի՞, արդյոք, վարձակալը վաղաժամկետ լուծել վարձակալության պայմանագիրը

Ինչպես նշված է ՀՀ քաղ. օր. 623-րդ հոդվածում, վարձակալության պայմանագիրը, վարձակալի պահանջով, դատարանով կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

5. վարձատուն վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել գույքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել գույքը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.
6. վարձակալին հանձնված գույքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել վարձակալին, և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս, գույքը զննելիս կամ դրա սարքիությունն ստուգելիս.

3.վարձատուն վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգման իր պարտականությունը.

4.հանգամանքների բերումով, որոնց համար վարձակալը պատասխանատու չէ, գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

Վարձակալության պայմանագիրը կնքելիս՝ վարձատուն պարտավոր է վարձակալին նախազգուշացնել վարձակալության հանձնվող գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին: Վարձատուի կողմից այդ պարտականությունը չկատարելը վարձակալին իրավունք է տալիս լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

Բնակելի տարածության վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող մյուս քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնությամբ իրավունք ունեն ցանկացած ժամանակ լուծել վարձակալության պայմանագիրը՝ այդ մասին երեք ամիս առաջ գրավոր նախազգուշացնելով վարձատուին: Վարձակալության պայմանագիրը վարձատուի պահանջով կարող է լուծվել նաև պայմանագրի էական խախտման կամ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում:

4.8. Իրավունք ունի՞, արդյոք, վարձակալն իր հերթին վարձակալության տալու վարձակալած գույքը

Այո, նման իրավունք վարձակալն ունի:

Եթե վարձակալն ինքը վարձակալության տա իր վարձակալած գույքը, ապա դա կկոչվի ոչ թե վարձակալություն, այլ ենթավարձակալություն:

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 620-րդ հոդվածի, վարձակալն իրավունք ունի վարձակալած գույքը հանձնել ենթավարձակալության, վարձակալության պայմանագրով իր իրավունքներն ու պարտականությունները փոխանցել այլ անձի, վարձակալած գույքը հանձնել անհատույց օգտագործման, վարձակալության իրավունքը գրավ դնել կամ որպես ավանդ ներդնել տնտեսական ընկերակցությունների և ընկերությունների կանոնադրական կապիտալում միայն վարձատուի համաձայնությամբ:

Ենթավարձակալության պայմանագիրը չի կարող կնքվել վարձակալության պայմանագրի ժամկետը գերազանցող ժամկետով:

Վարձակալության պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարելու հետ մեկտեղ դադարում է նաև դրան համապատասխան կնքված ենթավարձակալության պայմանագիրը, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

§5. Ժառանգության իրավունք

7. Ի՞նչ տարբերություն կա ըստ կտակի ժառանգության և ըստ օրենքի ժառանգության միջև

Ժառանգությունը մահացած քաղաքացու իրավունքների և պարտականությունների՝ օրենքով սահմանված կարգով այլ անձանց փոխանցումն է: Ժառանգումը կատարվում է ըստ կտակի կամ ըստ օրենքի:

Կտակը սեփականատիրոջ կամ քի արտահայտությունն է: Կտակը կազմում է անհատն՝ իր կենդանության օրոք, այն մասին, թե իր գույքը ինչպես և ում կողմից պետք է տնօրինվի իր մահից հետո:

Եթե կտակ չկա ժառանգությունը կատարվում է ըստ օրենքի: Եթե կա կտակ, սակայն դրանում որոշված չէ ամբողջ ժառանգության ճակատագիրը (օր., տան ժառանգության հարցը լուծվել է, իսկ բանկում ունեցած ավանդինը՝ ոչ), ապա գույքի մնացած մասով ժառանգությունը կկատարվի օրենքով սահմանված կարգով և անձանց շրջանակներում:

5.2. Ե՞րբ է բացվում ժառանգությունը

Ժառանգությունը բացվում է քաղաքացու մահվան կամ մահվան մասին դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելու օրը, եթե վճռում այլ օր սահմանված չէ: Եթե նույն օրը մահացել են այն անձինք, ովքեր իրավունք ունեին ժառանգել մեկը մյուսից հետո, նրանք մահացած են ճանաչվում միաժամանակ: Ժառանգությունը բացվում է նրանցից յուրաքանչյուրի

մահվանից հետո և ժառանգման են հրավիրվում յուրաքանչյուրի ժառանգները:

Քաղաքացու մահվան պահը որոշվում է մահվան մասին վկայող բժշկական աստիճանական տվյալների հիման վրա:

Ինչպես ասվեց, քաղաքացին կարող է մահացած հայտարարվել դատական կարգով: Համաձայն քաղ. օր. 47-րդ հոդվածի 1-ին կետի՝ «Քաղաքացին դատարանով կարող է մահացած ճանաչվել, եթե նրա բնակության վայրում նրեք տարվա ընթացքում տեղեկություններ չկան նրա գտնվելու վայրի մասին, իսկ եթե նա անհայտ կորել է այնպիսի հանգամանքներում, որոնք մահվան վտանգ են սպառնացել կամ հիմք են տալիս ենթադրելու նրա մահը որոշակի դժբախտ դեպքի հետևանքով վեց ամսվա ընթացքում»:

5.3. Քաղաքացու ո՞ր իրավունքները չեն փոխանցվում ժառանգությանը

Համաձայն քաղ. օր. 1186-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, ժառանգության զանգվածի (այսինքն՝ ժառանգման ենթակա գույքի, իրավունքների և պարտականությունների) մեջ չեն մտնում ժառանգատուի անձի հետ անխզելիորեն կապված իրավունքները և պարտականությունները, մասնավորապես՝

«1. ալիմենտային պարտավորություններով իրավունքներն ու պարտականությունները.

2. քաղաքացու կյանքին կամ առողջությանը պատճառված վնասը հատուցելու իրավունքը.

3. անձնական ոչ գույքային իրավունքները և այլ ոչ նյութական բարիքները.

4. այն իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնց անցումը ժառանգությանը չի թույլատրվում սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով»:

Առաջին կետում նշված ալիմենտային պարտավորությունները կրում են խիստ անձնական բնույթ: Իսկ անձնական բնույթ ունեցող և՛ իրավունքները, և՛ պարտականություններն անօտարելի և անփոխանցելի են: Օրինակ, եթե մահացել է մի քաղաքացի, որը ծանրաբեռնված էր ալիմենտ վճարելու պարտականությամբ, ապա նրա մահվան փաստով դադարում է նաև ալիմենտ վճարելու պարտականությունը, և ոչ ոք չի կարող նրա ժառանգներից պահանջել շարունակել ալիմենտի վճարումը:

Եթե քաղաքացու առողջությանը վնաս է պատճառվել, ապա նա իրավունք ունի վնասի հատուցում պահանջել: Սակայն տուժած ժառանգատուի մահվամբ դադարում է նրա կյանքին պատճառված վնասը հատուցելու պարտականության վրա հիմնված նրա գույքային իրավունքը և անձնական վնասի հատուցում պահանջելու իրավունքը ժառանգման կարգով չի փոխանցվում:

Սակայն, եթե ժառանգատուն է ուրիշի առողջությանը վնաս պատճառել, ապա նման վնասի գույքային հետևանքները հատուցելու պարտականությունը, ինչպես մյուս գույքային պարտականությունները, ժառանգներին է փոխանցվում ընդհանուր հիմունքներով:

Ժառանգատուին հասանելիք, բայց նրա կողմից չստացած կենսաթոշակի և նպաստի մնացած գումարներն ստանում են օրենքով նշված անձինք, սակայն ոչ թե ժառանգման իրավունքի կանոններով, այլ սոցիալական ապահովության և կենսաթոշակային օրենսդրության հիման վրա:

Ժառանգման կարգով այլ անձանց փոխանցվել չեն կարող նաև այնպիսի իրավունքներ, ինչպիսիք են անվան իրավունքը, գիտության, գրականության, արվեստի երկի հեղինակ լինելու իրավունքը, գյուտի, օգտակար մոդելի, արտադրական նմուշի հեղինակ լինելու իրավունքը և այլն: Ծնշտենք, որ այստեղ խոսքն անվան, այսինքն՝ ոչ գույքային իրավունքի մասին է, իսկ հեղինակային, այսինքն՝ գույքային իրավունքները փոխանցվում են ժառանգաբար: Քաղ. օր. 1122-րդ հոդվածի 4-րդ կետում ասված է, որ հեղինակի մահից հետո ստեղծագործության անձեռնմխելիության իրավունքն իրականացնում է կտակում նշված անձը, իսկ այդպիսի նշումի բացակայության դեպքում այն իրականացնում են հեղինակի ժառանգները, ինչպես նաև այն անձինք, որոնց վրա՝ օրենքին համապատասխան դրված է հեղինակային իրավունքների պաշտպանությունը: Հեղինակի մահից հետո 50 տարվա ընթացքում հեղինակային իրավունքը պատկանում է հեղինակի ժառանգներին և անցնում է ժառանգաբար (Քաղ. օր. հոդվ. 1131):

Ժառանգության մեջ չեն մտնում նաև այն իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնց ժառանգությամբ անցումը չի թույլատրվում քաղաքացիական օրենսգրքով և այլ օրենքներով:

Ժառանգությամբ չի փոխանցվում քաղաքացիների տարաբնույթ կոռպորատիվների անդամների անդամության իրավունքը, այսինքն՝ անձնական իրավունքը: Խոսքը հատկապես վերաբերում է բնակարանային-շինարարական, ամառանոցային-շինարարական և այլ կոռպորատիվների անդամության իրավունքին:

Բայց կոռպորատիվում ձեռք բերած գույքային իրավունքներն ու ստանձնած պարտավորությունները փոխանցվում են կոռպորատիվի անդամի ժառանգներին:

Ժառանգման իրավունքով այլ անձանց չեն փոխանցվում նաև հեղինակային պայմանագրով ստանձնած նոր երկ ստեղծելու, սցենար գրելու, գիտական երկ ստեղծելու պարտավորությունը: Նման պարտավորությունները դադարում են հեղինակի մահվամբ:

5.4. Ո՞վքեր են համարվում առաջին և երկրորդ հերթի ժառանգներ

Նախ և առաջ հարկ է նշել, որ ժառանգների հերթականությունն օրենքը սահմանել է այն դեպքերի համար, երբ կտակ չկա, կամ եթե կա, ապա որոշված չէ ողջ ժառանգության ճակատագիրը, քանի որ, կտակի առկայության դեպքում օրենքով ժառանգների հերթականությանը դիմելն ավելորդ կլիներ, որովհետև ժառանգատուն ինքն է որոշում, թե ում և որքան ժառանգություն տրամադրի: Մի խոսքով, կտակարարը կաշկանդված չէ ժառանգների՝ օրենքով սահմանված հերթականությամբ:

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 1216-րդ հոդվածի, առաջին հերթի ժառանգներ են համարվում ժառանգատուի երեխաները, ամուսինը և ծնողները: Ժառանգատուի թոռները ժառանգում են ներկայացման իրավունքով:

Երեխաները ժառանգում են ծնողների մահից հետո, անկախ նրանից՝ ծնվել են օրինական ամուսնությունից, թե արտամուսնական կապերի հետևանքով, նույնիսկ եթե նրանց ծնողների ամուսնությունն անվավեր է ճանաչվել:

Արտամուսնական կապերի հետևանքով ծնված երեխաները միշտ էլ ժառանգում են իրենց մոր մահից հետո: Հոր մահից հետո նրանք ժառանգում են այն պայմանով, որ հայրությունն ունենա իրավաբանական նշանակություն, այսինքն, եթե հայրությունը հաստատված է օրենքով սահմանված կարգով: Ըստ օրենքի՝ ժառանգության դեպքում որդեգրվածները և նրանց սերունդները որդեգրողի և նրա ազգականների նկատմամբ իրավունքների և պարտականությունների ողջ համալիրով հավասարվում են ծագումով ազգականներին (արյունակից ազգականներին):

Երեխաները հավասարապես ժառանգում են ծնողների մահից հետո, անկախ նրանց սեռից, ընտանեկան և նյութական դրությունից, անկախ նրանից՝ ծնողների հետ են ապրում, թե՛ առանձին:

Խորթ երեխաները խորթ մոր կամ խորթ հոր մահից հետո ժառանգ չեն համարվում: Իրենց հերթին՝ խորթ հայրն ու խորթ մայրը ժառանգ չեն համարվում խորթ զավակի մահից հետո: Նրանք կարող են ըստ օրենքի ժառանգ համարվել, եթե որպես անաշխատունակ գտնվել են մահացածի խնամքի տակ՝ նրա մահից առաջ ոչ պակաս քան մեկ տարի: Խորթ դուստրը և խորթ որդին ժառանգում են խորթ հորից և խորթ մորից հետո, եթե վերջիններս նրանց որդեգրել են: Թերևս այստեղ կարիք կա պարզաբանել, թե ովքեր են խորթ ծնողները և ովքեր՝ խորթ զավակները:

Խորթ զավակը քաղաքացու ամուսնու՝ նախկին ամուսնությունից ունեցած այն զավակն է, որն ապրել է նրա հետ համատեղ՝ նույն հարկի տակ, և որի խնամքով ու դաստիարակությամբ նա զբաղվել է: Այսինքն՝ խորթ ծնողը խորթ զավակի հետ արյունակցական կապի մեջ չի գտնվում: Խորթ որդին, խորթ դուստրը և խորթ հայրը, խորթ մայրը գտնվում են ոչ թե արյունակցական, այլ բարեկամական կապի մեջ:

Քաղաքացու մահից հետո առաջին հերթի ժառանգ է համարվում նաև նրա ողջ մնացած ամուսինը: Ըստ որում, ամուսնու իրավունքով ժառանգել կարող է նա, ով ժառանգության բացման պահին ժառանգատուի հետ գտնվել է օրինական ամուսնության մեջ: Նկատի ունենք այն անձանց, որոնց ամուսնությունը գրանցված է քաղաքացիական կացության ակտերի գրանցման պետական մարմիններում, ինչպես նաև հայրենադարձներից՝ մինչև Հայաստան վերադառնալը, արտասահմանյան երկրում կրոնական ծիսակատարություններով կամ նրանց ապրած երկրի օրենքներով ամուսնացած անձանց: Ամուսինների՝ առանց ամուսնալուծվելու առանձին ապրելը ողջ մնացած ամուսնուն չի զրկում ժառանգման իրավունքից:

Հանգուցյալի հետ փաստական ամուսնական կապերի մեջ գտնվող անձը, անկախ նրա և հանգուցյալի միջև փաստական ամուսնական կապերի տևողությունից, իրավունք չունի նրա գույքը ժառանգելու ամուսնու իրավունքով: Սակայն նրա մահից հետո «կենդանի մնացած ամուսինը»

ժառանգելու իրավունք ունի այն դեպքում, եթե փաստական ամուսնական կապերն առաջացել են նախքան ԽՍՀՄ Գերագույն խորհրդի նախագահության 1944թ. հուլիսի 8-ի հրամանագրի ընդունումը, և այդ փաստը հաստատվել է դատական կարգով՝ օրենքի պահանջների պահպանմամբ:

Ժառանգման իրավունք չի առաջանում նաև դատարանի կողմից անվավեր ճանաչված ամուսնության դեպքում: Նախկին ամուսինը ժառանգման իրավունքը կորցնում է, եթե ամուսնալուծությունն արդեն ձևակերպվել է քաղաքացիական կացության ակտերի գրանցման (ՁԱԳՍ) պետական մարմիններում:

Երկրորդ հերթի ժառանգներ են համարվում ժառանգատուի հարազատ եղբայրներն ու քույրերը: Ընդ որում, երկրորդ հերթի ժառանգները ժառանգման են հրավիրվում չորս դեպքերում .

8. եթե բազակայում են առաջին հերթի բոլոր ժառանգները,
9. եթե առաջին հերթի ժառանգները չեն ընդունում ժառանգությունը,
10. եթե առաջին հերթի բոլոր ժառանգները կտակարարի կողմից զրկվել են ժառանգությունից,
11. եթե առաջին հերթի բոլոր ժառանգներն օրենքի ուժով զրկվել են ժառանգելու իրավունքից (Քաղ. օր. հոդվ. 1191):

Ի դեպ, նույն կանոններով է լուծվում հարցը հաջորդ՝ ասենք, երրորդ (երրորդ հերթի ժառանգներն են ինչպես հայրական, այնպես էլ մայրական կողմի պապը և տատը), չորրորդ (չորրորդ հերթի ժառանգներն են՝ ժառանգատուի ծնողների եղբայրները և քույրերը՝ հորեղբայրները, հորաքույրները, մորեղբայրները, մորաքույրները, իսկ նրանց երեխաները ժառանգում են ներկայացման իրավունքով) հերթերի ժառանգներին ժառանգման հրավիրելիս:

Ըստ օրենքի որպես ժառանգներ՝ եղբայրների ու քույրերի հարազատ կամ համամայր կամ համահայր լինելն իրավական նշանակություն չունի, նրանք բոլորն էլ ժառանգում են հավասար հիմունքներով:

5.5. Ինչպե՞ս և ո՞ւմ կողմից է կազմվում կտակը

Որպեսզի կտակը վավերական լինի, պետք է համապատասխանի օրենքով սահմանված ձևին:

Կտակը պետք է կազմվի գրավոր, նշելով այն կազմելու վայրը և ժամանակը, անձամբ ստորագրվի կտակարարի և վավերացվի նոտարի կողմից: Եթե կտակարարը ֆիզիկական թերությունների, հիվանդության կամ անգրագիտության պատճառով չի կարող անձամբ ստորագրել կտակը, ապա, նրա խնդրանքով, նոտարի կամ օրենքին համապատասխան կտակը վավերացնող այլ անձի ներկայությամբ կտակը կարող է ստորագրվել այլ

անձի կողմից՝ կտակում նշելով այն պատճառները, որոնց ուժով կտակարարն անձամբ չի կարողացել ստորագրել կտակը: Կտակում պետք է նշվեն այդ անձի անունը և նրա բնակության վայրը:

Կտակը վավերացնում է նոտարը: Եթե կտակարարն անձամբ չի կարող գրել կտակը, այն կարող է կտակարարի բառերով գրի առնել նոտարը: Կտակը գրելիս կամ այն գրի առնելիս թույլատրվում է օգտագործել տեխնիկական միջոցներ՝ համակարգիչ, գրամեքենա և այլն: Սակայն կտակարարի բառերով նոտարի գրի առած կտակը, մինչև դրա ստորագրելը, պետք է կտակարարն ամբողջությամբ կարդա նոտարի ներկայությամբ:

Եթե կտակարարը ֆիզիկական թերությունների, հիվանդության կամ անգրագիտության պատճառով ի վիճակի չէ անձամբ կարդալու, ապա նոտարը դրա տեքստը պետք է հրապարակի վկայի ներկայությամբ և այդ մասին նշում կատարի կտակում:

5.6. Ուրբեր կարող են կտակ կազմելիս հանդես գալ որպես վկա

Ոչ բոլոր անձինք կարող են որպես վկա հանդես գալ: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 1208-րդ հոդվածի՝ կտակը կազմելիս, այն ստորագրելիս կամ վավերացնելիս վկա չեն կարող լինել, ինչպես նաև կտակարարի փոխարեն կտակը չեն կարող ստորագրել՝

1. նոտարը կամ կտակը վավերացնող այլ անձը.
 2. այն անձը, ում օգտին կազմվել է կտակը կամ՝ արվել կտակային հանձնարարություն, այդ անձի ամուսինը, երեխաները, ծնողները.
 3. լրիվ գործունակությամբ չօժտված քաղաքացիները.
 4. անգրագետները և կտակը կարդալ չկարողացող անձինք.
 5. այն անձինք, ուրբեր բավարար կերպով չեն տիրապետում կազմված կտակի լեզվին.
 6. կեղծ գուցմունք տալու համար դատապարտված անձինք:
- Պետք է հիշել նաև, որ կտակարարը ցանկացած ժամանակ կարող է վերացնել, փոփոխել և լրացնել իր կտակը:
- Կտակը կազմվում է երկու հավասարազոր օրինակներով, որոնցից մեկը պահվում է նոտարական գրասենյակում, իսկ մյուսը՝ ստորագրությամբ, հանձնվում է կտակարարին:

5.7. Բացի նոտարից, էլ ուրբեր իրավունք ունեն վավերացնելու կտակը

ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության համաձայն (Քաղ. օր. հոդվ. 1207) նոտարական կարգով վավերացված կտակներին հավասարեցվում են՝

1. հիվանդանոցներում, հոսպիտալներում, այլ հիվանդանոցային բուժական հաստատություններում բուժվող կամ ծերերի և հաշմանդամների տներում ապրող քաղաքացիների կտակները՝ վավերացված այդ հիվանդանոցների, հոսպիտալների և բուժական հաստատությունների գլխավոր բժիշկների, բուժական մասով նրանց տեղակալների կամ հերթապահ բժիշկների, ինչպես

նաև հոսափտալների պնտների, ծերների և հաշմանդամների տների տնօրենների կամ գլխավոր բժիշկների կողմից.

2. զինծառայողների, նրանց ընտանիքների անդամների, իսկ զինվորական մասերի տեղաբաշխման կետերում, որտեղ չկան նոտարներ, նաև այդ զինվորական մասերում աշխատող քաղաքացիական անձանց, նրանց ընտանիքների անդամների կտակները՝ վավերացված զինվորական մասերի հրամանատարների կողմից.

3. հեռավոր այն բնակավայրերում, որտեղ չկա նոտար, ապրող անձանց կտակները՝ վավերացված համայնքի ղեկավարի կողմից.

4. երկրաբանական կամ նմանատիպ այլ արշավախմբերում գտնվող քաղաքացիների կտակները՝ վավերացված այդ արշավախմբերի ղեկավարների կողմից.

5. Հայաստանի Հանրապետության դրոշի ներքո նավարկող նավերի վրա գտնվող քաղաքացիների կտակները՝ վավերացված այդ նավերի նավապետների կողմից.

6. ազատագրված վայրերում գտնվող անձանց կտակները՝ վավերացված ազատագրված վայրերի պնտների կողմից:

Այն դեպքերում, երբ նոտարական գործողություններ կատարելն օրենքով վերապահված է Հայաստանի Հանրապետության հյուպատոսական հաստատությունների պաշտոնատար անձանց, նոտարի փոխարեն կտակը վավերացնում է համապատասխան անձը՝ կտակի ձևի և դրա նոտարական վավերացման կարգի մասին ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կանոնների պահպանմամբ (Քաղ. օր. հոդվ. 1205, 7-րդ կետ):

5.8. Ե՞րբ է կտակն անվավեր համարվում

Կտակը կարող է դատարանով անվավեր ճանաչվել այն ածի հայցով, ում իրավունքները կամ շահերը խախտվել են այդ կտակով: Կտակն անվավեր է ճանաչվում կտակի ձևի մասին կանոնները և գործարքների անվավերության մասին ՀՀ քաղ. օր. այլ դրույթները խախտելու հետևանքով:

Կտակը գործարք է, ուստի այն պնտք է կատարվի գործարքների վավերության կանոնների համաձայն: Խոսքը վերաբերում է գործարքի ձևին, բովանդակությանը, գործարքի մասնակիցների գործունակությանը և այլն:

Այսպես, եթե չի պահպանվել կտակի ձևը, այսինքն՝ այն կազմվել է բանավոր կամ, չնայած նրան, որ կազմվել է գրավոր ձևով, բայց տնային պայմաններում՝ առանց նոտարական հաստատման, այն անվավեր կհամարվի:

Կտակն անվավեր կդիտվի նաև, եթե այն կազմված է՝ անգործունակ կամ սահմանափակ գործունակ, իր գործողությունների նշանակությունը հասկանալու կամ դրանք ղեկավարելու անընդունակ քաղաքացու կողմից, ինչպես նաև էական մոլորության, խաբեության, բռնության, կամ սպառնալիքի ազդեցության ներքո:

Կտակում առկա վրիպակները և այն կազմելու, ստորագրելու կամ վավերացնելու կարգի այլ աննշան խախտումները, եթե ապացուցված է, որ

դրանք չեն կարող ազդել կտակարարի կամքի արտահայտության վրա, հիմք չեն կտակն անվավեր ճանաչելու համար:

Կտակն անվավեր ճանաչելը դրանում նշված անձանց չի գրկում որպես ժառանգներ կամ շահառուներ ըստ օրենքի կամ այլ վավեր կտակի հիման վրա ժառանգության իրավունքից:

5.9. Ի՞նչ է նշանակում ներկայացման իրավունքով ժառանգ, կարող, են արդյոք, մահացած ժառանգի նրեխաները ժառանգել նրա փոխարեն

ՀՀ գործող քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ ներկայացման իրավունքով ժառանգել կարող են միայն ըստ օրենքի որոշ ժառանգների նրեխաները և այն էլ՝ օրենքով նախատեսված մի շարք պայմանների առկայության դեպքում: Խոսքը վերաբերում է ժառանգատուի թոռներին, նրա քույրերի ու եղբայրների նրեխաններին, ինչպես նաև ժառանգատուի հորաքույրների, հորեղբայրների, մորաքույրների, մորեղբայրների նրեխաններին: Այդ անձինք ժառանգում են ներկայացման իրավունքով, այսինքն՝ եթե ժառանգության բացման պահին նրանց ծնողները ողջ չեն, նրանց փոխարեն հանդես են գալիս նրեխաները:

Ներկայացման իրավունքով ժառանգողների իրավունքը պայմանավորված է նրանց ծնողների առկայությամբ: Եթե ժառանգատուն մահանում է և ժառանգության բացման պահին առկա են լինում նրա զավակները, ապա վերջիններիս զավակների, այսինքն՝ ներկայացման իրավունքով ժառանգելու իրավունք ունեցող թոռների, ժառանգման իրավունքի մասին խոսք լինել չի կարող: Իսկ եթե ժառանգության բացման պահին արդեն մահացած է լինում ժառանգատուի՝ նրեխաներ ունեցող զավակը, այդ նրեխաները, ներկայացնելով իրենց մահացած ծնողին, նրա հասանելիք բաժինն ստանալու իրավունք են ձեռք բերում:

Հետաքրքիր մի հանգամանք ևս: Ներկայացման իրավունքով չեն կարող ժառանգել ժառանգությունից մեկուսացված կամ ժառանգատուի կողմից ժառանգությունից զրկված՝ ըստ օրենքի ժառանգի նրեխաները: Դա բացատրվում է նրանով, որ նրեխաները ժառանգում են իրենց այն ծնողի հասանելիք բաժինը, որը նա կժառանգեր, եթե ողջ լիներ: Իսկ այս դեպքում խոսքը վերաբերում է այն ծնողներին, որոնք, եթե ողջ լինեին, իրենք չէին կարող ժառանգել մահացածի գույքը՝ ՀՀ քաղ. օր. 1191-րդ հոդվ. կանոնների համաձայն:

Ներկայացման իրավունքով ժառանգում տեղի է ունենում միայն ըստ օրենքի ժառանգման դեպքում և չի կիրառվում ըստ կտակի ժառանգման դեպքում:

5.10. Ովքեր պարտադիր ժառանգության իրավունք ունեն

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքին ըստ օրենքի ժառանգների թվից առանձնացնում է անչափահաս և անաշխատունակ անձանց, ովքեր

«անկախ կտակի բովանդակությունից», պետք է բաժին ստանան ժառանգական գույքից:

Համաձայն ՀՀ քաղ. օր. 1194-րդ հոդվածի՝ պարտադիր բաժնի իրավունք ունեն ժառանգատուի անչափահաս երեխաները, ինչպես նաև ժառանգատուի՝ օրենքով սահմանված կարգով հաշմանդամ կամ անգործունակ ճանաչված կամ վաթսուն տարին լրացած ժառանգատուի երեխաները, ամուսինը և ծնողները:

Այսպիսով, համաձայն վերոհիշյալ հոդվածի պարտադիր ժառանգների թվին են դասվում՝

1. անչափահաս երեխաները,
2. չափահաս հաշմանդամ երեխաները,
3. անգործունակ ճանաչված երեխաները,
4. 60 տարեկան դարձած երեխաները,
5. 60 տարեկան դարձած ամուսինը,
6. 60 տարեկան դարձած ծնողները:

Օրենսգրքով որոշված է նաև պարտադիր բաժնի իրավունք ունեցող ժառանգների բաժնի չափը: Քաղ. օր. 1194-րդ հոդվածի համաձայն՝ պարտադիր բաժնի չափը հավասար պետք է լինի այն բաժնի առնվազն կեսին, որը ժառանգին կհասներ ըստ օրենքի ժառանգման դեպքում:

5.11. Ըստ օրենքի ժառանգության դեպքում որդեգրվածներն ու որդեգրողներն ինչպի՞սի իրավունքներ ունեն

Ըստ օրենքի ժառանգության դեպքում որդեգրվածները և նրանց սերունդները որդեգրողի և նրա ազգականների նկատմամբ իրավունքների և պարտականությունների ողջ համալիրով հավասարվում են ծագումով ազգականներին (Ամ. և ընտ. յր. հոդվ. 124): Ուստի որդեգրողի մահից հետո որդեգրվածները նրա հարազատ զավակների հետ հավասարապես համարվում են առաջին հերթի ժառանգներ: Միաժամանակ, որդեգրվածներն իրենց հարազատ ծնողների և իրենց ազգականների նկատմամբ կորցնում են անձնական ու գույքային իրավունքները, այդ թվում նրանց մահից հետո նրանց գույքը ժառանգելու իրավունքները, և ազատվում են պարտականություններից (Ամ. և ընտ. յր. հոդվ. 124, 2-րդ կետ):

5.12. Ըստ օրենքի ժառանգությունն ընդունելը, ժամկետները

Ժառանգությունն ընդունվում է ժառանգությունն ընդունելու կամ ժառանգական իրավունքի վկայագիր ստանալու մասին ժառանգի դիմումը ժառանգության բացման վայրի նոտարին հանձնելով կամ, եթե այլ բան ապացուցված չէ, ապա ժառանգությունը ժառանգի կողմից ընդունված է

համարվում նաև, երբ նա սկսում է փաստացի տիրապետել կամ կառավարել ժառանգված գույքը, ներառյալ, երբ ժառանգը՝ միջոցներ է ձեռնարկել գույքը պահպանելու և այն նրորոդ անձանց ոտնձգություններից կամ հավակնություններից պահպանելու համար, իր հաշվին կատարել է գույքի պահպանման ծախսերը, իր հաշվից վճարել է ժառանգատուի պարտքերը կամ նրորոդ անձանցից ստացել է ժառանգատուին հասանելիք գումարները:

Ժառանգությունն ընդունելու համար քաղաքացիական օրենսդրությամբ սահմանված է որոշակի ժամկետ: Ըստ ՀՀ քաղ. օր. 1227-րդ հոդվածի՝ ժառանգությունը կարող է ընդունվել ժառանգության բացման օրվանից վեց ամսվա ընթացքում: Եթե վեց ամսվա ընթացքում ժառանգը չի ընդունում ժառանգությունը, ապա նա կորցնում է ժառանգությունն ընդունելու իրավունքը:

Եթե ժառանգելու իրավունքն այլ անձանց համար ծագում է ժառանգությունից ժառանգի հրաժարվելու դեպքում, ապա այդ անձինք կարող են ժառանգությունն ընդունել գույություն ունեցող վեցամսյա ժամկետի մնացած ժամանակի ընթացքում, իսկ եթե այն երեք ամսից պակաս է, ապա երեք ամսվա ընթացքում:

Ժառանգության ընդունման ժամանակ է համարվում կամ ժառանգի կողմից ժառանգական գույքի փաստացի տիրապետմանն անցնելու օրը, կամ ժառանգությունն ընդունելու մասին դիմումը նոտարական գրասենյակ հանձնելու օրը:

5.13. Ինչպե՞ս վարվել, եթե բաց է թողնված ըստ կտակի կամ ըստ օրենքի ժառանգության ընդունման ժամկետը

Եթե վեցամսյա ժամկետում ժառանգը չընդունի ժառանգությունը, ապա նա կկորցնի ժառանգությունն ընդունելու իրավունքը:

Նման դեպքերում ժառանգը կարող է առանց դատարան դիմելու ժառանգությունն ընդունել միայն այն պարագայում, եթե առկա է ժառանգությունն ընդունած մնացած բոլոր ժառանգների համաձայնությունը: Այլապես, նա պետք է դիմի դատարան:

Ժառանգությունն ընդունելու ժամկետը բաց թողած ժառանգի դիմումի հիման վրա դատարանը կարող է նրան ճանաչել ժառանգությունն ընդունած՝ հարգելի համարելով ժամկետը բաց թողնելու պատճառները, եթե պարզվի, որ ժամկետը բաց թողնելու պատճառ է դարձել այն հանգամանքը, որ ժառանգը չգիտեր և պարտավոր չէր իմանալ ժառանգության բացման մասին, և այն պայմանով, որ ժառանգությունն ընդունելու ժամկետը բաց թողած ժառանգն այդ ժամկետը բաց թողնելու պատճառների վերանալուց հետո վեց ամսվա ընթացքում դիմել է դատարան:

Հավելված 1
Նոտարական գործողությունների համար գանձվող պետական
տուրքի դրույթաչափերը

Քաղվածք «Պետական տուրքի
մասին» ՀՀ օրենքից

Հոդված 11. Նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքի դրույթաչափերը

Նոտարական գրասենյակները նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքը գանձում են հետևյալ դրույթաչափերով՝

1. անշարժ գույքի՝ հողի և դրան ամրակայված շենքերի, շինությունների յուրաքանչյուր միավորի օտարման (բացառությամբ՝ նվիրատվության), վարձակալության պայմանագրերը վավերացնելու համար՝

ա) գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի յուրաքանչյուր միավորի օտարման, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության, պետական սեփականություն համարվող հողերի օտարման համար՝ բազային տուրքի չափով,

բ) այլ գույքի համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

2. ավտոմեքենաների, մոտոցիկլետների և այլ ինքնագնաց մեքենաների ու մեխանիզմների օտարման (բացառությամբ՝ նվիրատվության) պայմանագրերը վավերացնելու համար՝

- ամուսնուն, ծնողին, զավակին՝ բազային տուրքի եռապատիկի չափով

- այլ անձանց՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

3. գրավի (բացառությամբ անշարժ գույքի) մասին պայմանագրի վավերացման և գրանցման համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

4. անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի վավերացման (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի յուրաքանչյուր միավորի և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի) համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

4.1. գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի յուրաքանչյուր միավորի և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի վավերացման համար՝ բազային տուրքի չափով

4.2. գյուղատնտեսական նշանակության հողերի միավորման, բաժանման պայմանագրերի վավերացման համար՝ բազային տուրքի չափով

5. գնահատման ենթակա այլ պայմանագրերի վավերացման համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

6. նախկինում կնքված պայմանագրերով նախատեսված իրավունքները և պարտականությունները հանձնելու մասին գործարքների հաստատման, գույքի բոլոր տեսակների վաճառքի, նվիրատվության, փոխանակության պայմանագրերի

(բացի սույն հոդվածի 1-4 կետերում նշվածներից) վավերացնելու համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով:

7. գույքի բաժանման պայմանագրերի, երաշխավորության, գնահատման ոչ ենթակա պայմանագրերի վավերացնելու համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

8. կտակների հաստատելու համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

9. ժառանգության իրավունքի վկայագիր տալու և նվիրատվության պայմանագրեր վավերացման համար՝ բազային տուրքի եռապատիկի չափով

ա) առաջին հերթի ժառանգներին՝ բազային տուրքի եռապատիկի չափով

բ) երկրորդ հերթի ժառանգներին՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

գ) այլ անձանց՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

10. ամուսնության ժամանակ ձեռք բերված ընդհանուր գույքի (բացառությամբ անշարժ գույքի) նկատմամբ ամուսինների սեփականության իրավունքի վկայագիր տալու համար՝ բազային տուրքի եռապատիկի չափով

11. գույքի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման, բաժնեմասերի (փայաբաժինների) և ավանդների կառավարման, վարկային գործառնություններ կատարելու իրավունքի լիազորագրեր հաստատելու համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

12. ավտոտրանսպորտային միջոցները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքի լիազորագրերը հաստատելու համար

- ամուսնուն, ծնողին, զավակին՝ բազային տուրքի չափով

- այլ անձանց՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

13. այլ լիազորագրեր հաստատելու համար, այդ թվում՝ զանազան անձանց, հիմնարկներից և կազմակերպություններից գումարներ, ծանրոցներ, թղթակցություններ ստանալու համար՝ բազային տուրքի չափով

14. ժառանգության գույքի պահպանմանն ուղղված միջոցառումներ իրականացնելու համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

15. փաստաթղթերի թարգմանության յուրաքանչյուր էջի իսկությունը վավերացնելու համար՝ բազային տուրքի հիսուն տոկոսի չափով

16. կատարողական մակագրություններ անելու համար՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

17. փաստաթղթերի պատճենների և դրանցից քաղվածքների յուրաքանչյուր էջի իսկությունը վավերացնելու համար՝ բազային տուրքի 30 տոկոսի չափով

18. փաստաթղթերի ստորագրությունների, այդ թվում՝ թարգմանչի ստորագրության յուրաքանչյուր փաստաթղթի իսկությունը վավերացնելու համար՝ բազային տուրքի 50 տոկոսի չափով

19. նոտարական գրասենյակի գործերում եղած փաստաթղթերի կրկնօրինակները տալու, ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց դիմումները նոտարի միջոցով ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց հանձնելու համար՝ բազային տուրքի կրկնապատիկի չափով

20. պայմանագրեր, կտակներ, լիազորագրեր, դիմումներ և այլ նախագծեր կազմելու, ինչպես նաև տպագրված նախագծերի օրինակելի ձևեր տրամադրելու և լրացնելու համար՝ բազային տուրքի չափով

21. փաստաթղթերի պատճեններ և դրանցից քաղվածքներ հանելու համար՝ բազային տուրքի չափով

22. նոտարական այլ գործողությունների համար՝ բազային տուրքի յոթնապատիկի չափով

Նոտարական գրասենյակի շենքից դուրս կատարվող նոտարական գործողությունների համար պետական տուրքը գանձվում է կրկնակի չափով:

Հավելված 2

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար գանձվող պետական տուրքի դրույքաչափերը

Քաղվածք «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքից

Հոդված 16. Պետական գրանցման համար պետական տուրքի դրույքաչափերը

Պետական գրանցման համար պետական տուրքը գանձվում է հետևյալ դրույքաչափերով՝

36. անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում կատարելու համար՝

ա) անշարժ գույքի պետական գրանցում կատարելու (բացառությամբ սեփականաշնորհվող պետական, հանրային և համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակարանների)՝ բազային տուրքի չափով

բ) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների տնամերձ, այգեգործական (ամառանոցային) և բնակելի տան շինանարության և դրա սպասարկման համար հատկացված և որպես սեփականություն նրանց անցած հողերի և ամրակայված գույքի պետական գրանցում կատարելու (բացառությամբ սահմանամերձ, լեռնային, և ծայրամասային բնակավայրերի)՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

գ) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված սահմանամերձ, լեռնային, և ծայրամասային բնակավայրերում տնամերձ, այգեգործական (ամառանոցային) և բնակելի տան շինանարության և դրա սպասարկման համար հատկացված և որպես սեփականություն նրանց անցած հողերի և ամրակայված գույքի պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի 30 տոկոսի չափով

դ) հասարակական և արտադրական նշանակության անշարժ գույքի օտարման (վաճառք, փոխանակություն, նվիրատվություն) պայամանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի քսանապատիկի չափով

դա) «փոքր» օբյեկտների, բացառությամբ «դբ» կետով նշված անշարժ գույքի (համաձայն «Պետական գույքի մասնավորեցման (սեփականաշնորհման) մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի)՝ բազային տուրքի տասնապատիկի չափով

դբ) գյուղատնտեսական նշանակության անշարժ գույքի և մինչև 30 քառակուսի մետր կրպակների, տաղավարների, ավտոտնակների և այլ անշարժ գույքի՝ բազային տուրքի քառասնապատիկի չափով

դգ) հասարակական և արտադրական նշանակության այլ անշարժ գույքի՝ բազային տուրքի չափով

ե) անհատական բնակելի տների, այգետնակների պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի չափով

զ) անշարժ գույքի առանձին միավորների (ավտոտնակ, հացատուն, գոմ և այլ կառույցներ) պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի քսանապատիկի չափով

է) բնակելի նշանակության անշարժ գույքի՝ հողի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի) և ամրակալված գույքի օտարման (ձեռքբերման) պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ը) գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողամասերի յուրաքանչյուր միավորի օտարման (ձեռքբերման) պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի 30 տոկոսի չափով

ը1) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված սահմանամերձ, լեռնային, ծայրամասային բնակավայրերում գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողամասերի յուրաքանչյուր միավորի (բացառությամբ տնամերձ հողամասերի) օտարման (ձեռքբերման) պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

թ) կտակի կամ ժառանգման միջոցով ձեռք բերված անշարժ գույքի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժ) պետական և համայնքային սեփականություն համարվող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժա) պետական և համայնքային սեփականություն համարվող հողերի օտարման, վարձակալության և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժբ) շենքերի և շինությունների վարձակալության և ենթավարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժգ) ՀՀ քաղաքացիներին՝ սեփականություն համարվող անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժգ1) ՀՀ քաղաքացիներին՝ գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողամասերի յուրաքանչյուր միավորի վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժդ) անշարժ գույքի օգտագործման իրավունքի պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

ժե) անշարժ գույքի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողերի) և բնակելի նշանակության անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի գրանցում կատարելու և նշված գույքի հիփոթեքի առարկայի օտարման վրա սահմանափակում (արգելադրում) կիրառելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժե1) գյուղատնտեսական նշանակության սեփականաշնորհված հողամասերի յուրաքանչյուր միավորի, ինչպես նաև բնակելի նշանակության անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի) պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու և նշված

հողամասի գրավի (հիփոթեքի) առարկայի օտարման վրա սահմանափակում (արգելադրում) կիրառելու համար՝ բազային տուրքի կրկնապատիկի չափով

ժն2) շարժական գույքի (բացառությամբ գյուղատնտեսական ինքնագնաց մեքենաների) հիփոթեքի պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու և նշված գույքի հիփոթեքի առարկայի օտարման վրա սահմանափակում (արգելադրում) կիրառելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժն3) գյուղատնտեսական ինքնագնաց մեքենաների հիփոթեքի պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու և նշված գույքի հիփոթեքի առարկայի օտարման վրա սահմանափակում (արգելադրում) կիրառելու համար՝ բազային տուրքի չափով

ժգ) անշարժ գույքի փոխանակման պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի չափով

ժէ) հողը մշտական օգտագործման հանձնելու որոշումների պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի չափով

ժը) հողամասերի սահմանները փոփոխելու, միավորելու և բաժանելու մասին պայմանագրերի պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի չափով

ժթ) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի սահմանափակման, այդ թվում՝ սերվիտուտի պայմանագրի պետական գրանցում կատարելու՝ բազային տուրքի չափով

ի) անշարժ գույքի արտոնված օգտագործման իրավունքի արտոնագրի պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

իա) անշարժ գույքի նկատմամբ ժամկետային, հայեցողական, անժամկետ, ցմահ իրավագործության պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

իբ) անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի առանձին իրավագործությունների պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի չափով

իբ1) անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

իգ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման մասին որոշումների, վճիռների, դատավճիռների պետական գրանցման համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

իդ) հողի մշտական օգտագործման և հողի ու շենքերի, շինությունների վարձակալության իրավունքի դադարման մասին որոշումների, վճիռների, դատավճիռների պետական գրանցում կատարելու համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

իե) անշարժ գույքից կամ նրա մի մասից սեփականատիրոջ, օգտագործողի հրաժարվելու մասին որոշումների պետական գրանցման համար՝ բազային տուրքի հնգապատիկի չափով

