

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆ Ի ԾԽԱՆԻ

ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՈՒԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ
ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

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

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ - 2016

ЕРЕВАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ГЕВОРГЯН АРУТЮН ИШХАНОВИЧ

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

АВТОРЕФЕРАТ

Диссертации на соискание ученой степени кандидата

юридических наук по специальности:

12.00.03 - Частное право: гражданское право: торговое (коммерческое)
право; международное частное право; семейное право; трудовое право;
право социального обеспечения

ЕРЕВАН - 2016

Ատենախոսությունների թեման հաստատվել է Երևանի պետական
համալսարանում

Գիտական ղեկավար՝
դոկտոր,

իրավաբանական գիտությունների
պրոֆեսոր Գ.Յ. Ղարախանյան

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝ իրավաբանական
գիտությունների դոկտոր,

պրոֆեսոր Ա.Մ. Յայկյանց
իրավաբանական գիտությունների
թեկնածու, դոցենտ Ն.Ա.
Կարապետյան

Առաջատար կազմակերպություն՝ Յայ-ռուսական
(սլավոնական) համալսարան

Ատենախոսությունն պաշտպանությունը կայանալու է 2016թ.
մայիսի 3-ին՝ ժամը 14³⁰-ին, Երևանի պետական համալսարանում
գործող ԲՈՅ-ի իրավագիտություն 001 մասնագիտական խորհրդի
նիստում (0025, ք. Երևան, Ալեք Մանուկյան 1):

Ատենախոսությունը կարելի է ծանոթանալ Երևանի պետական
համալսարանի գրադարանի գիտաշխատողների
ընթերցասրահում:

Սեղմագիրն առաքված է 2016թ. ապրիլի 2-ին:

Մասնագիտական խորհրդի գիտական
քարտուղարի պաշտոնակատար,
իրավ. գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր
Վաղարշյան

Ա.Գ.

Тема диссертации утверждена в Ереванском государственном Университете

Научный руководитель: доктор юридических наук,
профессор Г.А. Гараханян

Официальные оппоненты: доктор юридических наук,
профессор А.М. Айкянц

кандидат юридических наук,
доцент Н.А. Карапетян

Ведущая организация: Российско-Армянский (Славянский) университет

Защита состоится 3-го мая 2016г. в 14³⁰ часов на заседании
Специализированного совета ВАК 001 по юриспруденции при Ереванском
государственном университете (0025, г. Ереван, ул. Алека Манукяна 1).

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале научных работников библиотеки ЕГУ.

Автореферат разослан 2-го апреля 2016 года.

Исполняющий обязанности ученого секретаря
специализированного совета,
доктор юридических наук, профессор

А.Г. Вагаршян

Արեւախոսութեան ընդհանուր բնութագիրը

Արեւախոսութեան թեմայի արդիականութիւնը: Սոցիալական պետութեան և քաղաքակիրթ հասարակութեան կայացման բնականոն գործընթացը երաշխավորող առանցքային գործոններէն են բնակարանային պահանջմունքները՝ բավարարման մեխանիզմները, ուստի՝ հնարավորինս կատարյալ համապատասխան օրենսդրութիւնը:

Բնակելի տարածութիւնը, հանդիսանալով քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտ, առանձնակի նշանակութիւն ունի քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների իրացման հարցում, ինչը ենթադրում է սեփականութեան կամ օրենքով նախատեսված որևէ այլ իրավունքով բնակելի տարածութիւն ունենալու, այն կայուն օգտագործելու, բնակելի տարածութիւնից կամայական գրկվելու անթույլատրելիութեան իրավաբանորեն ապահովված հնարավորութիւնը:

Հայտնի է, որ «իրական իրերը» իրավաբանական կյանքում հանդես են գալիս միայն վերջիններիս նկատմամբ կիրառվող իրավունքների միջնորդավորմամբ, ուստի, ելնելով նաև բնակելի տարածութեան տնտեսական արժևորման և հասարակական հատուկ նշանակութեան առանձնահատկութիւններից, առանձնակի կարևորվում է քաղաքացիական իրավունքի այդպիսի օբյեկտի իրավական ռեժիմի որոշակացումը:

Մասնավոր սեփականութեան իրավունքի ինստիտուտի վերածման և զարգացման արդյունքում Հայաստանի Հանրապետութեան բնակարանային քաղաքականութիւնը կրեց նշանակալի փոփոխութիւններ՝ կապված բնակելի տարածութիւնների զգալի զանգվածի՝ մասնավոր սեփականութեան վերածվելու, հետևաբար, քաղաքացիական շրջանառութեան ոլորտներգրավվելու հետ, ինչն իր հերթին հանգեցրեց, սեփականութեան իրավունքից բացի, քաղաքացիական իրավունքի այնպիսի ինստիտուտի հանգամանալից օրենսդրական կարգավորման անհրաժեշտութեան, ինչպիսին բնակելի տարածութեան օգտագործման իրավունքն է:

Բնակարանը հանդիսանում է յուրաքանչյուր մարդու կյանքի գլխավոր նյութական պայմաններից մեկը: Ուստի, սեփականութեան իրավունքով բնակելի տարածութիւն ձեռք բերելու հնարավորութեան բացակայութիւնը չպետք է հանգեցնի քաղաքացիների՝ բնակարանի իրավունքի խախտման: Սոցիալ-տնտեսական զարգացման ժամանակակից փուլում, հաշվի առնելով բնակարան ձեռք բերելու դժվարութիւնները, առանձնակի դերակատարութիւն է վերապահվում բնակելի

տարածու թյան օգտագործման իրավունքին: Ընդ որում, անհրաժեշտ է պահպանել հավասարակշռությունը բնակելի տարածու թյան սեփականության իրավունքի և վերջինս սահմանափակող սեփականատեր չհանդիսացող անձանց օգտագործման իրավունքի միջև՝ միևնույն ժամանակ չոտնահարելով ո՛չ սեփականատիրոջ, ո՛չ օգտագործողների իրավունքները:

Չնայած մի շարք օրենսդրական փոփոխություններին՝ բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը՝ իրային իրավունքների բովանդակության և իրավական բնույթի առանձնահատկություններով պայմանավորված, շարունակում է խնդրահարույց մնալ: Ուստի, քաղաքացիական իրավունքի գիտության և օրենսդրի առջև ծառայել է ոչ միայն բնակելի տարածու թյան նկատմամբ իրային իրավունքների կառուցվածքը համակողմանի հետազոտելու, այլև այդպիսի իրավունքների նախագծման ու համակարգման նոր լուծումներ և մոտեցումներ փնտրելու խնդիր:

Քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների բավարարման գործում իր ուրույն տեղն ու դերն ունի բնակելի տարածու թյան վարձակալությունը, որի ու ժով վարձակալը ձեռք է բերում բնակելի տարածու թյան ժամանակավոր օգտագործման իրավունք, որի իրավական բնույթի որոշակիացումը պայմանավորում է նրա (վարձակալի)՝ բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավագործության բովանդակությունը: Ներկայումս, կասկածից վեր է քաղաքացիների սեփականությունը կազմող անհատական բնակարանային \$ոնդի գերակայությունը, հետևաբար, բնակելի տարածու թյան վարձակալություն պայմանագրին նվիրված քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերը գլխավորապես տարածվում են նշված \$ոնդի տների վարձակալումից բխող հարաբերությունների նկատմամբ: Այնուամենայնիվ, այսօր, թեև ոչ մեծ ծավալով, առկա պետական կամ համայնքային բնակարանային \$ոնդի տների կապակցությամբ կնքվող վարձակալական հարաբերությունները, որոնք նախկինում կարգավորվում էին Հայկական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգրքով, դուրս են մնում գործող օրենսդրական կարգավորման շրջանակներից: Արդյունքում, իրավակիրառ գործունեությունը հաճախ առնչվում է նշված վարձակալական հարաբերություններից բխող բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքին վերաբերող հարցերի իրավական անորոշության խնդիրներին:

Բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավահարաբերությունների կապակցությամբ դատական վեճերի հսկայական քանակությունը վկայում է համապատասխան ինստիտուտների իրականացման առկա համակարգերի ոչ բավարար

մշակված ու թյան մասին. խոսքը վերաբերում է առաջին հերթին բնակելի տարած ու թյան իրավական ռեժիմի, բնակելի տարած ու թյան օգտագործման իրավունքի բովանդակ ու թյան և իրավական բնույթի, քաղաքացիաիրավական կարգավորման շրջանակներում դրանց ձեռք բերման ու դադարման հարցերին և այլն:

Հայաստանի Հանրապետ ու թյան քաղաքացիական օրենսդր ու թյամբ բնակելի տարած ու թյան օգտագործման իրավահարաբեր ու թյուն ների անկատար կարգավոր ու մը մեր իրական ու թյուն ու մ ստեղծել է մի իրավիճակ, երբ անհրաժեշտ է վերաիմաստավորել և վերաարժևորել օգտագործման իրավահարաբեր ու թյուն ների դերն ու նշանակ ու թյուն նը, վերջինիս մասնակիցների իրավ ու նքների արդյունավետ պաշտպան ու թյուն նը, լուծել այս ոլորտում առկա ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական հիմնահարցերը:

Վերոշարադրյալը հիմնավոր ու մ է բնակելի տարած ու թյան նկատմամբ իրային-իրավական և պարտավորաիրավական իրավ ու նքների կառ ու ցվածքների շրջանակներում բնակելի տարած ու թյան օգտագործման իրավ ու նքի խնդրահար ու յց հարցերի տեսական հետազ ու տ ու թյան և պատշաճ իրավական կարգավորման անհրաժեշտ ու թյուն նը:

Թեմայի մշակված ու թյան աստիճանը: Սույն հետազ ու տ ու թյան նորմատիվ-իրավական հիմքը կազմ ու մ են Հայաստանի Հանրապետ ու թյան Սահմանադր ու թյուն նը, ինչպես նաև բնակարանային հարաբեր ու թյուն ները կարգավորող լոկալ և միջազգային-իրավական բն ու յ մի շարք այլ ակտեր:

Բնակարանի իրավ ու նքը և դրա բովանդակ ու թյուն նն ու ս ու մ նա սիրվել են այնպիսի իրավաբան գիտնականների կողմից, ինչպիսիք են Ս.Ի. Ասկնազին, Յ ու .Գ. Բասինը, Ե.Վ. Բոգդանովը, Վ.Դ. Վ ու լ կ ո վը, Վ.Պ. Գրիբանովը, Տ.Վ. Կասատկինան, Ա.Ն. Կիչիխինը, Ի.Բ. Մարտկովիչը, Ն.Ա. Շչերբակովան, Վ.Ն. Լիտովկինը, Պ.Ի. Սեդ ու գի նը, Վ.Բ. Սկրիպկոն, Ս.Ս. Կորնեևը և այլ ոք:

Բնակարանային իրավահարաբեր ու թյուն ների, իրային իրավ ու նքների, բնակելի տարած ու թյան օգտագործման իրավ ու նքի հիմնախնդիրների ու ս ու մ նասիրման համար տեսական հիմք են ծառայել Յ ու .Գ. Բասինի, Ե.Վ. Բոգդանովի, Մ.Ի. Բրագինսկ ու , Ե.Ս. Գետմանի, Բ.Ս. Գոնգալ ո յ ի, Ի. Գորոնովիչի, Լ.Յ ու . Գր ու դցինայի, Օ.Ս. Իոֆֆեի, Օ.Ա. Կրասավչիկովի, Օ.Ի. Կրասսովի, Պ.Վ. Կրաշեննիկովի, Գ.Բ. Լեոնովայի, Վ.Ն. Լիտովկինի, Ս.Յ ու . Մակարովի, Վ.Ֆ. Մալ ո վի, Ու . Մատտեիի, Լ.Յ ու . Միխեևայի, Ի.Ա. Պոկրովսկ ու , Պ.Ի. Սեդ ու գի նի, Ա.Պ. Սերգեևի, Վ.Ի. Սինայսկ ու , Ե.Ա. Ս ու խանովի, Վ.Վ. Վիտրյանսկ ու , Յ ու .Կ. Տ ու լ ստոյի, Դ.Ա. Ֆորմակիդովի, Վ.Ֆ. Չիգիրի, Գ.Ֆ. Շերշենևիչի, Լ.Վ. Շչեննիկովայի և այլ ոց աշխատ ու թյուն ները:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հասկացության վերլուծությանը, ինչպես նաև նշված պայմանագրերը կարգավորող առանձին դրույթների ուսումնասիրությանը բովանդակվում են Վ.Բ. Իսակովի, Յու.Կ. Տոլստոյի, Ա.Ն. Կիչիխինի, Ի.Բ. Մարտկովիչի, Ն.Ա. Շչերբակովի, Լ.Մ. Պչելինցևայի, Ս.Վ. Պչելինցևի, Ս. Սոնինի, Ե.Պ. Դանիլովի, Վ.Ֆ. Չիգիրի, Ե. Ռիբասովի և այլոց աշխատությանը ներդրում:

Չնայած այն հանգամանքին, որ բնակարանային իրավունքների իրականացման որոշ հիմնախնդիրներ արտացոլված են իրավաբանական գիտությանը ներդրող գրքերում, պրոֆեսոր Գ.Յ.Ղարախանյանի հեղինակած «Չայաստանի Չանրապետության բնակարանային իրավունք» վերտառությանը ուսումնական ձեռնարկում (ԵՊՅ հրատ., 1995թ.) և այլ աշխատությանը ներդրում, իսկ բնակարանի սահմանադրական իրավունքի հարցերին անդրադարձել են Վ.Ռ.Նազարյանը, Գ.Գ.Չարությանը, Ն.Ա.Այվազյանը, Գ.Բ.Դանիելյանը, Յ.Մ.Խաչատրյանը, այնուհանդերձ, ներկայումս Չայաստանի Չանրապետության ուսումնական քաղաքացիական իրավունքի համալիր հետազոտմանը նվիրված աշխատությանը ներդրում:

Ուստի, հաշվի առնելով բնակարանային իրավաբանությանը ներդրող բազմաթիվ աշխատանքներ, անընդհատ զարգացող և վերափոխվող բնույթը, ինչպես նաև Չայաստանի Չանրապետության ուսումնական գրեթե համակողմանի հետազոտված չլինելու հանգամանքը, քննարկվող թեմայի վերաբերյալ գիտական հիմնարար հետազոտության անհրաժեշտությունն է առաջանում:

Ատենախոսության հետազոտման օբյեկտը և առարկան: Աշխատության հետազոտման օբյեկտն այն հասարակական հարաբերությանը ներդրում են, որոնք առաջանում են քաղաքացիական բնակարանային իրավունքի իրականացման ընթացքում այնպիսի եղանակի կիրառման ճանապարհով, ինչպիսին սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման հարաբերությանը, ինչպես նաև վերջինս կարգավորող օրենսդրության զարգացման ու կատարելագործման հարաբերությանը ներդրում:

Չետազոտման առարկան են կազմում գործող քաղաքացիական, բնակարանային օրենսդրության և այլ նորմատիվ իրավական ակտերի նորմերը, որոնք ուղղված են սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման հարաբերությանը ներդրող կարգավորմանը, ինչպես նաև դրանց կիրառման պրակտիկան:

Չետազոտման նպատակներն ու խնդիրները: Ատենախոսության հետազոտման հիմնական նպատակը Չայաստանի Չանրապետության ուսումնական բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրականացման և դրա պրակտիկ կիրառման հիմնախնդիրների առավել ամբողջական և համալիր վերլուծությանն է, և դրա հիման

վրա՝ հայաստանյան բնակարանային օրենսդրական հիմքերի կատարելագործման ուղղությամբ առաջարկությունների մշակումը: Նշված նպատակների իրականացմամբ է պայմանավորված հետևյալ խնդիրների լուծումը.

➤ ուսումնասիրել բնակարանային պահանջմունքների իրացման իրավական մեխանիզմների էվոլյուցիան,

➤ հետազոտել անձի՝ բնակարանի իրավունքի բնույթն ու բովանդակությունը,

➤ հետազոտել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը,

➤ վերհանել բնակելի տարածության՝ որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտի հատկանիշները և դրանց հիման վրավերլուծել բնակելի տարածության և դրա տարատեսակների օրենսդրական հասկացությունները,

➤ ուսումնասիրել սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացումը,

➤ հետազոտել կտակային հանձնարարությունը և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք,

➤ դիտարկել բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման հիմք,

➤ ուսումնասիրել բնակելի տարածության վարձակալության սոցիալական և կոմերցիոն պայմանագրերի հասկացությունն ու բովանդակությունը և դրանց կիրառման պրակտիկան,

➤ ուսումնասիրել բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի փոփոխման և դադարման հիմքերն ու կարգը, ինչպես նաև իրավական հետևանքները,

➤ ուսումնասիրել համաշխարհային պրակտիկային հայտնի բնակարանի իրավունքի սահմանադրական ամրագրման, ինչպես նաև տարբեր հիմքերով, այդ թվում՝ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հիման վրա, առաջացող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի հիմնական առանձնահատկությունները, վերհանել դրանց էական տարբերությունները և քննարկել Հայաստանի Հանրապետությունում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի՝ որպես բնակարանի իրավունքի իրականացման միջոցի վերաբերյալ առկա համակարգի համապատասխանությունը և զարգացման միտումները,

➤ հիմնավորել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի կարգավորման ոլորտի գործող օրենսդրության կատարելագործման ուղղությամբ առաջարկություններ:

Հետազոտության մեթոդաբանական հիմքը: Հետազոտության համար մեթոդաբանական հիմք են հանդիսացել իմացության դիա-

լ Ե կ տի կ ակ ան , տր ամ ար ան ակ ան , հ ամ ակ ար գ այ ի ն ան ալ ի գ ի , ս ի ն թ Ե - գ ի , ան ալ ո գ ի այ ի , հ ամ Ե մ ատ ակ ան -ի ր ավ ակ ան , ձ և ակ ան -ի ր ավ ար ան ա - կ ան , վ ի ճ ակ ա գ ր ակ ան , հ աս ար ակ ա գ ի տ ակ ան և գ ի տ ա հ Ե տ ա գ ո տ ակ ան ա շ խ ատ ան ք ի այ լ մ Ե թ ո ղ ն Ե ր :

Ատ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան տ Ե ս ակ ան հ ի մ ք ը : Ատ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան տ Ե ս ա - կ ան հ ի մ ք ն Ե ն հ ան դ ի ս ան ու մ ի ր ավ ու Լ ն ք ի տ Ե ս ու Լ թ յ ան և պ ատ մ ու Լ թ - յ ան , ս ա հ մ ան ա դ ր ակ ան ի ր ավ ու Լ ն ք ի , ք աղ ա ք ա ց ի ակ ան ի ր ավ ու Լ ն ք ի և ք ն ակ ար ան այ ի ն ի ր ավ ու Լ ն ք ի ո լ ո թ տ ն Ե ր ի հ այ թ Ե ն ակ ան և ար տ աս ա հ - մ ան յ ան գ ի տ ն ակ ան ն Ե ր ի ա շ խ ատ ու Լ թ յ ու Լ ն ն Ե ր ը :

Յ Ե տ ա գ ո տ ու Լ թ յ ան ն ո թ մ ա տ Վ հ ի մ ք ը : Յ Ե տ ա գ ո տ ու Լ թ յ ան ն ո թ մ ա - տ Վ հ ի մ ք ն Ե ն կ ա գ մ Ե լ Յ Յ Ս ա հ մ ան ա դ ր ու Լ թ յ ու Լ ն ը , Յ Յ ք աղ ա ք ա ց ի ա - կ ան օ թ Ե ն ս գ ի թ ք ը , ի ն չ պ Ե ս ն ա ն ո լ ո թ տ ի ն ա ռ ն չ վ ո ղ տ Ե ղ ակ ան և ար - տ աս ա հ մ ան յ ան այ լ ի ր ավ ակ ան ակ տ Ե ր :

Յ Ե տ ա գ ո տ ու Լ թ յ ան փ ո Ր Ճ ա ռ ն ակ ան (Ե մ ա ի թ ի կ) հ ի մ ք ը : Յ Ե տ ա գ ո - տ ու Լ թ յ ան փ ո Ր Ճ ա ռ ն ակ ան հ ի մ ք ն Ե ն կ ա գ մ Ե լ ա տ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան շ թ ջ ան ակ ն Ե թ ու մ ք ն ն ար կ վ ա ծ խ ն դ ի թ ն Ե ր ի ց մ ի ք ան ի ս ի շ ու Լ թ ջ Յ Յ վ ճ ռ ա ք Ե կ դ ատ ար ան ի ն ա խ ա դ Ե պ այ ի ն ք ն ու յ թ կ թ ո ղ ո թ ո շ ու մ ն Ե ր ը և դ ր ան ց կ ա պ ակ ց ու Լ թ յ ամ ք ն Ե թ կ այ ա ց վ ա ծ պ ար գ ա ք ան ու մ ն Ե ր ը :

Ատ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան գ ի տ ակ ան ն ո թ ու յ թ ը : Ատ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ու Լ ն ը հ այ թ Ե ն ակ ան ի ր ավ ա գ ի տ ու Լ թ յ ան ա ռ ա ջ ի ն հ ամ ա պ ար փ ակ և ամ ք ո ղ ջ ա - կ ան գ ի տ ա հ Ե տ ա գ ո տ ակ ան ու ս ու մ ն ա ս ի թ ու Լ թ յ ու Լ ն Ե , ո թ տ Ե ղ փ ո Ր Ճ Ե կ ա տ ար վ Ե լ ն Ե թ կ այ ա ց ն Ե լ ք ն ակ ար ան այ ի ն պ ա հ ան ջ մ ու Լ ն ք ն Ե թ ի ք ավ ար ար մ ան հ ար ց ու մ ս Ե փ ակ ան ա տ Ե թ չ հ ան դ ի ս ա ց ո ղ ան ձ ան ց ք ն ա - կ Ե լ ի տ ար ա ծ ու Լ թ յ ան օ գ տ ա գ ո Ր Ճ մ ան ի ր ավ ու Լ ն ք ի դ Ե թ ն ու Լ ն շ ան ա - կ ու Լ թ յ ու Լ ն ը , վ Ե թ հ ան Ե լ ք ն ակ Ե լ ի տ ար ա ծ ու Լ թ յ ան օ գ տ ա գ ո Ր Ճ մ ան ի - ր ավ ու Լ ն ք ի ց ք խ ո ղ հ ար ա ք Ե թ ու Լ թ յ ու Լ ն ն Ե ր ի ի ր ավ ակ ան կ ար գ ավ ո Ր - մ ան հ ի մ ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան , մ աս ն ա վ ո Ր ա պ Ե ս ` ն շ վ ա ծ ի ր ավ ու Լ ն ք ի ի ր ա ց - մ ան ու պ ա շ տ պ ան ու Լ թ յ ան ը ն թ ա ց ք ու մ ի հ այ տ Ե կ ո ղ հ ի մ ն ա հ ար - ց Ե թ ն ու ա ռ կ ա օ թ Ե ն ս դ ր ակ ան ք ա ց Ե թ ը : Ա թ դ յ ու Լ ն ք ու մ , կ ա տ ար վ Ե լ Ե ն ի ն չ պ Ե ս տ Ե ս ակ ան Ե գ Ր ա հ ան գ ու մ ն Ե ր , այ ն ա ք Ե Ե լ ն Ե թ կ այ ա ց - վ Ե լ Ե ն Յ Յ ք աղ ա ք ա ց ի ակ ան օ թ Ե ն ս դ ր ու Լ թ յ ան և ի ր ավ ակ ի Ր ա ռ պ Ր ակ - տ ի կ այ ու մ ա ռ կ ա թ Ե թ ու Լ թ յ ու Լ ն ն Ե ր ը շ տ կ Ե լ ու Լ ն ու ղ ղ վ ա ծ ա ռ ա ջ ար - կ ու Լ թ յ ու Լ ն ն Ե ր :

Ատ Ե ն ա խ ո ս ու Լ թ յ ան գ ի տ ակ ան ն ո թ ու յ թ ը դ Ր ս և ո Ր վ ու մ Ե պ ա շ տ պ ա - ն ու Լ թ յ ան ն Ե թ կ այ ա ց վ ո ղ դ Ր ու յ թ ն Ե թ ու մ և օ թ Ե ն ս դ ր ու Լ թ յ ան կ ա տ ար - Ե լ ա գ ո Ր Ճ մ ան ն ու ղ ղ վ ա ծ ա ռ ա ջ ար կ ու Լ թ յ ու Լ ն ն Ե ր ու մ :

Պ ա շ տ պ ան ու Լ թ յ ան ն Ե թ կ այ ա ց վ ո ղ հ ի մ ն ակ ան դ Ր ու յ թ ն Ե ր ը :

1. Ու ս ու մ ն ա ս ի թ Ե լ ո վ ք ն ակ Ե լ ի տ ար ա ծ ու Լ թ յ ան օ գ տ ա գ ո Ր Ճ մ ան ի ր ավ ու Լ ն ք ի վ Ե թ ա ք Ե թ յ ա լ Յ Յ և ար տ աս ա հ մ ան յ ան մ ի շ ար ք Ե թ կ թ ն Ե - թ ի օ թ Ե ն ս դ ր ու Լ թ յ ամ ք ամ Ր ա գ Ր վ ա ծ ի ր ավ ակ ար գ ավ ո Ր ու մ ն Ե ր ը , ի ն չ - պ Ե ս ն ա ն ք ն ն ար կ վ ո ղ ի ր ավ ու Լ ն ք ի վ Ե թ ա ք Ե թ յ ա լ մ աս ն ա գ ի տ ակ ան գ Ր ակ ան ու Լ թ յ ու Լ ու մ ար տ ա հ այ տ վ ա ծ կ ար ծ ի ք ն Ե ր ը , գ տ ն ու մ Ե ն ք , ո թ ք ն ակ Ե լ ի տ ար ա ծ ու Լ թ յ ան օ գ տ ա գ ո Ր Ճ մ ան ի ր ավ ու Լ ն ք ը հ ան դ ի ս ա - ն ու մ Ե ի Ր այ ի ն ի ր ավ ակ ան ք ն ու յ թ ո վ օ ժ տ վ ա ծ **ան ձ ն ակ ան ս ա հ մ ա**

Նախակ սերվիտուտ Մինչ դեռ, ՀՀ-ում գործող օրենսդրական կարգավորումը չի սահմանում անձնական սահմանափակ սերվիտուտի ինստիտուտը: Ուստի, առաջարկում ենք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում, ելնելով նաև անձնական ու իրային սերվիտուտները հստակ տարանջատելու նկատառումներից, ավելացնել **«Անձնական սահմանափակ սերվիտուտ»** վերտառությամբ նոր հոդված՝ սահմանելով վերջինիս օրենսդրական բնորոշումը և առանձնահատկությունները:

2. Գործող իրավակարգավորման շրջանակներում օրենսդիրը «բնակելի տան», «բնակարանի», «բնակելի տան մասի» կամ «բնակարանի մասի» նկատմամբ որպես տեսակային (սեռային) հասկացությունն օգտագործում է «բնակելի տարածություն» եզրույթը՝ չբացահայտելով դրանց հասկացությունները և բնութագրիչ առանձնահատկությունները, այլ միայն սահմանափակվում է բազմաբնակարան շենքի բնակարանի՝ ոչ ամբողջական հասկացության բնորոշմամբ: Հետևաբար, քաղաքացիական կարգավորման ոլորտում բնակելի տարածության տեղը և դերը, քաղաքացիական շրջանառությանը մասնակցելու հնարավորությունը որոշելու կանոնների պատշաճ համակարգ ձևավորելու, ինչպես նաև պրակտիկայում «բնակելի տարածություն» և ՀՀ օրենսդրությամբ վերջինիս տարատեսակներ հանդիսացող «բնակելի տուն» ու «բնակարան» եզրույթների միատեսակ ընկալում ապահովելու նպատակով առաջարկում ենք վերջիններիս հետևյալ բնորոշումները.

1) «Բնակելի տարածությունը հողին ամրակայված, մեկուսացված, բարեկարգ, մշտական բնակության համար նախատեսված և պիտանի, շինարարությունն (կառուցումը) ավարտված, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով շահագործման հանձնված և կադաստրային ու տեխնիկական հաշվառման ենթակա տարածքն (շինությունն) է»:

2) «Բնակելի տունը ֆիզիկական անձանց բնակության հետ կապված կենցաղային կարիքների բավարարման համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված անհատապես որոշվող, սահմաններ ունեցող հողին ամրակայված շինությունն է, որը բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:

3) «Բազմաբնակարան շենքի բնակարանը ֆիզիկական անձանց բնակության հետ կապված կենցաղային կարիքների բավարարման համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված կառուցվածքայնորեն առանձնացված տարածքն (շինությունն) է, որն ունի անմիջական ելք դեպի շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներ, առանձնացված մուտք փո-

դոցի կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքի կողմից, բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:

3. Ներկա օրենսդրական իրավակարգավորումը չի արտացոլում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը, ինչի պատճառով վերջիններիս նշված իրավունքի կիրառելիության ժամանակ արակտիկայում խնդիրներ են առաջանում: Ուսումնասիրելով սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման առանձնահատկությունները, գտնում ենք, որ այն պետք է առաջանա թե սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրի, այլ օրենքի հիման վրա՝ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ հետ վստահության վրա հիմնված ընտանեկան կապերի փաստի ուժով: Յետևաբար, առաջարկում ենք բնակելի տարածության օգտագործման իրավահարաբերությունները կանոնակարգող ՀՀ քաղ. օր. 225-րդ հոդվածում ամրագրել դրույթ՝ սահմանելով, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը սեփականատիրոջ հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամների համար ծագում է օրենքի հիման վրա՝ անկախ սեփականատիրոջ հետ պայմանագրի կնքումից և իրավունքի պետական գրանցումից:

4. Կտակային հանձնարարության հիման վրա ծագող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի արակտիկայի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ այն բավական սակավ է հանդիպում նոտարական արակտիկայում, հետևաբար, փաստորեն, բացակայում է նաև դատական արակտիկան: Առավել քան հազվադեպ երևույթ է այն կտակային հանձնարարությունը, որի օբյեկտ է հանդիսանում բնակելի տարածությունը կամ դրամաքն օգտագործման իրավունքով հրիտակառուին (շահառուին) հանձնելը: Դա բացատրվում է այն հանգամանքով, որ կտակարարը, ժառանգի իրավունքները չնտնահարելու նկատառումներից ելնելով, որպես կանոն, չի ցանկանում բավական տևական ժամանակով ծանրաբեռնել ժառանգին սեփականության իրավունքով անցած բնակելի տարածությունը: Ուստի, քննարկվող ինստիտուտի կենսագործումը արակտիկայում ավելի ճկուն դարձնելու, դրա գանգվածային կիրառումը խթանելու, ինչպես նաև բնակելի տարածության սեփականատեր դարձած ժառանգի իրավունքները հնարավորինս չնտնահարելու նպատակով առաջարկում ենք.

1) ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք սահմանելու ժամկետ շահառուին (օգտառուին) կյանքի տևողությունից (ցմահ) բացի նախատեսել նաև որոշակի ժամկետով օգտագործման իրավունք սահմանելու հնարավորություն:

2) Օրենսդրորեն ամրագրել կտակային հանձնարարության հի-

ման վրա ծագած օգտագործման իրավունքով բնակելի տարածությունը ծանրաբեռնելու սահմանները՝ կատարելով այնպիսի փոփոխություններ, որոնք կարգել են կտակային հանձնարարության սահմանում, եթե չեն պահպանվում մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները:

3) Օրենսդրորեն ժառանգատուին հնարավորություն ընձեռել անձամբ որոշելու կտակային հանձնարարության ուժով ծագող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի հատուցելի կամ անհատույց լինելու հարցը: Մասնավորապես, ամրագրել դրույթ, համաձայն որի՝ «Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ենթադրվում է անհատույց, եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով»:

5. Գործող օրենսդրությամբ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիր նախատեսված չէ: Գտնում ենք, որ չնայած նրան, որ ցմահ ռենտայի պայմանագիրը և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը հարաբերվում են որպես տեսակ և ենթատեսակ, նրանց միջև առկա տարբերությունները զգալի են: Տարբերությունը կայանում է նրանում, որ առաջին դեպքում պայմանագրով կարող է փոխանցվել ինչպես շարժական, այնպես էլ անշարժ գույք, մինչդեռ երկրորդ դեպքում՝ բացառապես անշարժ գույք: Բացի այդ, ցմահ ռենտա ստացողին պարբերաբար վճարվում է միայն պայմանագրում նշված դրամական գումար: Իսկ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրում ռենտան սահմանվում է այսպես կոչված բնեղեն ձևով (նատուրայով), այսինքն՝ խնամելու, բնակարան, սնունդ, հագուստ հատկացնելու ճանապարհով և այլն: Այսպիսով, ցմահ ռենտայի պայմանագիրը կրում է նյութական բնույթ՝ արտահայտված դրամական գումարով, մինչդեռ, ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը կրում է ոչ միայն նյութական, այլ նաև անձնական բնույթ, որը սահմանվում է կողմերի փոխհարաբերությամբ՝ պայմանագրի իրականացման ընթացքում: Այդ իսկ պատճառով առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 32-րդ գլուխը լրացնել **«Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարում»** վերտառությամբ 3.1-ին պարագրաֆով՝ սահմանելով դրա իրականացման պայմաններն ու կարգը:

6. Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրին նվիրված ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ այն (օրենսգիրքը) բնակելի տարածության վարձակալության՝ կոմերցիոն և սոցիալական պայմանագրերի միաժամանակյա գոյությունն անտեսել է, սահմանել բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից բխող հարաբերությունները կարգավորող նորմեր, որոնցից դժվար է որոշել, թե որոնք են վերաբերում պետական կամ համայնքային

բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալ մանը, որոնք՝ անհատական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալ մանը: Մինչ դեռ, ուսումնասիրելով վերոնշյալ պայմանագրերի բովանդակությունը, դրանց նմանություններն ու տարբերությունները, հիմնավորվել է դրանք առանձին իրավական կարգավորման ենթարկելու անհրաժեշտությունը: Վերոնշյալի հաշվառմամբ՝ Քաղ. օր.-ում առկա բազմաթիվ բացերը լրացնելու և գոյություն ունեցող պետական կամ համայնքային, ինչպես նաև սոցիալական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալության հարաբերությունները հստակ կանոնակարգելու նպատակով առաջարկում ենք ՀՀ Քաղ. օր. 35-րդ գլուխը լրացնել **«Սոցիալական վարձակալություն»** վերտառությամբ 5.1-ին պարագրաֆով՝ սահմանելով դրա առանձնահատկությունները, իրականացման պայմաններն ու կարգը, բովանդակությունը:

Ատենախոսության տեսական նշանակությունը: Ատենախոսության տեսական նշանակությունն այն է, որ վերջինս հայրենական գիտության մեջ սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրականացման հիմնախնդիրների վերաբերյալ կատարված առաջին համակողմանի, համալիր հետազոտությունն է, որի արդյունքները կարող են տեսական հիմք հանդիսանալ հետագա հետազոտությունների համար:

Աշխատության գործնական նշանակությունը: Աշխատությունում ձևակերպված առաջարկները, մոտեցումները և եզրակացությունները կարող են օգտագործվել ՀՀ Քաղաքացիական և բնակարանային օրենսդրության կատարելագործման, ՀՀ իրավակիրառ մարմինների կողմից բնակարանի իրավունքի և բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրականացման գործընթացի կազմակերպման, ուսումնական, մեթոդական և գիտական գրականության մշակման, ինչպես նաև ուսուցման նպատակով:

Հետազոտության արդյունքների փորձարկումն ու ներդրումը: Ատենախոսության հիմնական դրույթներն ու եզրահանգումները քննարկվել են ԵՊՀ Քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնում, ինչպես նաև ներկայացված են հեղինակի հրապարակած գիտական հոդվածներում:

Աշխատանքի կառուցվածքը և ծավալը: Ատենախոսությունը կազմված է ներածությունից, տասը պարագրաֆ պարունակող երեք գլուխներից, եզրակացությունից, իրավական ակտերի և օգտագործված գրականության ցանկից, հավելվածներից:

ՍՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներածության մեջ հիմնավորվել է թեմայի արդիականությունը, ներկայացվել են հետազոտության նպատակն ու խնդիրները, թեմայի մշակվածության աստիճանը,

դրա տեսական, իրավական և փորձառական հիմքերը, ցույց են տրվել ուսումնասիրության մեթոդաբանությանը, գիտական նորույթն ու պաշտպանության ներկայացվող հիմնական դրույթները, անդրադարձ է կատարվել հետազոտության արդյունքների փորձարկմանը, աշխատանքի կառուցվածքին ու ծավալին:

Առաջին գլխի վերտառությանն է՝ **‘ Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի հասկացությանը և իրավական բնույթը’**, որը բաղկացած է չորս պարագրաֆից:

‘ Բնակարանային պահանջմունքների իրացման իրավական մեխանիզմների էվոլյուցիան’ վերտառությամբ 1.1 պարագրաֆում ուսումնասիրվել են բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դրսևորումներն ու զարգացումները պատմական տարբեր ժամանակաշրջաններում: Արդյունքում կատարվել է այն եզրահանգումը, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի աղբյուրները հարկավոր է փնտրել հռոմեական իրավունքում նախատեսված անձնական սերվիտուտներում (ուրիշի գույքի ցմահ օգտագործման իրավունքներում) և որ բնակարանային պահանջմունքների իրացման իրավական մեխանիզմները պատմականորեն ունեին հիմնականում իրային-իրավական բնույթ, որը պայմանավորված էր այն հանգամանքով, որ ուրիշի տանը ցմահ բնակության իրավունքն ի սկզբանե (հռոմեական ժամանակաշրջանում) բնութագրվում էր որպես կտակային հանձնարարությանը (կարգադրությանը) բխող անձնական սերվիտուտի հատուկ տարատեսակ, որին բնորոշ էին հետևյալ հատկանիշները՝ այն կարող էր իրականացվել բացառապես անձամբ տվյալ սուբյեկտի կողմից, այսինքն՝ կրում էր խիստ անձնական բնույթ, սուբյեկտի և գույքի միջև առկա էր իրավաբանական կապ (տիրապետման փաստ), հանձնված իրը պետք է օգտագործվեր բացառապես նպատակային նշանակությամբ և, վերջապես, տվյալ իրավունքը, որպես կանոն, ցմահ էր և չէր փոխանցվում ժառանգաբար: Փաստորեն, դեռևս հռոմեական ժամանակաշրջանում քննարկվող իրավունքն օժտված էր այնպիսի հատկանիշներով, որոնք բնութագրական են իրային իրավունքներին:

‘ Բնակարանային պահանջմունքների բավարարման սահմանադրական հիմունքները’ վերտառությամբ 1.2 պարագրաֆում ուսումնասիրվել են բնակարանի իրավունքի սահմանադրական ամրագրման առաձևատկությանը, իրավական բնույթն ու բովանդակությանը: Ուսումնասիրության են ենթարկվել բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ դրույթներ պարունակող մարդու իրավունքներին առնչվող մի շարք միջազգային

իրավական փաստաթղթեր և արտասահմանյան երկրներին սահմանադրություններ: Համաձայնելով մասնագիտական գրականության մեջ արտահայտված կարծիքի հետ՝ գտնում ենք, որ բնակարանի իրավունքը Սահմանադրությամբ ամրագրելու ունի մեծ նշանակություն, քանի որ դա նշանակում է բնակարան ունենալու յուրաքանչյուրի իրավունքը, բնակարանով ապահովված լինելու երաշխավորված հնարավորություն, քննարկվող իրավունքը սահմանադրորեն նախատեսելը ստեղծում է սեփական բնակարանը կայուն օգտագործելու և միաժամանակ բնակարանային պայմանները բարելավելու կարգով այլ բնակարան ստանալու հնարավորություն սահմանադրական հիմքեր, բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ սահմանադրական դրույթները իրավաբանական հենք են հանդիսանում բնակարանային օրենսդրության, բնակարանային հարաբերությունների ողջ համակարգի՝ բնակելի տարածությունների օգտագործման, բնակելի տարածությունների հետ կապված գործարքների և այլ իրավաբանական նշանակություն ունեցող գործողությունների իրականացման, բնակարանային ֆոնդի կառավարման կազմակերպման ու անվտանգության ապահովման և այլնի զարգացման ու կատարելագործման համար: Այդ կապակցությամբ առաջարկվել է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ նախատեսել բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ դրույթ:

«Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը» վերտառությունը 1.3 պարագրաֆում անդրադարձ է կատարվել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթի հարցին ինչպես իրային իրավական, այնպես էլ պարտավորաիրավական կարողակարգերի շրջանակներում: Մենք նույնպես կիսում ենք այն տեսակետը, որ օգտագործումը ճնշող մեծամասնությամբ պարտավորական իրավունք է: Միայն օրենքի հիման վրա առաջացող և օրենքով կանոնակարգվող մշտական (անժամկետ) օգտագործման իրավունքի որոշ տեսակներ են համարվում իրային իրավունք: Այդպիսիք են, օրինակ, սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, կտակային հանձնարարությամբ և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ծագող բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքը: Արդյունքում կատարվել է այն եզրահանգումը, որ նշված հիմքերով ծագող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը հանդիսանում է գերմանական իրավունքին հայտնի «անձնական սահմանափակ սերվիտուտ»:

Այդ առումով առաջարկվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում

նախատեսվել նշված ինստիտուտի վերաբերյալ դրույթներ:

«Բնակելի տարածությունը որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտ» վերտառույթյամբ 1.4 պարագրաֆում վերենհանվել «բնակելի տարածություն» և վերջինիս տարատեսակներ «բնակելի տուն» և «բնակարան» հասկացությունների ինչպես տեխնիկատնտեսական, այնպես էլ իրավաբանական նշանակության բնութագրական հատկանիշները: Մասնավորապես, առանձնահատուկ անդրադարձ է կատարվել բնակելի տարածության՝ բնակության համար պիտանիության և նախատեսվածության հատկանիշներին: Արդյունքում կատարվել է այն եզրահանգումը, որ օրենսդրությամբ նշված հատկանիշների միաժամանակյա նախատեսումն ունի կարևոր նշանակություն բնակարանային պահանջմունքների իրացման տեսանկյունից: Վերոնշյալի հաշվառմամբ, ելնելով նաև քաղաքացիական շրջանառության ու նշված եզրույթների միատեսակ ընկալում ապահովելու նկատառումներից, առաջարկվել է դրանց առավել ամբողջական բնորոշումները՝ համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ կատարելով ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում, այնպես էլ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում:

Երկրորդ գլխի վերտառույթ ունեն է **«Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի սահմանափակ իրային իրավական հիմքերը»**, որը բաղկացած է երեք պարագրաֆից:

«Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացումը» վերտառույթյամբ 2.1 պարագրաֆում մանրամասն ու սուղմնասիրվել են բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման առանձնահատուկությունները: Նախ, անդրադարձ է կատարվել վերջիններիս՝ նշված իրավունքի իրավական բնույթի հարցին, որը բնորոշվել է որպես առանձնական սահմանափակ սերվիտուտ: Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման կապակցությամբ առկա դատական արակտիկայի վերլուծությունը վկայում է այն մասին, որ գործող իրավակարգավորումը շարունակում է խնդրահարույց մնալ հատկապես բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման տեսանկյունից, քանզի այն չի արտացոլում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման բնույթը: Մասնավորապես, ըստ գործող իրավակարգավորման՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը,

իրականացման պայմանները և դադարումը սահմանվում են սեփականատիրոջ հետևողտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրով: Ուշագրավ է նաև այն հանգամանքը, որ սեփականատերը պարտավորեցված չէ կնքելու պայմանագիր բնակելի տարածության օգտագործման հավակնող որևէ մեկի, այդ թվում՝ նաև ընտանիքի անդամների հետ, ինչը պայմանագրի կնքումը դարձնում է անիրագործելի: Փաստորեն, օրենսդիրը, անտեսելով քննարկվող իրավունքի առաջացման այնպիսի հիմք, ինչպիսին օրենքն է, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման միակ հիմք է դիտում պայմանագիրը: Սակայն, մեր իրականությանում, հաշվի առնելով նաև ազգային մտածելակերպի առանձնահատկությունները, դժվար է պատկերացնել, որ բնակարանի միակ սեփականատեր հանդիսացող հոր հետ բնակելի տարածության օգտագործման պայմանագիր կնքեն նրա երեխաները, կինը կամ ծնողները: Նման անհրաժեշտությունը ընտանիքի անդամները չեն տեսնում, քանի դեռ ընտանիքը հաշտ է, իսկ անհաշտությունն առաջանալուց հետո, սեփականատերը, բնականաբար, կխուսափի նման պայմանագիր կնքելուց, ինչն էլ իր հերթին խնդիրներ կհարուցի (և իրականում հարուցում է) ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման առնչությամբ: Այդ կապակցությամբ, նշված անձանց իրավունքների պաշտպանության նկատառումներից ելնելով, ներկայացվել են ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության փոփոխության առաջարկներ:

«Կտակային հանձնարարությունը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք»

վերտառությունամբ 2.2 պարագրաֆում ուսումնասիրվել է բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման այնպիսի հիմք, ինչպիսին կտակային հանձնարարությունն է: Հեղինակի կողմից ուսումնասիրության են ենթարկվել արտասահմանյան մի շարք երկրների օրենսդրություններ և արդյունքում հանգել եզրակացության, որ հաշվի առնելով այն, որ կտակային հանձնարարությունը որոշակի չափով սահմանափակում է ըստկտակի ժառանգների (որոնց վրա դրված է կտակային հանձնարարությունը կատարելու պարտականություն) գույքային իրավունքները, անհրաժեշտ է առավել հստակ օրենսդրորեն ամրագրել բնակելի տարածության սեփականատեր դարձած ժառանգի, որի ժառանգական իրավունքը ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությամբ, և շահառուի (օգտառուի) միջև առաջացող իրավահարաբերությունները: Հարկավոր է ամբողջությամբ օգտագործել կտակի հնարավորությունները, որով

Ժառանգատու և իրավասու է որոշակիացնել ու (հստակեցնել ու) շահառուի իրավունքների և պարտականությունների ծավալը: Բացի այդ, հաշվի առնելով բնակելի տարածության օգտագործման հարցում բնակելի տարածության սեփականատիրոջ և շահառուի հարաբերությունների ճկունությունը, գուցե և, անհրաժեշտ է նախատեսել նշված սուբյեկտների միջև համաձայնություն կայացնելու իրավունք, որով էլ կհստակեցվեն վերջիններիս իրավունքների և պարտականությունների ծավալները: Այդ կապակցությամբ ներկայացվել են ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության կատարելագործման մի շարք առաջարկներ:

2.3 պարագրաֆը ստացել է **«Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք»** վերտառությունը: Գույքը հատուցմամբ օտարելու համար նախկին սեփականատիրոջը կամ այլ անձի դրամական կամ այլ միջոցներ՝ ռենտա, վճարելու վերաբերյալ նորմեր Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսվում է առաջին անգամ:

Հայաստանի 1964թ. Քաղ. օր.-ը ռենտայի պայմանագիր չէր նախատեսում: Դրա փոխարեն պայմանագրի ինքնուրույն տեսակ էր համարվում ցմահ հոգալու պայմանով տան օտարման պայմանագիրը: Ուսումնասիրության արդյունքում կատարվել է այն եզրահանգումը, որ չնայած նրան, որ ցմահ ռենտայի պայմանագիրը և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը հարաբերվում են որպես տեսակ և ենթատեսակ, ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը ՀՀ քաղ. օր-ով չնախատեսելը ճիշտ է: Բավական է միայն այն փաստարկը, որ եթե ռենտայի պայմանագրով ռենտա վճարողը պարտավորվում է ստացած գույքի դիմաց պարբերաբար վճարել որոշակի գումար, ապա ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով գույքն ստացողը պարտավորվում է հոգալ գույքը հանձնողի ապրուստը մինչև նրա կյանքի վերջը՝ նրան ապահովելով բնակարանով, սննդով, խնամքով և անհրաժեշտ օգնությամբ: Համեմատության համար նշենք, որ արտասահմանյան մի շարք երկրների, մասնավորապես՝ ՌԴ (քաղ. օր. 601-605-րդ հոդվածներ), Մոլդովայի (քաղ. օր. 839-846-րդ հոդվածներ), Վրաստանի (քաղ. օր. 941-950-րդ հոդվածներ), Ղազախստանի (քաղ. օր. 535-539-րդ հոդվածներ), Բելառուսի (քաղ. օր. 572-576-րդ հոդվածներ), Լատվիայի (քաղ. օր. 2096-2106-րդ հոդվածներ) քաղաքացիական օրենսգրքերը համապատասխան դրույթներ են բովանդակում ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման ինստիտուտի վերաբերյալ: Այդ կապակցությամբ առաջարկվել

Է, ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության կատարելագործման, ինչպես նաև գույքն օտարելու դիմաց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ձեռք բերած անձանց իրավունքներն առավելապես պաշտպանելու նկատառումներից ելնելով, ՀՀ քաղ. օր.-ում նախատեսել՝ Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման՝ պայմանագիր:

Երրորդ գլխի վերտառությունն է **«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը որպես օգտագործման իրավունքի առաջացման պարտավորաիրավական հիմք»**, որը բաղկացած է երեք պարագրաֆից:

«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հասկացությունը և տարրերը» վերտառությամբ 3.1 պարագրաֆում ուսումնասիրվել են բնակելի տարածության ինչպես կոմերցիոն, այնպես էլ սոցիալական վարձակալության պայմանագրերի առանձնահատկությունները, ուսումնասիրության են ենթարկվել արտասահմանյան մի շարք երկրների օրենսդրություններ և արդյունքում հանգել եզրակացության, որ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը՝ երկու տարատեսակներով (կոմերցիոն և սոցիալական) հանդերձ հանդիսանում է քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների բավարարման կարևոր միջոց և նրա գլխավոր նպատակային նշանակությունը կայանում է նրանում, որ այն կնքվում է բնակելի տարածությունը բացառապես ֆիզիկական անձանց կողմից օգտագործելու նպատակով: Երկու պայմանագրերի թվացյալ նմանությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ օրենսդրորեն դրանք հստակ տարբերակված չեն: Մինչդեռ, քննարկվող պայմանագրերը հանդիսանում են ինքնուրույն պայմանագրեր, ինչը պայմանավորում է դրանց առանձին իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունն այնպես, որպեսզի և՛ կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրի, և՛ սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վերաբերյալ օրենսդրությունը լինի տարբերակված: Քննարկվող պայմանագրերից բխող հարաբերությունները կարգավորող օրենսդրության վերլուծությունը հնարավորություն է ընձեռում առանձնացնելու նշյալ պայմանագրերը միմյանցից սահմանազատող մի շարք հատկանիշներ, մասնավորապես՝ կոմերցիոն և սոցիալական վարձակալության պայմանագրերը միմյանցից տարբերվում են բնակելի տարածության նպատակային և ֆունկցիոնալ նշանակությամբ, պայմանագրի կողմերի սուբյեկտային կազմով, ձևով, բովանդակությամբ ու պայմանագրի կնքման ընթացակարգով և այլն: Բացի այդ, ՀՀ կառավարությունը հավանություն է տվել՝ Սոցիալական

բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ազմավարական ծրագրին՝, որի նպատակը շուկայական հարաբերություններին պայմաններում սոցիալական տարբեր խմբերում ընդգրկված, բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների բնակարանային պայմանների բարելավման սահմանադրական իրավունքի իրագործմանն աջակցելու նպատակով սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորումն է: Այդ կապակցությամբ պետական կամ համայնքային, ինչպես նաև սոցիալական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալության հարաբերությունները հստակ կանոնակարգելու նպատակով ներկայացվել են ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության կատարելագործման մի շարք առաջարկներ:

«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի բովանդակությունը» վերտառության 3.2 պարագրաֆում անդրադարձ է կատարվել վարձատուի և վարձակալի իրավունքներին և պարտականություններին: Առանձնակի ու շարժական է դարձվել վարձակալի իրավունքների իրավական բնույթի հարցին, որը երկակի է ու ոչ միանշանակ: Ինչպես նշվել է մասնագիտական գրականությունում, բնակարանային վարձակալության պայմանագրից ծագող հարաբերություններն իրենցից ներկայացնում են՝ 'միմյանցից առանձին ինքնուրույն գոյություն ունեցող' պարտավորական իրավահարաբերություն մի կողմից, որն առաջանում է վարձակալի և վարձատուի միջև, և իրային (բացարձակ) իրավահարաբերություն մյուս կողմից, որն առաջանում է վարձակալի և բոլոր երրորդ անձանց, ներառյալ վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության սեփականատիրոջ միջև: Արդյունքում հանգել ենք եզրակացության, որ վարձակալի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը (ինչպես անհատական, այնպես էլ պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդերի տների կապակցությամբ կնքվող կոմերցիոն և սոցիալական վարձակալության պայմանագրերով) հանրային կամ մասնավոր բնակելի տարածություններն օգտագործելու առնչությամբ առաջացող պարտավորական իրավունք է: Այդ կապակցությամբ առաջարկվել է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում բնակելի տարածության վաճակալության հարաբերություններին կողմերի իրավունքների իրավական որոշակիացման մասով կատարել համապատասխան փոփոխություններ ու լրացումներ, ինչը հնարավորություն կընձեռի առավելագույնս պաշտպանել նշված անձանց շահերը, վարձակալական հարաբերությունների բնականոն ընթացքը:

«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի

Վոփոխումը և դադարումը» վերտառու թյամբ 3.3 պարագրաֆում արծարծվել են բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի փոփոխման և դադարման հիմքերն ու կարգը: Քաղաքացուն բնակելի տարածությունն օգտագործելու իրավունքից զրկելը՝ կապված բնակարանային իրավահարաբերություններում իր ստանձնած որոշակի պարտավորություններ կոպտորեն խախտելու հետ, հարկավոր է որակել որպես սանկցիա՝ իրավախախտում կատարելու համար: Բնակելի տարածության օգտագործման կանոնների խախտման հակաիրավական բնույթը կայանում է տվյալ դեպքում ոչ միայն իրավունքի նորմերը, այլև հասարակական վարքագծի միջարք այլ կանոններ խախտելու մեջ (օրինակ՝ բարոյականության նորմերը և այլն): Այդպիսի նորմերի խախտումը նույնպես կրում է հակաիրավական բնույթ: Եվ որպես անբարենպաստ հետևանք կարելի է համարել իրավախախտին որոշակի իրավունքներից զրկումը: Հատկապես այս ձևով է վրահասնում բնակելի տարածքն օգտագործողների պատասխանատվությունն այնպիսի իրավախախտում կատարելու համար, որի դեպքում օրենսդրորեն նախատեսված է բնակարանային վարձակալության պայմանագրի լուծում և որպես սանկցիա՝ բնակարանից վտարում: Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման դեպքում վարձակալը և պայմանագրի լուծման պահին բնակելի տարածությունում նրա հետ բնակվող մյուս քաղաքացիները պարտավոր են ազատել բնակելի տարածությունը: Բնակելի տարածությունը կամավորապես չազատելու դեպքում նշված անձինք բնակելի տարածությունից ենթակա են վտարման դատական կարգով: Արդյունքում, արտասահմանյան միջարքեր կրների համապատասխան օրենսդրության ուսումնասիրման արդյունքում ներկայացվել են ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության կատարելագործման միջարք առաջարկներ:

Եզրակացությունում ընդհանրացված կերպով ներկայացվել են անտեսախոսության հիմնական արդյունքները: Անտեսախոսության թեմայի ուսումնասիրության արդյունքում փորձ է արվել համակարգված ձևով ներկայացնել սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ինստիտուտի տեղը և դերը բնակարանի իրավունքի՝ որպես կարևորագույն սահմանադրական սոցիալական իրավունքի համակարգում, բացահայտել դրա առանձնահատկությունները: Ուսումնասիրության է ենթարկվել ոչ միայն բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը,

այլ և հիմնական ուշադրությունը դարձվել է այդ ինստիտուտի ժամանակակից խնդիրներին:

Մեծ ուշադրություն է դարձվել ինչպես բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների, կտակային հանձնարարության ուժով և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա առաջացող օգտագործման իրավունքին, այնպես էլ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից բխող օգտագործման իրավահարաբերություններին, պայմանագրի կողմերի իրավունքներին և պարտականություններին, պայմանագրի փոփոխման և դադարման հիմքերին ու կարգին վերաբերող առանձնահատկություններին:

Արտասահմանյան մի շարք երկրների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի և բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի վերաբերյալ օրենսդրության ուսումնասիրության հիման վրա կատարվել են համեմատական վերլուծություններ, ընդհանրացումներ և կոնկրետ առաջարկություններ՝ Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգրքի և առանձին իրավական ակտերի կատարելագործման նպատակով:

Ատենախոսությունը քննարկվել և առաջ են քաշվել այնպիսի հարցեր, որոնց կարգավորմամբ և հստակեցմամբ, որոշ դեպքերում նաև նախատեսմամբ ու կիրառմամբ հնարավոր կլինի կանոնակարգել սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ոլորտը, որով կապահովվի օգտագործման իրավունքի անխափան իրականացումը և այնպիսի իրավագործությունից օգտվողների իրավունքների կենսագործումը:

Ատենախոսության գիտական նշանակությունը կայանում է նրանում, որ կատարված ուսումնասիրությունները՝ նորմատիվ ակտերի իրավահամեմատական վերլուծությունները, տեսական եզրակացությունները, գործնական առաջարկները կարող են հիմք հանդիսանալ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ինստիտուտի վերաբերող օրենսդրական ակտերում փոփոխություններ կատարելու, առանձին հարաբերությունների կարգավորման նպատակով նոր օրենսդրական ակտեր ընդունելու համար: Կատարված եզրահանգումները կարող են նպաստել ուսումնասիրվող ինստիտուտը պրակտիկայում կիրառելու նպատակով ավելի պարզ և գործնական համակարգ մշակելուն և իրավական տերմինների որոշակիացմանը:

Թեկնածուական արեւախոսութեան հիմնական դրույթներն արտացոլված են հեղինակի հետևյալ հրատարակումներում

1. Գևորգյան Յ. Բնակելի տարածությունը որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտ, Դատական իշխանություն, Եր., 2016թ. N 1 (199), 28-37 էջեր,
2. Գևորգյան Յ. Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը, Հայկական բանակ, Եր., 2015թ. N 4, 116-123 էջեր,
3. Գևորգյան Յ. Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացումը, Օրինականություն, Եր., 2015թ. N 90, 59-65 էջեր,
4. Գևորգյան Յ. Կտակային հանձնարարությունը՝ որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք, Դատական իշխանություն, Եր., 2015թ. N 9-10 (195-196), 52-55 էջեր, N 11-12 (197-198), 68-75 էջեր,
5. Գևորգյան Յ. Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի փոփոխումը և դադարումը, Դատական իշխանություն, Եր., 2013 թ. N 10-11 (171-172), 78-89 էջեր,
6. Գևորգյան Յ.՝ Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի ընդհանուր բնութագիրը, Դատական իշխանություն, Եր., 2010 թ. N 10-11 (135-136), 15-25 էջեր,
7. Գևորգյան Յ. Բնակարանային իրավունք հասկացության հարցի շուրջ, Դատական իշխանություն, Եր., 2010 թ. N 5 (130), 53-59 էջեր:

РЕЗЮМЕ

АРУТЮН ГЕВОРГЯН

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

В результате возрождения и развития института права частной собственности, жилищная политика Республики Армения претерпела значительные изменения, связанные с превращением значительного количества жилых помещений в частную собственность и, таким образом, вовлечением в область гражданского оборота, что, свою очередь, привело, кроме права собственности, к необходимости тщательного законодательного урегулирования такого института гражданского права, которым является право пользования жилым помещением (в рамках как вещно-правовой, так и обязательственно-правовой конструкций).

Практика сделок с жилыми помещениями значительно превышает теоретическое освоение данного института, в связи с чем в настоящее время возникают проблемы с наличием достаточной законодательной базы и юридической литературы.

На современном этапе социально-экономического развития, учитывая трудности приобретения жилья, особую роль приобретает право пользования жилым помещением. К тому же, необходимо сохранять баланс между правом собственности на жилое помещение и ограничивающим его правом пользования лиц, не являющихся собственниками, не ущемляя права ни собственника, ни пользователей.

Как показала правотворческая и правоприменительная практика в Республике Армения, поспешно и поверхностно проведенные законодательные изменения в тяжелых условиях перехода к новым социально-экономическим отношениям, а также законодательство, являющееся результатом неуместного и почти механического заимствования разных правовых систем, не в силах

комплексно регулировать правовые отношения и обеспечить защиту прав и интересов субъектов, пользующихся правом пользования жилым помещением.

Несовершенное регулирование правоотношений пользования жилым помещением гражданским законодательством создало ситуацию, в которой необходимо переосмыслить и переоценить роль и значение упомянутых правоотношений, обеспечить результативную защиту прав участников, решить как теоретические, так и практические проблемы в данной области.

В результате исследования диссертации была сделана попытка представить в систематическом виде роль и место института права пользования жилым помещением в системе права на жилище, являющимся важнейшим конституционно-социальным правом, а также раскрыть его особенности. Была исследована не только правовая природа права пользования, но и текущие проблемы этого института.

Было уделено особое внимание как праву пользования жилым помещением, возникающим у членов семьи собственника, на основе завещательного отказа и договора содержания с иждивением при отчуждении имущества, так и правоотношениям пользования, вытекающим из договора наема жилого помещения, а также правам и обязательствам сторон, особенностям основ и порядка изменения и расторжения договора.

В диссертации проведен анализ судебной практики, относящейся к указанным проблемам, а также сравнительный анализ законодательства и практики иностранных государств, что позволило выявить имеющиеся в Республике Армения проблемы в данной области и представить конкретные предложения изменения гражданского законодательства Республики Армения и совершенствования практики его применения.

SUMMARY

HARUTYUN GEVORGYAN

THE PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE RIGHT OF DWELLING USE IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

As a result of the revival and development of the institution of private property right, housing policy of the Republic of Armenia has undergone significant changes associated with the transformation of a significant number of dwellings to private property, and thus, the involvement of civil turnover, which, in its turn, led, besides the property right, to the need for a thorough legislative regulation of such institute of civil law, as the right of dwelling use.

Dwelling deals practice exceeds the theoretical development of this institution, in connection with what currently appear problems caused by lack of a sufficient legal framework and legal literature.

At the present stage of socio-economic development, taking into consideration difficulties of acquiring housing, the right of dwelling use acquires a special role. Besides, it is necessary to maintain a balance between the right of ownership of the premises and restricting it the right of use of the non-owners, without infringing the rights of the latter.

Entering the market economy in severe conditions of the transition to the new socio-economic relations, the law-making and law-enforcement practice in the Republic of Armenia demonstrated that hastily and superficially conducted legislative changes, as well as the legislation itself which is the result of inappropriate and almost mechanical adoption of different legal systems, can not comprehensively regulate legal relations and protect the rights and interests of subjects with the right of dwelling use.

Ineffective regulation of legal relationships of dwelling use by civil legislation has created a situation when it's necessary to reconsider and reevaluate the role and importance of the mentioned relations, to ensure productive protection of the rights of participants, to solve both theoretical and practical problems in this field.

The research of dissertation topic is an attempt to present in a systematic manner the role and place of the Institute of the right of dwelling use in the system of housing right that is an important constitutional social right, as well as to uncover its features. We investigated not only the legal nature of the right of dwelling use, but also it has been given special attention to the current problems of this institution.

It was paid special attention to the dwelling use, deriving from the testamentary abandonment, the contract of life maintenance with dependency and the right of dwelling use by members of the owner's family, as well as to the legal relationships of dwelling use, arising from the tenancy agreement, particularly to the rights and obligations of the parties, to the peculiarities of the basics and the procedure of amendment and termination of the contract.

The paper also analyzes the jurisprudence related to mentioned issues, and presents comparative analysis of foreign countries legislation and legal practice, which allowed to reveal the existing problems in the Republic of Armenia and to present concrete proposals on alteration of the civil legislation of the Republic of Armenia and on improving its enforcement practice.