

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼ ՍԱՐԱՆ

ՀԱՐՈՒ ԹՅՈՒՆ ԻՇԽԱՆԻ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆ

**ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒ ԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ
ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒ ԹՅՈՒՆՈՒՄ**

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒ ԹՅՈՒՆ

ԺԲ.00.03 Մասնավոր իրավունք՝ քաղաքացիական, առևտրային
(կոմերցիոն), միջազգային մասնավոր, ընտանեկան,
աշխատանքային, սոցիալական ապահովության իրավունք
մասնագիտության գիտական
աստիճանի համար

Գիտական ղեկավար՝
իրավաբանական
գիտությունների
դոկտոր, պրոֆեսոր

Գ.Յ.ՂԱՐԱԽԱՆՅԱՆ

ԵՐԵՎԱՆ-2016

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒ ԹՅՈՒՆ

ՆԵՐԱՃՈՒԹՅՈՒՆ	3
ԳԼՈՒԽ1. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ	
ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԲՆՈՒՅԹԸ	14
§1.1 Բնակարանային պահանջմուկներն իրացման իրավական մեխանիզմների էվոլյուցիան	14
§1.2 Բնակարանային պահանջմուկների բավարարման սահմանադրական հիմունքները	23
§1.3 Բնակելի տարածույթի անօգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը	41
§1.4 Բնակելի տարածույթում նրպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտ	56
ԳԼՈՒԽ2. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԱՋԱՑՄԱՆ ՍԱՀՄԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ	73
§2.1 Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածույթի անօգտագործման իրավունքի առաջացումը	73
§2.2 Կտակային հանձնարարույթում նրպես բնակելի տարածույթի անօգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք	87
§2.3 Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը նրպես բնակելի տարածույթի անօգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք	105
ԳԼՈՒԽ3. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ ՈՐՊԵՍ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԱՋԱՑՄԱՆ ՊԱՐՏԱԿՈՐԱ-ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔ	117
§3.1 Բնակելի տարածույթի անօգտագործման վարձակալու պայմանագրի հասկացողությունը	117
§3.2 Բնակելի տարածույթի անօգտագործման վարձակալու պայմանագրի բովանդակությունը	138
§3.3 Բնակելի տարածույթի անօգտագործման վարձակալու պայմանագրի փոփոխումը	156
ղարարումը	156
ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ	174
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԵՎ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ	178
ՀԱՎԵԼ ՎԱՃԵՐ	194

ԱսեՆախոսության թեմայի արդիականությունը: Սոցիալական պետության և քաղաքակիրթ հասարակության կայացման բնականոն գործընթացը երաշխավորող առանցքային գործոններից են բնակարանային պահանջմունքների բավարարման մեխանիզմները, ուստի՝ հնարավորինս կատարյալ համապատասխան օրենսդրությունը:

Բնակելի տարածությունը, հանդիսանալով քաղաքացիական իրավունքի օբյեկտ, առանձնակի նշանակություն ունի քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների իրացման հարցում, ինչը ենթադրում է սեփականության կամ օրենքով նախատեսված որևէ այլ իրավունքով բնակելի տարածություն ունենալու, այն կայուն օգտագործելու, բնակելի տարածությունից կամայական զրկվելու անթույլատրելիության իրավաբան-րենսապահովված հնարավորություն:

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

Մասնավոր սեփականության իրավունքի ինստիտուտի վերածնման և զարգացման արդյունքում Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային քաղաքականությունը կրեց նշանակալի փոփոխություններ՝ կապված բնակելի տարածությունների զգալի զանգվածի՝ մասնավոր սեփականության վերածվելու, հետևաբար, քաղաքացիական շրջանառության ոլորտ ներգրավվելու հետ, ինչն իր հերթին հանգեցրեց, սեփականության իրավունքից բացի, քաղաքացիական իրավունքի այնպիսի ինստիտուտի հանգամանալից օրենսդրական կարգավորման անհրաժեշտության, ինչպիսին բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն է:

Բնակարանը հանդիսանում է յուրաքանչյուր մարդու կյանքի գլխավոր նյութական պայմաններից մեկը: Ուստի, սեփականության

իրավունքով բնակելի տարածու-թյունն ձեռք բերելու հնարավորության բացակայությունը չպետք է հանգեցնի քաղաքացիների՝ բնակարանի իրավունքի խախտման: Սոցիալ-տնտեսական զարգացման ժամանակակից փուլում, հաշվի առնելով բնակարան ձեռք բերելու դժվարությունները, առանձնակի դերակատարություն է վերապահվում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքին: Ընդ որում, անհրաժեշտ է պահպանել հավասարակշռությունը բնակելի տարածության 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 տարածության 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 տարածության 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 տարածության վարձակալությունը, որի ուժով վար-ձակալը ձեռք է բերում բնակելի տարածության ժամանակավոր օգտագործման իրավունք, որի իրավական բնույթի որոշակիացումը պայմանավորում է նրա (վարձակալի)՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավագործության բովանդակությունը: Ներկայումս, կասկածից վեր է քաղաքացիների սեփականությունը կազմող անհատական բնակարանային \$ոնդի գերակայությունը, հետևաբար, բնակելի տարածության վար-ձակալության 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 տարածության օգտագործման իրավունքին վերաբերող հարցերի իրավական անորոշության խնդիրներին:

Բնակելի տարածության օգտագործման իրավահարաբերությունների կապակցությամբ դատական վեճերի հսկայական քանակությունը վկայում է համապատասխան ինստիտուտների իրականացման առկա համակարգերի ոչ բավարարման վաճառ-թյան մասին. խոսքը վերաբերում է առաջին հերթին բնակելի տարածության իրավաբան ռեժիմի, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակության և իրավական բնույթի, քաղաքացիաիրավական կարգավորման շրջանակներում դրանց ձեռք բերման ու դադարման հարցերին և այլն:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ բնակելի տարածության օգտագործման իրավահարաբերությունների անկատար կարգավորումը մեր իրականությունում ստեղծել է մի իրավիճակ, երբ անհրաժեշտ է վերաիմաստավորել և վերաարժևորել օգտագործման իրավահարաբերությունների դերն ու նշանակությունը, վերջինիս մասնակիցների իրավունքների արդյունավետ պաշտպանությունը, լուծել այս ոլորտում առկա ինչպես տեսական, այնպես էլ գործնական հիմնահարցերը:

Վերոշարադրյալը հիմնավորում է բնակելի տարածության նկատմամբ իրային-իրավական և պարտավորաիրավական իրավունքների կառուցվածքների շրջանակներում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի խնդրահարույց հարցերի տեսական հետազոտության և պատշաճ իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունը:

Թեմայի մշակվածության աստիճանը: Սույն հետազոտության նորմատիվ-իրավական հիմքը կազմում են Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությունը, ինչպես նաև բնակարանային հարաբե-

րու թյուր ներքը կարգավորող լուկալ և միջազգային-իրավական բնույթի միջարքայլակներ:

Բնակարանի իրավունքը և դրա բովանդակությունն ուսումնասիրվել են այնպիսի իրավաբան գիտնականների կողմից, ինչպիսիք են Ս.Ի. Ասկնազին, Յու.Գ. Բասինը, Ե.Վ. Բոգդանովը, Վ.Դ. Վոլկովը, Վ.Պ. Գրիբանովը, Տ.Վ. Կասատկինան, Ա.Ն. Կիչիխինը, Ի.Բ. Մարտկովիչը, Ն.Ա. Շչերբակովան, Վ.Ն. Լիտովկինը, Պ.Ի. Սեդուգինը, Վ.Ռ. Սկրիպկոն, Ս.Ս. Կորնենը և այլոք:

Բնակարանային իրավափարաբերությունների, իրային իրավունքների, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի հիմնախնդիրների ուսումնասիրման համար տեսական հիմք են ծառայել Յու.Գ. Բասինի, Ե.Վ. Բոգդանովի, Մ.Ի. Բրագինսկու, Ե.Ս. Գետմանի, Բ.Ս. Գոնգալոյի, Ի. Գորոնովիչի, Լ.Յու. Գրուդցինայի, Օ.Ս. Իոֆֆեի, Օ.Ա. Կրասավչիկովի, Օ.Ի. Կրասովի, Պ.Վ. Կրաչեննիկովի, Գ.Բ. Լեոնովայի, Վ.Ն. Լիտովկինի, Ս.Յու. Մակարովի, Վ.Ֆ. Մալովի, Ու. Մատտեի, Լ.Յու. Միխեևայի, Ի.Ա. Պոկրովսկու, Պ.Ի. Սեդուգինի, Ա.Պ. Սերգեևի, Վ.Ի. Սինայսկու, Ե.Ա. Սուխանովի, Վ.Վ. Վիտրյանսկու, Յու.Կ. Տոլստոյի, Դ.Ա. Ֆորմակիդովի, Վ.Ֆ. Չիգիրի, Գ.Ֆ. Շերշենևիչի, Լ.Վ. Շչեննիկովայի և այլոց աշխատությունները:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հասկացության վերլուծությունը, ինչպես նաև նշված պայմանագիրը կարգավորող առանձին դրույթների ուսումնասիրությունները 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 աշխատություններում:

Չնայած այն հանգամանքին, որ բնակարանային իրավունքների իրականացման որոշ հիմնախնդիրներ արտացոլված են իրավաբանական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր Գ.Յ. Ղարախանյանի հեղինակած «Յայաստանի Յանրապետության բնակարանային իրավունք» վերտառությամբ ուսումնական ձեռնարկում (ԵՊՅ հրատ., 1995թ.) և այլ աշխատություններում, իսկ բնակարանի սահմանադրական իրավունքի հարցերին անդրադարձել են Վ.Ռ. Նազարյանը, Գ.Գ. Յարուրյանը, Ն.Ա. Այվազյանը, Գ.Բ. Դանիելյանը, Յ.Ս. Խաչատրյանը, այնուհանդերձ, ներկայումս Յայաստանի Յանրապետությունում բացակայում են սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածու-

թյան օգտագործման իրավունքի համալիր հետազոտմանը նվիրված աշխատություններ:

Ուստի, հաշվի առնելով բնակարանային իրավահարաբերությունների բազմաբովանդակ, անընդհատ զարգացող և վերափոխվող բնույթը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության նույն դրագրեթե համակողմանի հետազոտված չլինելու հանգամանքը, քննարկվող թեմայի վերաբերյալ գիտական հիմնարար հետազոտության անհրաժեշտությունն է առաջանում:

Ատենախոսության հետազոտման օբյեկտը և առարկան: Աշխատության հետազոտման օբյեկտն այն հասարակական հարաբերություններն են, որոնք առաջանում են քաղաքացու՝ բնակարանի իրավունքի իրականացման ընթացքում այնպիսի եղանակի կիրառման ճանապարհով, ինչպիսին սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործումն է, ինչպես նաև վերջինս կարգավորող օրենսդրության զարգացման ու կատարելագործման հարաբերությունները:

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

Հետազոտության նպատակներն ու խնդիրները: Ատենախոսության հետազոտության հիմնական նպատակը Հայաստանի Հանրապետության նույն 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 վրա վերլուծել 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 Հանրապետության ու մ 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:

Չետագոտության մեթոդաբանական հիմքը: Չետագոտության համար մեթոդաբանական հիմք են հանդիսացել իմացության դիալեկտիկական, տրամաբանական, համակարգային անալիզի, սինթեզի, անալոգիայի, համեմատական-իրավական, ձևական-իրավաբանական, վիճակագ-

րական, հասարակագիտական և գիտահետազոտական աշխատանքի այլ մեթոդներ:

Ատենախոսության տեսական հիմքը: Ատենախոսության տեսական հիմքն են հանդիսանում իրավունքի տեսության և պատմության, սահմանադրական իրավունքի, քաղաքացիական իրավունքի և բնակարանային իրավունքի ոլորտների հայրենական և արտասահմանյան գիտնականների աշխատությունները:

Հետազոտության նորմատիվ հիմքը: Հետազոտության նորմատիվ հիմքն են կազմել ՀՀ Սահմանադրությունը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը, ինչպես նաև ոլորտին առնչվող տեղական և արտասահմանյան այլ իրավական ակտեր:

Հետազոտության փորձառնական (էմպիրիկ) հիմքը: Հետազոտության փորձառնական հիմքն են կազմել ատենախոսության շրջանակներում քննարկված խնդիրներից մի քանիսի շուրջ ՀՀ վճռաբեկ դատարանի նախադեպային բնույթ կրող որոշումները և դրանց կապակցությամբ ներկայացված պարզաբանումները:

Ատենախոսության գիտական նորույթը: Ատենախոսությունը հայրենական իրավագիտության առաջին համապարփակ և ամբողջական գիտահետազոտական ուսումնասիրությունն է, որտեղ փորձ է կատարվել ներկայացնել բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հարցում սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դերն ու նշանակությունը, վերհանել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքից բխող հարաբերությունների իրավական կարգավորման հիմնախնդիրները, մասնավորապես՝ նշված իրավունքի իրացման ու պաշտպանության ընթացքում ի հայտ եկող հիմնահարցերն ու առկա օրենսդրական բացերը: Արդյունքում, կատարվել են ինչպես տեսական եզրահանգումներ, այնպես էլ ներկայացվել են ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության և իրավակիրառ պրակտիկայում առկա թերությունները շտկել ու նուղղված առաջարկություններ:

Ատենախոսության գիտական նորույթը դրսևորվում է պաշտպանության ներկայացվող դրույթներում և օրենսդրության կատարելագործմանն ուղղված առաջարկություններում:

Պաշտպանության ներկայացվող հիմնական դրույթները:

1. Ուսումնասիրելով բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի վերաբերյալ ՀՀ և արտասահմանյան մի շարք երկրների օ-

րենսդրությանը ամբ ամրագրված իրավակարգավորումները, ինչպես նաև քննարկվող իրավունքի վերաբերյալ մասնագիտական գրականությանում արտահայտված կարծիքները, գտնում ենք, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը հանդիսանում է իրային իրավական բնույթով օժտված **անձնական սահմանափակ սերվիտուտ** Մինչդեռ, ՀՀ-ում գործող օրենսդրական կարգավորումը չի սահմանում անձնական սահմանափակ սերվիտուտի ինստիտուտը: Ուստի, առաջարկում ենք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում, ելնելով նաև անձնական իրային սերվիտուտները հստակ տարանջատելու նկատառումներից, ավելացնել **«Անձնական սահմանափակ սերվիտուտ»** վերտառությունը և 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) հասկացություն 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 օրենսդրությանը վերջինիս տարատեսակներ հանդիսացող «բնակելի տուն» ու «բնակարան» եզրույթների միատեսակ ընկալում ապահովելու նպատակով առաջարկում ենք վերջիններիս հետևյալ բնորոշումները.

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

➤ «Բնակելի տունը ֆիզիկական անձանց բնակության հետ կապված կենցաղային կարիքների բավարարման համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված անհատա-

պես որոշվող, սահմաններ ունեցող հողին ամրակայված շինություններ, որը բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:

➤ «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 տարածք (շինություն) է, որն ունի անմիջական ելք դեպի շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներ, առանձնացված մուտք փողոցի կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքի կողմից, բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:

3. Ներկայօրենսդրական իրավակարգավորումը չի արտացոլում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը, ինչի պատճառով վերջիններիս նշված իրավունքի կիրառելիության ժամանակ պրակտիկայում խնդիրներ են առաջանում: Ուսումնասիրելով սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման առանձնահատկությունները, գտնում ենք, որ այն պետք է առաջանա ոչ թե սեփականատիրոջ հետևողական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրի, այլ օրենքի հիման վրա՝ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ հետ վստահության վրա հիմնված ընտանեկան կապերի փաստի ու ժողով: 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 պրակտիկայի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ այն բավական սակավ է հանդիպում նոտարական պրակտիկայում, հետևաբար, փաստորեն, բացակայում է նաև դատական պրակտիկան: Առավել քան հազվադեպերևույթ է այն կտակային հանձնարարությունը, որի օբյեկտ է հանդիսանում բնակելի տարածությունը կամ դրա մասը օգտագործման իրավունքով հրիտակա-

ռուին (շահառուին) հանձնելը: Դաբացատրվում է այն հանգամանքով, որ կտակարարը, ժառանգի իրավունքները չոտնահարելու նկատառումներից ելնելով, որպես կանոն, չի ցանկանում բավական տևական ժամանակով ծանրաբեռնել ժառանգին սեփականության իրավունքով անցած բնակելի տարածությունը: Ուստի, քննարկվող ինստիտուտի կենսագործումը պրակտիկայում ավելի ճկուն դարձնելու, դրա զանգվածային կիրառումը խթանելու, ինչպես նաև բնակելի տարածության սեփականատեր դարձած ժառանգի իրավունքները հնարավորինս չոտնահարելու նպատակով առաջարկում ենք.

➤ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք սահմանելու ժամկետշահառուի (օգտառուի) կյանքի տևողությունից (ցմահ) բացի նախատեսել նաև որոշակի ժամկետով օգտագործման իրավունք սահմանելու հնարավորություն:

➤ Օրենսդրորեն ամրագրել կտակային հանձնարարության հիմանվրա ծագած օգտագործման իրավունքով բնակելի տարածությունը ծանրաբեռնելու սահմանները՝ կատարելով այնպիսի փոփոխություններ, որոնք կարգել են կտակային հանձնարարության սահմանումը, եթե չեն պահպանվում մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները:

➤ 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 փոխարարությունը՝ 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 վարձակալմանը, որոնք՝ անհատական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալմանը: Մինչդեռ, 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 գիտություն մեջ սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարա-

ծոլթյան օգտագործման իրավունքի իրականացման հիմնախնդիրների վերաբերյալ կատարված առաջին համակողմանի, համալիր հետազոտությունն է, որի արդյունքները կարող են տեսական հիմք հանդիսանալ հետագահետազոտությունների 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:

ԳԼՈՒԽ 1. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՀԱՍԿԱՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԲՆՈՒՅԹԸ

§1.1 Բնակարանային պահանջմունքների իրացման իրավական մեխանիզմների էվոլյուցիան

Հռոմեական իրավունքում սեփականության իրավունքի հետ մեկտեղ ճանաչված էին նաև հատուկ իրային իրավունքները, որոնց սուբյեկտները գտնվում էին անմիջական կապի մեջ իրի հետ¹ և ի վիճակի էին որոշակի հարաբերությունում հեռացնել (չեզոքացնել) ցանկացած երրորդ անձի: Քանի որ այդպիսի հատուկ իրային իրավունքներն ածանցյալ էին սեփականության իրավունքից և օգտագործողի կողմից իրականացվում էին սեփականատեր ունեցող օտար գույքի նկատմամբ, անվանվում էին «ուրիշի գույքում իրավունքներ»՝ *ius in rem (in re)*²:

Ուրիշի անշարժ գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունքը, որպես իրային իրավունքների տարատեսակ, իր ամրագրումն է գտել 12 աղյուսակների Օրենքում³, և ձևավորվել է, ընդհանուր կանոնի համաձայն, այն թույլատրելի գործողությունների (օրինակ՝ ջրահեռացման, տվյալ տարածքով անցնելու, անասուններին տեղափոխելու, արածացնելու, ջրամբարն օգտագործելու և այլն) թվարկման ճանապարհով, որոնք կարելի էր կատարել ուրիշի գույքի նկատմամբ⁴: Տվյալ ժամանակաշրջանի նորմատիվ աղբյուրները ուրիշի անշարժ գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունքի վերաբերյալ միանշանակ և ընդհանուր բնորոշում չեն տալիս, քանի որ տվյալ ժամանակահատվածը նշանավորվեց տվյալ ինստիտուտի տեսակային բնութագրմամբ, երբ այն որոշվում էր ստույգ տարատեսակների, և ոչ թե կատեգորիայի միջոցով:

Որպես սահմանափակ օգտագործման իրավունքի ընդհանրացված հասկացության առաջին փորձ կարելի է դիտարկել «Հուստինիանոսի Դիգեստները» ամբողջական աղբյուրի մեջ ներառված «Մեկնաբա-

¹Տե՛ս Ավետիսյան Վ.Դ. Հռոմեական մասնավոր իրավունք: Երևան, 2015թ., էջ 66:

²Տե՛ս Дождев Д.В. Римское частное право: учеб./под ред. В.С. Нерсисянца. М.: ИНФРА М. 1996. էջ 403:

³Տե՛ս Косарев А.И. Римское частное право. Учебник для вузов. Закон и право, ЮНИТИ, 1998, էջ 106:

⁴Տե՛ս Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М.: Статут, 2003. էջ 593:

Նույն ժամանակները Սաբինային» 33-րդ գրքում բովանդակված Պոմպոնիոսի արտահայտությունը, համաձայն որի՝ սահմանափակ օգտագործման իրավունքի բնույթը կայանում է ոչ թե նրանում, որպեսզի որևէ մեկը կատարի ինչ որ գործողություն..., այլ նրանում, որպեսզի անձը թույլատրի (օրինակ՝ հանդուրժի հարևանի որևէ գործողություն) կամ չկատարի որևէ բան¹: Սակայն ուշադրություն է գրավում այն, որ այդպիսի ձևակերպումը չի բովանդակում որևէ էական հատկանիշ, ըստ որի սահմանափակ օգտագործման իրավունքը հնարավոր լինելու դասել ինքնուրույն իրային իրավունքների կամ այլ բնույթի իրավունքի շարքը: Հին հռոմեական ցիվիլիստի արտահայտած բնորոշումը, մեր կարծիքով, նկարագրում է սեփականության իրավունքի հնարավոր սահմանափակումների էությունը, բայց ոչ ավելին:

Հարևանի օգտին բուրք հնարավոր գործողություններն ընդհանրացնող կիրառելի ձևակերպումը քաղաքացիական իրավունքի գիտությունը տվեց հետագայում՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ «Հուստինիանոսի Դիգեստները» երկար ժամանակ հանդիսանում էին հռոմեական մասնավոր իրավունքի և, ընդհանրապես, քաղաքացիական իրավունքի միակ աղբյուրը եվրոպայում:

Հռոմեական մասնավոր իրավունքի շրջանակներում որպեսյուր օրինակ ձևակերպում հանդիսացավ այն բնորոշումը, համաձայն որի՝ սահմանափակ օգտագործման իրավունքը կայանում է ուրիշին պատկանող գույքն այլ անձի կողմից որոշակի հարաբերությունում օգտագործելու մեջ²: Նույնաբովանդակ, սակայն բառային ձևակերպումներում մասամբ տարբերվող բնորոշումներ արտահայտվել են նաև հռոմեական իրավունքի շրջանակներում տվյալ ինստիտուտն ուսումնասիրող այլ հեղինակների կողմից³:

Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի աղբյուրները հարկավոր է փնտրել հռոմեական իրավունքում նախատեսված անձնական սերվիտուտներում (ուրիշի գույքի օգտագործման իրավունքներում): Հռոմեական իրավունքին անձնական սերվիտուտներից հայտնի են՝

¹Տե՛ս Դիգեստս Եւստինիան /Перевод с латинского; Отв. ред. Кофанов Л.Л., том 2; М. Статут 2002, էջ 305:

²Տե՛ս Նովիցկի Ի.Բ. Римское право. Издание 4-ое, стереотипное. М., 1993. էջ 103:

³Տե՛ս Римское частное право. Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: 2004. էջ 195, Косарев А.И. Римское частное право. Учебник для вузов. Закон и право, ЮНИТИ, 1998, էջ 106, Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права., Тула: Автограф, 2001. էջ 296, Пахман С.В. Обычное гражданское право в России / Под ред., с предисл.: Томсинов В.А. - М.: Зерцало, 2003. էջ 30:

➤ *ususfructus* (ուղու ֆրուկտ)՝ գույքը և դրա պտուղները ցմահ օգտագործելու իրավունքը (*usus* և *fructus*), ընդ որում ցմահ տիրապետողը (ուղու ֆրուկտարին) կարող էր ոչ միայն օգտագործել, այլև այն հանձնել վարձակալության, վաճառել պտուղները,

➤ *usus*՝ գույքի միայն անձնական օգտագործման իրավունքը՝ առանց պտուղների նկատմամբ իրավունքի (երբեմն նաև դրանց նկատմամբ իրավունքով, սակայն միայն անձնական կարիքների շրջանակներում, առանց դրանք վաճառելու իրավունքի), այսինքն այն հանդիսանում է անձնական սերվիտուտի առավել սահմանափակ տեսակ,

➤ *habitatio*՝ ուրիշի տանը ցմահ ապրելու (բնակվելու) իրավունքը,

➤ *operae servorum vel animalium*՝ ուրիշի ծառայի կամ կենդանու աշխատանքի անձնական օգտագործման իրավունքը¹:

Այնքան է, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը նմանությամբ ունի ուղու ֆրուկտի հետ: Ուղու ֆրուկտ էր հանդիսանում ուրիշի գույքի օգտագործման և օգտակար հատկությունները ստանալու (քաղելու) իրավունքը: Այդ ինստիտուտը սահմանվում էր կոնկրետ անձի օգտին և չէր փոխանցվում ո՛չ ժառանգման միջոցով, ո՛չ ցեսիայի օգնությամբ: «Յուստինիանոսի Դիգեստներում» ուղու ֆրուկտը բնորոշվում էր այսպես. «Ուղու ֆրուկտը ուրիշի գույքի օգտագործման և նրանից ստացած արդյունքների տնօրինման իրավունքն է՝ գույքի սկզբնական վիճակի պահպանմամբ (*Ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*)»²: Որպես անձնական սերվիտուտի տեսակ ուղու ֆրուկտի իրավունքը ցմահ էր կամ ժամանակավոր, սակայն այդ իրավունքը չէր անցնում ժառանգաբար: Ուղու ֆրուկտի հանձնված իրը պետք է օգտագործվեր տնտեսական նշանակության, հակառակ դեպքում սեփականատիրոջը պետք է հատուցվեր հասցված վնասը:

Ինչպես նշում է Դ.Վ. Դոժդևը, «այդ հատուկ իրային իրավունքը ձևավորվել է ընտանեկան կյանքի պրակտիկայում և ի սկզբանե կոչված էր ալիմենտով ապահովելու այրուն: Վերջինիս համար հնարավորություն էր ստեղծվում ցմահ օգտվել ուրիշի գույքի բարիքներից, սակայն այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը

¹Տե՛ս Ավետիսյան Վ.Դ. Յուստինիանոսի մասնավոր իրավունք: Երևան, 2015թ., էջ 70:

²Տե՛ս Baldessarelli F. La ricostruzione giuridica italiana del concetto romano di usufructus. *Revue internationale des droits de l'antiquité*. N 38, 1991. էջ 41:

պատկանում էր իր ընտանիքի անդամներին»¹: Սովորաբար դատողի էր ունենում կտակային հանձնարարության միջոցով:

Սույն ուսումնասիրության շրջանակներում առավել հետաքրքրական է ուզու՝ ֆրուկտի տարատեսակ հանդիսացող ուրիշի տանը ցմահ ապրելու (բնակվելու) իրավունքը (*habitatio*), որն իրենից ներկայացնում էր բնակվելու նպատակով շինության (դրամասի) օգտագործման իրավունք: Այն ձևավորվել է «կտակային կարգադրությունների մեկնաբանման արդյունքում»²: Կտակարարները դրանցում ոչ միշտ էին օգտագործում սերվիտուտների հայտնի տարատեսակները մատնանշող սովորական տերմիններ, այլ երբեմն օգտագործում էին որոշ «առօրյա արտահայտություններ»: Այդպիսի առօրյա արտահայտություններից էլ հանդիսացավ ապրելու (բնակվելու) իրավունք եզրույթը (*habitatio*): Յուրմեացի իրավաբանները չէին ցանկանում, ինչպես ընդգծում է Գ.Ֆ. Պուխտան, այդ եզրույթի նկատմամբ կիրառել հայտնի սերվիտուտների սկզբունքները³: Յետևաբար, բնակվելու իրավունքն իր առաջացման համարի սկզբանե պարտական է ոչ թե օրենքին, այլ կոնկրետ կտակային հանձնարարություններին, որոնցում բացակայում էր խիստ իրավաբանական տերմինաբանությունը:

Ի սկզբանե սեփականատիրոջ կտակային կամ այլ կարգադրություններից առաջացած հռոմեական իրավունքում ամրագրված բնակվելու իրավունքը կարող էր իրականացվել բացառապես անձամբ տվյալ իրավունքի սուբյեկտի կողմից: Իրավաբանների մեկնաբանությունների ուժով ունենալով խիստ անձնական բնույթ, վերոնշյալ իրավունքը սկսեց կիրառվել համատեղ բնակվող ամուսինների հարաբերություններում, իսկ հետագայում «Յուստինիանոսի Դիգեստներում» քննարկվող իրավունքի սուբյեկտին տրվեցին առավել լայն հնարավորություններ: Ավելին, Յուստինիանոսը «հակված էր բնակվելու իրավունքը (*habitatio*) ճանաչելու որպես ինքնուրույն սերվիտուտ»⁴: Յետագայում ուսումնասիրվող իրավունքի սուբյեկտի իրավագործությունների ծավալն ընդլայնվեց և բնակվելու իրավունքը հնարավորություն էր տալիս օգտագործողին իր ընտանիքի հետ ոչ միայն բնակվելու բնակելի տարածությունում, այլ և այն

¹Տե՛ս Դոյժև Դ.Վ. նշվ. աշխ. էջ 457:

²Տե՛ս Սոկրովսկի Ի.Ա. *История римского права*. СПб., 1917. էջ 332:

³Տե՛ս Սուխտա Գ.Ֆ. *Курс римского гражданского права*. М., 1874. Т. 1. էջ 468:

⁴Տե՛ս Բարոն Ի. *Система римского гражданского права*. / Пер. Л. Петражицкого. Вып. 2. Кн. III: *Вещные права*. СПб., 1908. էջ 90:

վարձավճարի դիմաց հանձնել վարձակալ ության¹, մինչդեռ իրավունքների անհատույց օտարում չէր թույլատրվում²: Բնակվելու իրավունքի նկատմամբ տարածվում էին ուզուժրուկտի կանոնակարգման համար սահմանված որոշ կանոններ:

Ինչպես նշել է Գ. Դերնբուրգը, «բնակարանի նկատմամբ անձնական իրավունքը (*habitatio*) ուներ այնպիսի հատկություն, որը բնութագրական էր այնպիսի տեղի, հետևաբար նաև ուներ անբնական բնույթ: Այն համարում էին ավելի շուտ փաստացի, քան իրավաբանական հարաբերություն»³:

Այսպիսով, ուրիշի տանը ցմահ բնակվելու իրավունքը հռոմեական ժամանակաշրջանում բնութագրվում էր որպես կտակային հանձնարարությունից բխող անձնական սերվիտուտի յուրահատուկ տարատեսակ, որը հնարավորություն էր տալիս իրավունքի սուբյեկտին և իր ընտանիքի անդամներին անհատույց օգտագործելու ուրիշի տանը կամ դրամի մասը, ինչպես նաև վճարի դիմաց այն հանձնել վարձակալ ության:

Բնակվելու իրավունքը, ծագելով Յոնոմում տարերայնորեն, չստացավ ամբողջական, համակարգված կարգավորում, սակայն նվաճեց ամուր դիրքեր՝ պայմանավորված բացառապես նպատակոր նպատակային նշանակությունամբ, այն է՝ աջակցություն ցուցաբերել մտերի մին բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հարցում:

Բնակվելու իրավունքի առաջացման հիմքերը տարբեր էին: Յիմնականներից մեկը, ինչպես արդեն նշվել է, կտակային կարգադրությունն էր: Բացի այդ, քանի որ բնակվելու իրավունքի նկատմամբ տարածվում էին ուզուժրուկտի համար սահմանված որոշ կանոններ, այն կարող էր ծագել ուզուժրուկտի առաջացման համար նախատեսված այլ հիմքերով ևս⁴: Այդպիսի հիմքերի թվին էին դասվում՝ պայմանագիրը, իրավունքի իրականացման վաղեմությունը, դատական որոշումը: Ի. Բարոնը, մասնավորապես, նշում է, որ գույքի բաժանման ընթացքում դատավորը կարող էր իր որոշմամբ առանձնացման նպատակով բաժանման ենթակա գույքի նկատմամբ սահմանել սերվիտուտ⁵: Այլ կերպ ասած, դատավորը կարող էր մեկ անձին հատկացնել տան

¹Տե՛ս Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: 2001. Էջ 218:
²Տե՛ս Римское частное право. Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: 2004. Էջ 210, Дождев Д. В. նշվ. աշխ. Էջ 465:
³Տե՛ս Дернбург Г. Пандекты. Вещное право. /Под ред.: Мейендорфа А.Ф. СПб, 1905. Էջ 232:
⁴Տե՛ս Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб.: 2006. Էջեր 10-11:
⁵Տե՛ս Барон И. նշվ. աշխ. Էջ 108:

նկատմամբ սեփականության իրավունք, իսկ մյուսին՝ այդ տանը բնակվելու իրավունք:

Իրային իրավունք կատեգորիան եվրոպական մայրցամաքային իրավունքում առաջացել է 18-19-րդ դարերում՝ հողի նկատմամբ «պառակտված» (առանձնացված) սեփականության միջնադարյան ֆեոդալական կառուցվածքից հրաժարվելու արդյունքում: Այն հիմնավորված էր իրենց հասած հռոմեական մասնավոր իրավունքի աղբյուրներն ընդհանրացրած և համակարգած գերմանացի պանդեկտիստների աշխատության ներքո: Պանդեկտիստների կարևորագույն արժանիքներից էր ընդհանուր կատեգորիաները, ներառյալ՝ «իրային իրավունքներ» կատեգորիան, գործածող մայրցամաքային եվրոպական բոլոր իրավագետների համար սովորական դարձած «հասկացությունների իրավագիտության» մշակումը¹:

Խոսելով 19-րդ դարի վերջի և 20-րդ դարի սկզբի քաղաքացիաիրավական մտքի զարգացման մասին՝ հարկ է նշել, որ այս ժամանակահատվածում սահմանափակ օգտագործման իրավունքի հասկացության՝ որպես իրային իրավունքի ինստիտուտի, մեկնաբանման և բացահայտման հարցում միասնական մոտեցում չկար, ինչը պայմանավորված էր տվյալ հարցի կապակցությամբ նորմատիվ-իրավական բազայի բացակայությամբ: Ի. Գորոնովիչը գրել է, որ «կյանքի ողջ բազմազանության նսն ընդգրկող ընդհանուր նորմերը, ի տարբերություն պատահական, հատվածային, կոտորակային և բազմազան նորմերի, կարող էին հիմք հանդիսանալ ուրիշի անշարժ գույքի սահմանափակ օգտագործման հարաբերության ներքո հետագա օրինաչափ զարգացման համար»²: Ընդ որում, անհրաժեշտ է նկատի ունենալ, որ սահմանափակ օգտագործման իրավունքն ընդհանրապես՝ օրենսդրական համակարգում միանգամից չի հայտնվել, այլ իր տեղն ի սկզբանե զբաղեցրել է, այսպես կոչված, «մասնավոր հողատարածքների (հողի) իրավունքը», որն այդ ժամանակաշրջանի քաղաքացիագետների կողմից դիտվում էր որպես սահմանափակ իրային իրավունք³:

Ավելի վաղ շրջանում՝ 19-րդ դարի կեսերին, սահմանափակ օգտագործման իրավունքն ընդունված էր որպես պարտավորությունների

¹Տե՛ս Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. Էջ 43:

²Տե՛ս Горонович И. Исследования о сервитутах. СПб., 1883. Էջ 3:

³Տե՛ս օրինակ, Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Էջ 433, Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов / Сост. И.М. Тютрюмов. Книга Вторая. М: «Статут». 2004. Էջ 109:

տարատեսակներից մեկը: Առկա էր հավասարության ու ռիչի ունեցվածքում (գույքում) այլ անձի օգտագործման իրավունքի և վերջինիս վրա դրված պարտավորության միջև¹: Այդ ժամանակահատվածի օրենսդրության համար բնութագրական էր ոչ թե սահմանափակ օգտագործման իրավունքների միատեսակ և ամբողջական համակարգի ստեղծումը, այլ միայն դրանց առանձին տարատեսակների օգտագործումը²: Սակայն, հակառակ նորմատեղծ պրակտիկայի, ցիվիլ իստեորը, այնուամենայնիվ, ձգտում էին ձևավորել տվյալ հարցի լուծման ընդհանրացված մոտեցում: Այսպես, Դ.Ի. Մեյերը տվյալ ինստիտուտը բնորոշում էր որպես ուրիշի գույքի օգտագործմանը և օգուտներ ստանալուն մասնակցելու իրավունք³:

Սահմանափակ իրային իրավունքների ինստիտուտի միատեսակ ընկալման և կատեգորիկ բնորոշման համակարգման ու մշակման ուղղությամբ ընթացակարգն առավել էլ այն զարգացում ստացավ 20-րդ դարի սկզբին: Տվյալ փուլում կարելի էր հանդիպել համեմատաբար միատեսակ մոտեցման, երբ քննարկվող ինստիտուտը մասնագետների կողմից բնորոշվում էր այն տեսքով, որում այն գտնվում է ժամանակակից փուլում՝ որպես ուրիշի գույքի օգտագործման իրավունք⁴: Այդ բնորոշումը ճշգրտված է Գ.Ֆ. Շերշենևիչի կողմից, ըստ որի՝ գույքի օգտագործումն իրականացվում է իշահորոշակի անձի (անձանց շրջանակի)⁵: Որոշ հեղինակներ ուրիշի գույքի օգտագործման իրավունքի նշված ընդհանուր հասկացությունը հստակեցնում էին այլ կերպ: Այսպես, Վ.Ի. Սինայսկին, ընդհանուր ձևակերպմանը զուգընթաց, ընդգծում էր այն, որ ուրիշի գույքի օգտագործումը, դրանից բացի, իրականացվում է նաև հայտնի հարաբերություններում, այսինքն՝ որոշակի շրջանակներում, ինչը նման է Դիգեստներում նշված տվյալ իրավունքի սահմանափակվածության հասկացությանը⁶:

20-րդ դարի սկզբին, երբ բնակվելու իրավունքը դեռևս պաշտոնապես ճանաչված չէր կտակային հանձնարարության ուժով, այլ ճանաչվում էր միայն փաստորեն (այսպես կոչված՝ «ցմահ բնակության

¹Տե՛ս Победоносцев К.П. Курс гражданского права. 1 часть. Вотчинные права. М.: Статут, 2002, էջ 507:

²Տե՛ս Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика. // Законодательство, 2002, N 4, էջ 34:

³Տե՛ս Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. էջեր 346, 434-435:

⁴Տե՛ս Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. էջ 207:

⁵Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права., Тула: Автограф, 2001. էջ 296:

⁶Տե՛ս Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: "Статут", 2002. էջ 256:

իրավունքը» իրային բնույթ էր ձեռք բերում ռենստրում համապատասխան նշում կատարելով հաստատման պայմանով), քննարկվող իրավունքը, Գ.Ֆ. Շերշենևիչի խոսքերով, «բացառում էր տան կամ բնակարանի օգտագործման հնարավորությունը գույքային վարձակալության պայմանագրով դրանք ուրիշին հանձնելու միջոցով»¹: Ժառանգատուի տանը բնակվելու իրավունքի իրականացման այդպիսի սահմանափակման առկայությունը պաշտպանում էր Կ.Աննենկովը, ով նշում էր, որ այդ սահմանափակումը չպետք է տարածվի օգտագործողի ընտանիքի անդամների, ծառայող անձնակազմի (սպասավորների), հյուրերի նկատմամբ²:

Քննարկվող ժամանակաշրջանում կարելի է հանդիպել ցմահ ռենտայի վերաբերյալ գործարքների օրինակների, որոնցից էլ առաջացել է օգտագործման և բնակվելու իրավունքը: Այդ իմաստով ուշագրավ են Ս.Վ. Պախմանի ակնարկները: Վերջինս նշում էր, որ գյուղացիների մոտ հանդիպում էր պայմանով առուծափի դեպք, համաձայն որի՝ գնված գույքը թողնվում էր վաճառողի ցմահ տիրապետման ներքո: Որպես օրինակ, հեղինակը մատնանշում էր պրակտիկայից մի դեպք, ըստ որի՝ մեկ գյուղացի մյուսին էր վաճառում տունն իր օժանդակ հարմարություններով՝ պահպանելով այդ տանը ցմահ ապրելու և գույքն օգտագործելու իրավունքը, իսկ վերջինս էլ պարտավոր էր պահել (խնամել) և հուղարկավորել տիրոջը³: Գյուղացիների միջև նույնաբովանդակ պայմանագրերի օրինակներ էր բերում Նանե.Ս. Սոլովևը, երբ գյուղացին մյուսից գնում էր տունն իր հարակից հողատարածքներով, սակայն պայմանով, որ վաճառողը ցմահ բնակվի վաճառված տանը և գնորդից ստանաներ քնաշորեր, որքան հարկավոր է⁴: Ս.Վ. Պախմանի վկայությամբ՝ այդպիսի գործարքները ձևակերպվում էին հազվադեպ՝ հոգևոր (կրոնական) կտակի ձևով, որով գույքը փոխանցվում էր պայմանով⁵:

Քաղաքացիական օրենսդրության զարգացման հետագա ժամանակաշրջանը բնակվելու իրավունքին նույնպես չտվեց հստակ օրենսդրական ձև: Գ.Ֆ. Շերշենևիչը նշում էր, որ «օրենսդրությունը

¹Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права., М.:, 1995. Էջ 235:

²Տե՛ս Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2: Права вещные. СПб., 1895. Էջ 447:

³Տե՛ս Пахман С.В. Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Т. 1. Собственность, обязательства и средства судебного охранения. СПб, 1879. Էջ 147:

⁴Տե՛ս Соловьев Е.Т. Гражданское право. Очерки народного юридического быта. Казань, 1893. Էջ 82:

⁵Տե՛ս Ключникова Я.А. Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением: дис. ... канд. юрид. наук. - М.: 2005. Էջ 22:

չի հիշատակում որոշակի անձի հատկացված տանը կամ ունեցվածքում ցմահ բնակության իրավունքի մասին»¹: Այնուամենայնիվ, քաղաքացիագետներն իրենց աշխատություններում մշտապես անդրադարձել են բնակվելու իրավունքի հիմնախնդրին՝ այն անվանելով տարբեր կերպ՝ «ցմահ բնակության իրավունք», «ուրիշի գույքում տան կամ բնակարանի իրավունք», «բնակվելու իրավունք ու կացարան» և այլն: Օրենսդրությամբ չհստակեցված բնակության իրավունքը, ինչպես նշում է Գ.Ֆ. Շերշենևսկիչը, հենց կյանքն է ծնել, քանի որ «իրականում այդպիսի հարաբերությունները բավական հաճախ էին»²:

Այնպիսի հեղինակներ, ինչպիսիք են Ի.Ա. Պոկրովսկին³, Ա.Լ. Ֆրեյտագ-Լորինգովենը⁴, Ա.Ս. Գուլյաևը⁵, Գ.Ֆ. Շերշենևսկիչը⁶, Եկանընդհանուր եզրահանգման այն հարցում, որ անհրաժեշտ է սերվիտուտները, այդ թվում՝ ցմահ բնակության իրավունք սահմանելու նուղղված անձնական սերվիտուտը, ճանաչել և համարժեքորեն ամրագրել օրենսդրությամբ: Ինչպես նշում է Լ.Վ. Շչեննիկովան, բնակվելու իրավունքի ծագման հիմքերի վերլուծության արդյունքում քաղաքացիագետները եկան այն եզրահանգման, որ այստեղ հնարավոր է իրավաբանական փաստերի երեք խումբ, առաջին, կտակը՝ որպես միակողմ գործարք (ժառանգատուն տրամադրում է ցմահ բնակության իրավունք), երկրորդ, պայմանագիրը (բնակելի տան առուծափի պայմանագրով վաճառողը ձեռք է բերում օժանդակ շինությունում ցմահ ապրելու իրավունք), երրորդ, օրենքը (այրին օրենքով ձեռք է բերում ամուսնու գույքի մի մասը ցմահ տիրապետելու իրավունք)⁷:

Քաղաքացիական իրավունքի գիտությունում փորձ է արվել առանձնացնել տան ցմահ բնակության իրավունքի բնորոշ գծերը և սահմանել վերջինիս բովանդակությունը: Այսպես, նախ նշվում էր քննարկվող իրավունքի խիստ անձնական բնույթը⁸: Գ.Ֆ. Շերշենևսկիչը գրում էր ցմահ ապրելու իրավունքով հատկացված տանը կամ բնակարանը գույքային վարձակալության պայմանագրի միջոցով այլ անձի

¹Տե՛ս Սերշենևիչ Գ.Ֆ. Учебник русского гражданского права., М.:, 1995. էջ 235:

²Տե՛ս նույն տեղը:

³Տե՛ս Սերշենևիչ Գ.Ֆ. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. էջ 210:

⁴Տե՛ս Ֆրեյտագ-Լորինգովեն Ա.Լ. Материальное право проекта Вотчинного устава. Юрьев, 1914. Т.1. էջեր 261-262:

⁵Տե՛ս Գուլյաև Ա.Մ. Русское гражданское право. СПб., 1913. էջ 243:

⁶Տե՛ս Սերշենևիչ Գ.Ֆ. նշվ. աշխ. էջ 235:

⁷Տե՛ս Շչեննիկովա Լ.Վ. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: 2001. էջ 220:

⁸Տե՛ս Գուլյաև Ա.Մ. նշվ. աշխ. էջ 241:

փոխանցելու անհնարինություն մասին¹: Կ. Աննենկովը ենթադրում էր, որ «այդպիսի արգելքը համապատասխանում է բնականության իրավունքի՝ որպես անձնական բնույթի իրավագործության էությունը» և ընդգծում, որ նշված կանոնից բացառությունն պետք է անել ընտանիքի անդամների, ինչպես նաև վերջիններիս սպասավորների և հյուրերի համար այն հիմքով, որ այդ իրավունքի իրականացումը նշված անձանց նկատմամբ ներառվում է բնականության իրավագործությունն ձեռք բերած անձի անձնական պահանջմունքների ու որոտում²:

Ըստ Գ.Ֆ. Շերշենևիչի՝ իրային բնույթ ձեռք բերելու համար բնակվելու իրավունքը «կարիք ուներ հաստատման՝ ռեեստրում համապատասխան նշում կատարելով»³:

Այսպիսով, տան ցմահ բնակվելու (օգտագործման) իրավունքը որպես բնակելի տարածության նկատմամբ սահմանափակ իրավունք ճանաչվում և ուսումնասիրվում էր ցիվիլ ստիկայի կողմից՝ չնայած հատուկ օրենսդրական կարգավորման բացակայությանը: Տան ցմահ բնակվելու (օգտագործման) իրավունքը դիտարկվում էր որպես իրային իրավունք, որը կարիք ուներ համապատասխան պետական գրանցման: Քննարկվող իրավունքի առաջացման հիմքերի թվում առանձնացվում էին կտակը, պայմանագիրը և օրենքը: Այն սեփականության համեմատ մեկնաբանվում էր որպես էականորեն սահմանափակ ծավալով իրավունք՝ գուրկ տնօրինման իրավագործությունից: Բնականության իրավունքով բնակելի տարածությունն օգտագործողին, հաշվի առնելով դրա անձնական բնույթը, քաղաքացիական իրավունքի գիտությունը զրկել էր այն վարձակալության հանձնելու հնարավորությունից: Միաժամանակ, քննարկվող իրավունքի սուբյեկտի վրա դրված էր տրված իրավունքի բարեխիղճ իրականացման և սեփականատիրոջը նվազագույն անհանգստությունն պատճառելու պարտականություն:

Ժամանակակից քաղաքացիական իրավունքում ամրագրված են ուժգուժրուկտից և բնակվելու իրավունքից (habitatio) աճանցյալ բնակելի տարածության օգտագործման տարբեր իրավունքներ՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, այդ թվում՝ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների (ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդված), կտակային հանձնարարություն բնակելի տարածություն

¹Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. նշվ. աշխ. էջ 235:

²Տե՛ս Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2: Права вещные. СПб., 1895. էջեր 447-448:

³Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. նշվ. աշխ. էջ 235:

Նից օգտվել ու իրավունքը (ՀՀ Քաղ. օր. 1213-րդ հոդված), ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ռենտաստացողի իրավունքը¹:

Ընդհանրացնելով մեր դիտարկումները՝ կարելի է փաստել, որ բնակարանային պահանջմունքների իրացման իրավական մեխանիզմները պատմականորեն ունեին հիմնականում իրային-իրավական բնույթ՝ պայմանավորված այն հանգամանքով, որ ուրիշի տանը ցմահ բնակություն իրավունքն ի սկզբանե (հռոմեական ժամանակաշրջանում) բնութագրվում էր որպես կտակային հանձնարարություն Նից (կարգադրություն Նից) 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 նշանակություն ամբ, և, վերջապես, տվյալ իրավունքը, որպես կանոն, ցմահ էր և չէր փոխանցվում ժառանգաբար: Ինչպես տեսնում ենք, դեռևս հռոմեական ժամանակաշրջանում քննարկվող իրավունքն օժտված էր այնպիսի հատկանիշներով, որոնք բնութագրական են իրային իրավունքներին:

§1.2 Բնակարանային պահանջմունքների բալարարման սահմանադրական հիմունքները

Բնակարանային խնդիրը միշտ եղել և շարունակում է մնալ ամենակարևոր սոցիալական խնդիրներից: Բնակարանը հանդիսանում է այն կարևորագույն բարիքներից մեկը, որը կոչված է ապահովել ու քաղաքակիրթ մարդու գոյությունը: Այն բոլոր ժամանակներում եղել է առաջնային անհրաժեշտություն: Այսպես, դեռևս 1895թ. պրոֆեսոր Ա.Ա.Իսանը գրել է, որ «մարդու պահանջմունքները կարելի է բաժանել երկու հիմնական դասի՝ **միանձնյա** որոնք բխում են մարդու անհատական բնույթից, և **հասարակական**, որոնք կապված են հանրակեցության զարգացման հետ»: Բնակարանային պահանջմունքը դասվում է առաջինների թվին՝ Ա.Ա.Իսանը ենթադրում էր, որ «այն ունի առաջնա-

¹Ի տարբերություն ՀՀ Քաղ. օր.՝ ՌԴ Քաղ. օր. 601-605, Վրաստանի Քաղ. օր. 941-950, Մոլդովայի Քաղ. օր. 839-846, Ղազախստանի Քաղ. օր. 535-539, Բելառուսի Քաղ. օր. 572-576 հոդվածները համապատասխան դրույթներ են սահմանում ցմահ ռենտայի տեսակի հանդիսացող «Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանագրի» վերաբերյալ:

յին նշանակություն ոչ միայն ֆիզիկական առումով (վատեղանակից պաշտպանվելու համար), այլ նաև՝ բարոյական. մարդկային կյանքը կենտրոնանում է ընտանեկան օջախի շուրջ, և ոչինչ այն աստիճան չի կարող խաթարել կյանքը, որքան ոչ հարմարավետ բնակարանը»: Կան պահանջմունքներ, առանց որոնց անհնար է կյանքի շարունակությունը, դրանց թվին են պատկանում առաջին հերթին սննդի պահանջմունքը, իսկ որոշ խիստ բնակլիմայական պայմաններ ունեցող երկրներում՝ հագուստը և բնակարանը»¹:

Բնակարանի իրավունքի իրավական բնույթը բնութագրվում է նրանով, որ այն ամենից առաջ հանդիսանում է սահմանադրական սոցիալական իրավունք:

Սահմանադրական իրավունքներն ու ազատությունները, որոնք կազմում են անձի իրավական ստատուսի կենտրոնական օղակը, անօտարելի են և պատկանում են յուրաքանչյուրին ծննդյան պահից, այսինքն հանդիսանում են բնական իրավունքներ: Վերջիններս իրենցից ներկայացնում են հիմնական իրավական դրույթներ, որոնք օժտված են բարձրագույն իրավաբանական ուժով և ենթակա են անմիջական պաշտպանության²:

Մարդու սոցիալական իրավունքների ապահովման պետական հոգածությունը հանդիսանում է սոցիալական պետության կայացման բաղկացուցիչ տարրը: Ուստի, սահմանադրորեն ամրագրված սոցիալական-տնտեսական իրավունքները հնարավորություն են ընձեռում օգտվելու այնպիսի նյութական բարիքներից, ինչպիսին բնակարանն է, բժշկական օգնությունը և այլն, առանց որոնց մեր ժամանակներում հնարավոր չէ պատկերացնել քաղաքակիրթ մարդու և հասարակության գոյությունը:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ նույնպես ամրագրված են մի շարք նորմ-խնդիրներ, որոնք ուղղված են մարդու սոցիալական-տնտեսական իրավունքների բարելավմանն ու կատարելագործմանը: Այլ հարց է, որ ներկայումս մի շարք օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառներով պայմանավորված բազում սոցիալական իրավունքների կենսագործումը կրում է խիստ դեկլարատիվ բնույթ:

¹Տե՛ս Исаев А.А. Начала политической экономики. 7-е изд. СПб.: кн. маг. А.Ф. Цинзерлинга, 1908. Էջեր 529, 532, 542:

²Տե՛ս Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России. Учеб. пособ. М, 1997. Էջ 147:

Նախքան 2015թ. կատարված սահմանադրական փոփոխությունները¹, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 34-րդ հոդվածը սահմանում էր, որ «Յուրաքանչյուր ոք ունի իր և իր ընտանիքի համար բավարար կենսամակարդակի, այդ թվում՝ բնակարանի, ինչպես նաև կենսապայմանների բարելավման իրավունք: Պետությունն անհրաժեշտ միջոցներ է ձեռնարկում քաղաքացիների այս իրավունքի իրականացման համար»: Իսկ Սահմանադրության 48-րդ հոդվածի 3-րդ կետը պետության առջև խնդիր էր դնում խթանելու բնակարանային շինարարությունը, նպաստելու յուրաքանչյուր քաղաքացու բնակարանային պայմանների բարելավմանը:

Եվ թե Հայկական ԽՍՀ Սահմանադրության մեջ ամրագրված էր, որ Հայկական ԽՍՀ քաղաքացիներն ունեին բնակարանի իրավունք, և նրանց տրվում էին այդ կարևոր սոցիալ-տնտեսական իրավունքի իրականացման երաշխիքներ², ապա Հայաստանի Հանրապետության 1995թ. Սահմանադրությունը, ըստ պրոֆեսոր Գ.Ղարաբանյանի, այդ մասին նշում էր միայն թռուցիկ կերպով³: Իսկ 2015թ. կատարված փոփոխությունների արդյունքում Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությունն ընդհանրապես չի հիշատակում նշված իրավունքի մասին:

Մինչդեռ, կատարված ուսումնասիրությունները վկայում են, որ բնակարանի իրավունքին առնչվող դրույթներ են բովանդակում մարդու իրավունքների վերաբերյալ միջարք կարևոր միջազգային-իրավական փաստաթղթեր: Այսպես, Մարդու իրավունքների Համընդհանուր հռչակագրի 25-րդ հոդվածը սահմանում է. «Յուրաքանչյուր ոք ունի այնպիսի կենսամակարդակի իրավունք, ներառյալ ...բնակարանի, որն անհրաժեշտ է իր և իր ընտանիքի առողջության և բարեկեցության պահպանման համար»: Տնտեսական, սոցիալական և մշակութային իրավունքների մասին Միջազգային պակտի 11-րդ հոդվածում ընդգծվում է. «Պակտի մասնակից պետությունները ճանաչում են յուրաքանչյուրի՝ իր և իր ընտանիքի համար արժանի կենսամակարդակ, ներառյալ բավարար սնունդ, հագուստ ու բնակարան ունենալու, և կենսապայմանների շարունակական բարելավման իրավունքը: Մասնակից պետություններն անհրաժեշտ միջոցներ են ձեռնարկում

¹Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության փոփոխությունների հանրաքվեի տեղի է ունեցել 2015 թվականի դեկտեմբերի 6-ին:

²Տե՛ս Հայկական ԽՍՀ 1978թ. Սահմանադրություն, հոդված 42:

³Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դատափոք, երկրորդ հատոր, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008, էջ 167:

նայ ին իրավունքների ոչ որոտում կողմնորոշվել նաև միջազգային և եվրոպական ստանդարտներով: Քաղաքացիների բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ ընդհանրական դրույթներ պարունակելով՝ միջազգային-իրավական փաստաթղթերը «հորդորում» և միևնույն ժամանակ իրավաբանական հնարավորություն են ընձեռում մասնակից-պետության ունեցիկներին (ազգային) օրենսդրության, առաջին հերթին՝ հիմնական օրենքի մակարդակով նախատեսել բնակարանի իրավունքը, դրա բովանդակությունը, իրականացման պայմանները և այլն: Տեղին է հիշատակել Պ.Ի Սեդուգինի արտահայտած կարծիքը, համաձայն որի՝ «...Բնակարանի իրավունքը Սահմանադրությամբ ամրագրելն ունի մեծ նշանակություն, քանի որ դա նշանակում է բնակարան ունենալու յուրաքանչյուրի իրավունքը, բնակարանով ապահովված լինելու երաշխավորված հնարավորություն՝ մտավախության ու չունենալով, որ կարող է կամայական զրկվել սեփական բնակարանից կամ որևէ մեկը կարող է մուտք գործել բնակարան՝ հակառակ այնտեղ բնակվող անձանց կամքի: Քննարկվող իրավունքը սահմանադրորեն նախատեսելը ստեղծում է սեփական բնակարանը կայուն օգտագործելու և միաժամանակ բնակարանային պայմանները բարելավելու կարգով այլ բնակարան ստանալու հնարավորության սահմանադրական հիմքեր: Իրավական բնույթով բնակարանի սահմանադրական իրավունքը հանդիսանում է պետական-իրավական ինստիտուտ, ընդ որում 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»: Յեղիսակը նաև ընդգծում է, որ. «բնակարանային ոչ որոտի օրենսդրական կարգավորման հիմնական նպատակը ինչպես քաղաքացիների, այնպես էլ քաղաքացիների բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված կազմակերպությունների նախաձեռնությունների զարգացմանն ամեն կերպ աջակցելն է»¹:

¹Տե՛ս Седугин П.И. Жилищное право. Учебник. М.: Норма, 2000. Էջ 14:

Սակայն, մեր կարծիքով, սահմանադրական փոփոխությունների արդյունքում ՀՀ Սահմանադրությանը բնակարանի իրավունքի իրավական բնույթի ու բովանդակության վերաբերյալ որևէ դրույթի բացակայության պայմաններում պետության ակտիվ միջամտության և աջակցության գործոնը կամ, այլ կերպ ասած, բնակարանի իրավունքի սոցիալական ուղղվածությունը (նշանակությունը) հասցված է նվազագույնի:

Մեր այս դիրքորոշումը հիմնավորենք մասնագիտական գրականությանում և մի շարք երկրների հիմնական օրենքներում քննարկվող իրավունքի բնորոշման և բովանդակության վերաբերյալ արտահայտված կարծիքներն ու ամրագրված դրույթները ուսումնասիրելու և վերլուծելու ճանապարհով:

Իրավաբանական գրականության մեջ տրվել է բնակարանի իրավունքի հետևյալ բնորոշումը. «Բնակարանի իրավունքը սահմանադրական սոցիալական իրավունք է, որն իրենից ներկայացնում է իրավաբանորեն կարգավորված հնարավորություն ցանկացած մարդու համար ինչու և ապահովված իր սոցիալական ստատուսին համապատասխան մշտական բնակարանով: Մշտական բնակարանով ապահովվածությունը բնակարանի իրավունքի նպատակն է»¹:

Այն փաստը, որ բնակարանի իրավունքը, ինչպես նաև սահմանադրորեն ամրագրված ցանկացած իրավունք, ըստ կառուցվածքի հանդիսանում է բարդ և համալիր, ընդունված է գիտնականների մեծամասնության կողմից: Բայց միաժամանակ բնակարանի իրավունքի բովանդակության վերաբերյալ կարծիքները կիսվում են:

Այսպես, դեռևս Խորհրդային Միության օրոք ԽՍՀՄ 1977թ., իսկ այնուհետև միութենական հանրապետությունների 1978թ. սահմանադրություններում «բնակարանի իրավունք» հասկացության փոխարեն օգտագործվում էր «բնակելի տարածություն ստանալու իրավունք» տերմինը: «Բնակարանի իրավունք» հասկացությունն այդ ժամանակահատվածում ինքնուրույն նշանակություն չունեի և կիրառվում էր շատ հազվադեպ: Օրինակ, Յու.Գ. Բասինը կարծիք է արտահայտել այն մասին, համաձայն որի՝ «բնակարանի իրավունք» հասկացությունն անհաջող է, քանի որ այն պրակտիկայում կիրառվում է զուտ վարձատուի սուբյեկտիվ իրավունքը մատնանշելու համար: Ճիշտ կլիներ տվյալ ինստիտուտն անվանել «բնակարանային իրավունք»՝ նկատի

¹Տե՛ս Մарткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение. Уч. пос. по спец. курсу. М., 1983. Էջեր 12-19:

ու նենալ ով բնակարանային հարաբերությունները կարգավորող նորմերի համակցությունը՝ անկախ վերջիններիս առաջացման հիմքից¹:

Յու.Կ. Տոլստոյի կարծիքով՝ քաղաքացուն պատկանում է համայնքային բնակարանային ֆոնդից բնակարանով ապահովված լինելու սուբյեկտիվ իրավունք²: Միաժամանակ գիտնականը ամբողջությամբ կիսում է Վ.Ն. Լիտովկինի հայացքներն այն մասին, ով քաղաքացու բնակելի տարածության իրավունքում առանձնացնում է. ա) բնակարանով ապահովված լինելու քաղաքացու իրավագործությունը, բ) համայնքային բնակարանային ֆոնդից բնակարանով ապահովված լինելու քաղաքացու սուբյեկտիվ իրավունքը, գ) բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունքը³:

Առաջին անգամ «բնակարանի իրավունք» հասկացությունն օգտագործել է Ս.Ի. Ասկնազին: Գիտնականն այն դիտարկում էր որպես քաղաքացիաիրավական հատուկ ինստիտուտ, որը կազմում էր այնպիսի նորմերի համակցություն, որոնք իրենց տեղն ունեին քաղաքացիական իրավունքի համակարգում⁴: Բնակարանի իրավունքը, Ս.Ի. Ասկնազինի կարծիքով, իր մեջ ներառում էր վարձակալության պայմանագրով կամ այլ օրինական հիմքով վարձատուին տրված բնակտարածության օգտագործման կամ տնօրինման իրավասությունների համակցություն⁵: Նշենք, որ, եթե այդ ժամանակահատվածում դեռևս հնարավոր էր բնակարանի իրավունքը դիտել այդ տեսանկյունից, հետագայում՝ այն սահմանադրությամբ ամրագրվելուց հետո, նման մոտեցումն այլևս չուներ որևէ հիմնավորում:

Վ.Պ. Գրիբանովը «բնակարանի իրավունք» տերմինն օգտագործել է հետևյալ իմաստներով. ա) քաղաքացիների բնակարանի պահանջմունքի բավարարման իրավունք, բ) բնակտարածության զբաղեցման իրավունք, գ) որոշակի բնակտարածության օգտագործման իրավունք⁶: Ավելի ուշ նահատակեցրեց, որ բնակտարածության իրավունքը ներառում է նաև «բնակարանի իրավունք» հասկացությունը⁷:

¹Տե՛ս Կ. Բասին Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. Էջ 18:

²Տե՛ս Կ. Թոլստոյ Ю.К. Советское жилищное право. Л., 1967. Էջեր 6-7:

³Տե՛ս Կ. Լիտովկին В.Н. Регулирование учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределения жилой площади // Состояние и задачи дальнейшего развития научных исследований в области жилищного законодательства в СССР. М., 1971. Էջեր 26-27:

⁴Տե՛ս Կ. Ասկնազին СИ. Советское жилищное право. М, 1940. Էջ 62:

⁵Տե՛ս Կ. Ասկնազին СИ., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956. Էջեր 86-87:

⁶Տե՛ս Կ. Գրիբանов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М, 1964. Էջ 23:

⁷Տե՛ս Կ. Գրիբանов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983. Էջեր 25-27:

Մի ու թե նական հանրապետության ներքին սահմանադրությունների համապատասխան դրույթների ուժի մեջ մտնելուց հետո «բնակարանի իրավունքը» լայն իմաստով սկսեցին մեկնաբանել որպես ԽՍՀՄ քաղաքացիների՝ բնակելի տարածության պահանջմունքների բավարարման իրավունք¹:

Ավելի հաճախ քննարկվող սահմանադրական իրավունքի կազմում ներառվում էին երկու հիմնական իրավասություններ: Առաջինը՝ իր պահանջմունքներին համապատասխան բնակելի տարածություն ստանալու քաղաքացու իրավունքն է օրենքով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում, կամ այլ կերպ ասած՝ բնակարանային պահանջմունքի բավարարման իրավունքը: Երկրորդն իր մեջ ներառում է կամ միայն որոշակի բնակելի տարածության օգտագործման, կամ վերջինիս տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավասությունները²:

Ընդունված էր նաև կարծիք, համաձայն որի՝ քաղաքացիների բնակարանի նկատմամբ սահմանադրական իրավունքը հանգում է բնակտարածության տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավասություններին³: Սակայն Պ.Ի. Սեդուգինն առաջիններից էր, ով քննադատեց տվյալ մոտեցումը: Նա ուշադրություն հրավիրեց այն փաստի վրա, որ վարձակալության պայմանագրով կամ օրինական այլ հիմքով վարձատուին տրված բնակելի տարածության օգտագործման կամ տնօրինման իրավասությունների համակցությունը կազմում է «բնակտարածության իրավունքը», որը տարբեր է «բնակարանի իրավունք» հասկացությունից: Վերջինս իր բովանդակությամբ ավելի լայն է, քան «բնակտարածության իրավունքը»⁴: Բնակարանի իրավունքին բնորոշ են այնպիսի տարրեր, ինչպիսին քաղաքացիների բնակարան ստանալու և բնակտարածությունից անժամկետ օգտվելու իրավունքն է⁵:

Գիտնականների մյուս խումբն ակնհայտորեն էլ նույն էր նրանից, որ բնակտարածություն ստանալու իրավասությունը ենթադր-

¹Տե՛ս Չիգիր В.Ф., Боровцов В.А. Конституционное право на жилище. Минск, 1985. Էջ 7:

²Տե՛ս Չիգիր В.Ф., Боровцов В.А. Конституционное право на жилище. Минск, 1985. Էջ 7: Сибилев М.Н. Конституционное право советских граждан на жилище (осуществление права на жилище в домах государственного и общественного жилищного фондов). Киев, 1981. Էջ 3: Окропиридзе Г.А. Гарантии конституционных прав советских граждан на жилище. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М., 1987. Էջ 12:

³Տե՛ս Касаткина Т.В. Три аспекта конституционного права на жилище // Основы советского жилищного законодательства. Свердловск, 1981. Էջ 66:

⁴Տե՛ս Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М., 1983. Էջ 36:

⁵Տե՛ս Советское жилищное законодательство: Учебник /Под ред. П.И. Седугина. М., 1986. Էջեր 7, 11-14:

վում է ըստ իմաստի, ուստի անհրաժեշտ է այն հատուկ առանձնացնել ընդհանուր իրավունքի կազմում: Առաջին պլան էր մղվում բնակարանի կայուն տիրապետման կամ օգտագործման օրենքով երաշխավորված հնարավորությունը կամ տիրապետել այն, օգտագործել և որոշակի սահմաններում նաև տնօրինել: Իսկ երկրորդ տեղում՝ անհրաժեշտության և այլ որոշակի պայմանների առկայության դեպքում այլ բնակարան ստանալու իրական հնարավորությունը, այլ խոսքով՝ նոր բնակարանով ապահովված լինելու իրավունքը¹:

Այսպես, պրոֆեսոր Ս.Մ. Կորնենի կարծիքով՝ «բնակարանի իրավունքը կարելի է բնորոշել որպես պետության՝ սահմանադրության ամբ հռչակված սոցիալ-տնտեսական իրավունք, որի համաձայն յուրաքանչյուրին երաշխավորվում է իր զբաղեցրած բնակարանի հուսալի և կայուն օգտագործման, ինչպես նաև պետական իշխանության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների աջակցությամբ նոր բնակարան ձեռք բերելու և բնակարանային պայմանները բարելավելու հնարավորություն»²:

Կցանկանայինք վկայակոչել առանձին տեսակետներ, որոնք որոշակի առումով տարբերվում են վերոնշյալներից:

Ի.Պ. Պրոկոպչենկոն բնակարանային իրավունքի կազմում, պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդերի հաշվին բնակտարածությունն ստանալու իրավասությունից բացի, առանձնացնում է նաև բնակարանի անձեռնմխելիության իրավասությունը, որը նշանակում է, որ ոչ ոք իրավունք չունի մարդու կամքին հակառակ մուտք գործել նրա բնակարան, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի³:

Մեր կարծիքով, բնակարանի անձեռնմխելիության իրավունքը բնակարանի իրավունքի կազմում ընդգրկելը այնքան էլ արդարացված չէ: Քանի որ բնակարանի անձեռնմխելիության իրավունքը հանդիսանում է ամբողջովին ինքնուրույն իրավասություն: Բացի այդ, հաշվի առնելով մարդու հիմնական իրավունքների դասակարգումը, քննարկվող իրավունքն անհրաժեշտ է դասել մարդու անձնական իրավունքների շարքին, մինչդեռ բնակարանի իրավունքը, ինչպես ար-

¹Տե՛ս Марткович И.Б. նշված աշխ., էջեր 12-19: Погодина Т.И. Право на жилище.//В кн.: Правосубъектность по гражданскому и хозяйственному праву. Межвуз. сб. Ленинград, 1983. էջ 98:

²Տե՛ս Гражданское право. Том II. Полутом 1: Учебник. Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М, 2000. էջ 432:

³Տե՛ս Прокопченко И.П. Конституционное право граждан СССР на жилище // В кн.: Теоретические вопросы государственного права. М., 1980. էջ 20:

դեն նշել ենք, դասվում է սոցիալական իրավունքների շարքին: Միևնույն ժամանակ, մեր կարծիքով, բնակարանի անձեռնմխելիության իրավունքը պետք է դիտարկել որպես մարդու բնակարանով ապահովված լինելու իրավունքի արդյունավետ իրականացման իրավական երաշխիք:

Ն.Մ. Ռյաբցովսկայայի կարծիքով՝ բնակարանի իրավունքը համապատասխանում է սահմանադրական իրավունքների բոլոր չափանիշներին և իրենից ներկայացնում է պետության կողմից երաշխավորված հնարավորությունն քաղաքացիների համար՝ գործելու իրենց բնակարանային պահանջների բավարարման ուղղությամբ: Ըստ նրա՝ բնակարանի սահմանադրական իրավունքի բովանդակությունը բաղկացած է հետևյալ տարրերից. բնակտարածության հատկացում իրականացնող մարմիններին դիմելու իրավունք, հատկացված բնակտարածությունն օգտագործելու իրավունք, օրենքում նշված միջոցներով բնակարանային պայմանների բարելավման իրավունք, բնակարանային իրավունքների խախտման դեպքում պետության կողմից հարկադիր պաշտպանություն ստանալու համար դիմելու իրավունք, զբաղեցրած բնակելի տարածությունից առանց օրինական հիմքերի վտարելու անթույլատրելիություն¹:

Բնակարանի սահմանադրական իրավունքի էությունը կայանում է ոչ միայն բնակարան ստանալու, այլև օրենքով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում քաղաքացիների՝ բնակարանային պայմանները բարելավելու իրավունքի մեջ:

Վ.Դ. Վոլկովը բնակարանի իրավունքի կազմում ներառում էր չորս հիմնական իրավասություն. պետությունից անհատույց բարեկարգ բնակարան ստանալու և այն օգտագործելու իրավունք, բնակարանային կարիքների բավարարման նպատակով բնակելի տների շինարարական կոոպերատիվում մասնակցելու, ինչպես նաև սեփական խնայողությունների հաշվին բնակարան ձեռք բերելու իրավունք, բնակելի տարածության արդարացի բաշխման իրավունք, բնակարանի և կոմունալ ծառայությունների դիմաց մատչելի վարձավճարով հատկացված բնակարանի օգտագործման իրավունք²:

¹Տե՛ս Рябцовская Н.М. Конституционное право советских граждан на жилище. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М, 1980 էջ 14:

²Տե՛ս Волков В.Д. Конституционное право граждан на жилище. //В кн.: Конституция СССР: проблемы государственного строительства и советского строительства. М, 1980. էջ 100:

Այս ափսոսով, ընդհանրացնելով վերը շարադրվածը, կարելի է նկատել, որ բնակարանի իրավունքի սահմանադրաիրավական կարգավորումը նոր թափահաղորդեց այս ոլորտում կատարվող տեսական հետազոտություններին: Չնայած տարբեր հեղինակների արտահայտած բազմաթիվ կարծիքներին՝ այնուամենայնիվ նրանցից յուրաքանչյուրն իրավանդնունեցավ այս կարևորագույն սոցիալական իրավունքի հետազոտության բնագավառում:

Հարկ ենք համարում նշել, որ բնակարանի իրավունքի բովանդակություն վերաբերյալ արտահայտված բոլոր տեսակետներն էլ արժանի են ուշադրության, սակայն դրանցից ոչ մեկը, մեր կարծիքով, չի կարող համարվել բացարձակ ճշմարիտ:

Բնակարանի իրավունքի ժամանակակից բովանդակության վերաբերյալ ուսումնասիրությունները վկայում են, որ որոշ գիտնականներ բնակարանի իրավունքի կազմում ներառում են նաև այլ սահմանադրական իրավունքներ՝ ամրագրված Հիմնական օրենքի տարբեր հոդվածներում: Մեր կարծիքով նման մոտեցումն արմատապես սխալ է: Մարդու և քաղաքացու տարբեր իրավունքների և ազատությունների միջև փոխադարձ կապիրապես գոյություն ունի, բայց դահիմք չէ բացառելու նրանցից յուրաքանչյուրի ինքնուրույնությունը, ինչպես նաև խախտումների դեպքում սեփական պաշտպանական միջոցների և իրացման մեխանիզմների հնարավորությունը:

Բացի այդ, հաճախ բնակարանի իրավունքի բովանդակությունը դիտվում է որպես միաժամանակ սահմանադրական և ճյուղային բնույթի իրավասությունների համակցություն: Ցանկացած սահմանադրական իրավունք ենթադրում է իր կազմում այնափսի իրավունքների ընդգրկում, որոնք ունեն սահմանադրաիրավական բնույթ և հաճախ ամրագրված են սահմանադրության նույն հոդվածում: Սահմանադրական իրավունքի բովանդակության հետազոտման րամասնումը և հստակեցումը կարելի է դիտարկել որպես համալրում ընթացիկ-ճյուղային նշանակության իրավասությունների հաշվին, որոնք, որպես կանոն, ամրագրված են օրենսգրքերում, օրենքներում և այլ ենթաօրենսդրական ակտերում: Սակայն այդ դեպքում էլ հաճախ հնարավոր չի լինում արտացոլել սահմանադրական իրավունքի բովանդակության ողջ հարստությունը բազմաթիվ ճյուղային իրավունքների թվարկման միջոցով:

Այսպես, օրինակ, Պ.Ի. Սեդուկինը գտնում է, որ Սահմանադրության մեջ բնակարանի իրավունքի ամրագրումն ունի շատ մեծ նշանա-

կու թյ ու ն, քանի որ այ ն նշանակում է բնակարան ու նենալ ու յ ու րա-
քանչյ ու րի իրավունքը, բնակարանով ապահովված լինել ու երաշխա-
վորված հնարավորություն, և ոչ ոք չի կարող կամայականորեն
զրկվել սեփական բնակարանից, ինչպես նաև ոչ ոք իրավունք չունի
մարդու կամքին հակառակ մուտք գործել նրա բնակարան, բացառությ-
յամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի: Այսպիսով, հեղինակի կարծի-
քով, Սահմանադրությունը ստեղծել է բնակարանը մշտապես օգտա-
գործելու և միաժամանակ բնակարանային պայմանների բարելավման
կարգով այլ բնակարան ու նենալ ու հնարավորության սահմանադրա-
կան հիմքեր¹:

Յեղինակի կարծիքով՝ բնակարանի իրավունքը բազմաթիվ է
և կարող է հանգել մի քանի հիմնական իրավական հնարավորություն-
ների, որոնք պետք է բխեն երկրի Յիմնական օրենքից, մասնավորա-
պես՝ պետական, համայնքային և այլ բնակարանային ֆոնդերում զբա-
ղեցրած բնակելի տարածությունից մշտապես օգտվելու հնարավոր-
ություն, բնակարանային պայմանների բարելավման, տարբեր մի-
ջոցներով այլ բնակելի տարածություն ստանալու հնարավորությ-
յուն, բնակելի տարածությունից օգտվելու հնարավորություն ոչ
միայն դրասեփականատիրոջ, այլ նաև բնակելի տարածության վարձա-
կալության պայմանագրի հիման վրա դրա օգտագործում այլ անձանց
կողմից, քաղաքակիրթ մարդուն վայել առողջ բնակելի միջավայրի ա-
պահովում, հատկապես կարևոր նշանակություն ու նեն սահմանադրա-
կան այն նորմերը, որոնք վերաբերում են պետական և հանրային կա-
րիքների համար քաղաքացիներին բնակարանից կամայականորեն
զրկելու և այնտեղ բնակվողների կամքին հակառակ բնակարան
մուտք գործելու անթույլատրելիության, բնակարանի, անձնական
կյանքի անձեռնմխելիության, դատական պաշտպանության իրավուն-
քի ինստիտուտների²:

Վերոնշյալ մոտեցումն առավել քան մանրամասնած է և բնակա-
րանի իրավունքի կազմում ներառում է տարբեր մակարդակի՝ սահմա-
նադրական և ճյուղային իրավասություններ, ինչը, մեր կարծիքով,
անթույլատրելի է:

Բացի այդ, անընդունելի ենք համարում այն, որ բնակարանի ի-
րավունքի անմիջական կազմում ներառվեն այլ սահմանադրական ի-

¹Տե՛ս Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. М.: "Изд. группа Норма-Инфра М", 2000.

Էջ 18:

²Տե՛ս նույն տեղում էջեր 19-20:

րավունքներ, որոնք ունեն ինքնուրույն նշանակություն, ապահովվածություն և պաշտպանվածություն: Այդ իսկ պատճառով մենք չենք կիսում Ա.Ն. Կիչիխինի, Ի.Բ. Մարտկովիչի և Ն.Ա. Շչերբակովի աշխատությունում արտահայտված տեսակետները, որտեղ խոսվում է բնակարանի իրավունքի երեք «հիմնական բանաձևերի» մասին. յուրաքանչյուրն ունի բնակարանի, բնակարանի անձեռնմխելիության և բնակության վայրի ազատընտրության իրավունք¹:

Նմանատիպ կարծիք է արտահայտել նաև Պ.Վ. Սապրիկինը, ով գտնում է, որ բնակարանի իրավունքն իրենից ներկայացնում է համալիր սահմանադրաիրավական ինստիտուտ, որը միավորում է հետևյալ առանձին իրավասությունները. բնակելի տարածությունն ստանալու, դրա շինարարության կամ այն ձեռք բերելու իրավունք, արժանավայել կյանքի և մարդու ազատ զարգացման իրավունք, կարիքավոր և օրենքում նշված բնակարանի կարիք ունեցող այլ քաղաքացիների՝ անհատույց կամ մատչելի գնով բնակարան ստանալու իրավունք, բնակության վայրի ազատ ընտրության իրավունք, բնակարանի անձեռնմխելիության իրավունք, բնակելի տարածության տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման և դրա կամայական զրկումից պետական պաշտպանության իրավունք, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բնակարանային պայմանների բարելավման, բնակարանի՝ առանց դրա քանակային, տարածքային և գնային սահմանափակումների կառուցման կամ ձեռք բերման իրավունք, պետությունից վերոնշյալ միջոցառումների իրականացումն ապահովող պահանջի իրավունք²:

Քաղաքացու բնակարանի իրավունքի բովանդակության վերաբերյալ այլ կարծիք է արտահայտել Ա.Ա. Տիտովը: Ըստ նրա՝ բնակարանի իրավունքի բովանդակությունն իրենից ներկայացնում է՝ քաղաքացիների բնակարանով ապահովված լինելու իրավական երաշխիք, որը ենթադրում է նրանց կողմից բնակելի տարածությունն ստանալու, սեփական միջոցներով կառուցելու կամ ձեռք բերելու հնարավորություն, քաղաքացիների բնակարանով ապահովումը, որն իրականացվում է պետության սոցիալական բնույթը հաշվի առնելով, և որի քաղաքականությունն ուղղված է արժանավայել կյանք ու մարդու ազատ զարգացումն ապահովող պայմանների ստեղծմանը, այսինքն

¹Տե՛ս Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность. М., 1997. Էջեր 20-31:

²Տե՛ս Сапрыкин П.В. Конституционно-правовые основы обеспечения права граждан на жилище в Российской Федерации. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М, 2003. Էջեր 8-9:

տվյալ հարցի լուծումը պետք է մատչելի լինի բոլոր քաղաքացիների համար, կարիքավոր և օրենքում նշված բնակարանի կարիք ունեցող այլ քաղաքացիների՝ անհատույց կամ մատչելի գնով բնակարան ստանալու հնարավորությունը, քաղաքացիների՝ իրենց համար բնակության վայր, այդ թվում և բնակարան ընտրելու ազատությունը, սահմանադրորեն երաշխավորված բնակարանի անձեռնմխելիությունը, երբ արգելվում է մարդու կամքին հակառակ մուտք գործել նրա բնակարան, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի, նախատեսվում է բնակելի տարածության տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման, ինչպես նաև դրանից կամայականորեն զրկելու անթույլատրելիության երաշխավորված իրավունք, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բնակարանային պայմանների բարելավման, բնակարանի՝ առանց դրա քանակական, տարածքային և գնային սահմանափակումների կառուցման կամ ձեռք բերման իրավունք¹:

Մարդու և քաղաքացու կարևորագույն իրավունքներից մեկը հանդիսացող բնակարանի իրավունքը սահմանադրությամբ նախատեսելը նպատակ ունի յուրաքանչյուր քաղաքացու ապահովելու մշտական բնակարանով: Բնակարանի իրավունքը, ունենալով բարդ բովանդակություն, իր մեջ ներառում է մշտական բնակարանով ապահովելու, զբաղեցրած բնակտարածությունից օգտվելու, բնակարանային պայմանների բարելավման, բնակության համար առողջ միջավայր ապահովելու հնարավորություն, ինչպես նաև նախատեսում է պետության պարտականությունը՝ նպաստելու, որպեսզի յուրաքանչյուր քաղաքացի ապահովված լինի բնակարանով, իսկ վերջինիս իրականացման համար սահմանում սահմանադրորեն ամրագրված միջարք իրավունքներ, մասնավորապես՝ անձնական կյանքի և բնակարանի անձեռնմխելիության, ազատ տեղաշարժվելու և բնակության վայր ընտրելու, բնակարանից կամայական զրկելու անթույլատրելիության, դատական պաշտպանության իրավունք և այլն:

Բնակարանի սահմանադրական իրավունքը, Վ.Ռ. Սկրիպկոյի կարծիքով, նշանակում է յուրաքանչյուր քաղաքացու՝ մշտական բնակարանով ապահովված լինելու երաշխավորված հնարավորություն: Այդ իրավունքը ենթադրում է ունեցած բնակարանի մշտական օգտագործման իրավական հնարավորություն, դրա անձեռնմխելիություն, բնակարանից զրկելու անթույլատրելիություն, ինչպես նաև այլ բնա-

¹Տե՛ս և Կ.Տ. Սկրիպկոյի կարծիքով, Նշանակում է յուրաքանչյուր քաղաքացու՝ մշտական բնակարանով ապահովված լինելու երաշխավորված հնարավորություն: Այդ իրավունքը ենթադրում է ունեցած բնակարանի մշտական օգտագործման իրավական հնարավորություն, դրա անձեռնմխելիություն, բնակարանից զրկելու անթույլատրելիություն, ինչպես նաև այլ բնա-

կարան ձեռք բերելու միջոցով բնակարանային պայմանների բարելավման հավանականություն¹: Բացի այդ, հեղինակի կարծիքով, բնակարանի իրավունքն իր մեջ ներառում է նաև այնպիսի կարևոր բաղադրիչ, ինչպիսին քաղաքացու բնակության վայր ընտրելու իրավունքն է²:

Իսկ ահա ըստ Ս.Դ. Այուզենայի՝ բնակարանի իրավունքը հանգում է հետևյալ հիմնական իրավաբանական հնարավորություններին. օրենսդրությամբ նախատեսված ցանկացած միջոցով բնակտարածություն ձեռք բերելու ճանապարհով բնակարանային պայմանների բարելավում (շինարարություն կամ բնակարան ձեռք բերելու ցանկացած գործարք ինչպես սեփական, այնպես էլ նախատեսված այլ միջոցներով), կարիքավոր անձանց բնակարանային պայմանների բարելավում պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդերից մատչելի պայմաններով բնակարան հատկացնելու ճանապարհով, բնակարանից կամայական զրկելու անթույլատրելիություն³:

Անհրաժեշտ է ուշադրություն դարձնել այն հեղինակների կարծիքներին, որոնք բնակարանի իրավունքի բովանդակությունում ներառում են բնակարան ձեռք բերելու հարցում **քաղաքացիներին աջակցելու պետության պարտականությունը**: Այսպես, Ս.Մ.Կորնենայի կարծիքով՝ բնակարանի իրավունքն ունի երկու հիմնական բաղկացուցիչ մաս: Առաջինի էությունն այն է, որ պետությունը երաշխավորում է յուրաքանչյուր քաղաքացու օգտվելու այն բնակարանից, որը տվյալ պահին այս կամ այն օրինական հիմքով գտնվում է նրա տիրապետման ներքո: Տվյալ պարագայում խոսքը գնում է պետության կողմից քաղաքացու՝ բնակարանի նկատմամբ ունեցած սուբյեկտիվ քաղաքացիական իրավունքի պաշտպանության մասին՝ ապահովելով բնակարանի անձեռնմխելիությունը և բնակարանից կամայական զրկելու անթույլատրելիությունը: Երկրորդ տարրի էությունն այն է, որ պետությունն իր վրա պատասխանատվություն է

¹Տե՛ս Սկրիպո В.Р. Право граждан РФ на жилище. Государство и право. 1996. №2. Էջ 29; նույնի՝ Право на жилище и его судебная защита. М. 2001. Էջ 5; նույնի՝ Конституционное право граждан РФ на жилище/ Государство и право. 2002. №12. Էջ 31.; նույնի՝ Комментарий к ст. 40 Конституции РФ/Конституция РФ. Научно-практический комментарий. Под ред. Б.Н.Топорнина. М. «Юристь», 1997. Էջ 284:

²Տե՛ս Սկրիպո В.Р. Право на жилище и его судебная защита. М. 2001. Էջ 7; նույնի՝ Государство и право. 2002. № 12. Էջ 32:

³Տե՛ս Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования. Законодательство. 2004. № 8. Էջ 28:

վերցնում աջակցելու, որպեսզի յուրաքանչյուր քաղաքացի ապահովված լինի բնակարանով¹:

Ինչպես բազմիցս նշել ենք, եթե ԽՍՀՄ-ում բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հիմնական ձևը հանդիսանում էր պետության կողմից բնակարանի անհատույց հատկացումը, ապա վերակառուցման սկսվելուն պես փոփոխվեց նաև բնակարանային հարաբերությունների բովանդակությունը, ինչն իր հերթին հանգեցրեց համապատասխան փոփոխությունների նաև օրենսդրության ոլորտում: Պետության կողմից բնակարանների անհատույց հատկացումը այլևս չէր հանդիսանում բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հիմնական միջոցը: Հետևաբար, անհրաժեշտ էր վերաիմաստավորել բնակարանի իրավունքի բովանդակությունը:

Ներկայումս, չի կարելի ուղղակիորեն խոսել բնակարան «ստանալու» իրավունքի մասին, քանի որ տվյալ ձևակերպումը, որը տարածված էր խորհրդային կարգերի օրոք, այսօր կորցրել է իր արդիականությունը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների մեծամասնության համար և բոլոր չափահաս ու աշխատունակ քաղաքացիները պարտավոր են իրենք հոգ տանել իրենց և իրենց ընտանիքների համար բնակարան ձեռք բերելու մասին:

Մեր կարծիքով, հաշվի առնելով սահմանադրորեն ամրագրված համապատասխան դրույթները, քաղաքացիները, պետական իշխանության և տեղական ինքնակառավարման մարմիններից կարող են ակնկալել բնակարանային շինարարության ընդլայնում, բնակարանի գների կարգավորման, բնակարանային ոլորտում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների իրականացման, շինարարական նորմերի, կանոնների և հիմնական սկզբունքների սահմանման ու բնակարանի շրջանառության նկատմամբ հսկողության պետական քաղաքականության իրականացում:

Մինչդեռ, անհրաժեշտ է ուշադրություն դարձնել այն կարևոր հանգամանքի վրա, որ վերը նշված հեղինակների աշխատություններում նշվում է հատկապես բնակարան ստանալու և բնակարանային պայմանների բարելավման հարցում պետության ակտիվ միջամտության և աջակցության մասին:

Բացի այդ, բնակարան ստանալու և բնակարանային պայմանների բարելավման հարցում պետության ակտիվ միջամտության և աջակ-

¹Տե՛ս և Гражданское право. Т. 2. М., 1993. Էջ 149:

ցույց ան մասին է վկայում սոցիալապես և տնտեսապես զարգացված ծուխ ան տարբեր մակարդակներ ունեցող մի շարք երկրների սահմանադրու թյ ունեցող մամրագրված բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ նորմերի ուսումնասիրությունը:

Այսպես, Շվեյցարիայի Կոնֆեդերացիայի դաշնային Սահմանադրություն 41-րդ հոդվածը սահմանում է, որ միությունը և կանտոնները, իլրումն անձնական պատասխանատվության և մասնավոր նախաձեռնություն, հանդես են գալիս այն բանի օգտին, որպեսզի իր և իր ընտանիքի համար բնակարանի կարիք ունեցողը կարողանա գտնել համաչափ բնակարան ընդունելի պայմաններով: Իսկ 108-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ կետերի համաձայն՝ Միությունը խթանում է բնակարանային շինարարությունը, մասնավոր անձանց սեփական պահանջմունքներին ծառայող բնակարանների և տների ձեռքբերումը որպես սեփականություն: Հատկապես խրախուսվում է բնակարանային շինարարության, ինչպես նաև բնակարանի օգտագործման գների իջեցումը¹:

Պորտուգալիայի Սահմանադրություն 65-րդ հոդվածի համաձայն՝

1. Բոլորն ունեն իրենց և իրենց ընտանիքների համար համապատասխան մակերեսի, բարեկարգ և սանիտարական պահանջներին համապատասխանող, անձնական և ընտանեկան կյանքի մասնավոր բնույթն ապահովող բնակարանի իրավունք:

2. Բնակարանի իրավունքն ապահովելու նպատակով պետությունը պարտավոր է՝ ա) մշակել ծրագրեր և իրականացնել բնակարանային քաղաքականություն՝ տարածքի ուրբանիզացիայի և վերակառուցման պլաններին համապատասխան, բ) տեղական մարմինների հետ համագործակցությունում խրախուսել տնտեսական և սոցիալական բնակարանի շինարարությունը, գ) խրախուսել մասնավոր շինարարությունն ու ապահովել սեփական բնակարան ձեռքբերելու և բնակարան վարձակալելու հնարավորություն, դ) խթանել և աջակցել համապատասխան բնակարանային խնդիրների լուծմանն ուղղված տեղական մարմինների և բնակչության նախաձեռնությունները, խրախուսել բնակարանային կոոպերատիվների ստեղծումն ու անհատական բնակարանային շինարարությունը:

¹Տե՛ս Շվեյցարիայի Կոնֆեդերացիայի 1999թ. Դաշնային Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/swiss/swiss--r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

3. Պետությունը վարում է ընտանեկան եկամտին համապատասխան վարձավճար սահմանելու և սեփական բնակարան ստանալու համար պայմաններ ստեղծելու և ուղղված քաղաքականություն:

Իսկ «Երիտասարդություն» վերտառությունը 70-րդ հոդվածում նշվում է, որ, ի թիվս մի շարք սոցիալ-տնտեսական իրավունքների, Երիտասարդությունն օգտվում է հատուկ պաշտպանությունից բնակարան ստանալու հարցում իր իրավունքներն իրականացնելիս¹:

Լեհաստանի Սահմանադրության 75-րդ հոդվածը սահմանում է, որ պետական մարմիններն իրականացնում են քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանը նպաստող քաղաքականություն, մասնավորապես, հակազդում են անօթևանությանը, աջակցում են սոցիալական շինարարության զարգացմանը, ինչպես նաև խրախուսում են սեփական բնակարան ձեռք բերելու և ուղղված քաղաքացիների գործողությունները²:

Իսպանիայի Սահմանադրության 47-րդ հոդվածի համաձայն՝ «Բոլոր իսպանացիներն ունեն բարեկարգ բնակարանից օգտվելու իրավունք: Պետական մարմինները նպաստում են դրա համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծմանը, սահմանում են այդ իրավունքի արդյունավետ իրականացման համար համապատասխան նորմեր՝ կանոնակարգելով հողատարածքների օգտագործումն ընդհանուր շահերից ելնելով՝ դրանց շահարկումները կանխարգելելու նպատակով»: Իսկ 50-րդ հոդվածը սոցիալական երաշխիքներ է բովանդակում տարեցների համար՝ սահմանելով, որ անկախ ընտանեկան հանգամանքներից, նշված կատեգորիայի անձանց բարեկեցության բարելավման նպատակով ցուցաբերվում է աջակցություն սոցիալական ծառայությունների միջոցով, որոնք կոչված են հոգալ վերջիններիս առողջության, բնակարանային և մշակութային պայմանների մասին³:

Բելգիայի Սահմանադրության 23-րդ հոդվածը սահմանում է, որ յուրաքանչյուրն ունի մարդկային արժանապատվությանը համապատասխան կյանք վարելու իրավունք: Այդ նպատակով օրենսդրական մարդակով երաշխավորվում են տնտեսական, սոցիալական և մշակու-

¹Տե՛ս Պորտուգալիայի Հանրապետության 1976թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am / armenian / legal_resources/world_constitutions/constit/portugal/portug-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

²Տե՛ս Լեհաստանի Հանրապետության 1997թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am / armenian/ legal_resources/world_constitutions/constit/poland/poland-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

³Տե՛ս Իսպանիայի Թագավորության 1978թ. Սահմանադրությունը: http:// www. concourt. am / armenian/ legal_resources/world_constitutions/constit/spain/spain--r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

թայ ին իրավունքները և սահմանվում դրանց իրականացման պայմանները: Այդ իրավունքները ներառում են մասնավորապես մի շարք սոցիալական իրավունքներ, այդ թվում՝ արժանի բնակարանի իրավունքը¹:

Ֆինլանդիայի Սահմանադրության 19-րդ հոդվածը սահմանում է, որ իշխանությունը պետք է յուրաքանչյուրին աջակցի բնակարանի իրավունքի և սեփական բնակարանի շինարարության հարցերում²:

Եվ վերջապես դիտարկենք հետխորհրդային որոշ հանրապետություններում քննարկվող իրավունքի սահմանադրական ամրագրման մոտեցումները:

Այսպես, ՌԴ Սահմանադրության 40-րդ հոդվածն ամրագրում է.

1.Յուրաքանչյուր ոք ունի բնակարանի իրավունք: Ոչ ոք չի կարող կամայականորեն զրկվել բնակարանից:

2.Պետական իշխանության և տեղական ինքնակառավարման մարմինները խրախուսում են բնակարանային շինարարությունը, ստեղծում են պայմաններ բնակարանի իրավունքի իրականացման համար:

3.Կարիքավոր, օրենքում նշված բնակարանի կարիք ունեցող այլ քաղաքացիներին այն տրամադրվում է անվճար կամ մատչելի գնով պետական, համայնքային և այլ բնակարանային ֆոնդերից՝ օրենքով սահմանված նորմերին համապատասխան³:

Նույնաբովանդակ (խոսքը ՌԴ սահմանադրական կարգավորման մասին է) դրույթներ են պարունակում նաև Բելառուսի Հանրապետության և Ուկրաինայի Հանրապետության Սահմանադրությունների համապատասխանաբար 48-րդ⁴ և 47-րդ⁵ հոդվածները:

Տաջիկստանի Սահմանադրության 36-րդ հոդվածը սահմանում է, որ «Յուրաքանչյուր ունի բնակարանի իրավունք: Այդ իրավունքն

¹Տե՛ս Բելգիայի Թագավորության 1994թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/belgia/belgia-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

²Տե՛ս Ֆինլանդիայի Հանրապետության 1999թ. Հիմնական օրենքը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/finland/fincon-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

³Տե՛ս Ռուսաստանի Դաշնության 1993թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/russia/russia-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

⁴Տե՛ս Բելառուսի Հանրապետության 2004թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/belarus/belaru-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

⁵Տե՛ս Ուկրաինայի Հանրապետության 1996թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/ukraine/ukrain-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

իրականացվում է պետական, հանրային, կոոպերատիվ և անհատական բնակարանային շինարարության իրականացման ճանապարհով»¹:

Այսպիսով, ընդհանրացնելով բնակարանի իրավունքի իրավական բնույթի և բովանդակության վերաբերյալ մեր նկատառումները՝ մենք համակարծիք ենք մասնագիտական գրականության մեջ բնակարանի իրավունքին տրված հետևյալ բնութագրմանը. «Բնակարանի իրավունքը պետության սահմանադրությամբ հռչակված սոցիալ-տնտեսական իրավունք է, որը երաշխավորում է զբաղեցրած բնակարանի հուսալի և կայուն օգտագործման, ինչպես նաև պետական իշխանության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների աջակցությամբ նոր բնակարան ձեռք բերելու և բնակարանային պայմանները բարելավելու հնարավորություն»:

Վերոգրյալը հիմք ընդունելով՝ նպատակահարմար ենք գտնում Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ նախատեսել բնակարանի իրավունքի վերաբերյալ դրույթ՝ հետևյալ բովանդակությամբ. **«Յուրաքանչյուր ոք ունի բնակարանի իրավունք: Այդ իրավունքն ապահովվում է պետական, համայնքային և անհատական բնակարանային ֆոնդի զարգացմամբ, քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու հարցում պետական աջակցությամբ: Պետությունը պարտավոր է միջոցներ ձեռնարկել քաղաքացիների այս իրավունքի իրականացման համար:**

Սոցիալական պաշտպանության կարիք ունեցող քաղաքացիներին բնակարանը հատկացվում է անհատույց կամ մառչելի գնով պետական, համայնքային կամ այլ բնակարանային ֆոնդից՝ օրենսդրությանը համապատասխան»:

§1.3 Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը

Բնակելի տարածության տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավագործությունների իրականացման կապակցությամբ ծագող հարաբերություններում սեփականատիրոջ հետ մեկտեղ, որոշ դեպքերում, հանդես են գալիս քաղաքացիներ, ովքեր ունեն տվյալ բնակելի տարածությունն ինքնուրույն օգտագործելու իրավունք:

¹Տե՛ս Տաջիկստանի Հանրապետության 2003թ. Սահմանադրությունը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/tajik/tajik--r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

Ի տարբերություն սեփականության իրավունքի՝ բնակելի տարածության նկատմամբ այլ իրավունքները կրում են սահմանափակ բնույթ: Եվ չնայած նրան, որ բոլոր այդ իրավունքների օբյեկտը նույն բնակելի տարածությունն է, իրավունքների տիրապետողները դրանցից օգտվում են տարբեր կերպ՝ կախված իրավագործությունների ծավալից: Ակնհայտ է, որ սեփականատերն իր բնակելի տարածության նկատմամբ օժտված է իրավագործությունների առավելագույն ծավալով: Մինչդեռ, բնակելի տարածության օգտագործման այլ իրային իրավունքների բովանդակությունը սեփականատիրոջ իրավասության նկատմամբ օժտված է իրավագործությունների սահմանափակ ծավալով: Մասնագիտական գրականությունում որպես սեփականության իրավունքը և այլ իրային իրավունքները տարանջատող չափանիշ առաջարկվել է դիտարկել այլ իրային իրավունքների սահմանափակվածությունը, սեփականատիրոջ իրավագործությունների բացարձակ ծավալից սահմանափակ իրային իրավունքի սուբյեկտի իրավագործությունների ծավալի տարանջատվածությունը¹:

Բնակելի տարածության նկատմամբ քաղաքացիների մյուս բոլոր իրային իրավունքները, լինելով ածանցյալ և կախված սեփականության իրավունքից, չեն կարող լինել բնակելի տարածության սեփականության իրավունքի բացակայության պայմաններում, որի դեպքում հնարավոր չէ սահմանել կամ պահպանել բնակելի տարածության նկատմամբ սահմանափակ իրային իրավունքը: Այդ կապակցությամբ Յու.Վ. Տոլստոյը գրում է, որ «իրային իրավունքների համար, սեփականության իրավունքից բացի, բնութագրական է այն, որ դրանց բոլորի շուրջ պտտվում է հենց սեփականատիրոջ կերպարը: Այդ իսկ պատճառով իրային իրավունքի կրողը գտնվում է ոչ միայն բացարձակ իրավահարաբերության մեջ բոլոր երրորդ անձանց հետ, այլ և հարաբերական իրավահարաբերության մեջ սեփականատիրոջ հետ»²:

Ինչպես նշեցինք, իրային իրավունքների կատեգորիան ներառում է ոչ միայն սեփականության իրավունքը, այլ և այլ իրային իրավունքներ: Սեփականության իրավունքը հանդիսանում է բովանդակությամբ առավել ընդգրկուն իրային իրավունք, հետևաբար այլ իրային իրավունքներն ընդունված է անվանել սահմանափակ իրային

¹Տե՛ս Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хозяйство и право, 1995, № 6, էջ 45:

²Տե՛ս Гражданское право. Учебник. Ч. 1./ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. СПб, 1996, էջ 316:

իրավունքներ: Ինչպես դիպուկ նկատում է Ի.Ա. Պոկրովսկին, «Չուտ սեփականության իրավունքով կարող էր բավարարվել միայն ամենահասարակ (պրիմիտիվ) տնտեսական կենցաղը»¹:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը բովանդակում է բնակելի տարածության նկատմամբ իրային իրավունքների կանոնակարգմանը նվիրված հատուկ գլուխ (գլուխ 14): Սակայն նշված գլխում արտացոլված է միայն հարցերի չնչին մասը, որոնք վերաբերում են բնակելի տարածության սեփականության իրավունքից բացի նաև քաղաքացիների այլ իրային իրավունքներին:

Այսպիսով, չնայած նրան, որ օրենսգիրքը հիշատակում է իրային իրավունքների մասին՝ պայմանականորեն դրանց թվին դասելով նաև սույն աշխատության շրջանակներում ուսումնասիրվող սեփականատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, քննարկվող իրավունքի բնույթը մինչ օրս մնում է անորոշ, քանի որ քաղաքացիական օրենսգրքում դրա՝ որպես սահմանափակ իրային իրավունքի մասին չկա հատուկ նշում: Մինչդեռ, իրավունքի իրավական բնույթի որոշակիացումն ունի կարևոր նշանակություն, քանի որ կախված նրանից, թե ինչպիսի բնույթ ունի տվյալ իրավունքը՝ իրային, թե պարտավորական, առաջանում են մի շարք իրավական հետևանքներ: Մասնավորապես, իրավունքը իրայինների շարքը դասելը ընձեռնում է վինդիկացիոն և նեգատոր հայցերի միջոցով դրա իրային-իրավական պաշտպանության, ինչպես նաև իրային-իրավական պահանջների առաջնային (նախապատվություն) բավարարման հնարավորություն: Իրային իրավունքի բովանդակությունը, ի տարբերություն պարտավորականի, ենթադրում է իրավագործությունների առավել ընդգրկուն շրջանակ, քանի որ իրային իրավունքի տիրապետողն անմիջականորեն ներգործում է իրի վրա՝ առանց դրա սեփականատիրոջ մասնակցության:

Այդ կապակցությամբ, իրավակիրառ պրակտիկայում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրականացման ընթացքում ծագած վեճերի լուծման առնչությամբ կարող է առաջանալ տարբեր մոտեցումների կիրառման վտանգ:

Ինչպես նշում է Ս.Գ. Պլենիցկին, «քաղաքացիական իրավունքների հետ կապված պրոբլեմներն արժարժողոչ մի հետազոտությունն չի կարող շրջանցել քաղաքացիական իրավունքների հայտնի երկփեղկ-

¹Տե՛ս և Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2003. էջ 206:

ված ու թյ ու նը: Իրայ ին և պարտավորական իրավունքների տարանջատումը կազմում է մայրցամաքային ցիվիլիստիկայի դոգմատիկայի ամենաեական տարրը»¹: Իրայ ին իրավունքների առանձնահատկությունները սահմանելու նպատակով անհրաժեշտ է իրականացնել տվյալ տարանջատումը:

Ընդհանուր առմամբ, իրայ ին իրավունքներն անձին՝ գույքի պատկանելիության (տիրապետության, կապի) ձևեր են, ի տարբերություն ն պարտավորական իրավունքների, որոնք բնութագրվում են որպես այլ անձանց ուղղված որոշակի գործողություններ կատարելու (վարքագծի) պահանջ: Ժամանակակից հետազոտողները, ընդհանրացնելով նախորդ փորձը, նշում են, որ իրայ ին իրավունքը «այնպիսի բացարձակ իրավունք է, որի օբյեկտը իրն է, և որը իրավատիրոջն ընձեռում է իրի վրա անմիջականորեն ներգործելու (ներագդելու) հնարավորություն»² կամ այլ կերպ այն բնորոշվում է որպես իրավունք, «որի առարկան հանդիսանում է ֆիզիկական մարմնի (մարմնական) ձևով (տեսքով) գոյություն ունեցող իրերը, որն ամրագրում է անձին գույքի պատկանելիությունը և իրավագործությունների որոշակի ծավալով դրա վրա անմիջական տիրապետությունը՝ օժտված պաշտպանությունը յուրաքանչյուր իրավախախտողից»³:

Դ.Ա. Ֆորմակիդովը կարծում է, որ սահմանափակ իրայ ին իրավունքը սեփականատեր ունեցող նյութական իրի նկատմամբ սուբյեկտիվ քաղաքացիական իրավունք է, որն առաջանում է օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում, կարգով և պայմաններով, իրականացվում է իրավագործ անձի կողմից անկախ այլ անձանց, այդ թվում՝ իրի սեփականատիրոջ կամքից, սեփականության իրավունքի համեմատ օժտված է սահմանափակ բովանդակությամբ և միևնույն ժամանակ սահմանափակում է սեփականատիրոջ իրավագործությունները, ունի հետևելու, պարտավորական իրավունքների հանդեպ նախապատվության հատկանիշներ և օժտված է բացարձակ պաշտպանությամբ⁴:

Մասնագիտական գրականությունում տրված է իրայ ին իրավունքի հատկանիշների հետևյալ թվարկումը. իրայ ին իրավունքը կրում է անժամկետ բնույթ, այդ իրավունքի օբյեկտ է հանդիսանում իրը,

¹Տե՛ս և Певницкий С.Г. Некоторые вопросы вещных прав на помещения в отечественном правопорядке. Нотариус. № 5. М.: Юрист, 2005. Էջ 25:

²Տե՛ս և Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. М.: Юрист, 1999. Էջ 42:

³Տե՛ս և Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю // Законодательство. N 10. М., 2000. Էջ 14:

⁴Տե՛ս և Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб., Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. Էջ 57:

պարտավորական իրավունքներից բխող պահանջների համեմատ իրային իրավունքներից բխող պահանջները ենթակա են առաջնային բավարարման (նախապատվու թյան իրավունք), իրային իրավունքին բնորոշ է հետևելու իրավունքը, և վերջապես, իրային իրավունքներն օժտված են բացարձակ պաշտպանությամբ¹: Որոշ հեղինակների կարծիքով՝ վերոնշյալ չափանիշները «վկայում են իրային իրավունքներն առանձնացնելիս օրենսդրի գրաված անկայուն դիրքորոշման մասին», քանզի, երբեմն, նշված հատկանիշները պատկանում են իրավունքների, որոնք միայն վերապահումով են համարվում իրային, իսկ երբեմն էլ ընդհանրապես չեն դասվում իրայինների թվին²: Դասակարգման անորոշությունը հանգեցրեց նրան, որ վերջինս՝ այդ անորոշությունը, արդեն օգտագործվում է որպես գիտական հետազոտությունների նախադրյալներից մեկը:

Մի շարք հեղինակների կարծիքով՝ իրային իրավունքների կարևոր հատկանիշներից է հանդիսանում օրենքում իրային իրավունքների տեսակների և բովանդակության, ինչպես նաև դրանց առաջացման հիմքերի ուղղակի մատնանշումը³: Սակայն օրենսդրության մեջ իրային իրավունքների ոչ սպառիչ (ամբողջական) սահմանումը Բ.Մ. Գոնգալոյին հիմք է տալիս պնդելու, որ քաղաքացիագետների շրջանում տարածված վերը թվարկված դիրքորոշումն անտեսվել է օրենսդրի կողմից և չի գործում հայրենական իրավակարգում⁴: Չակառակ արտահայտված կարծիքի՝ որոշ հեղինակներ գտնում են, որ քաղաքացիական օրենսդրության մեջ նախատեսված է իրային իրավունքների փակ (ամբողջական) թվարկումը: Այսպես, Վ.Վ. Չուբարովի կարծիքով՝ «այն (իրային իրավունքների թվարկումը) սպառիչ կերպով սահմանված է հենց օրենքով»⁵: Առավել հիմնավոր է թվում Վ.Պ. Մոզոլինի կարծիքը, ով գտնում է, որ ի տարբերություն արտասահմանյան

¹Տե՛ս Гражданское право. Учеб. Ч. 1./ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2011, էջ 328:

²Տե՛ս նույն տեղը:

³Տե՛ս Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита. М., 2003. էջ 14, Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, М., 2002, էջեր 155, 435, Гражданское право. Т.2. /Под ред. Суханова Е.А.. М., 2005, էջ 148:

⁴Տե՛ս Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: вопросы теории и практики. М.: Статут, 2002, էջ 141:

⁵Տե՛ս

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный)/Рук. авт. кол. и отв. ред. д-р юрид. наук, проф. О.Н. Садиков. М., 2005, էջ 209:

երկրների նորմաստեղծ պրակտիկայի՝ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքում տվյալ հարցի լուծումը բաց է մնացել¹:

Լ.Վ. Շչեննիկովան իրային իրավունքի կարևոր հատկանիշներից է համարում բացառիկությունը: Յեղիական առաջարկում է օրենսդրությամբ ամրագրել իրային իրավունքները բացառիկության հատկանիշով օժտող ընդհանուր կանոն, քանի որ գտնում է, որ կարևոր է քաղաքացիական օրենսգրքի մակարդակով ամրագրել դրույթ, համաձայն որի՝ տվյալ առարկայի նկատմամբ որոշակի իրային իրավունք սահմանելիս վերջինիս բովանդակությամբ նման որևէ այլ իրավունք չի կարող սահմանվել²:

Որպես իրային իրավունքների ֆակուլտատիվ հատկանիշ առանձնացվում է ժամանակի մեջ դրանց գոյության անժամկետայնությունը (անսահմանափակվածությունը): Ընդհանուր կանոնի համաձայն իրային իրավունքները չունեն իրականացման ժամկետներ, բայց միևնույն ժամանակ իրավունքի սահմանափակվածությունը ժամանակի մեջ անհրաժեշտ չափանիշ է դրա իրային բնույթը ժխտելու համար: Առաջին հերթին դավերաբերում է իրային սերվիտուտներին, սուպերֆիցիի (կառուցապատման) տարատեսակներին և այլն: Այսպես, դեռևս մինչ հեղափոխական քաղաքացիագետ Ս.Բ. Գոմոլիցկին գրել է. «Ի հեճուկս Սենատի կարծիքի՝ հավերժությունը չի հանդիսանում իրային իրավունքի անհրաժեշտ հատկանիշ»³:

Որոշ հետազոտողներ ընդգծում են իրային իրավունքների այնպիսի հատկանիշ, ինչպիսին պարտավորա-իրավական բնույթի պահանջների համեմատ իրային-իրավական պահանջների առաջնային բավարարումն է⁴, այսպես կոչված առաջնայնության կամ նախապատվության իրավունքը⁵: Լ.Վ. Շչեննիկովայի կարծիքով՝ միևնույն գույքի նկատմամբ իրային և պարտավորական իրավունքների միաժամանակյա գոյության դեպքում նախապատվությունը պետք է տրվի առաջինին: Ավելին, հեղիական առաջարկում է քաղաքացիական օրենսգրքի բովանդակությունը լրացնել «իրային իրավունքների առաջնադերձ գոր-

¹Տե՛ս и Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части первой./под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М. 2004, էջ 216:

²Տե՛ս и Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М. Юрист, 2006. էջեր 56-57:

³Տե՛ս и Гомолицкий С.Б. Можно ли признать сервитутом вечное право пользования водопроводом? Журнал Министерства Юстиции. № 9. 1903. էջ 228:

⁴Տե՛ս и Гражданское право. Учебник. Ч. 1./ Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. СПб., 1996. էջ 286, Масляев А.И. Понятие и виды вещных прав. // Закон. 2004. № 2, էջ 4:

⁵Տե՛ս и Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах. Правоведение. 2001. № 1, էջ 147:

ծողութայութիւնը» վերտառութայամբ հատուկ հողվածով, չնայած չի բացառում նաև իրային իրավունքների նախապատվութայան սկզբունքից բացառութայութեան գոյութայան հնարավորութայութեանը¹:

Իրավաբանորեն սահմանված չափանիշների բացակայութայութեանը, որոնց հիման վրա իրավունքը կարող էր որակվել որպէս իրային, հանգեցրել է նաև իրային իրավունքների կատեգորիայի պրակտիկ նշանակութայան կորստի, ինչն էլ իր հերթին հանգեցրել է նրան, որ «վերջին ժամանակներում իրավագիտութայանը վաղուց հայտնի քաղաքացիական իրավահարաբերութայութեանների՝ իրայինի և պարտավորականի դասակարգումից (տարանջատումից) սկսել են խուսափել: Այդպիսի իրավիճակը ձևավորվեց այն բանի ուժով, որ քաղաքացիական իրավունքի գիտութայութեանը չկարողացավ ցույց տալ նշված տարանջատման օգտակարութայութեանը և այն տեղը, որտեղ այն կարող է գործնականում օգտագործվել»²: Դեռևս 1958թ. ասված այս խոսքերը մինչ օրս չեն կորցրել արդիականութայութեանը հատկապէս այն պատճառով, որ այդ վերացական կատեգորիայի տարանջատման գործնական նշանակութայութեանը քիչ է ընդունված պրակտիկայի կողմից:

Այսպիսով, վերոշարադրյալը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ սուբյեկտիվ իրավունքը որպէս իրային իրավունք բնորոշելու խնդիրը արդիական է նաև այսօր: Ակնհայտ է, որ անհրաժեշտ է օրենսդրորեն հստակ ամրագրել իրային իրավունքի իրական հատկանիշները: Ինչպէս արդարացիորեն նշում է Ա.Ա. Իվանովը, «բանական կլիներ քաղաքացիական օրենսգրքում ամրագրել իրային իրավունքների իրավաբանական հատկանիշները, որոնք կարող էին բավականաչափ հստակութայամբ բնորոշել իրային իրավունքները: Ինձ թվում է, որ իրային իրավունքի հատկանիշների հարցը ոչ միայն գիտական է, այլև՝ գործնական: Հաշվի առնելով այն, որ անընդհատ ընդունվում են տարբեր իրավունքներ ներմուծող նոր ակտեր, օրենքում իրային իրավունքի հատկանիշների հստակ ամրագրումը կձեռքբազատեր շատ վեճերից: Ավելին, քաղաքացիական օրենսգրքում իրային իրավունքների մանրամասն կանոնակարգումը հնարավորութայութեան կընձեռներ չթվարկել անշարժ գույքի նկատմամբ իրային իրավունքները, որոնք ենթակա են պետական գրանցման, այլ միայն սահմանել, որ պետա-

¹Տե՛ս Սեննիկովա Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М. Юрист, 2006. Էջեր 58-59:

²Տե՛ս Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Государственное изд-во юридической литературы, 1958. Էջ 175:

կան գրանցման ենթակա են բոլոր իրային իրավունքները»¹: Դ.Ա. Տորմակիդովը գտնում է, որ «իրային իրավունքի հասկացության բնորոշման համար անհրաժեշտ է առանց բացառության առանձնացնել յուրաքանչյուր իրային իրավունքին բնորոշ հատկանիշները»²:

Ենթադրվում է, որ իրային իրավունքների էական հատկանիշների թվին, պայմանականորեն, կարելի է դասել հետևյալները. սուբյեկտի և գույքի միջև իրավաբանական կապի, դրան կատմամբ տիրապետման փաստի առկայությունը, իրային իրավունքի օբյեկտ է հանդիսանում իրը (գույքը), իրային իրավունքի տիրապետողի կողմից սեփական շահն առանց այլ անձանց միջամտության բավարարելու հնարավորությունը, իրային իրավունքի տիրապետողին իր իրավագործություններն իրականացնելու հարցում չխոչընդոտելու այլ անձանց պարտավորությունը, պաշտպանության բացարձակ բնույթը, հետևելու իրավունքը:

Հարկավոր է նկատել, որ պաշտպանության բացարձակ բնույթը և հետևելու իրավունքը բնորոշ են ոչ միայն իրային իրավունքներին, այլ որոշ չափով բնութագրական են նաև պարտավորական իրավունքների համար:

Այս կապակցությամբ հարկավոր է նշել, որ իրավունքների պաշտպանության համընդհանուր սկզբունքը բնորոշ է իրավունքին՝ որպես նորմերի համակարգին ընդհանուր առմամբ, հետևաբար ճանաչելու, հարգելու, չխախտելու, հետևելու և միշտ քայլ պարտականություններ հանդիսանում են յուրաքանչյուր իրավահարաբերության՝ արդեն որպես հասարակական հարաբերության ընդհանուր ցուցանիշ, անկախ այն հանգամանքից՝ դա իր կառուցվածքով բացարձակ է, թե հարաբերական, իրային է, թե պարտավորական³: Սակայն ի տարբերություն պարտավորական իրավունքի տիրապետողի՝ իրային իրավունքի տիրապետողն ունի ավելի շատ պաշտպանության կարիք: Ցանկացած ոտնձգությունից իրային իրավունքի տիրապետողի իրավունքների պաշտպանության պահովումն ունի սկզբունքորեն կարևոր նշանակություն առաջին հերթին նրա համար, որ եթե պարտավորական իրավահարաբերությունում պարտատիրոջ շահերի ի-

¹Տե՛ս և Иванов А.А. О системе изложения гражданского права // Преподавание гражданского права в современных условиях. Материалы конференции 23-26 марта 1999г. СПб., 1999. Էջ 21:

²Տե՛ս և Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб., Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2006. Էջ 47:

³Տե՛ս և Райхер В.К. Абсолютные и относительные права. // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института. Вып. I. Л.: 1928. Էջ 34:

րացումը կախված է հիմնականում միայն պարտապանի վարքագծից, մինչդեռ իրային իրավունքի տիրապետողին հակադրվում է անձանց անորոշ շրջանակ, և հետևապես, այդպիսի տիրապետողի շահերին սպառնում են շատերը:

Իրային իրավունքը, որպես կանոն, կրում է բացարձակ բնույթ, ինչը պայմանավորում է իրային-իրավական հայցերի միջոցով դրա քաղաքացիա-իրավական պաշտպանության անհրաժեշտությունը, որը կարող է ուղղվել յուրաքանչյուր անձի, այդ թվում՝ գույքի սեփականատիրոջ դեմ, եթե խոսքը գնում է սահմանափակ իրային իրավունքի տիրապետողի շահերի պաշտպանության մասին:

Յետևելու իրավունքի էությունը կայանում է նրանում, որ գույքի նկատմամբ սեփականության (կամ այլ իրային իրավունքի) իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ տվյալ գույքի նկատմամբ այլ իրային իրավունքների դադարման համար, այսինքն իրավունքը հետևում է գույքին (իրին):

Վերոնշյալի կապակցությամբ կատարենք մեկ նկատառում: Այսպես, նախքան «ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում և րացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության 04.10.2005 թվականի ՀՕ-188-Ն օրենքի ընդունումը քաղ. օր. 225-րդ հոդվածը ամրագրում էր դրույթ, համաձայն որի՝ «Բնակելի շենքի կամ բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման համար, բացառությամբ այն դեպքի, երբ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձը մինչև սեփականության իրավունքը փոխանցելը նոտարական կարգով վավերացված պարտավորություն է ստանձնել այդ իրավունքից հրաժարվելու մասին»: Մինչդեռ, վերոնշյալ օրենքով քաղ. օր.-ում կատարված փոփոխությունից հետո նույն 225-րդ հոդվածը որևէ անդրադարձ չի կատարում այդ հարցին: Համեմատության կարգով նշենք, որ ՌԴ քաղ. օր. 292-րդ հոդվածում կատարված փոփոխությունների արդյունքում սահմանվեց, որ բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելը հիմք է բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով՝ այդպիսով սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը զրկելով իրային իրավունքի կարևոր հատկանիշներից մեկից՝ հետևելու իրավունքից: Նման փոփոխությունը բացատրվում է նրանով, որ նախկինում գործած նոր-

մը, որը սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելիս չէր նախատեսում օգտագործման իրավունքի դադարում, ստեղծում էր իրավիճակ, ըստ որի՝ բնակելի տարածության նոր սեփականատիրոջ իրավունքը խիստ ծանրաբեռնվում և սահմանափակվում էր:

Գործող օրենսդրության թերություններինց է բնակելի տարածությունների նկատմամբ իրային իրավունքների սպառիչ թվարկումը բովանդակող նորմի բացակայությունը, ինչն էլ հանգեցնում է իրավաբանական գրականությանում իրային իրավունքների առկա տեսակների կապակցությամբ միատեսակ կարծիքի բացակայության:

Իրային իրավունք բովանդակող նորմերի վերլուծությունը թույլ է տալիս ենթադրելու, որ դրանք վերապահում են գույքի նկատմամբ ոչ թե ամբողջական, այլ մասնակի տիրապետություն: Վ.Ա. Կրասնոկուտսկու խոսքերով՝ «դրանք գույքի նկատմամբ իրավունքներ են՝ իրավագործությունների սահմանափակ բովանդակությամբ»¹:

ՀՀ քաղ. օր. 170-րդ հոդվածում, սեփականության իրավունքից բացի, որպես իրային իրավունքի տեսակներ նախատեսվում են կառուցապատման իրավունքը, գույքի օգտագործման իրավունքը², սերվիտուտը և գրավի իրավունքը: Սակայն այս թվարկումը սպառիչ չէ: Իրականում ՀՀ քաղ. օր.-ով կարգավորվում են քաղ. օր. 170-րդ հոդվածում չթվարկված այլ իրային իրավունքներ ևս: Մասնավորապես, այդպիսիք են բնակարանային, ամառանոցային, ավտոտնակային կամ այլ կոոպերատիվի անդամի և փայակուտակման իրավունք ունեցող այլ անձանց՝ հիշյալ օբյեկտների իրենց պատկանող մասի նկատմամբ մինչև փայավճարը լրիվ մարելը և սեփականատեր դառնալը ունեցած իրավունքը (Քաղ. օր. 172-րդ հոդված, 6-րդ կետ), ու գուժրուկտից և ուրիշ ի տանը ցմահ ապրելու (բնակվելու) իրավունքից (habitatio) ածանցյալ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, այդ թվում՝ սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների (Քաղ. օր. 225-րդ հոդված) և կտակային հանձնարարության մեջ բնակելի տարածությունից օգտվե-

¹Տե՛ս Римское частное право. Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: 2004. Стр. 204: Տե՛ս նաև Дождев Д. В. նշվ. աշխ. էջ 444:

²Ինչպես նշում է պրոֆեսոր Տ.Բարսեղյանը, գույքի ցանկացած օգտագործում իրային իրավունք չէ: 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 հանձնարարության մեջ բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքը: Տե՛ս Բարսեղյան Տ.Կ. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դասագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2000թ., էջ 372:

լու իրավունքը (Քաղ. օր. 1213-րդ հոդված), մշտական անժամկետ հո-
ղօգտագործման իրավունքը (Քաղ. օր. 205-206-րդ հոդվածներ), անշարժ
գույքի բարեխիղճ, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետման իրավունքը
(Քաղ. օր. 187-րդ հոդված), հիմնական պարտավորություն և մ պարտատի-
րոջ շահերն ապահովող պահումը (Քաղ. օր. 373-րդ հոդված):

Ինչպես նշել ենք, հռոմեական իրավունքում անձնական սերվի-
տուտների առաջին աղբյուրը եղել են կտակային կարգադրություն-
ները:

Ստորև կանդրադառնանք հռոմեական իրավունքից հայտնի այն-
պիսի անձնական սերվիտուտների, ինչպիսիք են ուզուֆրուկտը և ու-
րիշ իտանը ցմահ ապրելու (բնակվելու) իրավունքը (habitatio):

Եթե իրային սերվիտուտը ծառայում է անշարժ գույքի սեփակա-
նատիրոջ շահերին, ապա անձնական սերվիտուտն ապահովում է որևէ
այլ անձի՝ սեփականության իրավունքի իրականացման հետևյալ կապված
պահանջումները:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը չի
հիշատակում անձնական սերվիտուտների մասին: Ընդ որում, գտնում
ենք, որ անձնական սերվիտուտների թվին են դասվում, մասնավորա-
պես, սեփականատեր չհանդիսացող անձանց (սեփականատիրոջ ընտանի-
քի անդամների, հրիտակառուի, ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագ-
րով ռենտա ստացողի) բնակելի տարածության օգտագործման իրա-
վունքը: Վերոնշյալ անձանց բնակելի տարածության օգտագործման
իրավունքը անխզելիորեն կապված է իրավատիրոջ անձի հետև հանդի-
սանում է անձնական սերվիտուտ:

Նախ հարկավոր է պարզել, թե անձնական սերվիտուտների որտե-
սակի շարքն է դասվում ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի
օտարման պայմանագրից, կտակային հանձնարարությունից և սեփա-
կանատիրոջ հետ ընտանեկան հարաբերությունների մեջ գտնվող ան-
ձանց համատեղ բնակության փաստից ծագող բնակելի տարածության
օգտագործման իրավունքը: Որոշ հեղինակներ առաջարկում են սեփա-
կանատեր չհանդիսացող անձանց բնակելի տարածության օգտագործ-
ման իրավունքն անվանել ուզուֆրուկտ¹: Սակայն ինչպես ՀՀ, այն-
պես էլ ՌԴ գործող օրենսդրությունը չի պարունակում «ուզուֆ-
րուկտ» հասկացությունը և, հետևաբար, չի բովանդակում դրա բնորո-
շումը: Բովանդակությամբ ուզուֆրուկտին մոտ որոշ իրավունք-

¹St' u Иванов А.А. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве. Вестник
Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 4/2009. Էջեր 159-163:

ներ, օրինակ, սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի, հրիտակառուի իրավունքները, օրենսդրությամբ ըստ բովանդակության բացահայտված չեն, իրային իրավունքի տեսակը որոշակիացված չէ:

Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի կանոնակարգման փորձերն առանց սեփականատիրոջ և օգտագործողների միջև իրավահարաբերությունների բովանդակությունը որոշակիացնելու և առանց քաղաքացիական օրենսդրությամբ համապատասխան նորմեր սահմանելու (օրինակ, սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների իրավունքների հարցի լուծումը) հանգեցնում է իրարամերժ իրավակիրառ պրակտիկայի ձևավորման, ինչն էականորեն նվազեցնում է քաղաքացիական իրավահարաբերությունների մասնակիցների պաշտպանության մակարդակը: Որոշ դեպքերում սեփականատերը սահմանափակվում է իրեն պատկանող գույքի տնօրինման իրավասությունն իրականացնելիս: Այդ իսկ պատճառով որոշ հեղինակներ գտնում են, որ առկա է քաղաքացիական օրենսդրությունում իր բովանդակությամբ ուժուճրուկ կտին մոտ իրային իրավունքներում ծելու օբյեկտիվ անհրաժեշտություն:

Հարկ է նշել, որ բնակելի տարածության օգտագործման հարաբերությունները, որոնք ենթադրվում է կանոնակարգել ուժուճրուկ կտ սահմանելու միջոցով, կրում են արտահայտված անձնական բնույթ: Ձևավորված իրավակիրառ պրակտիկայի հաշվառմամբ պահանջվում է սահմանել ընտանեկան հարաբերություններից, առաջին հերթին՝ բնակելի տարածությունների հարաբերություններում սեփականության իրավունքը սահմանափակող մի շարք առանձնահատկություններ:

Ինչպես նշվել է, ուժուճրուկ կտ անձնական բնույթի սահմանափակ իրային իրավունք է, որի ուժով օգտագործողը (ուժուճրուկ կտարին) ձեռք է բերում գույքն իր նշանակությանը համապատասխան տիրապետելու և օգտագործելու իրավագործություն: Ուժուճրուկ կտ սահմանվում է բացառապես ոչ կոմերցիոն նպատակներով: Թույլատրվում է ուժուճրուկ կտի գոյությունը ոչ միայն անշարժ կամ շարժական գույքի նկատմամբ, այլ և իրավունքների նկատմամբ:

Ուժուճրուկ կտ, որպես հույժ անձնական իրավունք, անփոխանցելի է, սակայն սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում հետևում է գույքին (իրին): Ուժուճրուկ կտն անօտարելի է, նույնիսկ՝ անշարժ

գույքի սեփականատիրոջ համաձայնության դեպքում: Սեփականատիրոջ հետայդպիսի համաձայնությունն առաջինն է¹:

Ընդհանուր կանոնի համաձայն՝ ուզուհի ֆրուկտն առավել ամբողջական իրային իրավունք է, որի բովանդակությունն են կազմում գույքի տիրապետման և օգտագործման իրավագործությունները: Գույքի, որի նկատմամբ սահմանված է ուզուհի ֆրուկտ, օգտագործման իրավագործությունը պատկանում է բացառապես ուզուհի ֆրուկտարիին, ով ուզուհի ֆրուկտի ուժով իրավասու է քաղել ծանրաբեռնված գույքի օգտագործումից ստացած եկամուտները²:

Ուզուհի ֆրուկտը ծանրաբեռնում է անշարժ գույքը և անբաժան է ծանրաբեռնված գույքից: Ակներև է, որ գույքի ոչնչացումը կամ կորուստը դադարեցնում է ուզուհի ֆրուկտը: Սեփականատերն առանց սահմանափակման պահպանում է գույքի տնօրինման իրավունքը, սակայն տնօրինման ակտը չի դադարեցնում ուզուհի ֆրուկտը: Սեփականության իրավունքը կարող է փոխանցվել կամ դադարել այլ հիմքերով ևս (ժառանգման, բռնագանձման տարածման)³: Ուզուհի ֆրուկտի սահմանումը թույլատրելի է անշարժ և շարժական իրերի նկատմամբ, ընդ որում, անշարժ իրերի նկատմամբ ուզուհի ֆրուկտը ծագում և դադարում է բացառապես պետական գրանցման պահից, իսկ շարժական իրերի նկատմամբ միայն այն դեպքում, երբ սահմանված է դրանց նկատմամբ իրավունքների գրանցում այս կամ այն հանրային ռեեստրում⁴:

Բնակվելու իրավունքը (*habitatio*) իր բովանդակությամբ հանդիսանում է ավելի նեղ իրային իրավունք, քան ուզուհի ֆրուկտը: Մեր կարծիքով, ճիշտ կլիներ նշել, որ բնակելի տարածությունում բնակվելու իրավունքը հանդիսանում է ոչ թե ուզուհի ֆրուկտի, այլ գերմանական իրավունքին հայտնի «անձնական սահմանափակ սերվիտուտի» տարատեսակ⁵: Յմահ բնակության իրավունքի համեմատ ուզուհի ֆրուկտն օժտված է առավել լայն բովանդակությամբ, քանի որ այն իր բովանդակությամբ ներառում է նաև գույքի պտուղները (օգտակար հատկությունները) քաղելու իրավագործությունը: Ուզուհի ֆրուկտը հանդիսանում է հենց օգտատիրապետում: Բնակության ցմահ իրավունքը ներառում է բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանն ուղղված իրավագործություն և ոչ ավելի: Այդ իսկ պատճառով

¹Տե՛ս նույն տեղը, էջ 160:

²Տե՛ս նույն տեղը:

³Տե՛ս նույն տեղը:

⁴Տե՛ս նույն տեղը:

⁵Տե՛ս Бергман В. Гражданское уложение Германии, Волтерс Клувер, М., 2006. էջեր 295-296:

ռով առաջարկվում է սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների, կտակա-
յին հանձնարարության ու ժով հրիտակառուի և ապրուստը ցմահ հո-
գալու պայմանագրով ռենտա ստացողի մոտ ծագող բնակելի տարա-
ծության օգտագործման իրավունքը դիտարկել իրային իրավունքնե-
րի այնպիսի տարատեսակ, ինչպիսին «անձնական սահմանափակ սերվի-
տուտն է»:

Այսպես, նշված իրավունքներին բնորոշ են սահմանափակ անձ-
նական սերվիտուտի հետևյալ հատկանիշները. դրանք սահմանվում
են կոնկրետ ֆիզիկական անձանց նկատմամբ, կրում են խիստ անձնա-
կան բնույթ (այսինքն, կապված են որոշակի անձնավորության հետ,
այն անձի, ով օրենքի համաձայն ճանաչված է սեփականատիրոջ ընտա-
նիքի անդամ կամ նշված է կտակում կամ պայմանագրում), ունեն նպա-
տակային նշանակություն՝ ուրիշի բնակելի տարածության օգտա-
գործում բացառապես անձնական բնակության համար, անփոխանցելի
են, դրանց գործողության ժամկետը, որպես կանոն, սահմանվում է ի-
րավագոր անձի կյանքի տևողությամբ (երբեմն ստույգ ժամկետով),
դրանք անօտարելի են, չեն կարող գրավադրվել, ժառանգման միջոցով
չեն փոխանցվում, դրանց նկատմամբ բռնագանձում չի տարածվում,
կրում են անհատույց բնույթ, այսինքն, ո՛չ հրիտակառու, ո՛չ ռեն-
տա ստացողը, ո՛չ սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամը սեփականատի-
րոջը չեն կատարում որևէ վճարում վերջինիս պատկանող բնակելի
տարածության ունում բնակվելու համար (եթե տվյալ իրավունքը սահ-
մանող ակտով կամ սեփականատիրոջ կամ իրավագոր անձի հետ կայաց-
ված համաձայնության պայմանագրով է):

Վերոնշյալի հաշվառմամբ, ինչպես նաև հիմք ընդունելով այն
հանգամանքը, որ ՀՀ-ում գործող օրենսդրական կարգավորումը չի
սահմանում անձնական սահմանափակ սերվիտուտի հասկացությունը,
առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր.-ում, ելնելով նաև անձնական և իրային
սերվիտուտները հստակ տարանջատելու նկատառումներից, ավելաց-
նել **«Անձնական սահմանափակ սերվիտուտ»** վերտառությամբ նոր՝
217.1 հոդված՝ սահմանելով վերջինիս օրենսդրական բնորոշումը և
առանձնահատկությունները: (Տե՛ս հավելված 1):

Հարկ ենք համարում նշել, որ մեր կարծիքով, կտակային հանձ-
նարարության և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտար-
ման պայմանագրի հիման վրա առաջացող օգտագործման իրավունքնե-
րը, քաղաքացիական իրավունքի դոկտրինայի տեսանկյունից, ունեն
միանման բնույթ և բովանդակություն: Եվ չնայած ապրուստը ցմահ

հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով ռենտաստացողի իրավունքներն օրենսդրորեն սահմանափակված չեն ռենտայի պայմանագրի այլ տարատեսակներից բխող իրավունքից, այնուհանդերձ ընդունված է, որ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով նախատեսված «բնակարանային պահանջմունքների ապահովման» իրավունքը դասվում է իրայինների շարքը՝ իրային իրավունքների տվյալ խմբին բնորոշ բոլոր հատկանիշներով հանդերձ: Ե.Ա. Սուխանովը, ով գտնում է, որ հետևելու իրավունքը հանդիսանում է ռենտաստացողի իրավունքների բաղադրիչ, նշում է. «Իրավագործական (օգտագործողների) այդ իրավունքը նույնպես պահպանվում է անկախ անշարժ գույքի սեփականատիրոջ հնարավոր փոփոխությունից»¹: Այլ հեղինակներ, վերլուծելով հետևելու իրավունքի իմաստը կտակային հանձնարարության օրինակի վրա, գտնում են, որ «մի կողմից ժառանգը, դառնալով գույքի սեփականատեր, չի սահմանափակվում գույքի տնօրինման հարցում, մյուս կողմից, հրիտակառուն իրային իրավունքի հիման վրա իրականացնում է ժառանգության կազմում ներառված գույքի օգտագործման իրավունքը»²:

Մասնագիտական գրականությունում առանձնակի հետաքրքրություն է ներկայացնում, պրակտիկայում անխոս առկա, ինքնուրույն տնօրինման իրավագործությամբ օժտված ռենտավճարողի սահմանափակ սեփականության իրավունքի և տեսությունում ընդունված վերը նկարագրված բնակության (ապրելու) իրային իրավունքի առկայության հարաբերակցության հարցը: Ինչպես նշել է Դ.Ի.Մեյերը, «սեփականատիրոջ՝ գույքի տնօրինման սահմանափակումը դեռևս այլ անձի համար այդ գույքի նկատմամբ իրավունքներ չի առաջացնում, այլ միայն նեղացնում է սեփականության իրավունքի ծավալը»³:

Օգտագործման իրավունքի կապակցությամբ առավել որոշակիություն ունեն այն դրույթները, որոնք կանոնակարգում են կտակային հանձնարարության հիման վրա առաջացող բնակության իրավունքի հարցերը: Ինչպես հետևում է ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ կետի պահանջից, կտակարարին իրավունք է տրված այն ժառանգի վրա, որին անցնում է բնակելի տունը (բնակարանը), պարտավորութ-

¹Տե՛ս Гражданское право. Учебник под ред. Суханова Е.А. Т. 2. М., 2005. Էջ 156:

²Տե՛ս Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный) часть 3./Отв. ред. Л.П. Ануфриева. М., Волтерс Клувер, 2004, Էջ 1037:

³Տե՛ս Мейер Д. И. նշվ. աշխ. Էջ 438:

յ ու ն դ ն ե լ , որ պ Ե ս գ ի ն ա տ ու ն ը կ ամ դ ր ա ո Ր ո շ ա կ ի մ աս ը տ ր ամ ա դ ր ի ա յ լ ան ձ ի (ան ձ ան ց)՝ ց մ ա հ օ գ տ ա գ ո Ր ծ մ ան : Ը ն դ ո Ր ու մ , ի տ ար ք Ե Ր ու - թ Յ ու ն ն ա Խ ո Ր դ դ Ե պ ք ի , օ Ր Ե ն ս ո դ ի Ր ն ա յ ս տ Ե դ ը ն դ գ ծ ու մ Ե ի Ր ա յ ի ն ի Ր ա վ ու ն ք ն Ե Ր ի կ ար ն ո Ր հ ա տ կ ան ի շ ը՝ հ Ե տ ն Ե լ ու ի Ր ա վ ու ն ք ը . Բ ն ա կ Ե լ ի տ ան (Բ ն ա կ ար ան ի) ն կ ատ մ ամ ք ս Ե փ ա կ ան ու թ Յ ան ի Ր ա վ ու ն ք ը փ ո Խ ան ց վ Ե - լ ու դ Ե պ ք ու մ դ ր ան կ ատ մ ամ ք ց մ ա հ օ գ տ ա գ ո Ր ծ մ ան ի Ր ա վ ու ն ք ը պ ա հ պ ա - ն ու մ Ե ի Ր ու ժ ը :

Ա յ ս ա փ ս ո վ , վ Ե Ր ը ն կ ար ա գ Ր վ ա ծ ի Ր ա վ ու ն ք ն Ե Ր ն ի Ր Ե ն ց ի ց ն Ե Ր կ ա - յ ա ց ն ու մ Ե ն Բ ն ա կ Ե լ ի տ ար ա ծ ու թ Յ ու ն ու մ ց մ ա հ Բ ն ա կ վ Ե լ ու ի Ր ա - վ ու ն ք ն Ե Ր՝ առ ան ց ա յ դ ի Ր ա վ ու ն ք ը Ե Ր Ր ո Ր դ ան ձ ան ց փ ո Խ ան ց Ե լ ու հ ն ար ա վ ո Ր ու թ Յ ան :

Առ ան ձ ն ա հ ա տ ու կ հ Ե տ պ Ե Ր ք Ր ու թ Յ ու ն Ե ն Ե Ր կ ա յ ա ց ն ու մ հ ամ ա տ Ե դ Բ ն ա կ ու թ Յ ան վ Ե Ր ա ք Ե Ր յ ա լ ս Ե փ ա կ ան ա տ ի Ր ո ջ ը ն տ ան ի ք ի ան դ ամ ն Ե Ր ի ի - Ր ա վ ու ն ք ն Ե Ր ի ու ս ու մ ն ա ս ի Ր մ ան հ ար ց ը : Ա յ ս դ Ե պ ք ու մ ի Ր ա վ ու ն ք ի ա -ռ ա ջ ա ց մ ան հ ի մ ք հ ան դ ի ս ան ու մ Ե ն ը ն տ ան ի ք ի ան դ ամ ի ը ն տ ան Ե կ ան - ի - Ր ա վ ա կ ան ս տ ա տ ու ս ի (Յ Յ ը ն տ ան Ե կ ան օ Ր Ե ն ս գ ի Ր ք , 2-ր դ հ ո դ վ ա ծ) և հ ա - մ ա տ Ե դ Բ ն ա կ վ Ե լ ու փ ա ս տ ա ց ի վ ի ճ ա կ ի առ կ ա յ ու թ Յ ու ն ը : Ու ս տ ի Յ Յ ք ա դ . օ Ր . 225-ր դ հ ո դ վ ա ծ ու մ ամ Ր ա գ Ր վ ա ծ դ Ր ու յ թ ն Ե Ր ը ո Ր Ե Ե կ ա պ չ ու ն Ե ն ո չ մ ի ա յ ն ի Ր ա յ ի ն ի Ր ա վ ու ն ք ի , ա յ լ և ը ն տ ան Ե կ ան հ ար ա ք Ե Ր ու թ Յ ու ն ն Ե Ր ի Բ ն ա կ ան ո ն ի Ր ա կ ան ա ց մ ան հ Ե տ : Բ ն ա կ Ե լ ի տ ար ա ծ ու թ Յ ան ս Ե փ ա կ ան ա տ ի - Ր ո ջ ը ն տ ան ի ք ի ան դ ամ ն Ե Ր ը Բ ն ա կ Ե լ ի տ ար ա ծ ու թ Յ ու ն ն օ գ տ ա գ ո Ր ծ Ե - լ ու ի Ր ա վ ու ն ք ձ Ե ո ք Ե ն ք Ե Ր ու մ ո չ թ Ե ա յ դ ի Ր ա վ ու ն ք ի պ Ե տ ա կ ան գ Ր ան ց մ ան դ Ե պ ք ու մ , ա յ լ ամ ու ս ն ու թ Յ ան , Ե Ր Ե Խ ա յ ի ծ ն ն դ յ ան կ ամ ո Ր - դ Ե գ Ր Ե լ ու փ ա ս տ ի ու ժ ո վ : Տ վ յ ա լ ն ո Ր մ Ե Ր ի ս ո ց ի ա լ ա կ ան ն շ ան ա կ ու թ - յ ու ն ը Բ ա վ ա կ ան ի ն Բ ար ձ Ր Ե , ք ան ի ո Ր դ Ր ան ք շ ո շ ա փ ու մ Ե ն ը ն տ ան Ե - կ ան ի Ր ա վ ու ն ք ի ո լ ո Ր տ ը , ո Ր ը , չ ն ա յ ա ծ ի Ր ը ն դ ու ն վ ա ծ պ ա տ կ ան Ե լ ի ու - թ Յ ան ը մ աս ն ա վ ո Ր - ի Ր ա վ ա կ ան ո լ ո Ր տ ի ն¹ , ու ն ի հ ան Ր ա յ ի ն - ի Ր ա վ ա կ ան Բ ա դ ա դ Ր ի չ ն Ե Ր , ո Ր ո ն ք պ ա շ տ պ ան ու մ Ե ն ը ն տ ան ի ք ի , մ ա յ Ր ու թ Յ ան , հ ա յ - Ր ու թ Յ ան և մ ան կ ու թ Յ ան՝ հ աս ար ա կ ու թ Յ ան Բ ն ա կ ան ո ն գ ո յ ու թ Յ ան հ ամ ար ան հ Ր ա ժ Ե շ տ ի ն ս տ ի տ ու տ ն Ե Ր ը :

Վ Ե Ր ո ն շ յ ա լ ի հ ի մ ան վ Ր ա կ ար Ե լ ի Ե կ ա տ ար Ե լ հ Ե տ ն յ ա լ Ե գ Ր ա կ ա - ց ու թ Յ ու ն ը . չ ն ա յ ա ծ ն Ր ան , ո Ր ս Ե փ ա կ ան ա տ ի Ր ո ջ ը ն տ ան ի ք ի ան դ ամ ն Ե - Ր ի ի Ր ա վ ու ն ք ն Ե Ր ը փ ո ք Ր - ի ն չ ա դ ճ ա տ վ ա ծ Ե ն , ա յ ն ու հ ան դ Ե Ր ձ դ Ր ան ք ա -ռ ա ջ ի ն հ Ե Ր թ ի ն ը ն կ ն ու մ Ե ն ան ձ ն ա կ ան ս ա հ մ ան ա փ ա կ ս Ե Ր վ ի տ ու տ ի կ ա -ռ ու ց վ ա ծ ք ի ն Ե Ր ք ո : Ա յ դ փ ս ո վ , ս ա հ մ ան ա փ ա կ ի Ր ա յ ի ն ի Ր ա վ ու ն ք ի

¹Տե՛ս Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное-право частное». // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М. 2000. Է ջ Ե Ր 79-80:

սուբյեկտի կարգավիճակը տվյալ դեպքում առավել ասես մոտեցվում է ընտանեկան-իրավական ստատուսին:

§1.4 Բնակելի տարածությունը որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտ

Սեփականության իրավունքի օբյեկտները սահմանելիս ՀՀ քաղ. օր. 14-րդ գլուխն օգտագործում է «բնակելի տարածություն» եզրույթը: Այստեղ նշված է նաև տարածությունները բնակելի և ոչ բնակելի դասակարգելու չափանիշը՝ քաղաքացիների բնակության համար նախատեսված լինելը (քաղ. օր. 222-րդ հոդվ.): Ոչ բնակելի տարածությունները ներառված չեն բնակարանային ֆոնդում և օգտագործվում են արտադրական, վարչական, սոցիալական, կրթական, մշակութային և այլ նպատակներով ու նախատեսված չեն մարդկանց բնակության համար: Մինչդեռ, բնակելի տարածություններն օգտագործվում են գլխավորապես մարդկանց բնակության համար:

Մասնագիտական գրականության մեջ¹ նշվում է տարածությունները բնակելի և ոչ բնակելի դասակարգելու ևս մեկ չափանիշ, որպես սին բնակելի տարածության բարեկարգությունն է: Բարեկարգությանը հարաբերական հասկացությունն է: Բարեկարգության տարրերի թվին կարելի է դասել ջրմուղի, կոյուղու և ջեռուցման համակարգերը, էլեկտրականությունը, գազը, տաք ջրամատակարարումը, աղբահանությունը, վերելակը և այլն: Ընդ որում, բարեկարգության մակարդակը բնակավայրերում միատեսակ չէ և կախված է տվյալ բնակավայրի ենթակառուցվածքի զարգացվածությունից: Տարածությունը բնակելի և ոչ բնակելի դասակարգելու նշված չափանիշների վերլուծությունը թույլ է տալիս եզրակացնելու, որ այն բնակելի տարածության հետ կապված գործարքների օբյեկտների շարքը դասելու հիմնական չափանիշը դրանց գործառնական նշանակությունն է, այսինքն՝ քաղաքացիների բնակության համար պիտանելիությունը:

Որպես անշարժ գույքի առուժափ օբյեկտ օրենսդիրը նշում է «բնակելի տուն», «բնակարան» կամ «բնակելի տան» կամ «բնակարանի մաս» տերմինները (ՀՀ քաղ. օր. 570-րդ հոդվ.)՝ չբացահայտելով դրանց հասկացությունները և բնութագրիչ առանձնահատկությունները: Ընդ որում, բնակելի տարածություններն ուղղակիորեն նշված չեն

¹Տե՛ս Ս. Ս. Петров Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере. Дис. канд. юрид. наук. М., 1998, էջ 47:

ՀՀ քաղ. օր. 134-րդ հոդվածում որպես անշարժ գույքի տեսակ: Դրանք կարելի է դասել իրերի այն անորոշ շրջանակին, որոնք օրենսդիրը բնորոշում է որպես «այն ամենը, ինչ ամրակցված է հողին»: ՀՀ քաղ. օր. 661-րդ հոդվածում որպես բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի օբյեկտ օգտագործվող «բնակելի տուն», «բնակարան» կամ «բնակելի տան» կամ «բնակարանի մաս» տերմինները միավորված են մեկ ընդհանուր՝ «բնակելի տարածություն» անվամբ: Դրանում նշված է նաև նշված տարածությունների գլխավոր հատկանիշը՝ մշտական բնակության համար պիտանի լինելը:

Փաստորեն, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը բնակելի տան, բնակարանի կամ բնակելի տան կամ բնակարանի մասի նկատմամբ որպես տեսակային (սեռային) հասկացություն օգտագործում է «բնակելի տարածություն» եզրույթը:

Իրավաբանական գրականությունում բնակելի տարածությունը բնորոշվում է որպես մշտական բնակության համար պիտանի տարածություն¹: Այլ հեղինակներ դրանց թվին են դասում այն տարածությունները, որոնք պիտանի են բնակության համար և որպես այդպիսին ճանաչված են իրավաբանորեն²:

Անխոս, բնակարանային իրավունքի օբյեկտների համակարգը կառուցելիս անհրաժեշտ է, որպեսզի այդ համակարգում ներառված յուրաքանչյուր ինքնուրույն օբյեկտ օժտված լինի ընդհանուր, էական հատկանիշներով: Յու.Կ. Տոլստոյի կարծիքով՝ բնակելի տարածության հատկանիշներն են հետևյալները՝ այն բնակարանային իրավունքի օբյեկտ է, մեկուսացված տարածություն է, որը հանդիսանում է որպես անշարժ գույք և նախատեսված է քաղաքացիների բնակության համար, բնակելի տարածության տեսակ են համարվում բնակելի տունը, բնակելի տան մասը, բնակարանը, բնակարանի մասը, սենյակը, բնակելի տարածությունը նախատեսված է քաղաքացիների բնակության համար, սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման, բնակարանային ֆոնդի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ իրականացվում է պետական հսկողություն, կարող է իրականացվել բնակելի տարածության ապահովագրություն:

¹Տե՛ս Ս. Ս. Петров Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере. Дис. канд. юрид. наук М., 1998, էջ 45: Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // Хозяйство и право, 1998, № 5, էջ 117:

²Տե՛ս Ս. Ս. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: Учеб. пособие. М., 1996. էջ 93:

Ընդ որում, առանձնացվում են ինչպես հիմնական, այնպես էլ ֆակուլտատիվ (ոչ պարտադիր) հատկանիշները: Այնպիսի ֆակուլտատիվ հատկանիշներ, ինչպիսին բնակելի տարածության պետական գրանցումն ու դրա ապահովագրությունն են, հարկավոր չէ արտացոլել բնակելի տարածության բնորոշման մեջ, իսկ այն հատկանիշը, որ բնակելի տարածությունը հանդիսանում է բնակարանային իրավունքի օբյեկտ, առավել քան ակնհայտ է: Որպես էական հատկանիշներ, որոնք պարտադիր պետք է արտացոլված լինեն բնակելի տարածության բնորոշման մեջ, հանդիսանում են մշտական բնակության համար բնակելի տարածության նշանակությունը (գործառնական) և պիտանիությունը, թեկուզև տվյալ պահին իր իրավական ռեժիմի կամ այլ հանգամանքների ուժով բնակելի տարածությունն օգտագործվել է ժամանակավոր բնակության համար, ինչպես նաև այն, որ բնակելի տարածությունը կարող է գտնվել ոչ միայն բնակելի տներում, այլև այլ կառույցներում (օրինակ, կրթական շինություններում կամ առողջապահական հաստատություններում)¹: Ուշագրավ է այն, որ, առանձնացնելով այն հատկանիշը, որ բնակելի տարածությունը հանդիսանում է անշարժ գույք, ՅՈՒՆԿՈՒՆ անհրաժեշտ է համարում այն ամրագրելու բնակելի տարածության բնորոշման մեջ, ըստ երևույթին, կարծելով, որ այն ենթադրվում է ինքնըստինքյան:

Ա.Ա. Իվանովը նշում է, որ այնպիսի հատկանիշ, ինչպիսին բնակելի տարածության՝ որպես անշարժ գույք հանդիսանալու մասին ցուցումն է, ավելորդ է բնակելի տարածության բնորոշման մեջ՝ հետևյալ փաստարկմամբ՝ «...որտեղից ի հայտ կգան «շարժական» տարածություններ, եթե դրանք միշտ դիտվել են որպես անշարժ գույքի օբյեկտների շենքերի (շինությունների) մասեր»²: Անխոս, շարժական տարածություններ, որոնք կուսենային բնակելի կարգավիճակ, չկան:

Սակայն, թվում է, որ այդպիսի հատկանիշն առանձնացնելու իմաստ, այնուհանդերձ, կա: Ինչպես նշում է Բ.Մ. Գոնգալոն, ցավոք, բավական քանակությամբ քաղաքացիներ դեռևս ապրում են «քանդվող-հավաքվող» տներում, վագոններում և ապրելու նպատակով դրանց օգտագործման հարաբերություններն օրենսդրությամբ կարգավորված չեն: Բացի այդ, եղանակային պայմաններով, ինչպես նաև կենսակեր-

¹Տե՛ս Թոլստոյ Ю.К. Жилищное право: учебник. М., 2007. Էջեր 29-30:

²Տե՛ս Իվանով А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ. Хозяйство и право. 2005. N 6. Էջ 88:

արվ պայմանավորված՝ մարդիկ մշտապես ապրում են «յուրտաներում», «յարանգաներում», «իգլուներում», սակայն օրենսդրության տեսանկյունից նշված օբյեկտները բնակելի տարածություն են ճանաչել որևէ կերպ հնարավոր չէ¹: Յենց դրանով էլ բացատրվում է բնակելի տարածության այնպիսի հատկանիշի առանձնացումը, ըստ որի այն հանդիսանում է անշարժ գույքի օբյեկտ: Նշված հանգամանքով է հիմնավորվում բնակարանային իրավունքների օբյեկտների համակարգի ամբողջականությունը, որում չեն կարող ներառվել «յուրտաները», «յարանգաները», «վագոն-տնակները», «քանդվող-հավաքվող» տները:

«Բնակելի տարածության նշանակություն» ասելով հարկավոր է հասկանալ ոչ թե հենց բնակելի տարածությունում ընտանիքի կամ անձի բնակվելու տևողության փաստը, այլ նրա սկզբնական ֆունկցիոնալ նշանակությունը, որը սահմանվում է նախազային փաստաթղթերում և արտացոլվում իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում: Յենց ֆունկցիոնալ նշանակությունից էլ բխում են բնակելի տարածությանը ներկայացվող համապատասխան սանիտար-հիգիենիկ, տեխնոլոգիական, կոնստրուկտորական պահանջները, որոնք վերջին հաշվով, հանգեցնում են տարածության կարգավիճակի որոշակիացմանը՝ բնակելի կամ ոչ բնակելի:

«Տարածության նշանակությունն ի սկզբանե տրված ֆունկցիա է՝ մատնանշված համապատասխան փաստաթղթերում, որը կախված չէ օբյեկտի փաստացի օգտագործման բնույթից և բնակարանային պահանջմունքների բավարարման կարողության պահպանումից»²: Այդպիսով, բնակելի տարածությունը, ըստ նշանակության հանդիսանալով բնակելի, կարող է դառնալ բնակության համար ոչ պիտանի (վթարային) սովորական մաշվածության կամ այլ հանգամանքների (հրդեհ, ջրհեղեղ) ազդեցության հետևանքով: Տարածության նշանակության փոփոխությունն իր հերթին հանգեցնում է բնակելի տարածության նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման և սեփականության իրավունքի առաջացման ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ:

Ի.Ա. Դրոզդովը նշում է, որ բնակարանային օրենսդրությամբ ամրագրված բնակելի տարածության երեք հատկանիշները (անշարժ

¹Տե՛ս Postateynый комментарий к Жилищному кодексу РФ./под ред. П.В.Крашенинникова. 2005. Էջ 98:

²Տե՛ս Кузьмина И. Понятие жилого помещения. /Российская юстиция. 2001. N 9. Էջ 30:

բնույթը, մեկուսացվածությունը, քաղաքացիների մշտական բնակություն համար պիտանիությունը) առանձնացնելն այնքան էլ հաջող է: Յեղիևակի կարծիքով՝ առավել նպատակահարմար կլիներ այնպիսի հատկանիշի օգտագործումը, ինչպիսին դրա (տարածության) փակ բնույթն է: Յատկապես փակ բնույթն է, նրակարծիքով, հանդիսանում «տարածություն» եզրույթի բնորոշման առանցքը, քանի որ չի կարելի տարածության թվին դասել այն օբյեկտը, որը չունի տանիք, պատեր կամ հատակ: Անխոս, անհրաժեշտ է բնակելի տարածությունը բնորոշող ևս մեկ հատկանիշ, մասնավորապես, որ այն պետք է ունենա մուտք: Ընդ որում, «մուտք» տերմինը հարկավոր է հասկանալ առավել ընդգրկուն նշանակությամբ: Որպես մուտք կարող է հանդես գալ ոչ միայն դռան, այլև դեպի տարածության ներս մուտքն ապահովող պատուհանի կամ այլ բացվածք¹:

Քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ «բնակելի տարածություն» հասկացությունը բնորոշելիս վերոնշյալ չափանիշներից բացի օգտագործվում են նաև այլ չափանիշներ:

Վ.Վ. Վիտրյանսկին² և Վ.Պ. Կամիշանսկին առանձնացնում են բնակելի տարածության այնպիսի չափանիշ, ինչպիսին տվյալ վիճակով բնակելի և ոչ բնակելի շենքերի հաշվառում իրականացնող մարմինների կողմից դրանց հաշվառումն (գրանցումը) է: Վ.Պ. Կամիշանսկին տալիս է բնակելի տարածության հետևյալ բնորոշումը. «Բնակելի տարածությունն ասելով հասկացվում է շինարարությունն (կառուցումը) ավարտված, օրենքով սահմանված կարգով շահագործման հանձնված և կադաստրային ու տեխնիկական հաշվառման ենթակա տարածությունը»³: Գտնում ենք, որ նշված բնորոշման մեջ արտահայտված է տարածությունը բնակելիների շարքը դասելու հիմնական չափանիշը՝ դրան նշանակությունը բնակության համար:

ՅՅ քաղաքացիական օրենսգրքի վերլուծությունը հնարավորություն է ընձեռում առանձնացնելու բնակելի տարածությունը բնութագրող այնպիսի հատկանիշներ, ինչպիսիք են քաղաքացիների մշտական բնակության համար նախատեսված լինելը (նախատեսվածությունը)՝ գործառնական (նպատակային) նշանակությունը (քաղ. օր. 222-

¹Տե՛ս Дроздов И.А. Понятие жилого помещения. /Закон. 2006. N 8. Էջեր 10-11:

²Տե՛ս Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Договоры о передаче имущества. М. 2000. Էջ 205:

³Տե՛ս Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. 2000. Էջ 248:

րդ հոդվ.) և մշտական բնակություն համար պիտանիությունը (քաղ. օր. 661-րդ հոդվ.):

Ընդ որում, իրավաբանական գրականությունում կարելի է հանդիպել նաև այնպիսի կարծիքի, համաձայն որի՝ տարածությունը բնակելի համարելու համար անհրաժեշտ է նշված հատկանիշներից միայն մեկի առկայությունը: Այսպես, Ի.Դ. Կուզմինան կարծում է, որ հարկավոր է բնակելի համարել հատկապես մշտական բնակության համար նախատեսված տարածությունը և «նախատեսվածություն» կատեգորիան նպատակահարմար է փոխարինել մշտական բնակության համար «պիտանիություն» կատեգորիայիով¹:

Այդպիսի տեսակետը, մեր կարծիքով, սխալ է: Իրականում բնակության համար «նախատեսվածություն» և «պիտանիություն» հասկացությունների միջև գոյություն ունի տարբերություն և անհրաժեշտ է դրանք զանազանել:

Նախատեսվածությունն իրենից ներկայացնում է բնակելի տարածության օգտագործման նախապես որոշված նպատակ:

Պիտանիությունը ենթադրում է բնակելի տարածության՝ սահմանված սանիտարական և տեխնիկական կանոնների և նորմերի, ինչպես նաև օրենսդրության այլ պահանջների համապատասխանություն, այսինքն, որոշում է բնակության նպատակով տարածությունն օգտագործելու փաստացի հնարավորությունը: Նշված հանգամանքերը հաստատվում են ինժեներատեխնիկական և միջարքայլ եզրակացություններով ու իրավասու մարմինների փորձաքննության ակտերով:

Չարկ է նշել, որ ի տարբերություն պիտանիության՝ նախատեսվածությունը, որպես «որակյալ» հատկանիշ, առանձնանում է կայունությամբ, փաստաթղթային որոշակիությամբ:

Նախատեսվածության և պիտանիության միջև տարբերությունն ունի ոչ միայն զուտ տերմինաբանական, այլ և պրակտիկ նշանակություն:

Տարածությունը կարող է նախատեսված լինել բնակության համար, բայց չլինել ոչ պիտանի: Այսպես, շինարարության, վերակառուցման կամ հիմնական նորոգման ավարտման արդյունքում շահագործման հանձնված բնակելի տարածության գործառնական նշանակությունը սահմանվում է շինարարության պատվիրատուի կողմից հաս-

¹Տե՛ս և Кузьмина И. Понятие жилого помещения. /Российская юстиция. 2001. N 9. Էջ 30:

տասովոդ և պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ համաձայնեցվող համապատասխան նախագծային փաստաթղթերով, կառուցված բնակելի տարածությունն ընդհանուր առմամբ ամրագրվում է համապատասխան իրավասու մարմինների կողմից տրվող տեխնիկական անձնագրում և արտացոլվում է անշարժ գույքի միասնական պետական կադաստրում: Սակայն բնակություն համար բնակելի տարածությունն ընդհանուր առմամբ այդպիսի ամրագրումը կախված է օբյեկտի փաստացի օգտագործման և քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքները բավարարելու ունակության պահպանման բնույթից: Ցանկացած պահի բնակություն համար նախատեսված բնակելի տարածությունը կարող է ինչ-ինչ հանգամանքների ազդեցության հետևանքով դառնալ քաղաքացիների բնակություն համար ոչ պիտանի (վթարային):

Վկայում է արդյոք բնակելի տարածության բնակության համար պիտանիության հատկության կորուստը բնակելի տարածության իրավական ռեժիմի կորստի մասին: Ի.Դ. Կուզմինան կարծում է, որ «բնակելի, անկասկած, մնում են բնակություն համար ոչ պիտանի, սակայն սահմանված կարգով բնակարանային ֆոնդի կազմից դուրս չգրված (չհանված) տարածությունները»¹: Իրականում, պրակտիկայում կարող է ծագել այնպիսի իրավիճակ, երբ իրավաբանորեն բնակելի տարածությունը լինի և՛ նախատեսված, և՛ պիտանի մշտական բնակության համար, սակայն փաստացի այլևս պիտանի չլինի բնակության համար: Այսպես, օրինակ, համայնքային իշխանությունների կողմից իրականացվող շինարարական աշխատանքների արդյունքում անհատական բնակելի տունը դառնա բնակության համար ոչ պիտանի:

Վերոնշյալ իրավական և փաստացի կարգավիճակների անհամապատասխանությունից խուսափելու համար ***նպատկահարմար ենթազտնում օրենսդրորեն սահմանել մշտական բնակության համար այս կամ այն բնակելի տարածության պիտանիության ստուգման հաճախկանության որոշակի նորմատիվներ և դրա արդյունքում բնակելի տարածության կարգավիճակն օբյեկտիվորեն արտացոլելու նպատակով իրականացնել կամ, համապատասխանաբար, չիրականացնել համապատասխան փոփոխություններ բնակելի տարածությունների հաշվառման գործընթացում:***

¹Տե՛ս նույն տեղում:

Չէ որ այ նպիսի իրավիճակը, երբ բնակելի տարածությունը փաստացի պիտանի չէ բնակություն համար, մինչդեռ իրավաբանորեն պիտանի է, առաջին հերթին կխոչընդոտի քաղաքացիների՝ բնակարանի իրավունքի՝ որպես կարևորագույն սահմանադրական իրավունքի իրականացմանն այն պատճառով, որ նրանք իրենց բնակարանային պահանջմունքները բավարարելու համար կշարունակեն օգտագործել այդպիսի բնակելի տարածությունը, այսինքն՝ բնակվել դրանում, և արդյունքում հիմք չեն ունենա բնակելի տարածություն ստանալու նպատակով կարիքավոր ճանաչվելու համար:

Մյուս կողմից, բնակելի տարածությունը կարող է փաստացի պիտանի լինել մշտական բնակություն համար, բայց նախատեսված չլինել դրա համար: Այդպիսի իրավիճակ հնարավոր է, երբ տարածությունը փաստացի պիտանի է բնակություն համար, սակայն շինարարական փաստաթղթերը կազմելու պահին կառուցվող տարածությունը չի ենթարկվել օգտագործել բնակություն համար:

Մեր կարծիքով՝ բնակելի տարածության նախատեսվածության և պիտանիության միջև այդպիսի տարբերակումն անհրաժեշտ է պահպանել օրենսդրական մակարդակով, չնայած նրան, որ մշտական բնակություն համար տարածության նախատեսվածության և պիտանիության հատկանիշները բնութագրվում են հարաբերական ինքնուրույնությամբ, բայց միևնույն ժամանակ փոխադրմանավորված են: Բնակելի տարածությունը պետք է ոչ միայն պիտանի լինի մշտական բնակության համար, այլ և նախատեսված լինի բնակություն համար:

Բնակություն համար նախատեսվածության հատկանիշը ենթարկում է տարածության օգտագործման ի սկզբանե տրված \$ոլնկցիոնալ նպատակ՝ բացառապես բնակություն համար, այն կախված չէ բնակելի տարածության փաստացի օգտագործումից, ինչպես նաև սանիտարական և տեխնիկական նորմերից, որոնց հետ կապում են մշտական բնակություն համար բնակելի տարածության պիտանիությունը: Բնակելի տարածությունը պետք է հաշվառված լինի բնակարանային \$ոլնդի կազմում, ինչը հանդիսանում է քաղաքացիների բնակարանային իրավունքների ապահովման կարևոր երաշխիք: Նախատեսվածության հատկանիշի անտեսումն անբարենպաստագործություն կունենա բնակարանային \$ոլնդի վրա և վերջին հաշվով՝ քաղաքացիների՝ բնակարանի իրավունքի իրականացման վրա: Այսպիսով, եթե բնակելի տարածության բնակություն համար պիտանիության հատկանիշը կապված է

տվյալ բնակեցի տարածությունում բնակվող քաղաքացիների իրավունքների ապահովման հետ, ապա բնակեցի տարածության նախատեսվածության հատկանիշն անհրաժեշտ է բնակարանային ֆոնդի պահպանման և, ընդհանուր առմամբ, բնակարանային ոլորտում իրենց իրավունքներն իրականացնող քաղաքացիների իրավունքների ապահովման համար:

Վերոնշյալի առնչությամբ ուշագրավ է այն փաստը, որ ինչպես վկայում է համապատասխան քաղաքացիաիրավական նորմերի վերլուծությունը, օրենսդրությունը հետևողական չէ բնակեցի տարածության նկատմամբ քննարկվող հատկանիշների սահմանման հարցում: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը տարբեր հոդվածներում օգտագործում է երկու հատկանիշները: Այսպես, քաղ. օր. 222-րդ հոդվածում խոսքը գնում է բնակեցի տարածության բնակության (ընդ որում, պարտադիր չէ մշտական) համար նախատեսվածության մասին, իսկ քաղ. օր. 661-րդ հոդվածի համաձայն, որը կարգավորում է բնակարանային վարձակալության հարաբերությունները, բնակեցի տարածության վարձակալության պայմանագրի օբյեկտ կարող է լինել մշտական բնակության համար պիտանի բնակեցի տարածությունը: Ուստի, քաղաքացիների բնակարանային իրավունքների պաշտպանության համար կարևոր է բացառել այնպիսի իրավիճակների առաջացումը, որոնց դեպքում քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքները կարող են բավարարվել «բնակեցի» ճանաչված այնպիսի տարածությունների հաշվին, որոնք միաժամանակ օժտված չեն «նախատեսվածության» և «պիտանիության» հատկանիշներով: Հարկ ենք համարում նշել, որ բնակեցի տարածության բնակության համար «նախատեսվածությունը» և «պիտանիությունը» որոշվում է՝ հիմք ընդունելով որոշակի տեխնիկատնտեսական չափանիշներ: Այսպես, անշարժ գույքի օբյեկտը որպես բնակեցի տարածություն նորակելու համար նշանակություն ունի շինությունը կազմող տարածության ծավալը (մակերեսը): Մասնավորապես, կարևոր է բնակեցի տարածության ինչպես օգտակար (ընդհանուր) մակերեսի, այսինքն՝ բնակարանի բոլոր բնակեցի սենյակների և օժանդակ հարմարությունների՝ միջանցքի, խոհանոցի, սանհանգույցի և այլն, այնպես էլ գուտ բնակեցի մակերեսի՝ ննջասենյակի, հյուրասենյակի, խաղասենյակի, հանգստի սենյակի, բնակության համար կահավորված պատշգամբի կամ ծածկապատշգամբի տարանջատումը: Օրենսդրական նորմերում տեխնիկատնտեսա-

կան չափանիշների ամրագրումն արդարացված է և նպատակահարմար, քանի որ դա թույլ է չի տալիս բնակելի տարածության թվին դասել այնպիսի շինություններ, որոնք օժտված են այսպես կոչված «գլխին ապաստան» շինության հատկանիշներով և չեն բավարարում օրենսդրությամբ բնակելի տարածությանը ներկայացվող պահանջները:

Բնակելի տարածության տեխնիկատնտեսական հատկանիշների բնութագրումն իրականացվում է դրա հիմնական կոնստրուկտիվ տարրերի, մասնավորապես՝ ֆունդամենտի նյութի (մատերիալի) և կոնստրուկցիայի, պատերի և միջնապատերի նյութի ու հաստության, ծածկերի, հատակների և տանիքների նյութի ու կոնստրուկցիայի, սանիտարատեխնիկական և էլեկտրատեխնիկական սարքավորումների, արտաքին և ներքին հարդարանքի, հեռուստատեսության, գազամատակարարման, ջրմուղի, կոյուղու, տաք ջրամատակարարման և այլնի տեխնիկական վիճակի ցուցանիշները նկարագրելու ճանապարհով¹: Նորմատիվ ակտերով սահմանվում են նաև հատուկ պահանջներ, որոնք վերաբերում են շինարարության սեյսմակայունությանը (ՀՀ ՇՆ II-6.02-2006)², շինարարական կլիմայաբանությանը (ՀՀ ՇՆ II-7.01-2011)³, շենքերի և շինությունների արհեստական ու բնական լուսավորմանը (ՀՀ ՇՆ II-8.03-96)⁴, շենքերի և շինությունների հրդեհային անվտանգությանը (ՀՀ ՇՆ 21.01-2014)⁵, շենքերի և շինությունների ջեռուցման, օդափոխման և օդի լավորակման համակարգերին (ՀՀ ՇՆ IV-

¹Տե՛ս «Շինարարության որակի տեխնիկական հսկողության իրականացման հրահանգի մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության 28.04.1998թ. N 44 հրամանը: ՀՀ ՊՏ 1998.06.10/7 (13): Տե՛ս նաև ՀՀ ՇՆ 31-01-2014 «Բնակելի շենքեր. մաս 1-ին. բազմաբնակարան բնակելի շենքեր» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 31.03.2014թ. N 93-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.15/12 (491) Հոդ. 150:

²Տե՛ս ՀՀ ՇՆ II-6.02-2006 «Սեյսմակայուն և շինարարություն. Նախագծման նորմեր» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 03.02.2006թ. N 24-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2006.04.17/11 (220) Հոդ. 131:

³Տե՛ս ՀՀ ՇՆ II-7.01-2011 «Շինարարական կլիմայաբանություն» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 26.09.2011թ. N 167-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2011.10.24/24 (407).1 Հոդ. 384.2:

⁴Տե՛ս ՀՀ ՇՆ II-8.03-96 «Արհեստական և բնական լուսավորում» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 08.06.1996թ. N 82 հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2005.07.08/17 (194) Հոդ. 198:

⁵Տե՛ս ՀՀ ՇՆ 21.01-2014 «Շենքերի և շինությունների հրդեհային անվտանգություն» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 78-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ. 133:

12.02.01-04)¹, շենքերում և շինություններում աղմուկի թույլատրելիության պարամետրերն ապահովելուն (ՀՀ ՇՆ 22.04-2014)², ջրամատակարարմանը և ջրահեռացմանը (ՀՀ ՇՆ 40-01.01-2014)³, գազաբաշխման համակարգերին (ՀՀ ՇՆ IV-12.03.01-2004)⁴ և այլն:

Անշուշտ, վերոնշյալ տեխնիկատնտեսական պահանջներին համապատասխանելու դեպքում կարելի է խոսել շինությունը բնակելի տարածությունների շարքը դասելու և այն մարդկանցով բնակեցնելու մասին: Բացի այդ, տեխնիկատնտեսական պահանջների օգնությամբ ապահովվում է սեփականության բոլոր ձևերի բնակարանային ֆոնդի անվտանգությունը, սահմանված նորմատիվների իրականացումը ինչպես բնակարանային ֆոնդի սեփականատերերի և այլ իրավասու մարմինների, այնպես էլ բնակարանային ֆոնդի սպասարկմամբ զբաղվող տարբեր կազմակերպարարական ձև ունեցող կազմակերպությունների կողմից:

Վերոնշյալ հատկանիշներից բացի անհրաժեշտ է նաև իրավաբանական հատկանիշը, որի ուժով տարածությունը չի կարող համարվել բնակելի այնքան ժամանակ, քանի դեռ որպես այդպիսին գրանցված չէ պետական մարմիններում:

Յուրաքանչյուր բնակելի տարածության կարևոր հատկանիշ է հանդիսանում այն, որ անշարժ գույքի այդ օբյեկտների նկատմամբ օրենսդրորեն սահմանված է հատուկ իրավական ռեժիմ: Լայն իմաստով իրավական ռեժիմն իրենից ներկայացնում է բազմատարր համակարգ: Բնակելի տարածությունների համար սահմանված իրավական ռեժիմի բաղկացուցիչ մասերից մեկն էլ հանդիսանում է բնակարանային ֆոնդի պետական հաշվառումը: Այստեղից հետևում է, որ միայն համապատասխան տեխնիկական, վիճակագրական հաշվառում ան-

¹Տե՛ս ՀՀ ՇՆ IV-12.02.01-04 «Ձեռնուցում, օդափոխում և օդի լավորակում» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 04.08.2004թ. N 83-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2004.10.01/22 (170) Հոդ. 294:

²Տե՛ս ՀՀ ՇՆ 22.04-2014 «Պաշտպանություն աղմուկից» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 79-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ. 139.11:

³Տե՛ս ՀՀ ՇՆ 40-01.01-2014 «Շենքերի ներքին ջրամատակարարում և ջրահեռացում» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 80-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ. 134:

⁴Տե՛ս ՀՀ ՇՆ IV-12.03.01-2004 «Գազաբաշխման համակարգերի նախագծում և շինարարություն» շինարարական նորմերի ձեռնարկ: <http://www.minurban.am/lows/files/IV-12.101-04.PDF>:

ցած օբյեկտները կարող են ներառվել բնակարանային իրավունքների օբյեկտների համակարգում:

Բացի այդ, բնակարանային իրավունքի օբյեկտների իրավական ռեժիմի թվին պետք է դասել բնակության համար բնակելի տարածության պիտանիությունը սահմանող կանոնները, որոնց ամրագրումն օրենսդրորեն չափազանց կարևոր է, քանզի այն շոշափում է ոչ միայն բնակարանն օգտագործողի մասնավոր, այլև հանրային շահերը:

Վերոնշյալի կապակցությամբ ամփոփելով արդյունքները՝ անհրաժեշտ է նշել, որ ցանկացած բնակելի տարածությունն հանդիսանում է անշարժ գույք, որին բնորոշ են հետևյալ տարբերակիչ հատկանիշները՝

➤ բնակելի տարածությունը հանդիսանում է նյութական աշխարհի առարկա, որը նախատեսված է մարդու որոշակի պահանջմունքներ, ավելի ստույգ՝ օբյեկտիվորեն գոյություն ունեցող բնակարանի պահանջմունքը բավարարելու համար և կարող է գտնվել մարդու տիրապետության ներքո,

➤ բնակելի տարածությունն ամրակցված է հողին այնպես, որ անհնար է այն հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դարձարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարի-նության,

➤ բնակելի տարածությունը հանդիսանում է անհատապես որոշվող իր, բնակելի տարածությունն ինչպես փաստացի, այնպես էլ իրավաբանորեն ամրագրված է ստույգ, անհատապես որոշվող վայրում, դրան տրված է հատուկ հաշվառման փաստաթղթերով նախատեսված համար,

➤ բնակելի տարածության համար օրենսդրորեն սահմանված է հատուկ իրավական ռեժիմ, մասնավորապես՝ քաղաքացիաիրավական կարգավորման ոլորտում բնակելի տարածության տեղը, ինչպես նաև քաղաքացիական շրջանառությանը մասնակցելու հնարավորությունը որոշող կանոնների համակարգ:

Այս վերջին հատկանիշը հաշվի առնելով՝ սույն պարագրաֆի շրջանակներում նպատակահարմար ենք գտնում առավել ամբողջական սահմանել ինչպես «բնակելի տարածության», այնպես էլ վերջինիս տարատեսակներ հանդիսացող «բնակելի տան» և «բնակարանի» բնորոշումները՝ հիմք ընդունելով այն իրողությունը, որ վերջին տարի-

Ներքին Հայաստանի Հանրապետության ղեկավարի և նախագահի մասնավոր ներդրումների հաշվին իրականացվում է բնակելի տների և բազմաբնակարան շենքերի լայնամասշտաբ շինարարություն, և հնարավոր են դեպքեր, որ պրակտիկայում բնակելի տարածության փոխարեն իրականացվի անավարտ շինարարության օբյեկտի առավել ամրապնդման գործարքի պետական գրանցում և բնակելի տարածության նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջացում (փոխանցում), այն դեպքում, երբ շինարարությունը դեռևս հեռու է ավարտված համարվելուց: Արդյունքում, ձեռք բերելով միայն տան ֆունդամենտը, գնորդը դառնում է բնակելի տարածության սեփականատեր: Կամ, օրինակ, թեև հազվադեպ, բայց հնարավոր է, որ անավարտ շինարարության օբյեկտի նկատմամբ գրանցվի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք (օրինակ՝ կտակային հանձնարարության կամ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հիման վրա), թեպետ դրա շինարարությունը դեռևս ավարտված չէ և այն չի կարող համարվել բնակելի տարածություն: Ուստի հարց է ծագում, իրավաչափ փեարդյոք նշված դեպքերում բնակելի տարածությունների իրավական ռեժիմը սահմանող օրենսդրության կիրառումը, թե ոչ: Գտնում ենք, որ ոչ: Անավարտ շինարարության օբյեկտը, չնայած նրան, որ հանդիսանում է անշարժ գույք, դեռևս բնակելի տարածություն համարվել չի կարող և դրա նկատմամբ պետք է սահմանել հատուկ իրավական ռեժիմ:

Այսպիսով, վեոնշյալի հաշվառմամբ բնակելի տարածության, որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտի, հասկացությունը կարելի է ձևակերպել հետևյալ կերպ. **«Բնակելի տարածությունը հողին ամրակայված, մեկուսացված, բարեկարգ, մշտական բնակության համար նախատեսված և սիտանի, շինարարությունն ավարտված, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով շահագործման հանձնված և կադաստրային ու տեխնիկական հաշվառման ենթակա տարածքն (շինություն) է»:**

ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության վերլուծությունը թույլ է տալիս առանձնացնել բնակելի տարածության հետևյալ տեսակները՝ բնակելի տունը (դրամասը) և բնակարանը (դրամասը): Միևնույն ժամանակ նշենք, որ ՀՀ քաղ. օր.-ը չի բացահայտում «բնակելի տուն» եզրույթի բնորոշումը, այլ միայն սահմանափակվում է բազմաբնակարան շենքի բնակարանի հասկացության բնորոշմամբ (քաղ. օր. 222-

րդ հոդվ.):

Քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ միասնական կարծիք չկա «բնակելի տուն» հասկացության վերաբերյալ: Լ.Ի. Գազիյանցը բնակելի տուն ասելով հասկանում է մարդկանց բնակարանի պահանջմունքը բավարարելու համար նախատեսված շենքը (շինությունը), որն օրենքով սահմանված կարգով հանձնված է շահագործման և գրանցված (հաշվառված) է կոմունալ տնտեսության տեղական մարմիններում¹: Սակայն, տվյալ բնորոշումը չի բովանդակում նշված օբյեկտի հիմնական հատկանիշը՝ կապը հողամասի հետ, որի վրա գտնվում է: Այս դիրքորոշումը մատնանշում են մի շարք հեղինակներ²: Այսպես, Գ.Պ. Բատուրովը նշում է, որ «բնակելի տունը, որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտ, հանդիսանում է բնակարանի պահանջմունքը բավարարելու և մշտական բնակության համար նախատեսված, հողին ամրակայված կապիտալ շինությունը՝ հարակից օժանդակ կառույցներով, որն օրենքով սահմանված կարգով հանձնված է շահագործման և գրանցված է պետական կառավարման մարմիններում»:

Այլ հեղինակներ մատնանշում են հողամասի և դրավրա տեղակայված բնակելի տան՝ հարակից շինություններով, ամբողջականությունը: Այսպես, Ս.Պ. Գրիշանը նշում է, որ «բնակելի տունն իրենից ներկայացնում է կապիտալ կառույց, որը տնտեսական և կենցաղային կառույցների ու շինությունների, ինչպես նաև սահմաններ ունեցող հարակից հողամասի հետ կազմում են ամբողջական օբյեկտ»³: Այս բնորոշման մեջ բացակայում է շինության գործառնական նշանակության մասին ցուցումը:

Բնակելի տունը բնորոշում են նաև որպես մշտական բնակության համար նախատեսված կապիտալ բնույթի շինություն, որը հարակից օժանդակ կառույցներով, բակային (ներքին) շինություններով և հողամասով կազմում են մեկ ամբողջություն, այսինքն՝ «մեկ շինարարատեխնիկական և մեկ տնտեսական օբյեկտ»⁴:

Որպես բարդ, բաղադրիչ իր է բնորոշում բնակելի տունը նաև

¹Տե՛ս Գազիյանց Լ.Ի. Споры о строениях, принадлежащих гражданам на правах личной собственности. М. 1960. էջ 5:

²Տե՛ս Բատուրով Գ.Պ. Право личной собственности граждан на жилое строение: Автореф. дис. канд. юр. наук. Л. 1970. էջ 5: Вердиян Г.В. Право частной собственности граждан на индивидуальный жилой дом. Дис...канд. юр. наук. М.: 1997. էջ 12:

³Տե՛ս Գրիշան Կ.Պ. Ваше право собственности на квартиру и жилой дом. М., 1995. էջ 70:

⁴Տե՛ս Բատուրով Գ.Պ. Право граждан на жилой дом и подсобное хозяйство. Казань. 1967. էջ 9:

Վ.Ն.Կուլզմինը, ըստ որի՝ «բնակելի տունը, որպես անձնական (անհատական) սեփականության իրավունքի օբյեկտ, սահմանված չափերով շինություն է՝ նախատեսված երկարատև օգտագործման համար, որն իրենից ներկայացնում է հավաքական տեսքով բարդ, բաղկացուցիչ իր, պիտանի է բնակության համար տարվա բոլոր եղանակներին և կոչված է ծառայելու հիմնականում սեփականատիրոջ ու նրա ընտանիքի անդամների բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանը, որն օրենքով սահմանված կարգով հանձնված է շահագործման»¹: Բնակելի տան, որպես բարդ իրի, կազմում Վ.Ն.Կուլզմինն առանձնացնում է հետևյալ մասերը. 1) օգտակար բնակելի մակերես՝ ներկայացված բնակելի տարածություններով (սենյակներով), 2) օգտակար ոչ բնակելի մակերես (միջանցք, խոհանոց, սանհանգույց, բնակարանից դուրս օժանդակ մակերես), 3) ջեռուցման, լուսավորման և այլ սարքեր՝ տեղակայված տանը կամ դրան կից, 4) տան շինարարական կառուցվածքը՝ իր ներքին և արտաքին տարրերով՝ հիմք, պատեր, տանիք և այլն²:

Ընդհանրացնելով մասնագիտական գրականության ոլորտում բնակելի տան վերաբերյալ արտահայտված տարատեսակ կարծիքներն ու դատողությունները՝ կարելի է տալ բնակելի տան հետևյալ բնորոշումը. **«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 շինություն է, որը բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:**

Բնակարանը, ինչպես և բնակելի տունը, դասվում է բնակելի տարածությունների շարքը, որը հողին ամրակայված լինելու փաստով հանդիսանում է անշարժ գույք: Այդ կապն անմիջական չէ, այլ միջնորդավորված է այն բազմաբնակարան շենքով, որտեղ գտնվում է տվյալ բնակարանը³: Բնակարանը, ի տարբերություն բնակելի տան, չի հանդիսանում առանձնացված շինություն:

Քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ միասնական մոտե-

¹Տե՛ս Кузьмин В.Н. Право личной собственности на жилой дом в СССР: основные проблемы: Дис...канд. юр. наук. М.: 1975. Էջեր 66-67:

²Տե՛ս նույն տեղում Էջ 69:

³Տե՛ս Шпак Е. Здания и сооружения как предмет ипотеки. "Юрист", 2001. N 9. Էջ 43:

ցում չկանա «բազմաբնակարան շենքի բնակարան» հասկացության բնորոշման հարցում: Պ.Ի. Սեդուգինի կարծիքով՝ բնակարանը բնակության համար նախատեսված և օգտագործվող առանձին բնակելի մակերեսն է, որն ունի առանձին ելք դեպի փողոց, բակ, աստիճանավանդակ կամ ընդհանուր միջանցք և իր սահմաններում չունի այլ բնակարանների (ընդհանուր օգտագործման վայրերի) ֆունկցիոնալ մասեր (մակերեսներ)¹: Նշված բնորոշման թերությունը, թերևս, այն է, որ նրանում բացակայում է բնակարանի հիմնական առանձնահատկության մասին ցուցումը, համաձայն որի՝ այն (բնակարանը) հանդիսանում է այլ օբյեկտի՝ բազմաբնակարան շենքի մաս: Ն.Ն. Ագաֆոնովան առանձնացնում է երկու հատկանիշ, որոնք բնակարանը տարանջատում են այլ բնակելի անշարժ գույքից (բնակելի տնից, սենյակից): Ըստ հեղինակի՝ բնակարանը բնակելի և այն սպասարկող ողջ մակերեսները միավորող տարածքն է, որն ունի ելք դեպի մի քանի բնակարանների սեփականատերերի կողմից շահագործվող կառույց (շինություն)²:

Գտնում ենք, որ հատկանիշների նման ձևակերպումը նույնպես ամբողջությամբ չի արտացոլում բնակարանի հատկությունները: Նախ, անհասկանալի է, թե ինչ է հեղինակը հասկանում սպասարկող մակերեսներ ասելով: Բնակարանը ներառում է ինչպես բնակելի մակերեսը, այնպես էլ օժանդակ սենյակները, որոնք բնակելիի համեմատ ունեն սպասարկող նշանակություն: Միևնույն ժամանակ այդպիսի ֆունկցիա իրականացնում են նաև շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը, նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք բնակարանի մաս չեն կազմում: Հետևաբար, ճիշտ կլիներ նշել ոչ թե սպասարկող, այլ օժանդակ մակերես բառակապակցությունը: Երկրորդ, բնակարանը կարող է ելք ունենա ոչ

¹Տե՛ս Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. М.: 1997. Էջ 55:

²Տե՛ս Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Автореф. дис. канд. юр. наук. М. 1994. Էջեր 6-7:

միայն դեպի բնակելի շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներ, այլ և դեպի փողոց:

Վերոնշյալի հաշվառմամբ առաջարկում ենք «բազմաբնակարան շենքի բնակարան» հասկացության հետևյալ բնորոշումը. **«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 փողոցի կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքի կողմից, բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:**

Ինչպես նշել ենք, օրենսդիրը բնակելի տան և բնակարանի հետ մեկտեղ բնակելի տարածությունների թվին է դասում նաև դրանց մասերը: Գտնում ենք, որ բնակելի անշարժ գույքի օբյեկտի նշանակությունից ելնելով այդպիսի մոտեցումը ճիշտ է: Կառուցվածքային առանձնահատկություններով պայմանավորված՝ բնակելի տունը և բնակարանը մեծամասամբ հանդիսանում են անբաժան իրեր: Իսկ օրենսդիրը քաղաքացիական իրավահարաբերությունների այլ անբաժան օբյեկտները դիտում է որպես մեկ ամբողջություն և դրանց բաղադրիչներին չի տալիս ինքնուրույն իրերի կարգավիճակ: Այդպիսի մոտեցում պետք է ցուցաբերել նաև բնակելի տարածության նկատմամբ:

Ֆիզիկական և իրավաբանական բաժանումը ոչ միշտ է համընկնում: Իրավաբանական բաժանումը, շատ դեպքերում, կախված է օրենքներն ընդունող, մեկնաբանող և կիրառող անձանց սուբյեկտիվ պատկերացումներից: Երբ օրենսդիրը նշում է տան, բնակարանի մասերի մասին, ենթադրվում է, որ գոյություն ունի տվյալ օբյեկտի այլ բաղկացուցիչ մաս (մասեր), այսինքն տվյալ դեպքում խոսքը գնում է ընդհանուր բաժնային սեփականության մասին: Ընդհանուր բաժնային սեփականության դեպքում սեփականատերերի միջև բաժանվում է իրը (գույքը), և ոչ այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Չարկ է նշել, սակայն, որ իրավաբանական գրականությունում գերակշռում է բաժնի իրավունքի և ոչ թե կոնկրետ օբյեկտի

բաժանման մասին կարծիքը¹: Այդպիսի դիրքորոշումը փոխառնված է հռոմեական իրավունքից. «Մնացած բոլոր դեպքերում, բացի քանդման ենթակա շինություն վաճառքից, սեփականության «մասը» վաճառելիս առուժափի առարկա կարող է լինել միայն շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքում բաժինը»²:

ՀՀ քաղ. օր. չի հիշատակում բնակելի տարածության այնպիսի տեսակի մասին, ինչպիսին բնակելի սենյակն է: Իսկ ինչպես բխում է բնակելի տարածության օգտագործման իրավահարաբերությունները կանոնակարգող քաղաքացիաիրավական նորմերի վերլուծության ընթացքում, նշված իրավահարաբերությունների օբյեկտ առավել հաճախ հանդիսանում են հենց բնակելի տարածության մաս կազմող սենյակները: Օրինակ, կտակային հանձնարարության ուժով բնակելի տարածության նկատմամբ օգտագործման իրավունք առաջանալու դեպքում:

Ուստի, հաշվի առնելով բնակելի սենյակի՝ որպես բնակելի տարածության բաղկացուցիչ մասի կարևորությունը օգտագործման իրավահարաբերություններում, նպատակահարմար ենք գտնում այն նույնպես առանձնացնել որպես վերոնշյալ իրավահարաբերության ընթացքում արևմտյան առաջարկում ենք բնակելի սենյակի հետևյալ բնորոշումը. **«Սենյակը ֆիզիկական անձանց անմիջական բնակության վայր օգտագործելու համար նախատեսված բնակելի տան կամ բնակարանի մասն է»:**

Ընդհանրացնելով բնակելի տարածության՝ որպես օգտագործման իրավունքի օբյեկտի վերաբերյալ մեր ուսումնասիրությունը՝ առաջարկում ենք փոփոխություններ կատարել համապատասխանաբար ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում: (Տե՛ս հավելված 1, 2):

ԳԼՈՒԽ 2. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՈՒ ԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐԻ ԱՊԱՋԱՏՄԱՆ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎ ԻՐԱՅԻՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

¹Տե՛ս Андреев В.К. Право собственности в России. М. 1993. Էջեր 26-27:

²Տե՛ս Брауде И.Л. Сделки по строениям: Пособие для работников нотариальных контор и коммунальных отделов исполнительных комитетов советов депутатов трудящихся. М. 1946. Էջ 23:

§2.1 Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացումը

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունքի հիմնարար ինստիտուտներից մեկը իրային իրավունքն է: Այդ ինստիտուտը ներառում է սեփականության իրավունքը, ինչպես նաև ուրիշի սեփականությունը հանդիսացող իրերի նկատմամբ այլ անձանց սահմանափակ իրային իրավունքը:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 14-րդ գլուխը, որը վերնագրված է «Բնակելի տարածության սեփականության իրավունք և այլ գույքային իրավունքներ», պարունակում է «Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը» վերտառությամբ 225-րդ հոդվածը, որով կանոնակարգվում են բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի հարցերը՝ մասնավորապես, դրածագման հիմքերը, կարգը, սուբյեկտները, դադարման կարգը:

Համաձայն վերոնշյալ հոդվածի 1-ին կետի՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ուրիշի սեփականություն հանդիսացող բնակելի տարածությունում բնակվելու իրավունքն է, որն անձի հետանխագել իրեն կապված իրավունք է, որը չի կարող օտարվել, լինել գրավի, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման ինքնուրույն առարկա, ինչպես նաև չի կարող փոխանցվել այլ անձի ժառանգաբար կամ իրավահաջորդության կարգով:

Ցանկացած իրավունքի, այդ թվում՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակությունն է կազմում վերջինս ձևավորող իրավասությունների համակցությունը: Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակությունը որոշվում է ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված կարգով, համաձայն որի՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը, իրականացման պայմանները և դադարումը սահմանվում են սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրով, և անձի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակությունը սահմանափակվում է բացառապես սեփականատիրոջ հետ համահավասար դրանում ապրելու միջոցով բնակելի տարածության օգտագործմամբ: Վերոնշյալ օրենսդրական նորմից, թերևս, բխում է, որ, առաջին, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցողները տիրապետում են (առանց տիրապետման, անխոս,

համատեղ բնակության իրավունքն իրականացնել հնարավոր չէ) և օգտագործում են բնակելի տարածությունը սեփականատիրոջ հետ համահավասար և իրավունք ունեն յուրաքանչյուրից՝ ներառյալ սեփականատիրոջից պահանջելու վերացնել բնակելի տարածության նկատմամբ իրենց իրավունքների ցանկացած խախտում: Նրանք իրավունք ունեն օգտագործելու բնակելի տարածությունն իրենց բնակության համար, և եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատիրոջ հետ համաձայնագրով, վերջիններս իրավունք ունեն օգտվելու ոչ թե բնակելի տարածության որոշակի հատվածից, այլ ամբողջ բնակելի տարածությունից: Բացի այդ, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցողներն իրավասու են բնակելի տարածության ունն օգտագործել ի շահ իրենց և իրենց հայեցողությամբ: Երկրորդ, բնակելի տարածության սեփականատերն իրավունք չունի միակողմ, առանց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց համաձայնության սահմանափակել վերջիններիս օգտագործման իրավունքը համապատասխան բնակելի տարածության նկատմամբ: Նշվածի առնչությամբ ընդունելի չէ Ի. Չերկաչիևայի մոտեցումը, ըստ որի՝ «օգտագործման կարգի վերաբերյալ այլ համաձայնությունը դիտվում է որպես սեփական բնակարանը մշտական հիմունքներով բնակվելու համար հատկացնելու մերժում»¹: Բացի այդ, ոչինչ բնակելի տարածության սեփականատիրոջը չի սահմանափակում (իր համաձայնությամբ) բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց օժտելու իրավասության ներքին ավելի ընդարձակ շրջանակով այն բնակելի տարածության նկատմամբ, որտեղ բնակվում են համատեղ:

Յարկ ենք համարում նշել, որ կանոնակարգելով քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանն ուղղված այնպիսի կարևորագույն ինստիտուտ, ինչպիսին բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն է, ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածը, չնայած նախկինում կատարված փոփոխություններին, մինչ օրս էլ հակասություններ է պարունակում ոչ միայն քաղաքացիական օրենսգրքի այլ նորմերի հետ, այլ և հոդվածի առանձին մասերն էլ հակասում են միմյանց:

Այսպես, 225-րդ հոդվածի 1-ին մասը անձի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը բնութագրում է որպես բնակելի տարածության

¹Տե՛ս Черкашина И.Л. Судебная защита права пользования жилым помещением, Российская юстиция. 2004. № 6. Էջեր 20-23:

րածու թյուրում բնակվելու իրավունք: Նույն մասի երկրորդ պարբերությունը սահմանում է, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձի հետառանց սեփականատիրոջ համաձայնության կարող են բնակվել նաև իր ընտանիքի անդամները (ամուսինը, անչափահաս երեխաները): Նշանակում է, ելնելով հողվածի առաջին մասից, կարելի է ասել, որ եթե անձը ձեռք է բերում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք, նրա հետ միաժամանակ այդպիսի իրավունք ձեռք են բերում նաև նրա ընտանիքի անդամները՝ անկախ սեփականատիրոջ համաձայնության հից¹: Սակայն նույն հողվածի երկրորդ մասը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման միակ հիմք նշում է սեփականատիրոջ հետևողաբար կան կարգով վավերացված գրավոր պայմանագիրը՝ սահմանելով, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ծագում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով այդ իրավունքի գրանցման պահից: Մինչդեռ, հողվածը անտեսում է այն հանգամանքը, որ հենց նույն հողվածի 1-ին մասով արդեն նախատեսվել է օրենքով դրա ծագումը ազգակցական կապի հիման վրա: Բացի այդ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 1213-րդ հողվածի 6-րդ մասով նախատեսված է կտակային հանձնարարականի առանձին տեսակ՝ բնակելի տան կամ դրամասի տրամադրումը ցմահ օգտագործման իրավունքով (այն ըստ էության նույնն է, ինչ 225-րդ հողվածով նախատեսված բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը), որի դեպքում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը օրենքը չի պայմանավորում դրա գրանցմամբ²:

Բացի այդ, ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հողվածը, մեր կարծիքով, շարունակում է խնդրահարույց մնալ հատկապես բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման տեսանկյունից, քանզի այն (225-րդ հողվածը) չի արտացոլում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրացման առանձնահատկությունները: Ուստի, սույն պարագրաֆի շրջանակներում նպատակահարմար ենք գտնում հանգամանալից անդրադառնալ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի

¹Նույնաբովանդակ դրույթ են պարունակում նաև Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքի՝ «Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք» վերտառնությամբ §1203-ի 2-րդ մասը, Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 632-րդ հողվածը, Մոլդովայի քաղաքացիական օրենսգրքի 424-րդ հողվածի 2-րդ կետը:

²http://www.court.am/files/news/1130_am.pdf

տարածու թյան օգտագործման իրավունքի հիմնախնդիրներին: Սակայն, մինչ այդ պարզ ենք սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի՝ բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը:

Այսպես, չնայած Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 170-րդ հոդվածում, որը վերնագրված է «Սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային¹ իրավունքները», որպես իրային իրավունքի տեսակ, սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների կողմից բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը մատնանշված է սեփականատեր չհամարվող անձանց իրային իրավունքների թվում, այդ իրավունքի առանձնահատկությունները, բնույթն ու առաջացման հիմքերը վկայում են, որ այն իրային իրավունք է, քանի որ ընտանիքի անդամի բնակարանային պահանջմունքի բավարարման իրավասությունները կախված չեն այդ տարածու թյան սեփականատիրոջ կամքից, այլ սահմանվում են ընտանեկան օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով:

Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի՝ բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը կամ ինչպես այն մասնագիտական գրականությունում այլ կերպ անվանվում է համատեղ բնակության իրավունքն իրենից ներկայացնում է մի ինստիտուտ, որը ծագել է խորհրդային իրավունքում, հանդիսանում է խորհրդային իրավակարգի ծնունդ և արտասահմանյան երկրներում գրեթե նմանօրինակը չունի²: Օրենսդիրը, հատուկ առանձնացնելով բնակարանային իրավահարաբերությունների սուբյեկտներին՝ ընտանիքի անդամներին, վերջիններիս վերապահել է նաև յուրահատուկ սուբյեկտիվ քաղաքացիական իրավունք՝ այն անվանելով բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունք:

Անդրադառնալով սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածու թյան օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթի հարցին՝ նշենք, որ իրավաբանական գրականությունում նշված իրավունքն իր առաջացման պահից քաղաքացիագետների մեծամասնու-

¹Ինչպես իրավացիորեն նկատում է պրոֆեսոր Տ.Բարսեղյանը, ՀՀ Քաղ. օր. 170 հոդվածում տեղ են գտել որոշակի անճշտություններ: Իրային իրավունքը գույքային իրավունքի հատուկ տարատեսակ է և դրանց միջև գոյություն ունեցող տարբերություններից ելնելով՝ չի կարելի «իրային իրավունքի» փոխարեն «գույքային իրավունք» օգտագործել: Տե՛ս Բարսեղյան Տ.Կ. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դասագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2000թ, էջ 372:

²Տե՛ս Качалова И.В. Право совместного проживания (жилищные права членов семьи собственника, нанимателя и члена жилищного кооператива) // Право и политика. № 12. М.: 2005, էջ 136:

թյան կողմից բնութագրվել է որպես իրային իրավունք¹, չնայած կարելի է հանդիպել նաև հակառակ տեսակետների²:

Ի հավաստումն քննարկվող իրավունքի իրային բնույթի՝ կարելի է դիտարկել հետևյալ փաստարկները՝

1) բնակելի տարածություն սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների իրավունքների վերաբերյալ նորմերն ամրագրված են ՀՀ Քաղ. օր. «Բնակելի տարածություն սեփականություն իրավունք և այլ գույքային իրավունքներ» վերտառությամբ 14-րդ գլխում,

2) ընտանիքի անդամների օգտագործման իրավունքը պահպանվում է բնակելի տարածության նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելիս (օգտագործման իրավունքը հետևում է բնակելի տարածությանը),

3) ընտանիքի անդամների օգտագործման իրավունքն օժտված է ցանկացած՝ ներառյալ սեփականատիրոջ ոտնձգության դեմ բացարձակ պաշտպանությամբ³:

Նշենք, որ վերոնշյալ բոլոր փաստարկներն իրականում վկայում են բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի՝ իրային բնույթի օգտին: Ի տարբերություն Հայաստանի քաղաքացիական օրենսգրքի (170-րդ հոդված), Բելառուսի քաղաքացիական օրենսգրքի (275-րդ հոդվածի 2-րդ կետ) կարգավորումների՝ ՌԴ Քաղ. օր. 292-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ «բնակելի տան կամ բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անցումն այլ անձի հիմք է այդ բնակելի տարածության նկատմամբ նախկին սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների օգտագործման իրավունքի դադարման համար, եթե այլ բան սահմանված չէ օրենքով»: Թվում է, թե նշված դրույթը վերացնում է սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի իրավունքին բնորոշ բնակելի տարածությանը հետևելու հատկությունը, և այդպիսով կասկածի տակ դնում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի իրավունքի

¹Տե՛ս Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хозяйство и право, 1995, №6, էջ 45, Щенникова Л.В. Вещное право: Учеб. пособ. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001, էջ 143, Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, М., 2002, էջեր 435-436:

²Մ.Ի. Բրագինսկու պնդմամբ՝ «քաղաքացիական իրավահարաբերությունների մեծամասնությունը հանդիսանում է «իրային-պարտավորական»»: (Տե՛ս Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика: М. 2001, էջ 115): Հայտնվել է նաև տեսակետ, համաձայն որի՝ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ և նախկին կնոջ միջև առաջանում են իրավահարաբերություններ, որոնք նման են բնակելի տարածության վարձակալության իրավահարաբերություններին (Տե՛ս Гонашвили Г.Л. Права на жилое помещение при расторжении брака. Законодательство. - №2. М., 2002, էջեր 43-46):

³Տե՛ս Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е.А. / Том 1, М., 2004, էջ 354:

իրայ ին-իրավական բնույթը: Սակայն իրականում, մեր կարծիքով, նշված մոտեցումը սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի իրավունքի իրայ ին-իրավական բնույթում որակական հեղափոխություն չի առաջացնում, քանի որ սուբյեկտիվ քաղաքացիական իրավունքը բացարձակ իրավունքների (այդ թվում՝ իրայ ին), թվին դասելու համար որոշիչ, առավել կարևոր չափանիշ է հանդիսանում համապատասխան սուբյեկտիվ իրավունքի բովանդակությունը կազմող իրավագործությունների բնույթը: Այդ իրավագործությունները պետք է լինեն բացարձակ, այսինքն բնութագրեն դրանց սեփականատիրոջ փոխազդեցությունն անձանց անորոշ շրջանակի հետ¹, բնութագրեն դրանց կրողների կողմից սեփական ակտիվ գործողությունների գործընթացը՝ ուղղված անմիջապես իրավունքի օբյեկտին, տվյալ դեպքում՝ բնակելի տարածությունը: Յե՛նց այդպիսի իրավունքով է օժտված սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամը. իրի (բնակելի տարածության) նկատմամբ իրականացնում է սեփական ակտիվ գործողություններ (իրավասություններ)՝ օժտված բացարձակ պաշտպանությամբ՝ ներառյալ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ գործողությունների դեմ:

Յամատեղ բնակության (օգտագործման) իրավունքի իրայ ին բնույթի մասին է վկայում նաև քննարկվող իրավունքի (ժամանակակից օրենսդրի տեսանկյունից) և բնակելի տարածության սահմանափակ օգտագործման հռոմեական իրայ ին իրավունքի ներքոշարադրյալ համեմատական բնութագրությունը՝ վեր հանելով դրանց էական առանձնահատկությունները:

Հռոմեական իրավունքին հայտնի էր բնակելի տարածության օգտագործման քննարկվող իրավունքի նմանատիպը՝ ուրիշի գույքի՝ այդ թվում՝ «բնակելի տարածության (usus) սահմանափակ օգտագործման ունիվերսալ իրայ ին իրավունք» անվանումով, որը դիտվում էր որպես անձնական սերվիտուտ և ամբողջովին նման էր համատեղ բնակության իրավունքին ներքոշարադրյալ հատկանիշներով:

Ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործման (usus) և համատեղ բնակության իրավունքների նմանությունն առաջին հերթին արտահայտվում է դրանց առաջացման հիմքում, որպիսին **հանդիսանում են օրենքը և գործարքը**: Չէ որ համատեղ բնակության իրավունքն առաջանում է օրենքի հիման վրակամ գործարքի ուժով, որն արտահայտ-

¹Տե՛ս Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003, էջ 54:

վում է սեփականատիրոջ կողմից իր ընտանիքի անդամներին բնակվելու համաձայնությամբ և նրանց փաստացի բնակեցնելու միջոցով: Սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամի կողմից որոշակի ժամանակահատվածով բնակելի տարածության օգտագործումը սեփականատիրոջ կողմից խոչընդոտների բացակայության պայմաններում կարող է դիտվել որպես իրենց կողմից բնակելի տարածությունում բնակվելու համաձայնության առկայության ապացույց, բայց ոչ տվյալ իրավունքի առաջացման հիմք:

Հաջորդ գիծը, որը բնորոշ է ինչպես ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունքին (usus), այնպես էլ համատեղ բնակության իրավունքին, **քննարկվող իրավունքների անօտարելի ունեցումն է:** Ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունքը որոշ բացառություններով անօտարելի էր: ՀՀ գործող օրենսդրությունը, անկախ տնօրինման ձևից, ամբողջովին բացառում է համատեղ բնակության իրավունքի տնօրինման հնարավորությունը (ինչպես գիշման, այնպես էլ ժամանակավոր օգտագործման հանձնելու ձևով, որը Հին Հռոմում մասամբ կիրառվում էր ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունքի նկատմամբ): Մինչդեռ, ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածի 1-ին կետը սահմանում է, որ «Անձի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն անձի հետ անխզելիորեն կապված իրավունք է, որը չի կարող օտարվել, լինել գրավի, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման ինքնուրույն առարկա, ինչպես նաև չի կարող փոխանցվել այլ անձի ժառանգաբար կամ իրավահաջորդության կարգով»:

Այնուհետև, հետևելով հռոմեական կանոնին այն մասով, որ ցանկացած իրավունք, որը կապված է գույքից դրա օգտակար հատկությունները քաղելու հետ, սովորաբար ենթադրում է դրա սեփականատիրոջ համար որոշակի պարտականությունների սահմանում, ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործողը նույնպես որոշակի չափով **կրում էր գույքի՝ այդ թվում նաև բնակելի տարածության պահպանման ծախսերը:** Համեմատության կարգով նշենք, որ, օրինակ, ի տարբերություն Ռուսաստանի Դաշնության քաղաքացիական օրենսգրքի 292-րդ հոդվածի, Մոլդովայի քաղաքացիական օրենսգրքի 425-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, որոնք պատասխանատվություն են նախատեսում բնակելի տարածության օգտագործումից բխող պարտավորությունների համար ոչ միայն սեփականատիրոջ, այլև վերջինիս պատկանող բնակելի տարածության սեփականատիրոջ կողմից:

րածու թյ ու ն ու մ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամների կամ այլ օգտագործողների համար, ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածում ընտանիքի անդամների այ դպիսի պատասխանատվության վերաբերյալ որևէ դրույթ նախատեսված չէ: Այնուհանդերձ, գտնում ենք, որ ՀՀ Քաղ. օր. որոշ նորմերի (Քաղ. օր. 667-րդ, 668-րդ հոդվածներ) վերլուծությու- նը ցույց է տալիս, որ այ դպիսի պարտավորություն են կրում նաև սե- փականատիրոջ հետ բնակվող ընտանիքի անդամները և օգտագործման իրավունք ունեցող այլ անձինք:

Սակայն, եթե ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործողի իրա- վունքի դադարումը հնարավոր էր միայն վերջինիս մահվան կամ գույքի ոչնչացման դեպքում, ապա սեփականատիրոջ ընտանիքի ան- դամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադար- ման հիմք է հանդիսանում բնակելի տարածության սեփականատիրոջ հետ ընտանեկան հարաբերությունների դադարումը, եթե այլ բան նա- խատեսված չէ սեփականատիրոջ և վերջինիս ընտանիքի նախկին անդա- մի միջև կայացված համաձայնության մե¹: Սեփականատիրոջ հետ ազգակ- ցական կապերի կորուստն ինքնաբերաբար հանգեցնում է վերջինիս անշարժ գույքի նկատմամբ ցանկացած իրավունքի կորստի բնակարա- նային ոլորտում²: Համեմատության կարգով նշենք, որ ի տարբերու- յուն Հայաստանի Հանրապետության, Բելառուսի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքերի՝ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքի 292-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ սեփականատիրոջ ընտանիքի անդա- մների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման հիմք է հանդիսանում նաև բնակելի տարածության նկատմամբ սեփա- կանության իրավունքն այլ անձի անցնելը:

Ինչպես արդեն նշել ենք, բնակելի տարածության օգտագործ- ման իրավունքի, այդ թվում՝ բնակելի տարածության սեփականատիր- րոջ ընտանիքի անդամների, հարցերը կարգավորվում են ՀՀ Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածով, որի 2-րդ կետն ուղղակիորեն սահմանում է, որ բնա- կելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը, իրականաց- ման պայմանները և դադարումը սահմանվում են սեփականատիրոջ

¹Երբ խոսքը գնում է նախկին ամուսնու բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման մասին, անհրաժեշտ է հաշվի առնել Քաղ. օր. ամուսինների ընդհանուր սեփականության ռեժիմ սահմանող դրույթները: Ինչպես բխում է Քաղ. օր. 201 հոդվածից՝ ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ նրանց միջև կնքված պայմանագրով:

²Տե՛ս Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права, М., 2000, էջ 108:

հետևոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրով: Ուշագրավ է նաև այն հանգամանքը, որ 225-րդ հոդվածով սեփականատերը պարտավորեցված չէ կնքել ու պայմանագիր բնակելի տարածության օգտագործման հավակնող որևէ մեկի, այդ թվում նաև ընտանիքի անդամների հետ, ինչը պայմանագրի կնքումը դարձնում է անիրագործելի: Փաստորեն, հոդվածը, անտեսելով քննարկվող իրավունքի առաջացման այնպիսի հիմք, ինչպիսին օրենքն է, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման միակ հիմք է դիտում պայմանագիրը: Սակայն, մեր իրականության ունում, 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 անիրաժեշտությունն 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:

Արդյունքում, այդպիսի իրավակարգավորման պայմաններում, 225-րդ հոդվածը հակասություններ է բովանդակում հենց բնակելի տարածության սեփականատիրոջ անչափահաս երեխաների իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից, քանի որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման, իրականացման և դադարման համար միակ հիմք դիտելով սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագիրը, օրենքը փակուղի է մտցնում այն անչափահասների իրավունքների պաշտպանության հարցը, որոնց օրինական ներկայացուցիչները միաժամանակ հանդիսանում են տվյալ բնակելի տարածության սեփականատերեր: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 318-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ ներկայացուցիչը չի կարող ներկայացվողի անունից գործարք կնքել անձամբ իր նկատմամբ: Այս տեղից հետևում է, որ օրինական ներկայացուցիչը բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք առաջացնող պայմանագիր չի կարող կնքել անչափահասի հետ, որի հետևանքով անչափահասի բնակելի տարածության նկատմամբ օգտագործման իրավունքի առաջացումը դառնում է անհնար: Արդյունքում պրակտիկայում առաջանում են վեճեր, երբ անչափահասի ծնողներից մեկը պահանջում է վտարել մյուս ամուսնուն և երեխաներին: Այս պա-

րագայ ու մ անչ ափահասների իրավունքների պաշտպանության հարցը մնում է չլուծված, քանի որ եթե առաջ նորոգվում ենք 225-րդ հոդվածի 2-րդ մասով, ապա երեխաներին տվյալ բնակելի տարածությունում բնակվելու հնարավորությունից զրկելու վերաբերյալ տվյալ ծնողի պահանջն օրինաչափ է:

Սակայն, եթե ընդունում ենք, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը կարող է առաջանալ նաև օրենքի հիման վրա, գոյություն ունենալ անկախ գրանցման հանգամանքից, այս դեպքում անչ ափահասներին օգնության է հասնում «Երեխայի իրավունքների մասին» 29.05.1996թ. օրենքի 16-րդ հոդվածը, որի համաձայն՝ բնակելի տարածության վարձակալի կամ սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամ հանդիսացող երեխան ունի այդ վարձակալի կամ սեփականատիրոջ զբաղեցրած բնակելի տարածությունում ապրելու իրավունք՝ անկախ իր բնակության վայրից: Սույն հոդվածում նշված «ապրելու իրավունքն» ըստ էության բնակվելու իրավունքն է, այսինքն՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը: Այստեղից հետևում է, որ անչ ափահասի օրինական ներկայացուցչի՝ ծնողի բնակելի տարածության սեփականատեր հանդիսանալու դեպքում նրա անչ ափահաս երեխաներն այդ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեն, որը կարող է դադարել այն դեպքում, եթե դադարի ծնողի սեփականության իրավունքը¹: Մինչդեռ, ՀՀ դատական պրակտիկայում քննարկվող հոդվածը այլ կերպ է մեկնաբանվում՝ նշելով, որ ծնողի հետ ապրելու երեխայի իրավունքն անմիջականորեն կապված է ծնողի անձի հետ, այլ ոչ թե ծնողի սեփականության կամ վարձակալության իրավունքով պատկանող գույքի հետ²:

Ի տարբերություն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքի 292-րդ հոդվածի 4-րդ մասի ուժով անչ ափահասի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը կարող է դադարել միայն խնամակալության և հոգաբարձության մարմնի թույլ տվածությամբ:

Նշենք, որ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ զավակների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի խնդիրներն

¹http://www.court.am/files/news/1130_am.pdf
²Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.03.2008թ. որոշումը, քաղաքացիական գործ թիվ 3-222(ՎԴ), ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 26.12.2008թ. որոշումը, քաղաքացիական գործ թիվ ԿԴ03/0026/02/08, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.01.2006թ. որոշումը, քաղաքացիական գործ թիվ 3-112(ՎԴ)/2006:

այսքանով չեն սպառվում: Մասնավորապես, եթե, հիմք ընդունելով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշումները (ծնողի զբաղեցրած բնակարանում երեխայի ապրելու իրավունքը ծագում է օրենքի ուժով և պահպանվում է մինչև երեխայի 18 տարին լրանալը), անչափահաս երեխաներն ունեն ծնողների հետ ապրելու իրավունք և սեփականատեր ծնողը չի կարող իր անչափահաս երեխային բնակարանից վտարելու պահանջ ներկայացնել, ապա չափահաս երեխաներն այդ առումով դառնում են անպաշտպան, եթե ծնողը չափահաս երեխաների հետ չի կնքում բնակելի տարածության օգտագործման պայմանագիր: Մինչդեռ, օրենքի ուժով ընտանիքի անդամի մոտ օգտագործման իրավունք ծագելու դեպքում, վերջինս կձեռք բազապետ այդպիսի խնդրի առջև կանգնելուց:

ՀՀ քաղ. օր. 225-րդ հոդվածը շարունակում է խնդրահարույց մնալ նաև բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը դադարեցնելիս:

Այսպես, այն անձինք, ովքեր օգտագործման իրավունք ձեռք են բերել մինչև Քաղաքացիական օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելը՝ 01.01.1999թ., իրենց իրավունքների ծավալով կարող են որոշակիորեն տարբերվել ներկայիս քաղաքացիական օրենսգրքի գործողության ժամանակ այդպիսի իրավունք ձեռք բերած անձանցից, քանի որ մինչ 1999թ. բնակելի տան օգտագործման իրավունքը ձեռք էր բերվում և այդ իրավունքի բովանդակությունը սահմանվում էր Հայ կական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգրքով, որի 120-րդ հոդվածի համաձայն՝ բնակելի տան սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամները, որոնց նա բնակեցրել էր իրեն պատկանող տանը, իրավունք ունեին նրա հետ համահավասար օգտվելու տան բնակելի տարածքներից, եթե նրանց բնակեցնելիս այլ վերապահում չի եղել: Բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունքն այդ անձանց համար պահպանվում էր բնակելի տան սեփականատիրոջ հետ ընտանեկան հարաբերությունները դադարեցնելու դեպքում: Սա նշանակում է, որ բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունքը ծագում էր ազգակցական կապի հիման վրա, չէր պահանջում պետական գրանցում, անհատույց էր, ցմահ: Օրենքը չէր նախատեսում այդ իրավունքը առանց իրավատիրոջ համաձայնության դադարեցնելու հնարավորություն: Օգտագործման իրավունք ունեցողի օգտագործման իրավունքի ծավալը հավասար էր սեփականատիրոջ օգտագործման իրավունքի ծավալին:

1999թ. հունվարի 1-ին ուժի մեջ մտած քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ օգտագործման իրավունքի բովանդակության մեջ կատարվեցին որոշակի փոփոխություններ. բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ծագում էր այդ իրավունքի գրանցված լինելու պարագայում: Հնարավոր էր իրավունքը սեփականատիրոջ պահանջով դադարեցնել առանց իրավատիրոջ համաձայնության՝ դատական կարգով, սեփականատիրոջ կողմից շուկայական գնով փոխատուցելու միջոցով:

Հետագայում 04.10.2005թ-ին օրենսդրական համապատասխան փոփոխությունների արդյունքում այս իրավունքի բովանդակությունը կրկին փոփոխման ենթարկվեց, որի արդյունքում բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման պարտադիր պայման դարձավ պետական գրանցումը, իրավունքը կարող էր դադարեցվել դատական կարգով՝ սեփականատիրոջ կողմից փոխատուցում տրամադրելու միջոցով:

Սահմանվեց փոխատուցման հաշվարկման կարգը: Փոխատուցման չափը մեկ ամսվա համար սահմանվում էր իրավունքի դադարեցման պահին տվյալ բնակելի տարածության համար կիրառելի վարձավճարի չափից՝ հաշվարկված հետևյալ կերպ. յուրաքանչյուր բնակության իրավունք գրանցած անձի համար՝ բնակելի մակերեսի չափը բնակելի տարածության անհատույց օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց և սեփականատերերի ընդհանուր թվի վրա բաժանելու միջոցով ստացված մակերեսը, սակայն ոչ պակաս 5 քառակուսի մետրից և ոչ ավելի 9 քառակուսի մետրից:

Փոխատուցումը հաշվարկվում է երեք տարվա համար և տրամադրվում է միանգամից, եթե կողմերի համաձայնության պայլ բան նախատեսված չէ:

Ստացվում է, որ եթե անձը մինչև 1999թ. հունվարի 1-ը սահմանված կարգով հաշվառված (գրանցված) է եղել բնակելի տարածությունում և մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահը մշտապես կամ առավել ավես բնակվել է այդ բնակարանում, ապա մինչև 2006թ. դեկտեմբերի 31-ը սեփականատիրոջ կողմից բնակության իրավունքը դադարեցնելու հայցադիմում ներկայացնելու դեպքում փոխատուցումը կատարվում է նշված կարգով: Եթե սեփականատիրոջ կողմից բնակության իրավունքը դադարեցնելու հայցադիմումը ներկայացվում է դատարան 2007թ. հունվարի 1-ից հետո, ապա սույն կետով սահ-

մանված պաշտպանությունը ունից օգտվում են միայն այն անձինք, որոնց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը գրանցված է սահմանված կարգով:

Այդպիսի դիրքորոշումն իր արտահայտությունն է գտել նաև դատական պրակտիկայում¹:

Փաստորեն, պետությունը 1998թ-ի քաղաքացիական օրենսգրքի ընդունմամբ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակության սահմանները նեղացրեց. մինչ այդ անօտարելի իրավունքը հնարավոր դարձրեց օտարել՝ շուկայական արժեքի չափով փոխատուցում տրամադրելու միջոցով: Արդյո՞ք բնակելի տարածության իրավունքի դադարեցման նման կարգավորումը կիրառելի էր մինչև օրենսգրքի ընդունումը օրենքի ուժով օգտագործման իրավունք ձեռք բերած անձանց նկատմամբ: Գտնում ենք, որ ոչ, քանի որ քաղաքացիական իրավահարաբերությունը սեփականատիրոջ և օգտագործման իրավունք ունեցող անձի միջև ծագել էր մինչև 01.01.1999թ-ին քաղաքացիական օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելը, իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 5-րդ, «Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգիրքը գործողության մեջ դնելու մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի համաձայն՝ օրենսգիրքը կիրառվում է քաղաքացիական այն իրավահարաբերությունների նկատմամբ, որոնք ծագել են օրենսգիրքը գործողության մեջ դրվելուց հետո՝ բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի: Իսկ օրենքը 225-րդ հոդվածի վերաբերյալ այս կապակցությամբ լռում է, ուստի, մինչև 1999թ. ծագած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը չէր կարող հարկադրաբար դադարեցվել²:

Ինչևէ, դատական պրակտիկայի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ այն որդեգրել է այլ դիրքորոշում և մինչև 1999թ. ծագած իրավունքները դադարեցվում էին սեփականատիրոջ պահանջով, սեփականատիրոջ կողմից շուկայական գնով փոխատուցելու միջոցով: Հարկ է նշել, որ օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց տրվելիք հատուցումը հաշվարկվում էր բնակարանի շուկայական արժեքը բոլոր սեփականատերերի և բոլոր օգտագործողների թվին հավասարապես բաժանելու միջոցով: Այսինքն, բնակելի տարածության սեփականատերերի և օգտագործողների իրավունքները գնահատվում էին հա-

¹Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 08.05.2014թ. որոշումը, քաղաքացիական գործ թիվ ԵՄԴ/0023/02/11:

²http://www.court.am/files/news/1130_am.pdf

վասար¹:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 170-րդ հոդվածը գույքի օգտագործման իրավունքը դասույթ է գույքային իրավունքների թվին: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 132-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքացիական իրավունքների օբյեկտներն են՝ գույքը՝ ներառյալ դրամական միջոցները, արժեթղթերը և գույքային իրավունքները:

Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին եվրոպական կոնվենցիայի առաջին արձանագրության 1-ին հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ոչ ոքի չի կարելի զրկել նրա գույքից, բացառությամբ իշահ հանրության և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված են օրենքով ու միջազգային իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով:

Վերը նշված վերլուծությունից բխում է, որ բնակարանային օրենսգրքի հիման վրածազած իրավունքը գոյություն ունեցող իրային իրավունք է, գույք է, ուստի օգտվում է Սահմանադրությամբ և եվրոպական կոնվենցիայի 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածով նախատեսված երաշխիքներից:

Մինչդեռ, 04.10.2005թ-ին ընդունված օրենքի արդյունքում 2007թ-ից հետո այդ իրավունքը դադարում է իրենից որևէ նյութական արժեք ներկայացնելուց, «նյութական» իրավունք լինելուց, քանի որ հնարավորություն է տրվում սեփականատիրոջն իր հայեցողությամբ առանց փոխատուցում տալու դադարեցնելու չգրանցված բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը: Ստացվում է, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն այս օրենսդրական փոփոխությունների արդյունքում դադարում է գույքային իրավունք լինելուց: Փաստորեն, պետությունը, ընդունելով 225-րդ հոդվածի փոփոխությունները, դրանով իսկ զրկել է օգտագործողներին իրենց գույքից²:

Սույն վերլուծությունը վկայում է, որ սեփականատիրոջը նստանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը սահմանված է որպես իրային իրավունք: Այդ միտումը ձևավորվել

¹Տե՛ս Վճռաբեկ դատարանի 01.06.2001թ. որոշումը թիվ 3-416(ՎԴ)-2001թ-ի գործով, Վճռաբեկ դատարանի 12.07.2002թ. որոշումը թիվ 3-719(ՎԴ)-2002թ. գործով, Վճռաբեկ դատարանի 09.04.2004թ. որոշումը թիվ 3-567(ՎԴ)-2004թ. գործով, Վերաքննիչ դատարանի 21.03.2001թ. վճիռը թիվ 01-18-ի գործով, Վերաքննիչ դատարանի 11.11.2002թ. վճիռը թիվ 02-1409 գործով, Վերաքննիչ դատարանի 16.09.2005թ. վճիռը թիվ 05-2454 գործով, Երևան քաղաքի Էրեբունի և Նուբարաշեն համայնքների առաջին ատյանի դատարանի 23.11.2005թ. վճիռը 2-1057-2005թ. գործով:

²http://www.court.am/files/news/1130_am.pdf

Է դեռևս խորհրդային բնակարանային իրավունքում՝ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների իրավունքներն այնպես ընդլայնելով, որ դրանք փաստացի կորցրել են իրենց պարտավորական բնույթը և ձեռք են բերել այլ անձի իրի նկատմամբ իրավունքի գծեր¹:

Արդյունքում, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը կամ բնակվելու իրավունքը ձեռք է բերում ինքնուրույն բնույթ: Սուբյեկտի մոտ կոնկրետ բնակելի տարածության հետ իրավական կապ, դրա նկատմամբ որոշակի հնարավորություններ են ստեղծվում: Ճիշտ է, այդ հնարավորությունները սահմանափակ են: Նա կարող է միայն օգտագործել այդ բնակելի տարածությունը: ... Նշված հատկանիշներն ակնհայտորեն վկայում են այս իրավունքի իրային-իրավական բնույթի մասին²:

Վերոնշյալը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն ընտանիքի անդամների մոտ պետք է առաջանան թե սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա, այլ օրենքի ու ժողովի հիմնված է բնակելի տարածության սեփականատիրոջ հետ վստահության վրա հիմնված ընտանեկան կապերի վրա: Մինչդեռ, քաղ. օր. 225-րդ հոդվածը չի արտացոլում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը:

Հետևաբար, 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: (Տե՛ս հավելված 1):

§2.2 Կտակային հանձնարարությունը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրության մեջ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման

¹Տե՛ս Сковский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004, էջ 170:

²Տե՛ս Щенникова Л.В. Вещное право: Учеб. пособ. Пермь, изд-во Пермского университета, 2001, էջ 90:

հիմքերից է կտակայ ին հանձնարարությունը, որը հանդիսանում է հատուկ կտակայ ին կարգադրություն: Կտակայ ին հանձնարարությունը (լեգատը) կտակարարի կարգադրությունն է, որը պետք է հստակ նշված լինի կտակում: Կտակարարն իրավունք ունի կտակում նշել անձանց, ովքեր ժառանգատուի մահվան կապակցությամբ ձեռք են բերում որոշակի գույքային իրավունքներ ոչ թե ժառանգական իրավահաջորդության կարգով, այլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝ կտակայ ին հանձնարարությանը նվիրված 1213-1214-րդ հոդվածներով նախատեսված պայմաններով:

Կտակայ ին հանձնարարության ինստիտուտը նորամուծություն է չէ գործող Քաղ. օր-ում: Այն սահմանված է եղել նաև 1964թ. ՀԽՍՀ քաղաքացիական օրենսգրքով:

Ժառանգությունը բացվելուց հետո ժառանգն ստանձնում է պարտավորություն, որն արտահայտվում է ուրիշին գույք հանձնելու, որոշակի գումար վճարելու, ուրիշին իր գույքից օգտվելու իրավունք տալու, որոշակի այլ պարտականություն կատարելու ձևով: Կտակում նշված նման հանձնարարությունը քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ անվանվում է կտակայ ին հրիտակ (լեգատ), իսկ անձը, ում օգտին դրանք սահմանվում են, անվանվում է հրիտակառու (լեգատոր):

Գործող օրենսդրությամբ այն անձը, ում օգտին իրականացվում է հրիտակը (լեգատը), անվանվում է «շահառու»: Հարկ է նշել, որ պրոֆեսոր Գ.Յ. Ղարախանյանի կարծիքով՝ կտակայ ին հանձնարարությունը կարող է լինել հօգուտ օգտառուների՝ հրիտակառուների և ոչ թե շահառուների¹, որի հետմենք նույնպես համակարծիք ենք, քանի որ անձը, ում օգտին իրականացվում է լեգատը, ոչ թե որոշակի շահույթ է ստանում, այլ օգուտ է ստանում կտակով շահ իրեն իրականացվող գործողությունից:

Ինչպես նկատում է պրոֆեսոր Օ.Ս. Իոֆֆեն, լեգատն առաջացնում է ոչ թե ժառանգման, այլ պարտավորական իրավահարաբերություններ, որտեղ որպես պարտատեր հանդես է գալիս լեգատորը, իսկ որպես պարտապան՝ ժառանգը²:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում հատկապես նախատեսվում է

¹Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, Հատոր 3, դասագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2009թ., էջ 337:

²Տե՛ս Иоффе О.С. Советское гражданское право. Курс лекций, кн. 3, изд. ЛГУ, 1965, էջ 319:

բնակելի տարածության առթիվ կտակային հանձնարարություն տալու կտակարարի իրավունքը: Համաձայն Քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ կետի՝ կտակարարին իրավունք է տրված այն ժառանգի վրա, որին անցնում է բնակելի տունը (բնակարանը), պարտավորություն դնել, որպեսզի նատունը կամ դրա որոշակի մասը տրամադրի այլ անձի (անձանց)՝ ցմահ օգտագործման: Ընդ որում, բնակելի տան (բնակարանի) նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցվելու դեպքում դրա նկատմամբ ցմահ օգտագործման իրավունքը պահպանում է իր ուժը:

Որպես կտակային հանձնարարության առարկա բնակելի տունը, բնակարանը կամ դրանց մի մասը շահառուին (օգտառուին) օգտագործման իրավունքով հատկացնելու դրույթ սահմանելով՝ օրենսդիրը քաղաքացիական օրենսգրքում չի բացահայտում այդ իրավունքի բովանդակությունը: Իսկ ՀՀ Քաղ. օր. «Բնակելի տարածության սեփականության իրավունք և այլ գույքային իրավունքներ» վերտառության ամբ 14-րդ գլխում չի հիշատակվում շահառուի (օգտառուի)՝ բնակելի տարածությունն օգտագործելու իրավունքի մասին: Սակայն ՀՀ Քաղ. օր. նշված գլխի անվանումն արդեն իսկ վկայում է, որ օրենսդիրը հետաքրքրված է բնակելի տարածության նկատմամբ, սեփականության իրավունքից բացի, այլ իրային իրավունքների շրջանակ սահմանելու հարցում: Սակայն բնակելի տարածության նկատմամբ այլ իրային իրավունքների ստույգ տեսակներ օրենսդիրը չի հիշատակում, հետևաբար որոշված չեն նաև այդ իրավունքների բովանդակությանը վերաբերող հարցերը, այսինքն՝ սուբյեկտների իրավասությունները:

Նշենք, որ մասնագիտական ժամանակակից գրականությունում բնակելի տարածությունն օգտագործելու շահառուի (օգտառուի) իրավունքի իրային բնույթի օգտին հանդես են գալիս մի շարք հեղինակներ¹:

Որոշ հեղինակներ կտակային հանձնարարության հիման վրա ծագած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի և այլ քաղաքացիաիրավական ինստիտուտների միջև ընդհանուր գծեր են գտնում: Օրինակ, ըստ Ի.Ա. Եմելկինայի՝ այդ իրավունքը պետք է դասել ուրիշի գույքի օգտագործման սահմանափակ իրավունքի, այսինքն՝ սերվիտուտի թվին: Որպես հիմնավորում՝ հեղինակը նշում

¹Տե՛ս Իսրափիլով Ի. Правовая природа вещных прав на жилые помещения./Хозяйство и право. 1999. № 2. Էջ 92: Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. Էջ 230: Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника./ Закон, 2005 г. № 6, Էջ 31:

Ե հետևյալ փաստարկները. այդ իրավունքը ենթադրում է ուրիշի սեփականությանը հանդիսացող բնակելի տարածության ցմահ օգտագործում, այն կապված է կտակում նշված որոշակի անձի հետ¹:

Ս.Պ.Գրիշանը, հակառակը, ենթադրում է, որ կարիք չկանշված իրավունքը սերվիտուտային իրավունքների թվին դասել, քանի որ սերվիտուտային իրավունքը ենթադրում է ուրիշի գույքի սահմանափակ օգտագործման իրավունք, մինչդեռ կտակային հանձնարարությանը բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձը կարող է դրանից օգտվել իր հայեցողությամբ, առանց որևէ սահմանափակումների²:

Գտնում ենք, որ նշված պնդումը ոչ ամբողջությամբ է արդարացված, քանի որ շահառուի (օգտառուի) կողմից ժառանգին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակելի տարածության օգտագործումը սահմանափակ է և՛ ծավալով, և՛ կենցաղային պայմաններով, այդ թվում կապված է անձնական օգտագործման հետ՝ անգամ առանց նշված իրավասությունն իր ընտանիքի անդամներին փոխանցելու հնարավորության: Ինչպես երևում է, սերվիտուտի և կտակային հանձնարարության միջև տարբերություններն ընկած են ժառանգական հարաբերությունների հարթությունում: Կտակային հանձնարարությունից բխող իրավունքը ծագում է ժառանգատուի վերջին կամքի ակտից, երբեմն նաև ժառանգի կամքին հակառակ, այն դեպքում, երբ սերվիտուտը սահմանվում է կա՛մ կողմերի կամքով, կա՛մ էլ, կամավոր սերվիտուտ սահմանելու հարցում համաձայնության չգալու դեպքում, հարկադրաբար՝ դատարանի որոշմամբ:

Ընդ որում, Ս.Պ.Գրիշանն ընդունում է, որ կտակային հանձնարարությունից բխող իրավունքը դասվում է սահմանափակ իրային իրավունքների շարքը, քանի որ ածանցյալ է սեփականության իրավունքից (ժառանգատուի):

Ս.Յոլ. Մակարովի կարծիքով՝ բնակելի տարածությունների նկատմամբ կարելի է կիրառել կտակային հանձնարարության այնպիսի ձևեր, ինչպիսիք են ժառանգի վրա շահառուին (օգտառուին) բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք վերապահելու, շահառուի համար սեփականության իրավունքով բնակելի տարածությունն ձեռք բերելու, շահառուին բնակարանային վարձակալությունից

¹Տե՛ս Եмелькина И.А. Вещные права на жилые помещения. М., 2004. Էջ 29:
²Տե՛ս Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ. /Жилищное право. 2006. № 7. Էջ 9:

բխող ծախսերը վճարելու կամ փոխհատուցելու, շահառուի կողմից բնակեցված որոշակի բնակելի տարածության կոմունալ վճարումները մուծելու պարտականություններ դնելը¹:

Սակայն ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ մասի պահանջից բխում է, որ բնակելի տարածության նկատմամբ կտակային հանձնարարությունը կարող է արտահայտվել բացառապես օգտագործման իրավունքի տեսքով: Ուստի, մեր կարծիքով, ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 5-րդ մասից բխող կտակային հանձնարարության այլ ձևեր բովանդակող ընդհանուր կանոնը բնակելի տարածության նկատմամբ կիրառելի չէ:

Քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ տեսակետ է արտահայտվել, համաձայն որի՝ շահառուին օգտագործման իրավունքով բնակելի տարածություն հանձնելու պարտականությամբ ժառանգին ծանրաբեռնելը խախտում է համապարփակ իրավահարգողության սկզբունքը, որը տարածվում է բացառապես ժառանգի նկատմամբ: Ընդ որում, կտակային հանձնարարությունը դիտվում է որպես նվեր (պարգև) (շահառուին բնակելի տարածության պահպանման գույքային պարտականությունից ազատելու համատեքստում)²: Սակայն, շահառուն (օգտառուն), բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքից բացի այլ իրավունքներ ձեռք չի բերում, ընդ որում, ձեռք է բերում դրա պահպանման ծախսերը: Այդ կապակցությամբ նվեր և բնակելի տարածության նկատմամբ սահմանված կտակային հանձնարարություն հասկացությունները նույնականացնելն անընդունելի է, քանի որ ժառանգն իրավասու է բնակելի տարածության պահպանման ծախսերը շահառուից բռնագանձել դատական կարգով³:

Միաժամանակ բնակելի տարածության սեփականատերն իրավասու չէ շահառուից (օգտառուից) բնակության համար պահանջելու վարձ, ինչպես նաև վերջինիս ֆինանսապես ծանրաբեռնել բնակելի տարածության հարակից տարածքներից (պատշգամբ, խհանոց, սանհանգույց և այլն) օգտվելու համար:

Վերոնշյալի կապակցությամբ մասնագիտական գրականությունում այն կարծիքն է արտահայտվել, որ բնակելի տարածության օգտագործման առնչությամբ ծագող հարցերը հանգամանակից կարգավոր-

¹Տե՛ս Макаров С.Ю. Право проживания в жилом помещении на основании завещательного отказа. Жилищное право. 2007. N 3. Էջ 9:

²Տե՛ս Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения // Нотариус. 2007. N 2. Էջ 25:

³Տե՛ս նույն տեղում:

րել ու նպատակով կողմերի միջև կարող է համաձայնություն կայացվել: Որոշ հեղինակներ էլ գտնում են, որ այդ համաձայնությունը կարող է կայացվել դատարան դիմելով և հարկադրաբար, եթե դրանում բովանդակվում են բնակելի տարածության օգտագործման կարգին ու պայմաններին առնչվող առավել կարևոր հարցեր¹: Այդպիսի համաձայնությունը, մեր կարծիքով, արդիական է առաջին հերթին բնակելի տարածությունում սեփականատիրոջ երկարատև բացակայության, երկրորդ՝ բնակելի տարածության պահպանման հետկապված ծախսերի չափը որոշելու, երրորդ՝ այլ անձանց բնակեցնելու անհրաժեշտության, չորրորդ՝ մեղավոր կողմի պատճառած վնասի չափի որոշման դեպքերում և այլն:

Բ.Լ. Յասկել բերգը նշում է, որ բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքն իրենից ներկայացնում է սահմանափակ իրային իրավունք, որն օժտված է իրային իրավունքներին բնորոշ բոլոր հատկանիշներով. այն կապված է իրի հետ, հակադրվում է պասիվ պարտավոր անձանց անսահմանափակ շրջանակին, օժտված է բացարձակ պաշտպանությամբ և «հետևում է» իրին²:

Այսպիսով, ընդհանրացնելով վերոշարադրյալը, անհրաժեշտ է նշել, որ կտակային հանձնարարության հիման վրա առաջացած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն օժտված է իրային իրավունքին բնորոշ բոլոր հատկանիշներով. այն կապված է իրի հետ, հակադրվում է պասիվ պարտավոր անձանց անսահմանափակ շրջանակին, օժտված է բացարձակ պաշտպանությամբ, հետևում է իրին: Եվ բացի այդ, բնակելի տան (բնակարանի) նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցվելու դեպքում դրան կատմամբ կտակային հանձնարարության մեջ ծագած ցմահ օգտագործման իրավունքը պահպանում է իր ուժը (ՀՀ Քաղ. օր. 1213-րդ հոդված, 6-րդ մաս):

Վերոգրյալը հիմք ընդունելով՝ ***առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 170-րդ հոդվածում նախատեսված իրային իրավունքների թվարկումը լրացնել կտակային հանձնարարության ուժով առաջացած բնակելի տարածության կամ դրամախի օգտագործման իրավունքով:***

Կտակային հանձնարարությունն իր իրավական բնույթով հանդիսանում է «կտակարարի միակողմանի կամահայտնությունը, որը չի

¹Տե՛ս Макаров С.Ю. նշված աշխ. էջ 10:

²Տե՛ս Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования : Вып. 1. Сб. науч. тр. памяти профессора И.В. Федорова. М., Статут, 2004. էջ 91:

պահանջում ո՛չ շահառուի (պարտատիրոջ) և ո՛չ էլ ժառանգի (պարտապանի), որի ժառանգական իրավունքը ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությամբ, համաձայնությամբ ու ներքին ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությունը հանդիսանում է պարտավորական իրավահարաբերության առաջացման հիմք, որի բովանդակությունն է կազմում շահառուի օգտին գույքային բնույթի որոշակի գործողություններ կատարելու (հանձնել կտակում նշված գույքը, վճարել որոշակի դրամական գումար) ժառանգի, որի ժառանգական իրավունքը ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությամբ, պարտականությունը և շահառուի՝ ժառանգից նշված գործողությունների կատարումը պահանջելու իրավունքը²:

Ինչպես գիտենք, կտակարարն ինքն է որոշում ինչպես ժառանգին, այնպես էլ շահառուին: Բացի այդ, նա կարող է կտակում նշել այլ ժառանգի (ենթաժառանգի) այն դեպքի համար, եթե նրան նշանակած ժառանգը մահանամիս և ժառանգությունը բացվելը, հրաժարվի ժառանգությունից, որպես անարժան ժառանգ մեկուսացվի ժառանգությունից կամ չկատարի կտակարարի օրինաչափ պայմանները (Քաղ. օր. 1198-րդ հոդված): Ընդ որում, ժառանգը և շահառուն կարող են և ազգակցական կապերի մեջ չգտնվել և միևնույն ժառանգության բացվելը չիմանալ միմյանց գոյության մասին: Ժառանգը, որպես գույքի հավանական սեփականատեր, Քաղ. օր. 1214-րդ հոդվածի 1-ին մասի ուժովի սկզբանե կապված է դրամի մասը շահառուին օգտագործման հանձնելու պարտավորությամբ: Նշված հանգամանքը ոչ միայն անդրադարձնում է ժառանգական իրավունքների առարկայի վերջնական արժեքի վրա, այլև որոշակի սահմանափակում է մտցնում ժառանգի՝ տվյալ գույքն ինքնուրույն օգտագործելու հարցում: Ծահառուն կտակային հանձնարարության կատարումը պահանջելու իրավունք է ձեռք բերում միայն այն դեպքում, երբ ժառանգն ընդունում է ժառանգությունը: Սակայն նաև օգտվում է գույքի սահմանափակ օգտագործման հնարավորությունից, քանի որ ժառանգը վերջինիս համեմատ օժտված է իրավասությունների առավել ընդգրկուն ծավալով:

Այսպիսով, ուսումնասիրվող իրավահարաբերությունում կարելի է առանձնացնել երեք սուբյեկտ. ժառանգատու, ըստ կտակի ժառանգ, ում բաժինը ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությամբ:

¹Տե՛ս նույն տեղում էջեր 81-82:

²Տե՛ս նույն տեղում էջեր 83-84:

յամբ՝ Լեգատով, և շահառու (օգտառու):

Ըստ կտակի ժառանգը, որի բաժինը ծանրաբեռնված է Լեգատով, առաջացած իրավահարաբերությանում հանդես է գալիս որպես պարտապան, այն դեպքում եթե նահրավիրվում է ժառանգման: Այդպիսի ժառանգ կարող է լինել ինչպես ֆիզիկական, այնպես էլ իրավաբանական անձը:

Քաղ. օր. 1214-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ այն ժառանգի մահվան դեպքում, ում վրա դրված է կտակային հանձնարարության կատարումը կամ նրա կողմից ժառանգությունը չընդունելու դեպքում կտակային հանձնարարությունը կատարում են նրա բաժինը ստացած ինչպես ըստ կտակի, այնպես էլ ըստ օրենքի մյուս ժառանգները: Իսկ ի՞նչ է լինում այն դեպքում, երբ կտակային հանձնարարությունամբ ծանրաբեռնված բնակելի տարածությունը չի անցնում ո՛չ ըստ կտակի, ո՛չ էլ ըստ օրենքի ժառանգներից որևէ մեկին: Նման դեպքում Քաղ. օր. 1224-րդ հոդվածը սահմանում է, որ, եթե չկան ո՛չ ըստ կտակի, և ո՛չ էլ ըստ օրենքի ժառանգներ, կամ նրանք հրաժարվել կամ մեկուսացվել են ժառանգությունից, ապա ժառանգվող գույքը ճանաչվում է անժառանգ: Անժառանգ գույքն անցնում է ժառանգության բացման վայրի համայնքի սեփականությանը: Արդյունքում ստացվում է, որ կտակային հանձնարարությունամբ ծանրաբեռնված բնակելի տարածությունը համայնքի սեփականությանն անցնելուց հետո, շահառուի՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի կենսագործումը դառնում է անհնար, քանզի, ելնելով Քաղ. օր. 1214-րդ հոդվածի 4-րդ կետի պահանջից և տրամաբանությունից, շահառուն բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքից օգտվելու պահանջ կարող է ներկայացնել այն ժառանգին, ում անցել է տվյալ բնակելի տարածությունը: Մինչդեռ, ժառանգներ չլինելու դեպքում ժառանգվող գույքը ճանաչվում է անժառանգ, այնուհետև որպես անժառանգ գույք անցնում համայնքի սեփականությանը: Իսկ համայնքը ժառանգ չի հանդիսանում, հետևաբար շահառուի նկատմամբ որևէ պարտավորություն չի կրում:

Ուստի, հաշվի առնելով կտակային հանձնարարության, և հատկապես սույն պարագրաֆի շրջանակներում ուսումնասիրվող բնակելի տարածության առնչությամբ տրված կտակային հանձնարարության սոցիալական ուղղվածությունը, ինչպես նաև կտակարարի կամքն անշեղորեն կատարելու սկզբունքի կարևորությունը, առաջարկում

ենք Քաղ. օր. 1214-րդ հոդվածի 4-րդ կետում «**ժառանգները**» բառից հետո ավելացնել **«կամ համայնքը, եթե ժառանգվող գույքը ճանաչվել է անժառանգ»** բառերը:

Ինչպես արդեն նշեցինք, քննարկվող իրավահարաբերության երրորդ սուբյեկտը օգտառուն (շահառուն) է: Քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ «Շահառուներ կարող են լինել ինչպես ըստ օրենքի ժառանգները, այնպես էլ այլ անձինք»: Այսինքն, օգտառուն (շահառուն) կարող է լինել քաղաքացիական իրավունքի ցանկացած սուբյեկտ: Ըստնույն հոդվածի՝ «շահառուի իրավունքն անօտարելի է նչի անցնում այլ անձանց: Կտակում կարող է շահառուին նշանակվել ենթաշահառու»¹:

Շահառուների շրջանակ սահմանելու հարցում, թերևս, իր իրավակարգավորմամբ ամենձևանում է Վրաստանի քաղաքացիական օրենսգիրքը, որի 1385-րդ հոդվածը սահմանում է, որ կտակարարն իրավունք ունի այն ժառանգի վրա, որին անցնում է բնակելի տունը, բնակարանը կամ այլ բնակելի տարածությունը, պարտավորություն դնել, որպեսզի նատունը կամ դրա որոշակի մասը ցմահ օգտագործման տրամադրի այն անձին, ով նախքան ժառանգությունը բացվելը բնակվել է ժառանգատուի հետմեկ տարուց ոչ պակաս ժամկետով²:

ՀՀ քաղ. օր. 1233-րդ հոդվածը շահառուին իրավունք է տալիս հրաժարվելու կտակային հանձնարարությունից: Այս դեպքում ժառանգը, ով պարտավոր է կատարել կտակային հանձնարարությունը, ազատվում է այն կատարելու պարտականությունից (քաղ. օր. 1233-րդ հոդված, 3-րդ կետ): Սակայն քաղ. օր.-ը չի պատասխանում այն հարցին, թե ի՞նչ է լինում, երբ մահանում է շահառուն, որին կտակով ենթանշանակված է շահառու: Քաղ. օր. համապատասխան նորմերի ուսումնասիրությունից կարելի է ենթադրել, որ նման դեպքում կտակային հանձնարարությունը չի կատարվում: Ի տարբերություն ՀՀ քաղ. օր. կարգավորման՝ արտասահմանյան որոշ երկրների օրենսդրություններ այլ կերպ են մոտենում խնդրի կարգավորմանը: Ընդ որում, կարևորություն է տրվում շահառուի մահվան փաստին ինչպես նախքան ժառանգությունը բացվելը, այնպես էլ ժառանգությունը բաց-

¹Այստեղ առկա է լեզվական սխալ: Քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 4-րդ կետի վերջին նախադասությունն անհրաժեշտ է շարադրել հետևյալ կերպ. «Կտակում կարող է շահառուին ենթանշանակվել շահառու»:

²St' u Grazhdanskiy kodeks Gruzii (prinят 26.06.1997г.). Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջ 686:

վելուց հետո: Այսպես, Բելառուսի¹ և Ղազախստանի² քաղաքացիական օրենսգրքերի՝ համապատասխանաբար 1054-րդ և 1057-րդ հոդվածները, որոնք ունեն նույն բովանդակությունը, ուղղակիորեն սահմանում են, որ կտակային հանձնարարությունը չի կատարվում հրիտակառուի մահվան դեպքում նախքան ժառանգությունը բացվելը կամ բացվելուց հետո, սակայն մինչև այն պահը, երբ ըստ կտակի ժառանգը հասցրել է ընդունել այն: Բուլղոսիայի իրավակարգավորում են պարունակում Վրաստանի և Մոլդովայի քաղաքացիական օրենսգրքերը: Օրինակ, Վրաստանի քաղաքացիական օրենսգրքի 1396-րդ հոդվածը սահմանում է. «Եթե կտակային հանձնարարությունն ստացողը մահանում է ժառանգությունը բացվելուց հետո, սակայն չի հասցնում կտակային հանձնարարությունն ընդունելու կապակցությամբ տալ իր համաձայնությունը, այն ստանալու իրավունքը փոխանցվում է իր ժառանգներին, որոնք նրա փոխարեն կընդունեն կտակային հանձնարարությունը»³: Մոլդովայի քաղաքացիական օրենսգրքի 1497-րդ հոդվածը նախատեսում է. «Այն դեպքում, երբ հրիտակառուն մահանում է ժառանգությունը բացվելուց հետո՝ չհասցնելով տալ իր համաձայնությունը կտակային հանձնարարությունն ընդունելու կապակցությամբ, այն ստանալու իրավունքը փոխանցվում է իր ժառանգներին, եթե կտակային հանձնարարությունը կապված չէ հրիտակառուի անձի հետ»⁴:

Վերոնշյալ համեմատական վերլուծությունը հաշվի առնելով, ինչպես նաև կրկին վկայակոչելով բնակելի տարածության կապակցությամբ տրվող կտակային հանձնարարության սոցիալական ուղղվածությունը, այն է՝ նպաստել մերձավորների բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանը, նպատակահարմար ենք գտնում օրենսդրորեն նախատեսել ժառանգությունը բացվելուց հետո շահառուի մահվան դեպքում կտակային հանձնարարության ընդունումը վերջինիս ժառանգներին անցնելու հնարավորություն: Այս կապակցությամբ առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 7-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերություն՝ հետևյալ բովանդակությամբ. **«Այն դեպքում, երբ շահառուն մահանում է ժառանգությունը**

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Беларусь. <http://pravo.kulichki.com/vip/gk> (18.08.2015թ. դրությամբ):

²Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Казахстан. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջ 981:

³Տե՛ս Гражданский кодекс Грузии (принят 26.06.1997г.). Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջեր 689-690:

⁴Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Молдова (принят 06.06.2002г.). Chisinau. 2007. Էջ 287:

**բացվել ու ց հետո՝ չհասցնել ով տալ իր համաձայնությամբ ու նրա կտակա-
յին հանձնարարությունն ընդունել ու կապակցությամբ, այն ստա-
նալ ու իրավունքը փոխանցվում է իր ժառանգներին»:**

Նշենք, որ կտակային հանձնարարությունը բավական սակավ է հանդիպում նոտարական արակտիկայում, հետևաբար, փաստորեն, բացա-
կայում է նաև դատական արակտիկան: Առավել քան հազվադեպ երևույթ է այն կտակային հանձնարարությունը, որի օբյեկտ է հանդիսանում բնակելի տարածությունը կամ դրամասը օգտագործման իրավունքով հրիտակառուին (շահառուին) հանձնելը: Այս իրողությունը պայմա-
նավորված է այն հանգամանքով, որ կտակարարը, որպես կանոն, բնակելի տարածո-
թյան սեփականության իրավունքը կտակով հանձնում է իր մերձավոր հարազատներին, մինչդեռ հեռավոր ազգականներին կամ որևէ երրորդ անձի վերապահում է այդ բնակելի տարածո-
թյունում ցմահ բնակվելու իրավունք: Արդյունքում շահառուն (օգտա-
ռուն) ձեռք է բերում տվյալ բնակելի տարածությունում մինչև կյանքի վերջ բնակվելու իրավունք: Մի հանգամանք, որը հաճախակա-
կանում է կտակարարին, մերձավորների բնակարանային պահանջ-
մունքների բավարարման նկատառումներից ելնելով, դիմելու նշված ինստիտուտի օգնությամբ՝ չցանկանալով բավական տևական ժամանակ (շահառուի (օգտառուի) կյանքի տևողությամբ) ծանրաբեռ-
նել ժառանգին սեփականության իրավունքով անցած բնակելի տարա-
ծությունը: Մինչդեռ, բնակելի տարածության օգտագործումը որո-
շակի ժամկետով պայմանավորելը (օրինակ՝ մինչև շահառուի (օգտա-
ռուի) չափահաս դառնալը կամ ուսումնառության ավարտը), մերկա-
ծիքով, ավելի ճկուն և կիրառելի կդարձնի քննարկվող ինստիտուտի կենսագործումը արակտիկայում, ինչպես նաև լուրջ խթան կհանդի-
սանա այս կարևոր ինստիտուտի զանգվածային կիրառման ուղղությամբ: Ուստի, նպատակահարմար ենք գտնում ՀՀ քաղ. օր.-ում որպես
բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի գործողության ժամկետ շահառուի (օգտառուի) կյանքի տևողությունից (ցմահ) բացի
նախատեսել նաև որոշակի ժամկետով օգտագործման իրավունքի առա-
ջացման հնարավորություն: Ի դեպ, այդպիսի ուղղվածություն են որդեգրել Մոլդովայի (քաղ. օր. 1488-րդ հոդված)¹, Ռուսաստանի (քաղ. օր. 1137-րդ հոդված, 2-րդ կետ, 2-րդ պարբերություն)² քաղաքացիական

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Молдова (принят 06.06.2002г.). Chisinau. 2007. Էջ 286:
²Տե՛ս Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/901799839> (18.08.2015թ. դրությամբ):

օրենսգրքերը:

Հաշվի առնելով վերոնշյալ դիրքորոշումը՝ առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ կետում **«ցմահ»** բառից հետո ավելացնել **«կամ որոշակի ժամկետով»** բառերը:

Շարունակելով կտակային հանձնարարության ուժով ծագած բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքի հարցը՝ նշենք, որ, ինչպես ցույց է տալիս ՀՀ քաղ. օր. նորմերի ուսումնասիրությանը, բնակելի տարածության «ցմահ օգտագործման» եզրույթն օգտագործվում է միայն ժառանգման իրավունքի բաժնում: Բացի այդ, Քաղ. օր. օգտագործման իրավունքը կարգավորող դրույթներում որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք նշված է միայն սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագիրը: Ուստի, առաջարկում ենք Քաղ. օր. օգտագործման իրավունքը կարգավորող դրույթներում սահմանել բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման հասկացությունը, ինչպես նաև որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք նախատեսել կտակը, ինչը, մեր կարծիքով, ամբողջական կդարձնի նշված ինստիտուտը, ինչպես նաև կվերանայնված առումով հակասությունը Քաղ. օր. նշված ինստիտուտներում:

Վերոգրյալի կապակցությամբ առաջարկում ենք Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածի 1-ին կետում **«տարածությունում»** բառից հետո ավելացնել **«ցմահ կամ որոշակի ժամկետով»** բառերը: Իսկ նույն հոդվածի 2-րդ կետում լրացնել դրույթ, համաձայն որի՝ **«Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը, իրականացման պայմանները սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրից բացի սահմանվում են նաև կտակով»:**

Քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 8-րդ կետը սահմանում է նաև, որ բնակելի տան (բնակարանի) ցմահ օգտագործման իրավունքն անօտարելի ու անփոխանցելի է և չի անցնում շահառուի ժառանգներին: Վերջինս չի կարող նաև իր ընտանիքի անդամներին բնակեցնել այդ տարածությունում, եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով:

Հարկ ենք համարում նշել, որ նշված դրույթը հակասում է Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածին, որում սահմանված է, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձի հետ առանց սեփականատիրոջ համաձայնության կարող են բնակվել նաև իր ընտանիքի անդամները (ամուսինը, անչափահաս երեխաները): Հետևաբար, առաջար-

կում ենք Քաղ. օր. 225-րդ հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ պարբերությունը և րացնել հետևյալ բառերով. «**բացառությամբ կտակով նախատեսված դեպքի**», որով կվերանահանվածությունը նշված երկու հոդվածների միջև:

Մասնագիտական գրականությունում քննարկվում է այն հարցը՝ արդյո՞ք օգտագործման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման: Անշուշտ, տվյալ հարցին պատասխանելու համար անհրաժեշտ է ստույգ որոշել կտակային հանձնարարության հիման վրա առաջացած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման պահը: Սակայն բարձրացված խնդրի առնչությամբ առկա են մի շարք իրարամերժ տեսակետներ: Այսպես, որոշ գիտնականներ գտնում են, որ պետական գրանցման ենթակա է ոչ թե բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը, այլ դրան կատմամբ սեփականության իրավունքի սահմանափակումը (ծանրաբեռնումը)¹: Ոմանք ենթադրում են, որ պետական գրանցումը որոշիչ նշանակություն չունի, քանի որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացումը պայմանավորված է մի շարք այնպիսի իրավաբանական փաստերի համակցությամբ, ինչպիսիք են կտակային հանձնարարությունն բովանդակող կտակը, ժառանգության բացումը, ժառանգի կողմից ժառանգության ընդունումը²: Այլ հեղինակներ էլ համարում են, որ շահառուի (օգտառուի)՝ բնակելի տարածության օգտագործման սահմանափակ իրային իրավունքը չի ծագում ո՛չ ժառանգության բացումից անմիջապես հետո, ո՛չ ժառանգի կողմից ժառանգության ընդունումից հետո, այլ կապված է այդ իրավունքի փոխանցման կամ օգտագործման իրավունքի տրամադրման պահի հետ³:

Ելնելով կտակային հանձնարարության հիման վրա առաջացած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման բնույթից՝ նշենք, որ այն դասվում է ոչ թե ժառանգական, այլ պարտավորական իրավունքների թվին: Բացի այդ, կտակային հանձնարարության առարկան շահառուին է փոխանցվում ոչ թե անմիջապես ժառանգական գույքից, այլ ժառանգի միջոցով: Կտակային հանձնարարությունից բխող իրավունքը կապված է ժառանգությունն ընդունելու վեց

¹Տե՛ս Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения. Закон. 2005. №6. Էջ 27: Свит Ю.П. Жилищное право: Учеб. пособие / Отв. Ред. В.П. Мозолин. М., Юристъ. 2005. Էջ 61:

²Տե՛ս Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа// Семейное и жилищное право. 2006. №2. Էջ 3:

³Տե՛ս Ковалева Е.В. նշված աշխ. Էջ 28:

ամսյա ժամկետի հետ, բայց դրա իրականացումը հնարավոր է միայն ժառանգական իրավունքների փաստացի ձևակերպումից հետո: Այսպեսով, հիմնվելով ՅՅ Քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 1-ին մասի վրա, անհրաժեշտ է նշել, որ չնայած շահառուի (օգտառուի) իրավունքը ծագում է կտակարարի մահվան պահից, սակայն այդ իրավունքի սուբյեկտա-հառու (օգտառու) դառնում է միայն ժառանգի կողմից ժառանգությու-նը ներդրվելու պահից:

Կտակային հանձնարարությամբ առաջացած բնակելի տարածո-թյան օգտագործման իրավունքի ծագման պահի հարցը սերտորեն կապ-ված է այդ իրավունքից օգտվելու համաձայնությու-նն արտահայտե-լու հետ: Ուստի, այդ իրավունքն իրականացնելու մտադրությու-նը պետք է ձևակերպվի կտակային հանձնարարության իրավունքի մասին վկայականով, որը ենթակա է պետական գրանցման: Ցմահ օգտագործման իրավունքը տրամադրվում է՝ ելնելով կտակային կարգադրությու-նից, քանի որ ժառանգը, ստանալով ժառանգության վկայագիր, պարտա-վորվում է շահառուին մինչև նրամահը տրամադրել օգտագործման ի-րավունք: Փաստորեն, ժառանգը, հիմք ընդունելով կտակարարի կամ-քը, կնքում է բնակելի տարածո-թյան ցմահ օգտագործման պայմանա-գիր, որը ժառանգության վկայագրի հետ ներկայացվում է պետական գրանցման:

ՍՅո-ւ-Մակարովի պնդմամբ՝ միայն պառչած կերպով ձևակերպ-ված և գրանցված վկայականն է հանդիսանում բնակելի տարածո-թյան նույն հրիտակառուի բնակեցման հիմք¹: Սակայն պետք է չհամա-ձայնել նշված պնդման հետ: Պետական գրանցման վկայականը հավաս-տում է կտակային հանձնարարությու-նից բխող շահառուի իրավուն-քը և կարող է ձևակերպվել միայն վերջինիս փաստացի բնակեցումից հետո: Նշված փաստաթուղթը կոչված է պաշտպանելու բնակելի տարա-ծությու-նում շահառուի բնակեցումը և (կամ) բնակվելը խոչընդո-տող ժառանգի հակաիրավական գործողությու-ններին: Վերջին դեպ-քում, դատարանն իրավունք ունի պարտադրելու ժառանգին իրակա-նացնել կտակում արտահայտված կտակարարի վերջին կամքը կամ առա-ջարկել կողմերին այլ պայմաններով կնքել հաշտության համաձայ-նությու-ն (օրինակ, շահառուին փոխատու-ցել վիճարկելի բնակելի տարածո-թյան մասի արժեքը):

Համեմատության կարգով նշենք, որ ի տարբերությու-նն ՅՅ Քաղ.

¹Տե՛ս Макаров С.Ю. Расширение гарантий наследственных прав граждан//Жилищное право. 2002. № 2. Էջ 47:

օր. 1213-րդ հոդվածի՝ ՌԴ Քաղ. օր. 1137-րդ հոդվածի 4-րդ կետը սահմանում է, որ կտակային հանձնարարության հիման վրա ծագող իրավունքը կարելի է ստանալ ժառանգության բացման պահից երեք տարվա ընթացքում: Իսկ նույն օրենսգրքի 1160-րդ հոդվածը սահմանում է, որ եթե շահառուն (օգտառուն) հրաժարվում է կամ չի օգտվում իր այդ իրավունքից, այն դադարում է և չի փոխանցվում այլ անձանց:

Գրականության մեջ բազմիցս է հիշատակվել այն մասին, որ կտակային հանձնարարությունը կոչված է իրականացնելու սոցիալական ֆունկցիա, որը կայանում է սեփականության իրավունքով բնակարան ձեռք բերելու համար բավարար միջոցներ չունեցող անձանց բնակելի տարածությունից օգտվելու հնարավորությունն ընձեռելու և ժառանգի, որպես նոր սեփականատիրոջ, վրաբոլոր ծախսերը դնելու մեջ¹:

Կասկած չի հարուցում, որ ժառանգատուն ՅՅ Քաղ. օր. 163-րդ և 1193-րդ հոդվածների ուժով իրավունք ունի ազատորեն իր գույքը տնօրինելի դեպմահվան: Սակայն, հաճախ ցանկանալով հոգածության ունցուցաբերել մտերիմների հանդեպ, կտակարարը, կազմելով կտակը և ժառանգի վրաորոշակի անձի բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունք վերապահելու պարտականությունն դնելով, հաշվի չի առնում, որ այդպիսով կարող է էականորեն ոտնահարել հենց ժառանգի իրավունքները: Օրինակ, եթե բնակելի տարածության մակերեսը շատ մեծ չէ կամ այն բաղկացած է մեկ սենյակից, իսկ ժառանգն էլ ընտանիք ունի, շահառուի (օգտառուի)՝ տվյալ բնակարանում բնակեցումը փաստորեն կհանգեցնի երկու կողմերի իրավունքների ոտնահարման՝ ստեղծելով կենցաղային անհարմարություն: Իրականացնելով կտակարարի վերջին կամքը՝ սեփականատերը զրկվում է բնակելի տարածության օգտագործման իրավական ռեժիմը պահպանելու (բնակության սանիտարական նորմերի, անձնական կյանքի գաղտնիության (անձեռնմխելիության) և հանգստության) իրավունքից: Բացի այդ, խրոնիկական հիվանդությամբ տառապող անձի բնակեցումը պահանջում է վերջինիս մեկուսացում, ինչը ոչ միշտ է հնարավոր: Այրելով ժառանգի՝ բավականաչափ բնակելի մակերես կամ մեկուսացված տարածք չունեցող բնակարանում՝ շահառուն ավելի

¹Տե՛ս Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе РФ (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8. էջ 57:

նեղված կլիսի, քան կոմունալ բնակարանի պատերի ներքո¹: Նշենք, որ քաղաքացիական օրենսգիրքը որևէ ցուցում չի բովանդակում շահառուին օգտագործման նպատակով հատկացվող բնակելի տարածության ծանրաբեռնվածության սահմանների վերաբերյալ: Ժառանգի կողմից կտակային հանձնարարությունը վիճարկելը կարող է և չտալ ցանկալի արդյունք, քանի որ շահառուի մոտայլ բնակելի տարածության բացակայության պայմաններում հայցի բավարարումը կհանգեցնի սահմանադրական այնպիսի հիմնարար իրավունքի խախտման, ինչպիսին բնակարանի իրավունքն է: Եվ վերջապես, եթե շահառուն (օգտառուն) բնակվել է կտակարարի տանը նախքան ժառանգության բացվելը, և բացի այդ, գտնվել է ժառանգատուի խնամքի ներքո, ժառանգն ընդհանրապես չի կարող պահանջել վտարել շահառուին (օգտառուին)²՝ հիմքում դնելով տվյալ բնակարանի կարիքն անձամբ ունենալու անհրաժեշտությունը կամ վիճարկելի բնակելի տարածքի անբավարար ծավալ (մակերես) ունենալու փաստարկները:

Վերոնշյալի կապակցությամբ, թերևս, նպատակահարմար ենք գտնում, հաշվի առնելով նաև իրավական ակտերով բնակելի տարածության մակերեսին ներկայացվող պահանջները², ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ կետի առաջին նախադասությունում **«օգտագործման»** բառից հետո ավելացնել **«եթե պահանջում են մեկ անձի համար նախառեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները»** բառերը:

Հաշվի առնելով այն, որ կտակային հանձնարարությունը որոշակի չափով սահմանափակում է ըստ կտակի ժառանգների (որոնց վրա դրված է կտակային հանձնարարությունը կատարելու պարտականություն) գույքային իրավունքները, որոշ հեղինակներ հանդես են գալիս այդպիսի ժառանգների իրավունքների և շահերի պաշտպանությամբ: Այսպես, մասնավորապես, Վ.Ա. Միկրյունկովը անհրաժեշտ է համարում կտակային հանձնարարության ուժով առաջացող իրավունքի ծանրաբեռնվածության սահմանների հարցը լուծել կտակով ժառանգին փոխանցված բնակելի տարածությունում շահառուի (օգտառուի) ցմահ օգտագործման (բնակվելու) իրավունքի հատուցելիության

¹Տե՛ս Бобровская О.Н. Завещательный отказ как основание возникновения жилищного правоотношения // Наследственное право. 2008. № 1. Էջ 22:

²Տե՛ս ՀՀ ՇՆ 31-01-2014 «Բնակելի շենքեր. մաս 1-ին. բազմաբնակարան բնակելի շենքեր» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 31.03.2014թ. N 93-Ն հրամանը: ՀՀ ԳՏ 2014.05.15/12 (491) Հոդ. 150:

կամ անհատուցել իր լեթան խնդրի համակցության տեսանկյունից: Նրա կարծիքով՝ «սեփականատերերի իրավունքները չափից առավել չարաչահու մեներից պաշտպանելու նպատակով նպատակահարմար կլիներ ամրագրել ժառանգի տանը շահառուի (օգտառուի) բնակվելու հատուցել իր լեթան կանխավարկած, պարտադրել շահառուին (օգտառուին), եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով, սեփականատիրոջը փոխհատուցել իր կողմից զբաղեցված բնակարանի մասի (հատվածի) պահպանման ծախսերը»¹: Բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունք սահմանելու դեպքում, երբ կտակում առկա է հատուկ ցուցում կտակային հանձնարարության անհատուցել իր լեթան վերաբերյալ, Վ.Ա. Միկրյուն կովն առաջարկում է կիրառել ժառանգական գույքի իրական արժեքի սահմաններում կտակային հանձնարարությունը կատարելու վերաբերյալ կանոնը (ՀՀ Քաղ. օր. 1214-րդ հոդված, 1-ին մաս): Բացի այդ, հեղինակն առաջարկում է նաև օրենքում բացառել ժառանգի վրա ժառանգության իրավունքով փոխանցված բնակելի տարածությունում այլ անձանց ցմահ օգտագործման իրավունք վերապահելու պարտականությունն դնելու հնարավորության վերաբերյալ նորմը²:

Վ.Ա. Միկրյուն կովն նման դիրքորոշումն իմաստազուրկ չէ, քանի որ անհատույց ցմահ բնակեցումը (օգտագործումը) հանգեցնում է ժառանգի, ում վրա դրված է կտակային հանձնարարությունը կատարելու պարտականություն, գույքային իրավունքների որոշակի սահմանափակման:

Միևնույն ժամանակ հարկավոր է համաձայնել Օ.Յու. Շիլոխվոստի այն կարծիքի հետ, որ տվյալ դեպքում «կտակային հանձնարարության վերաբերյալ նորմը զրկվում է իր հիմնական սոցիալական բովանդակությունից, այն է՝ բավարար միջոցներ չունեցող շահառուին (օգտառուին) հնարավորություն ընձեռել բնակվելու կտակարարին պատկանող բնակելի տարածությունում՝ բոլոր ծախսերը դնելով ժառանգի, որպես տվյալ շինության նոր սեփականատիրոջ վրա»³:

Սակայն կան նաև հեղինակներ, ովքեր գտնում են, որ ժառանգին պատկանող բնակելի տարածության օգտագործումն անհատույց է՝

¹Տե՛ս Микрюков В.А. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом //Российская юстиция. 2004. № 1. Էջ 28:

²Տե՛ս նույն տեղում էջ 29:

³Տե՛ս Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе РФ (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8. Էջ 57:

ել նեւել ով կտակայ ին հանձնարարութեան իմաստից, որը, ըստ էութեան, դիտվում է որպէս պարզև շահառուին (օգտառուին), հետևաբար, դրա հետևապէս բոլոր ծախսերը կրում է ժառանգը¹:

Վերոնշյալի հաշվառմամբ, մեր կարծիքով, նախապահարմար է ժառանգատուին հնարավորութեան ընձեռել անձամբ որոշել ու կտակայ ին հանձնարարութեան ու ժով ծագող բնակելի տարածութեան օգտագործման իրավունքի հատուցելի կամ անհատույց լինելու հարցը: Ուստի, առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 6-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերութեանը՝ հետևյալ բովանդակութեամբ. «**Բնակելի տարածութեան օգտագործման իրավունքը ենթարկվում է անհատույց, եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով**»:

Իսկ ինչու՞մ է արտահայտվում սեփականատիրոջ և շահառուի (օգտառուի) բնակելի տարածութեան օգտագործման առանձնահատկութեանը:

Իրականացնելով բնակելի տարածութեան օգտագործման իրավունքը՝ սեփականատերն իրավասու է օգտագործել այն ըստ նշանակութեան, այսինքն, իր բնակութեան համար, ինչը, ընդհանուր առմամբ, վերագրվում է և շահառուին: ՀՀ քաղ. օր. 222-րդ հոդվածի համաձայն՝ բնակարանը պետք է օգտագործվի միայն դրա գործառնական նշանակութեանը համապատասխան:

Շահառուի (օգտառուի) համար բնակելի տարածութեան օգտագործման իրավունքը, մեր կարծիքով, սահմանափակվում է միայն դրանում բնակվելով, քանի որ այլ ի դեպքում էականորեն կսահմանափակվեին սեփականատիրոջ իրավունքները: Սեփականատերն իրավունք ունի բնակելի տարածութեանում բնակեցնելու իր ընտանիքի անդամներին, որոնց թվին են դասվում սեփականատիրոջ ամուսինը, երեխաները և ծնողները: Որպէս ընտանիքի անդամ կարող են բնակեցվել նաև այլ ազգակիցներ, անաշխատունակ անձինք, ինչպէս նաև ընտանիքի անդամ ճանաչված այլ քաղաքացիներ:

Օժտված է արդյո՞ք շահառուն (օգտառուն) նույնպիսի իրավունքով՝ «սեփականատիրոջ հետ համահավասար» օգտվելով բնակելի տարածութեանից: ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածը, ինչպէս նաև մի շարք երկրների, օրինակ, Բելառուսի (քաղ. օր. 1054-րդ հոդված)², Մոլդովա-

¹Տե՛ս Կаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования : Вып. 1. Сб. науч. тр. памяти профессора И.В. Федорова. М., Статут, 2004. Էջ 91:

²Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Беларусь. <http://pravo.kulichki.com/vip/gk> (18.08.2015թ. դրութեամբ):

յի (քաղ. օր. 1489-րդ հոդված)¹, Ուզբեկստանի (քաղ. օր. 1132-րդ հոդված)², Վրաստանի (քաղ. օր. 1386-րդ հոդված)³, Ղազախստանի (քաղ. օր. 1057-րդ հոդված)⁴ քաղաքացիական օրենսգրքերը ուղղակի ցուցում են պարունակում այն մասին, որ շահառուին (օգտառուին) տրամադրված բնակելի տան ցմահ օգտագործման իրավունքը հիմք է այդ տանը նրա ընտանիքի անդամների բնակության համար: Դրա հետ մեկտեղ, հետևելով ժառանգատուի կամքն անշեղորեն կատարելու սկզբունքին, օրենսդիրը վերոնշյալի հաշվառմամբ հստակեցրել է նշված ընդհանուր կանոնը «...եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով»: Այնուհանդերձ, ՀՀ քաղ. օր. 23-րդ հոդվածի մեկնաբանությանը թույլ է տալիս եզրակացնել, որ շահառուն իրավունք ունի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ժամանակահատվածում բնակեցնել նաև տասնչորս տարեկան չդարձած իր անչափահաս երեխաներին, քանի որ վերջիններիս բնակության վայր է համարվում նրանց օրինական ներկայացուցիչների՝ ծնողների, որդեգրողների կամ խնամակալների բնակության վայրը: Հարկավոր է նշել նաև, որ ՀՀ ընտանեկան օրենսգրքի 41-րդ հոդվածում ամրագրված է նախքան տասնութ տարեկան դառնալը ծնողների հետ համատեղ ապրելու երեխայի իրավունքը: Հետևաբար, խոսքը գնում է նաև երեխային տվյալ բնակելի տարածությունում բնակեցնելու իրավունքի մասին և դրա համար շահառուն պարտավոր չէ ստանալ բնակելի տարածության սեփականատիրոջ համաձայնությունը:

Նշված դիրքորոշումը հիմք ընդունելով՝ առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի 8-րդ կետում **«նախատեսված չէ»** բառից հետո ավելացնել **«օրենքով կամ»** բառերը:

Շարունակելով սեփականատիրոջ հետ հավասար հիմունքներով բնակելի տարածությունն օգտագործելու շահառուի իրավասության հարցը՝ նշենք, որ, որպես կանոն, սեփականատերը պահպանում է իր իրավունքները բնակելի տարածության նկատմամբ անկախ նրանից՝ բնակվում է նա այդ տանը, թե ոչ: Բացի այդ, սեփականատերը կարող է և ընդհանրապես չբնակվել ժառանգությունն ստացած բնակելի տարա-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Молдова (принят 06.06.2002г.). Chisinau. 2007. Էջ 286:

²Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Узбекистан. http://fmc.uz/legisl.php?id=k_grajd_67 (23.08.2015թ. դրությամբ):

³Տե՛ս Гражданский кодекс Грузии (принят 26.06.1997г.). Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջեր 686-687:

⁴Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Казахстан. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջեր 979-980:

ծոլթյ ու ն ու մ: Ընդ որ ու մ, տվյալ հանգամանքը չի կարող խոչընդոտ հանդիսանալ շահառուի (օգտառուի) կողմից տվյալ տարածքի՝ իրեն հատկացված մասը փաստացի օգտագործելու համար, քանի որ, ինչպես բխում է ՀՀ քաղ. օր. 1213-րդ հոդվածի դրույթներից, շահառուի համար ևս այդ հանգամանքը որևէ նշանակություն չպետք է ունենա, քանզի որևէ ցուցում չկա սեփականատիրոջ հետ համատեղ բնակվելու պարտականության՝ որպես շահառուի կողմից տվյալ բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունքի իրականացման պայմանի վերաբերյալ: Բացի այդ, շահառուն պետք է պահպանի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը նաև իր ժամանակավոր բացակայության դեպքում, ինչը չի կարող հանգեցնել վերջինիս օգտագործման իրավունքի կորստի:

Այսպիսով, կտակային հանձնարարության ուժով բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ուսումնասիրման արդյունքում կարելի է կատարել հետևյալ եզրահանգումները.**կտակային հանձնարարությունից բխող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը պետք է սահմանափակվի բացառապես այնտեղ բնակվելով: Մինևույն ժամանակ, հարկավոր է ընդգծել նշված հիմքով առաջացած օգտագործման սահմանները: Կասկած չի հարուցում այն փաստը, որ շահառուի իրավագործությունների ծավալը չի կարող ամբողջությամբ համընկնել բնակելի տարածության սեփականատիրոջ իրավագործությունների հետ: Մեր կարծիքով՝ անհրաժեշտ է առավել հստակ օրենսդրորեն ամրագրել բնակելի տարածության սեփականատեր դարձած ժառանգի, որի ժառանգական իրավունքը ծանրաբեռնված է կտակային հանձնարարությամբ, և շահառուի միջև առաջացող իրավահարաբերությունները: Գտնում ենք, որ հարկավոր է ամբողջությամբ օգտագործել կտակի հնարավորությունները, որով ժառանգառուն իրավաուն է որոշակիացնելու 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:**

§2.3 Ասորուստը ցմահ հոգալ ու պայ մանով գույքի օտարման պայ մանագիրը որպես բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի առաջացման հիմք

Գույքը հատուցմամբ օտարելու համար նախկին սեփականատիրոջը կամ այլ անձի դրամական կամ այլ միջոցներ՝ ռենտա, վճարելու վերաբերյալ նորմեր Յայաստանի Յանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությամբ նախատեսվում է առաջին անգամ: Տեղի ունեցած սոցիալ-տնտեսական փոփոխությունների արդյունքում առաջացավ այդ ինստիտուտին լայն տեղ տալու անհրաժեշտություն և դրան նվիրվեց Քաղ. օր. 32-րդ գլուխը՝ 571-588-րդ հոդվածներով: Ռենտայի պայմանագրի ուժով գույքն օտարողն այն ձեռք բերողից մշտապես (անժամկետ) կամ ցմահ ստանում է հատուցում որոշակի դրամական գումարի ձևով կամ բնեղենով:

Յայաստանի 1964թ. Քաղ. օր.-ը ռենտայի պայմանագիր չէր նախատեսում: Դրա փոխարեն պայմանագրի ինքնուրույն տեսակ էր համարվում ցմահ հոգալ ու պայմանով տան օտարման պայմանագիրը (258-261-րդ հոդվածներ): Ըստ որում, «ցմահ հոգալ ու պայմանով տան օտարման պայմանագրով մեկ կողմը (օտարողը), որն իր տարիքով կամ առողջական վիճակով անաշխատունակ անձ էր, մյուս կողմին (գույք ձեռք բերողին) ի սեփականություն էր հանձնում բնակելի տուն կամ դրամի մասը, որի փոխարեն գույք ձեռք բերողը պարտավորվում էր օտարողին մինչև նրա կյանքի վերջը նյութապես ապահովել նատուրայով՝ բնակարանով, սննդով, խնամքով և անհրաժեշտ օգնությամբ» (258-րդ հոդվ. 1-ին մաս):

Ինչպես երևում է ցմահ հոգալ ու պայմանով տան օտարման պայմանագրի բնորոշումից, այն ունեցել է սահմանափակ կիրառություն, մասնավորապես օտարողի դերում կարող էին հանդես գալ միայն տարիքի ու առողջական վիճակով անաշխատունակ անձինք, պայմանագրի առարկա կարող էր լինել միայն բնակելի տունը և այլն:

Թվում է՝ ռենտայի պայմանագրի կիրառման բնագավառը լայն է, քանի որ պայմանագրի կողմեր կարող են լինել և՛ քաղաքացիները (անկախ աշխատունակության աստիճանից) և՛ իրավաբանական անձինք, պայմանագրի առարկա կարող է լինել ցանկացած գույք: Իրականում այդպես չէ, և ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանա-

գիրը ՀՀ քաղ. օր-ով չնախատեսելը ճիշտ է: Բավական է միայն այն փաստարկը, որ եթե ռենտայի պայմանագրով ռենտավճարողը 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 ապահովել բնակարանով, սննդով, խնամքով և անհրաժեշտ օգնությամբ:

Այդ իսկ պատճառով մենք հիմնավորված չենք համարում, որ ՀՀ քաղ. օր.-ը նախատեսում է միայն ռենտայի պայմանագիր՝ իր երկու տարատեսակներով, իսկ ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիր չի նախատեսում: Համեմատության համար նշենք, որ արտասահմանյան միջառք երկրների, մասնավորապես՝ ՌԴ (քաղ. օր. 601-605-րդ հոդվածներ)¹, Մոլդովայի (քաղ. օր. 839-846-րդ հոդվածներ)², Վրաստանի (քաղ. օր. 941-950-րդ հոդվածներ)³, Ղազախստանի (քաղ. օր. 535-539-րդ հոդվածներ)⁴, Բելառուսի (քաղ. օր. 572-576-րդ հոդվածներ)⁵, Լատվիայի (քաղ. օր. 2096-2106-րդ հոդվածներ)⁶ քաղաքացիական օրենսգրքերը համապատասխան դրույթներ են բովանդակում ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման ինստիտուտի վերաբերյալ:

Նախքան քննարկվող իրավունքի բնորոշմանն ու օրենսդրական ամրագրման առանձնահատկություններին անդրադառնալը, դիտարկենք վերջինիս իրավական բնույթի վերաբերյալ մասնագիտական գրականությունում առկա դիրքորոշումները:

Հարցն այն մասին, որ ցմահ հոգալու պայմանագրի ուժով բնակելի տարածությունում ցմահ օգտագործման իրավունքն անհրաժեշտ է դասել իրային իրավունքների շարքը, բարձրացվել է նաև նախկինում: Այսպես, կարծիք է հայտնվել, որ այն դեպքերում, երբ քաղաքացուն՝ ռենտա ստացողին, պայմանագրի պայմաններին համապատասխան որոշակի բնակելի տարածությունում բնակվելու իրա-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru / document /9027703>. (18.08.2015թ. դրույթով):

²Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Молдова (принят 06.06.2002г.). Chisinau. 2007. Էջեր 173-174:

³Տե՛ս Гражданский кодекс Грузии (принят 26.06.1997г.). Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջեր 523-526:

⁴Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Казахстан. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2002. Էջեր 558-561:

⁵Տե՛ս Гражданский кодекс Республики Беларусь. <http://pravo.kulichki.com/vip/gk> (18.08.2015թ. դրույթով):

⁶Տե՛ս Гражданский кодекс Латвийской Республики. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр. центр Пресс. 2001. Էջեր 684-687:

վունք է վերապահվում, այն ձեռք է բերում իրային-իրավական բնույթն ապահանվում է անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով երրորդ անձի օտարելու դեպքում¹:

Բացի այդ, ռենտաստացողի՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրային բնույթի մասին է վկայում նաև այն հանգամանքը, որ ռենտավճարողին ռենտային վճարների դիմաց բնակելի տարածությունը փոխանցած ռենտաստացողը այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում գրավի իրավունք: Բացի այդ, նշված իրավունքին բնորոշ է հետևելու սկզբունքը, քանի որ ռենտայի դիմաց փոխանցված գույքի օտարման դեպքում ռենտայի պայմանագրով պարտականությանն ենթարկվում են գույքը ձեռք բերողին (ՀՀ քաղ. օր. 575-րդ հոդված, 1-ին կետ): Հարկավոր է նշել նաև այն հանգամանքը, որ ռենտաստացողի՝ որպես տիրույթային տիրապետողի իրավունքները ենթակա են պաշտպանության իրային-իրավական հայցերի օգնությամբ:

Մենք նույնպես կհսում ենք միշտ քիչ իրավագետների, մասնավորապես՝ Ե.Ա. Սուխանովի, Վ.Ս. Եմի, Ի.Ա. Եմելկինայի տեսակետը², ովքեր գտնում են, որ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ծագած ցմահ բնակվելու իրավունքն օժտված է իրային իրավական բնույթով: Ավելի, նշված իրավունքն իր իրավական բնույթով շատ մոտ է հռոմեական իրավունքից որպես անձնական սերվիտուտ հայտնի ուրիշի տանը ցմահ բնակվելու (*habitatio*) իրավունքին: Քննարկվող իրավունքի անձնական բնույթն արտահայտվում է այն խիստ որոշակի (ստույգ) անձին տրամադրելու մեջ, որպիսին հանդիսանում է ռենտաստացողը:

Ինչպես իրավացիորեն նշում է Վ.Ս. Եմը, անձնական վստահության վրա հիմնված հարաբերությունների առկայությունը չի խոչընդոտում, որպեսզի ռենտաստացողը, ռենտավճարողի կողմից իր պարտականությանն ենթարկվելու ակնհայտ փոխման դեպքում, հետպահանջի ապրուստը ցմահ հոգալու դիմաց տրված անշարժ գույքը³: Այս իրավունքի խիստ անձնական բնույթն ընդգծում է նաև Գ.Ֆ. Շերշենևիչը⁴:

Ինչպես իրավացիորեն նշում է Յու.Գ. Բասինը, անձնական սերվիտուտը կրում է անփոխանցելի բնույթ, որը ենթակա չէ ո՛չ ժա-

¹Տե՛ս Гражданское право. Т.2. Учебник под ред. Суханова Е.А.. М., 2000, էջ 366:

²Տե՛ս Гражданское право. Том II. Полутом 1: Учебник. Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М, 2000. էջեր 366-367: Եմ В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. N5, էջ 13: Емелькина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: диссертация кандидата юридических наук : М. 2001. էջ 28:

³Տե՛ս Եմ В.С. նշվ. աշխ. էջ 10:

⁴Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права., Тула: Автограф, 2001. էջ 235:

ռանգման, ո՛չ էլ այլ անձանց օտարման: Ռենտա ստացողի մահվամբ վերջինիս բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, բնականաբար, դադարում է, իսկ բնակելի տարածությունն անցնում է ռենտա վճարողի լիարժեք տնօրինմանը: Մինևունյն ժամանակ, բնակելի տարածությունից ռենտա ստացողի բացակայությամբ, անկախ նպատակից և տնօրնությունից, չի դադարեցնում վերջինիս օգտագործման իրավունքը¹:

Ինչպես բխում է քաղաքացիական օրենսդրության դրույթներից, ռենտա ստացողի՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագման հիմք է հանդիսանում պայմանագիրը, որի ուժով ռենտա ստացողը (բնակելի տարածությունն օտարողը) պահպանում է այն տանը բնակվելու իրավունքը, որը նախկինում պատկանել է իրեն որպես սեփականության իրային իրավունքի տարր, մինչդեռ գույքն օտարելուց հետո այն վերափոխվում է տվյալ պայմանագրից բխող պարտավորական իրավահարաբերության շրջանակներում ուրիշի գույքի օգտագործման սահմանափակ իրավունքի: Տունը ձեռք բերողը ստանում է այն որպես սեփականություն՝ օտարողի օգտին ծանրաբեռնված վիճակում: Գտնում ենք, որ այդպիսի ծանրաբեռնումը կապված է ձեռք բերողի վրալրացուցիչ պարտականություն դնելու հետ, որը դիտվում է որպես հանդիպակաց հատկացում, որի դիմաց ձեռք բերողը ստանում է բնակելի տարածությունը որպես սեփականություն: Գույքն օտարողի ցմահ բնակվելու իրավունքը ծագում է պարտավորական, այլ ոչ իրային իրավահարաբերության հիման վրա: Սակայն, դրանից ծանրաբեռնումը չի դադարում առնչվել ձեռք բերվող գույքին, և այդպիսի ծանրաբեռնման արդյունքում բնակվելու իրավունքը չի կորցնում իր իրային-իրավական բնույթը:

Քննարկվող իրավունքի իրային բնույթն արտահայտվում է նաև նրանում, որ ռենտա վճարողը պարտավոր է այլ անձի հատկացնել այդ բնակելի տարածությունից կամ դրա որոշակի մասից օգտվելու հնարավորություն: Ռենտա ստացողն ունի սեփականատիրոջից անկախ այդ բնակելի տարածությունը տիրապետելու և օգտագործելու իրավունք, ընդ որում սեփականատիրոջ փոփոխությունը չի անդրադառնում նրա իրավունքների իրացման վրա: Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը կապված է հենց այդ բնակելի տարածության,

¹Տե՛ս Басин Ю.Г. Избранные труды по гражданскому праву. СПб.: Юридический центр. 2003. Էջ 330:

և ոչ թե սեփականության իրավունքի սուբյեկտի հետ, որի հետ ռենտա ստացողը գտնվում է պարտավորական հարաբերության ներքին մեջ: Արդյունքում, ռենտա ստացողի ցմահ օգտագործման իրավունքն օժտվում է հետևելու հատկանիշով, որն իրենից ներկայացնում է իրային իրավունքի պահպանում նաև սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում:

Ապրուստը ցմահ հոգավու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ծագած բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի բովանդակությունը կայանում է ուրիշին պատկանող բնակելի տարածությունում բնակվելու, այսինքն՝ ուրիշի անշարժ գույքը սահմանափակ (նպատակային) օգտագործելու հնարավորության մեջ, որը միևնույն ժամանակ բացառում է իրավագործական կողմից այդ գույքը տնօրինելու որևէ հնարավորություն:

Բնակելի տարածությունը տնօրինելու իրավագործությունը պատկանում է սեփականատիրոջը: Ինչպես բխում է ՀՀ քաղ. օր. 576-րդ հոդվածի 1-ին կետի դրույթից, անշարժ գույքը ռենտայի դիմաց հանձնելու դեպքում ռենտա ստացողն այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում գրավի իրավունք՝ ի ապահովումն իր հանդեպ ռենտավճարողի պարտավորության կատարման: Ռենտա վճարողի կողմից այդպիսի գույքն օտարելու դեպքում ռենտայի պայմանագրով նրա պարտավորությունները փոխանցվում են գույքը ձեռք բերողին (ՀՀ քաղ. օր. 575-րդ հոդվածի 1-ին կետ):

Ռենտա ստացողի, որպես տիտղոսային տիրապետողի, իրավունքը պաշտպանվում է իրային-իրավական հայցերի միջոցով: Նշված իրավունքն օժտված է բացարձակ պաշտպանության մեջ, այդ թվում՝ սեփականատիրոջ նկատմամբ, ինչը վկայում է դրա իրային-իրավական բնույթի մասին: Բացի այդ, քննարկվող իրավունքի իրային-իրավական բնույթի մասին է վկայում նաև բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման այն հիմքը, որը թեև օրենքով նախատեսված չէ, սակայն հայտնի է հռոմեական, ինչպես նաև եվրոպական միջաբերկրների իրավունքին: Այսպես, Գ.Ֆ. Շերշենևիչը նշում է, որ «հետաքրքրության (շահի) դադարումը, որի հետ կապված է եղել սերվիտուտային իրավունքի իրականացումը, զուգակցվում է սերվիտուտի դադարման հետ: Օրինակ, եթե անձին հատկացված է տանը ցմահ բնակվելու իրավունք, վերջինիս ոչնչացումը հրդեհից կամ երկրա-

շարժից դադարեցնում է սերվիտուտը»¹: Ստացվում է, որ բնակելի տարածության ոչ նչացմամբ ռենտա ստացողը չի կարող հավակնել նոր բնակելի տարածության:

Այսպիսով, **ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով անշարժ գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ծագած բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքը հանդիսանում է սահմանափակ իրային իրավունք, որի բավանդակությունը սահմանվում է պայմանագրով և որին բնութագրական են անձնական պարկանելիությունը իրավահարողը և բնակելի տարածությանը հետևելու իրավունքը:**

Վերը նշված արտասահմանյան երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերի՝ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի հիման վրա ծագող բնակելի տարածության ցմահ օգտագործման իրավունքին նվիրված համապատասխան նորմերի ուսումնասիրությունից բխում է, որ դրա իրավական բնորոշումը հանգում է հետևյալին. **ռենտա ստացողն իրեն պարկանող բնակելի տունը, բնակարանը, հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնում է ռենտավճարողին, որը պարտավորվում է ցմահ հոգալ ռենտա ստացողի և (կամ) նրակողմից նշված երրորդ անձի (անձանց) ապրուստը:**

Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրին առնչվող նորմեր, ինչպես արդեն նշել ենք, նախատեսված են նաև ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքում, որի 33-րդ գլուխն ունի «Ռենտա և ապրուստը ցմահ հոգալը» վերտառությունը: Նշված գլխի անվանման ձևակերպումը թույլ է տալիս ենթադրելու, որ օրենսդիրը գլխում ընդգրկված բոլոր պայմանագրերը՝ ռենտայի պայմանագիրը և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագիրը դիտում է որպես ինքնուրույն պայմանագրեր: Սակայն, նշված գլխում պարագրաֆների դասավորությունն այնպիսին է, որ դրանցից առաջինը նվիրված է ռենտայի՝ որպես որոշակի պայմանագրի տեսակի (տիպի) ընդհանուր կանոններին: Եվ չնայած առաջին պարագրաֆը կրում է «Ընդհանուր դրույթներ ռենտայի և ապրուստը ցմահ հոգալու մասին» անվանումը, դրա յուրաքանչյուր հոդված ներառում է ցուցում այն մասին, որ այն կարգավորում է հենց ռենտայի պայմանագիրը: Ընդ որում, նշված պարագրաֆի հոդվածներից որևէ մեկում ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրի մա-

¹Տե՛ս Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. Էջ 302:

սին հատուկ հիշատակում չկա: Այդպիսի դասավորությունը վկայում է այն մասին, որ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագիրը հանդիսանում է միայն ռենտայի պայմանագրի տարատեսակ:

Որպես հաստատում կարող է ծառայել նաև քննարկվող գլխում մեկ ընդհանուր պարագրաֆից բացի երեք հատուկ պարագրաֆների առկայությունը, որոնք նվիրված են մշտական ռենտային, ցմահ ռենտային և, հատկապես, ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրին: Գլխի այնպիսի կառուցվածքը, երբ միաժամանակ գոյություն ունեն պայմանագրի կոնկրետ տեսակի և հատկապես դրա տարատեսակների բնորոշումները, լայնորեն կիրառվում է ինչպես ՌԴ, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքերում: Օրինակ, ՀՀ քաղ. օր-ում ընդգրկված են ինչպես առուվաճառքի՝ որպես պայմանագրային տեսակի (470-րդ հոդված), այնպես էլ վերջինիս համընդհանուր ճանաչում ունեցող տարատեսակների բնորոշումները, այդ թվում նաև այնպիսիների, որոնց անվանումներում առուվաճառքի պայմանագրին պատկանելու մասին որևէ ցուցում չի պարունակվում: Նկատի ունենք ապրանքների մատակարարման պայմանագրի (521-րդ հոդված), պետական կարիքների համար ապրանքների մատակարարման պետական պայմանագրի (541-րդ հոդված), էներգամատակարարման պայմանագրի (550-րդ հոդված) բնորոշումները (սահմանումները):

Ռենտայի պայմանագրի նշված տարատեսակների միջև հարաբերակցության առնչությամբ ժամանակակից քաղաքացիական իրավունքի գիտության մեջ արտահայտվել են հակադիր տեսակետներ: Մի շարք հեղինակներ, օրինակ, Ա.Պ.Սերգեևը գտնում է, որ երեք պայմանագրերն էլ հանդիսանում են ռենտայի պայմանագրի ինքնուրույն տեսակներ: Համընկնելով իրենց էական հատկանիշներով՝ դրանք միմյանցից տարբերվում են մի շարք առանձնահատկություններով: Տարբերություններ առկա են «ինչպես մշտական և ցմահ ռենտայի, մի կողմից, և ցմահ հոգալու, մյուս կողմից, միջև, այնպես էլ ցմահ ռենտայի և ցմահ հոգալու, մի կողմից, և մշտական ռենտայի, մյուս կողմից, միջև»¹: Ընդ որում, Ա.Պ.Սերգեևը նշում է, որ պայմանագրի տվյալ կոնկրետ տեսակին բնորոշ առանձնահատկություններն առավելապես բնորոշ են հենց ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրին՝ իր ֆիդուցիար բնույթի ու ժով: Ա. Կիչիխինը և Ն. Ծչերբակովան ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագիրը, մշտական և ցմահ ռենտայի հետ

¹Տե՛ս Гражданское право. Учебник. /Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: 1997, Ч. 2, Стр 139:

մեկ տեղ, նույնպես դիտում են որպես ռենտայի ինքնուրույն տեսակ¹: Միևնույն ժամանակ, գիտնականների մեծամասնություները ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիրը դիտում է որպես ցմահ ռենտայի ենթատեսակ: Այդ տեսակետին հավատարիմ են, օրինակ, այնպիսի քաղաքացիագետներ, ինչպիսիք են Մ.Ի. Բրազիսնկին², Ա.Ն. Գուլը³, Վ.Ս. Եմը⁴, Գ.Բ.Լեոնովան⁵, Ս.Ա. Խոխլովը⁶, Չ. Ցիբուլենկոն⁷, Ա. Էրդելևսկին⁸ և ուրիշներ: Կարծում ենք, որ առավել ճշմարտացի են նշված տեսակետի կողմնակիցները: Ըստ վերջինների՝ նման դիրքորոշման համար հիմք է հանդիսանում նաև ՌԴ քաղ. օր 583-րդ հոդվածի 2-րդ կետը, որը սահմանում է, որ ռենտայի պայմանագրով թույլատրվում է սահմանել անժամկետ (մշտական ռենտա) կամ ռենտաստացողի կյանքի ընթացքում (ցմահ ռենտա) ռենտավճարելու պարտականություն: Այնուհետև ուղղակի նախատեսվում է, որ ցմահ ռենտա կարող է սահմանվել նաև քաղաքացու ապրուստը ցմահ հոգալու պայմաններով: Այսպիսով, ինչպես ընդգծում են նշված հեղինակները, ՌԴ քաղաքացիական օրենսգիրքն առանձնացնում է ռենտայի երկու տեսակ՝ մշտական և ցմահ, որի ենթատեսակ է հանդիսանում ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագիրը: Բացի այդ, շարունակում են իրենց տեսակետն ամրապնդել գիտնականները, ՌԴ քաղ. օր. 601-րդ հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է, որ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են ցմահ ռենտայի վերաբերյալ կանոնները, եթե այլ բան նախատեսված չէ ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրին նվիրված հատուկ պարագրաֆի կանոններով: Այս վկայակոչող նորմը կարելի է համեմատել ինչպես ՌԴ, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքերի մի շարք գլուխներում առկա հոդվածներին կատարվող հղումների հետ, որոնք ակնհայտ նվիրված են պայմանագ-

¹Տե՛ս Կичихин А.Н., Щербакова Н.А. Частное жилье-собственность и сделки. // Закон. 1996. № 8, էջ 48:

²Տե՛ս Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2-я: Договоры о передаче имущества. М., 2000, էջ 619:

³Տե՛ս Гув А.Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Изд. 3-е, доп. и перераб. М. 2000, էջ 178:

⁴Տե՛ս Ем В.С. Новый закон об ипотеке и его место в системе российского законодательства // Законодательство, 1999. № 3. էջ 15:

⁵Տե՛ս Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением. Законодательство, 1999, N 8, էջ 74:

⁶Տե՛ս Гражданский кодекс РФ. Часть 2. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель /Под ред. О. М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М., 1996. էջ 327:

⁷Տե՛ս Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Российская юстиция. 1997. № 6, էջ 12:

⁸Տե՛ս Эрделевский А. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем/Домашний адвокат. 2003. № 23, էջ 8:

րերի այլ տեսակներին (տիպերին): Նման դեպքերում, օրենսդիրը, վկայակոչող նորմ նախատեսելով, հաշվի է առնում այն անհամապատասխանությունը, որին կարող է հանգեցնել դրակիրառումը: Այդպիսով, չի բացառվում այնպիսի իրավիճակի առաջացումը, երբ նորմերի գործողությունը, որոնց վրահղում է կատարվում, կարող է հակասություն մեջ մտնել այն պայմանագրի մոդելի հետ, որի նկատմամբ պետք է կիրառվի վկայակոչող նորմը: Այդպիսի հակասությունից խուսափելու նպատակով օրենսդիրը վերապահում է կատարում այն մասին, որ այլ տեսակի (տիպի) պայմանագրի վերաբերյալ նորմերը կիրառվում են կարգավորվող պայմանագրի նկատմամբ, եթե դա չի հակասում վերջինիս էությանը: Օրինակ, ՀՀ քաղ. օր. 589-րդ հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է, որ փոխանակության պայմանագրի նկատմամբ համապատասխանաբար կիրառվում են առուվաճառքի մասին կանոնները (31-րդ գլուխ), եթե դա չի հակասում սույն գլխի դրույթներին և փոխանակության էությանը: Մինչդեռ, ՌԴ քաղ. օր. 601-րդ հոդվածի 2-րդ կետում նմանատիպ վերապահում առկա է: Դրանից կարելի է եզրակացնել, որ ցմահ ռենտայի մասին կանոնները չեն կարող հակասել ապրուստը ցմահ հոգալու վերաբերյալ նորմերի էությանն այնպես, ինչպես չեն կարող հակասություններ լինել սեռի (տիպի) և տեսակի, տեսակի և ենթատեսակի միջև: Այսպիսով, անհրաժեշտ է համաձայնել Յ.Ա. Կլյուչնիկովայի այն կարծիքի հետ, որ ապրուստը ցմահ հոգալը հանդիսանում է ցմահ ռենտայի ենթատեսակ¹: Տվյալ իրավիճակը նման է այն դեպքին, որն առկա է «Առուվաճառք» գլխում: Նրանում առանձնացված է առուվաճառքը որպես տիպ, մատակարարումը՝ որպես դրատեսակներից մեկը, իսկ պետական կարիքների համար ապրանքների մատակարարման պետական պայմանագիրը՝ որպես համապատասխան տեսակի (մատակարարման) ենթատեսակ:

Մշտական, ցմահ ռենտան և ապրուստը ցմահ հոգալը համընկնում են մի շարք էական հատկանիշներով, բայց միևնույն ժամանակ առանձին դրվագներում նրանց միջև կան էական տարբերություններ: Տարբերություններն արտահայտվում են պայմանագրով փոխանցվող գույքի տեսակների տարբերության, ապրուստի միջոց տրամադրելու ձևի, նրանվազագույն չափի, այն տրամադրելու ժամկետների, պարտավորության սուբյեկտների, իրավահաջորդության հնարավորության, ռենտայի առարկան հետ վերցնելու, գույքի պատահական ոչն-

¹Տե՛ս Ключникова Я.А. Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением: Дисс. ... канд. юрид. наук. - М.: 2005. Էջ 68:

չացման հետևանքների և այլ հարցերում: Ընդ որում, չնայած նրան, որ ցմահ ռենտայի պայմանագիրը և ապրուստը ցմահ հոգալու 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 ռենտաստացողին պարբերաբար վճարվում է միայն պայմանագրում նշված դրամական գումար: Իսկ ցմահ հոգալու 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, ցմահ հոգալու պայմանագիրը կրում է ոչ միայն նյութական, այլ նաև անձնական բնույթ, որը սահմանվում է կողմերի փոխհարաբերությամբ՝ պայմանագրի իրականացման ընթացքում:

Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրի կողմերի համար առավել կարևոր է այն հարցի լուծումը, թե ռենտավճարողը կրում է արդյոք ռենտաստացողի բնակարանի պահանջմունքը բավարարելու պարտականություն: Ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրին առնչվող օրենսդրության նորմերի ուսումնասիրությունը վկայում է, որ բնակարանի պահանջմունքի բավարարումը հանդիսանում է ապրուստը հոգալու ամբողջ ծավալի բաղկացուցիչ մասը: Գ.Բ.Լեոնովայի կարծիքով՝ դա նշանակում է, որ վճարողի նշված պարտականությունը կարող է բովանդակվել (նախատեսվել) պայմանագրում անկախ նրանից, թե ինչպիսի անշարժ գույք է փոխանցվում ապրուստի ցմահ հոգալու ապահովելու համար, այսինքն ոչ միայն բնակելի տարածության վերաբերյալ պայմանագրում¹:

Ցմահ հոգալու պայմանով բնակելի տարածության փոխանցման դեպքում հնարավոր են կողմերի միջև փոխհարաբերությունների կարգավորման մի քանի տարբերակներ. պայմանագրով փոխանցված բնակելի տարածությունում կբնակվի միայն ռենտաստացողը (նախկին սեփականատերը կամ երրորդ անձ, կամ նախկին սեփականատերը և երրորդ անձ), բնակելի տարածությունում կբնակվեն և՛ ռենտաստա-

¹Տե՛ս Леонова Г.Б. նշվ. աշխ. էջ 76:

ցողը, և՛ ռենտա վճարողը, ռենտա ստացող անձանց բազմաթվության փոփոխությունները, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը վերապահվում է մեկ անձի, իսկ ապրուստը հոգալը, օրինակ սննդի և հագուստի պահանջմունքների ապահովման տեսքով, մեկ ուրիշի, ռենտա վճարողը չի կրում ռենտա ստացողի բնակարանի պահանջմունքը բավարարելու պարտականություն: Սակայն, վերջին տարբերակը քիչ հավանական է, քանի որ, որպես կանոն, ռենտա ստացողը չի ունենում այլ բնակարան՝ սեփական բնակարանային պահանջմունքները բավարարելու համար, որի արդյունքում ցմահ հոգալու պայմանով փոխանցված բնակելի տարածությունում վերջինիս բնակվելը հանդիսանում է պայմանագրի կենսական նշանակություն ունեցող կարևոր պայման:

Եթե կողմերի միջև համաձայնությունամբ ռենտա ստացողն ունի բնակարանի պահանջմունքի բավարարման իրավունք, ապա պայմանագրում անհրաժեշտ է հստակեցնել, թե որ բնակելի տարածությունում է բնակվելու վերջինս՝ պայմանագրով փոխանցվող, թե մեկ այլ: Նման ցուցումի պարտականությունը բխում է նրանից, որ օրենսդրորեն որևէ սահմանափակում չկա ռենտա վճարողին պատկանող այլ բնակարան հատկացնելու վերաբերյալ: Ցմահ հոգալու դիմաց բնակելի տարածության հետ առնչություն չունեցող անշարժ գույքի փոխանցման դեպքում այլ բնակելի տարածություն հատկացնելու ճանապարհով լուծվում է նաև ռենտա ստացողի բնակարանի պահանջմունքի բավարարման հարցը:

Համաձայնելով Գ.Բ.Լեոնովայի տեսակետի¹ հետ՝ գտնում ենք, որ նման մոտեցումն այնքան էլ արդարացված չէ, քանի որ այն ամբողջությամբ չի երաշխավորում ռենտա ստացողի՝ պատշաճ հոգատարություն և խնամք ստանալու իրավունքը: Ուստի, ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանագրում պետք է նշվի ոչ միայն այն մասին, թե ռենտա ստացողը բնակարանի պահանջմունքի բավարարման իրավունք ունի, թե ոչ, այլ նաև այն մասին, թե հատկապես ինչ պես պետք է իրականացվի այդ պարտականությունը ռենտա վճարողի կողմից:

Ներկայումս, ռենտա ստացողի բնակարանային պահանջմունքների բավարարումն այլ բնակարան հատկացնելու ճանապարհով քիչ հավանական է: Ցմահ հոգալու պայմանագրերի մեծամասնությունը, որպես կանոն, կնքվում է բնակելի տարածությունների կապակցու-

¹Տե՛ս նույն տեղում:

թյամբ, և պայմանագրի էական պայմաններից է հանդիսանում ռենտայի դիմաց փոխանցված բնակելի տարածությունում ռենտաստացողի բնակվելու իրավունքի պահպանումը:

Պայմանագրում «ռենտավճարողը պարտավոր է բավարարել ռենտաստացողի բնակարանի պահանջմունքը» ձևակերպումը նշանակում է, որ պայմանագրում նշված բնակելի տարածությունից օգտվելու անհնարինության դեպքում ռենտավճարողը պարտավոր է ռենտաստացողին ապահովել այլ բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունք: Պայմանագրում նման պայման ներառելը բավականաչափ ծանրաբեռնում է ռենտավճարողին, քանի որ տարբեր պատճառներով և իրավահարաբերության երկարատև բնույթի ուժով հանգամանքները կարող են փոփոխվել: Դրանից ելնելով՝ կողմերն իրավասու են պայմանագրում նախատեսել ռենտաստացողի բնակարանային պահանջմունքը բավարարելու ռենտավճարողի պարտավորության դադարման հիմքեր, ինչպես նաև դրանից կախված՝ հետագա ռենտային վճարումների ծավալը համաձայնեցնելու հնարավորություն:

Ընդհանուր կանոնի համաձայն՝ ռենտաստացողը, որին ցմահ հոգալու պայմանագրով իր կյանքի ողջ ընթացքում վերապահված է բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք, այդ բնակելի տարածությունից օգտվում է դրաստեփականատիրոջ հետ համահավասար հիմունքներով, այսինքն՝ ունի ստեփականատիրոջ հետ հավասար իրավունքներ և վերջինիս հետ հավասար էլ կրում է պարտականություններ:

Այսպիսով, ընդհանրացնելով քննարկվող հարցի շուրջ մեր դիտարկումները, առաջարկում ենք, գույքն օտարելու դիմաց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ձեռք բերած անձանց իրավունքներն առավել ապես պաշտպանելու նկատառումներից ելնելով, ՀՀ քաղ. օր. 32-րդ գլուխը լրացնել **«Աստիճանային հոգալու պայմանով գույքի օտարում»** վերտառությամբ 3.1-ին պարագրաֆով՝ սահմանելով դրա իրականացման պայմաններն ու կարգը: (Տե՛ս հավելված 1):

**ԳԼ ՈՒ Խ3. ԲՆԱԿԵԼ Ի ՏԱՐԱԾՈՒ ԹՅԱՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼ ՈՒ ԹՅԱՆ
ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ ՈՐՊԵՍ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԱՋԱՑՄԱՆ
ՊԱՐՏԱՎՈՐԱ-ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՅԻՄՔ**

**§3.1 Բնակելի տարածություն վարձակալության այլ մանագրի
հասկացությունը և տարրերը**

Շուկայական տնտեսավարմանն անցնելուց հետո, երբ Հայաստանի Հանրապետությունում գրեթե դադարեց պետական միջոցների հաշվին բնակարանային շինարարությունը, դրահետմեկտեղ իրականացվեց պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդի տների սեփականաշնորհումը, ասել է թե՛ ապապետականացումը, հիմնական հույսը դրվեց այն բանի վրա, որ քաղաքացիների բնակարանային պահանջ-մունքները բավարարվեն ոչ թե սպառման հանրային ֆոնդի, այլ քաղաքացիների սեփականության ներքո գտնվող բնակելի տարածությունների հաշվին:

Խորհրդային կարգերի վերացումից հետո 1993թ-ի հունիսի 29-ին Հայկական ԽՍՀ Գերագույն խորհրդի կողմից ընդունվեց «Հայաստանի Հանրապետության պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհման մասին» օրենքը, որի հիման վրա սեփականաշնորհման կարգով քաղաքացիներին ի սեփականություն հանձնվեց հանրապետության պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդի զգալի մասը, որի հիման վրա էլ համալրվեց անհատական բնակարանային ֆոնդը:

Դրա արդյունքում ներկայումս Հայաստանի Հանրապետության բնակելի տարածության հիմնական մասը քաղաքացիների սեփականությունը կազմող բնակելի տարածություններն են, այսինքն՝ անհատական բնակարանային ֆոնդը: Եվ քանի որ հանրապետության ողջ տարածքում գտնվող բնակելի տների գերակշռող մասը հանդիսանում է քաղաքացիների սեփականությունը կազմող անհատական բնակարանային ֆոնդը, պետք է ենթադրել, որ ՀՀ Քաղ. օր. 660-676-րդ հոդվածների նորմերը տարածվում են հիմնականում քաղաքացիների սեփականությունը համարվող բնակելի ֆոնդի տների վարձակալումից բխող հարաբերությունների նկատմամբ:

Այնուամենայնիվ, Հայաստանի Հանրապետությունում որոշակի կատեգորիայի անձանց բնակարանային կարիքները հոգալու ուղ-

դուր թյամբ պետական մակարդակով իրականացվում են համապատասխան միջոցառումներ: Մասնավորապես, իրականացվում է բնակարանային շինարարություն, և բնակելի տարածությունները բաշխվում են օրենքով սահմանված կարգով հերթի վերցված կարիքավոր քաղաքացիներին՝ օրենքով սահմանված նորմաներով: Խոսքն առաջին հերթին վերաբերում է 1998թ-ի դեկտեմբերի 7-ին տեղի ունեցած երկրաշարժի հետևանքով բնակելի տներից, բնակարաններից զրկված անձանց, բնակարանի կարիք ունեցող փախստականներին, զինծառայողներին և այլն: Վերոնշյալ կատեգորիայի անձանց բնակարանային իրավունքները կարգավորելու նպատակով Հայաստանի Հանրապետության իրավասու մարմիններն ընդունել են մի շարք նորմատիվային ակտեր: Մասնավորապես, 2000թ. մայիսի 30-ին ընդունվել է «Պետական բնակարանային ֆոնդի բնակարանների անհատույց մասնավորեցման մասին» ՀՀ օրենքը¹, 2002թ. մայիսի 7-ին՝ «Համադիրության մասին» ՀՀ օրենքը²: Բացի այդ, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը 1997թ-ի մարտի 18-ի որոշմամբ հաստատել է համադիրության օրինակելի կանոնադրությունը³, 1995թ-ի դեկտեմբերի 22-ին ընդունել է Աղետի գոտում երկրաշարժի հետևանքով վթարային դարձած և պետական միջոցների հաշվին ամրացված շենքերի բնակարանների բնակեցման մասին որոշումը, 1997թ-ի օգոստոսի 9-ի թիվ 330 որոշմամբ հաստատել է «Հայաստանի Հանրապետությունում բնակարանի կարիք ունեցող փախստականների հաշվառման և բնակելի տարածությունների հատկացման կարգը»⁴: Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1998թ-ի փետրվարի 18-ի թիվ 95 որոշմամբ Հայաստանի Հանրապետության նախարարությունների, գերատեսչությունների և մարզպետարանների տնօրինության տակ գտնվող շենքերն ու շինությունները սեփականության իրավունքով հանձնվել են համապատասխան համայնքներին՝ բնակելի ֆոնդ վերափոխելու նպատակով⁵: Ինչ վերաբերում է զինծառայողներին, ապա վերջիններիս բնակարանային իրավունքները կարգավորվում են «Անհատույց պետական ֆինանսական աջակցություն տրամադրելու մասին» և «Հայաստանի Հանրապետությամբ

¹Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Պաշտոնական տեղեկագիր 2000.07.10/15 (113):
²Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Պաշտոնական տեղեկագիր 2002.06.20/20 (195) Հոդ. 471:
³Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Պաշտոնական տեղեկագիր 1997.03.31/6:
⁴Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Պաշտոնական տեղեկագիր 1997.09.06/20:
⁵Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դատագիրք, ԵՊՀ իրաւ., Երևան, 2001, էջեր 176, 178-179:

յան պաշտպանության նախարարության համակարգի զինծառայողների բնակարանային ապահովության մասին» ՀՀ կառավարության` համապատասխանաբար 2005թ. հունիսի 9-ի թիվ 947 և 2007թ. մարտի 7-ի թիվ 384 որոշումներով հաստատված կարգերով, որոնք հիմնվում են «Ձինծառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 34-րդ հոդվածի վրա:

Նորմատիվային ակտերի հիման վրա Հայաստանի Հանրապետության ղեկավարը փաստորեն ձևավորվեց բնակարանային նոր` **Համայնքային բնակարանային ֆոնդ**:

Այսպիսով, ներկայումս Հայաստանի Հանրապետության ողջ բնակելի տարածությունը բաժանվում է հետևյալ հիմնական ֆոնդերի` պետական բնակարանային ֆոնդ, տեղական ինքնակառավարմամբ հիմնների տնօրինության տակ գտնվող բնակարանային ֆոնդ (համայնքային բնակարանային ֆոնդ) և քաղաքացիների սեփականությանը կազմող բնակարանային ֆոնդ (անհատական բնակարանային ֆոնդ):

Սակայն, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը բնակարանային վերոնշյալ ֆոնդերի 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 վարձակալմանը, որոնք` անհատական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալմանը: Մինչդեռ, Ռուսաստանի Դաշնության Քաղ. օր.-ը բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից բացի նախատեսում է նաև պետական և սոցիալական օգտագործման մուկիցիպալ բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրերի բնորոշումները: ՌԴ Քաղ. օր.-ում նաև ասված է, որ բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է բնակարանային օրենսդրությամբ սահմանված պայմաններով ու կարգով¹: Ավելի ին, Ռուսաստանի Դաշնության ղեկավարը փաստորեն ձևավորվեց բնակարանային նոր օրենսգիրքը` ընդունված 2004թ. դեկտեմբերի 29-ին: Վերջինիս 3-րդ բաժինը նվիրված է պետական և սոցիալական օգտագործման համայնքային (մուկիցիպալ) բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրե-

¹Ст' у Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/9027703>. (18.08.2015թ. դրությամբ):

րից բխող հարաբերությունների կարգավորմանը:

Այլ են նաև սոցիալ-տնտեսական զարգացման տարբեր էտապներում գտնվող ինչպես ավանդական մայրցամաքային իրավունքի, այնպես էլ «ընդհանուր իրավունքի» և արևելյան եվրոպական միջաբերկրների, մասնավորապես՝ Գերմանիայի, Իտալիայի, Ֆրանսիայի, Շվեյցարիայի, ԱՄՆ, Յունաստանի, Խորվաթիայի, Չեխիայի՝ բնակելի տարածությունների վարձակալության կարգն ու պայմանները կարգավորող քաղաքացիական և բնակարանային օրենսդրության հիմնական դրույթները: Ուստի, ակնհայտ է նաև նշված երկրներում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրային հարաբերությունների կարգավորման մոտեցումների տարբերությունները, չնայած չի կարելի չնկատել նաև ընդհանուր միտումները:

Վերոնշյալ երկրներում բնակարանային վարձակալության իրավահարաբերությունների օրենսդրական կարգավորումն ապահովվում է ինչպես քաղաքացիական օրենսգրքերի, այնպես էլ բնակարանային օրենսդրության նորմերով: Ընդ որում, Գերմանիայում, Իտալիայում, Ֆրանսիայում, Չեխիայում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրին նվիրված հոդվածները ներառված են քաղաքացիական օրենսգրքերի և հատուկ օրենքների բաժիններում, իսկ Յունաստանում, Խորվաթիայում նշված պայմանագրերի կանոնակարգումն ապահովվում է բնակարանային օրենսդրության նորմերով: Շվեյցարիայում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կարգավորվում է Պարտավորական օրենքով¹: Ավելի ինչ, բնակարանի վարձակալության վերաբերյալ դրույթներ է պարունակում նաև Շվեյցարիայի Սահմանադրությունը, որի «Բնակարանի վարձակալություն» վերտառությամբ 109-րդ հոդվածը սահմանում է, որ Միությունը հրապարակում է կանոնակարգեր՝ բնակարանային վարձակալության ոլորտում չարաչափումները, մասնավորապես՝ կամայական վարձավճար սահմանելու, պայմանագիրը կամայական կնժելու, ինչպես նաև վարձակալության պայմանագիրն անորոշ ժամկետով երկարաձգելու դեպքերը կանխարգելելու նպատակով: Նույն հոդվածը սահմանում է նաև, որ Միությունը կարող է հրապարակել կանոնակարգեր՝ բնակարանային վարձակալության համընդհանուր

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

տիպային պայմանագրեր սահմանելու վերաբերյալ¹:

Բնակարանի վարձակալությանն առնչվող դրույթներ է պարունակում նաև Պորտուգալիայի Սահմանադրությանը, որի 65-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ պետությանը վարում է այնպիսի քաղաքականության, որն ուղղված է ընտանեկան եկամտին համապատասխան վարձավճար սահմանելուն ...²:

Հայաստանի Հանրապետությանը բնակելի տարածության վարձակալության հարաբերությանն ենթարկվող կանոնակարգում են Քաղ. օր.-ով, որը պարունակում է բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրին նվիրված 17 հոդված:

Ներկայումս Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքները բավարարվում են՝

➤ սեփականության իրավունքով բնակելի տարածություն ունենալու միջոցով,

➤ ուրիշ անձանց բնակելի տարածությունը վարձակալելու միջոցով:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքները հիմնականում բավարարվում են սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող բնակելի տների հաշվին: Ազգաբնակչության փոքր մաս էլ ապրում է պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդի տներում և այդ առթիվ առաջացող բնակարանային հարաբերությանն ենթարկվող կարգավորվում են քաղաքացիական օրենսդրությամբ: Այդ ֆոնդի տների հիմնական մասը նախկին հանրային ֆոնդի տներն են, առանձին գերատեսչությանն ենթարկվող, հատկապես Հայաստանի Հանրապետության պաշտպանության նախարարության տնօրինության տակ գտնվող բնակելի տարածությունները:

Չնայած դրան, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիների սովորական գվածի համար բնակարանային պահանջմունքների բավարարման տարածված միջոց է հանդիսանում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը, որին նվիրված են Քաղ. օր. 660-676-րդ հոդվածները:

ՀՀ քաղ. օր. 660-րդ հոդվածի համաձայն՝ **բնակելի տարածություն**

¹Տե՛ս Շվեյցարիայի Կոնֆեդերացիայի 1999թ. Դաշնային Սահմանադրությանը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/swiss/swiss--r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

²Տե՛ս Պորտուգալիայի Հանրապետության 1976թ. Սահմանադրությանը: http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/portugal/portug-r.htm (10.07.2015թ. դրությամբ):

վարձակալ ության պայմանագրով մի կողմը՝ բնակելի տարածության սեփականատերը կամ նրա լիազորած անձը (վարձատու), պարտավորվում է վճարի դիմաց մյուս կողմի (վարձակալի) տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել բնակելի տարածություն:

Բնակելի տարածության վարձակալ ության պայմանագրի վերոնշյալ բնորոշումը համընդհանուր է և տարածվում է պայմանագրի երկու տեսակների վրա, որոնցից առաջինը պայմանականորեն կարելի է անվանել կոմերցիոն վարձակալ ության պայմանագիր, որի առարկան են հանդիսանում մասնավոր, պետական կամ հանրային սեփականության ներքո գտնվող բնակարանային ֆոնդի օբյեկտները:

Պայմանագրի մյուս տեսակը այսպես կոչված սոցիալական վարձակալ ության պայմանագիրն է, որը կնքվում է միայն պետական և հանրային սեփականության ներքո գտնվող բնակարանային ֆոնդի օբյեկտների նկատմամբ:

Անցումը շուկայական տնտեսավարմանն իր հերթին հանգեցրեց բնակելի տարածության հատկացումը և օգտագործումը միջնորդավորող տարբեր իրավական ձևերի հաստատման անհրաժեշտության: Միաժամանակ, շուկայական տնտեսավարմանը բնորոշ է այն, որ հասարակության մեջ առկան են բնակչության որոշակի խմբեր և շերտեր, ովքեր ի վիճակի չեն ինքնուրույն լուծելու իրենց բնակարանային խնդիրները շուկայական մեխանիզմներ ներառող իրավական ձևերի միջնորդությամբ, այդ իսկ պատճառով էլ ակնկալում են պետության աջակցությունը խնդրի կարգավորման գործում:

Ե.Վ. Բոգդանովն իր «Բնակարան և շուկա» վերտառությամբ աշխատությունում հիմնավորում է շուկայական տնտեսության պայմաններում բնակելի տարածության հատկացման և օգտագործման հարաբերությունները կարգավորող իրավական **երկու ձևերի** անհրաժեշտությունը: Ըստ հեղինակի՝ շուկայական-բնակարանային հարաբերությունների շրջանակներում բնակարանի հատկացման և օգտագործման հարաբերությունները միջնորդավորող պայմանագրին պետք է բնորոշ լինեն հետևյալ հատկանիշները՝ **հարաբերության ներքին ժամկետային բնույթը, փոխհատուցելիությունը, որը սեփականատիրոջը հնարավորություն կընձեռի ստանալ եկամուտ, պայմանագրի ազատությունը, պայմանագրի կնքումը նախապատաստող որևէ պարտադիր միջոցառման, ինչպես նաև հատկացվող բնակարանի չափերի կապակցությամբ ցանկացած սահմանափակումների բացակայությունը**

յ ու նը, վարձակալ ի իրավասու թյ ու նների ծավալ ի և դրանց բովանդակու թյ ան կախված ու թյ ու նը վերջինիս վճարու նակ ու թյ ու նից ու վարձատու ի հետ կ նքված համաձայ նագրի է ու թյ ու նից և այ լ ն¹:

Դրան հակառակ, տնտեսապես անկայ ու ն և հասարակ ու թյ ան որոշ կատեգորիայ ի անձանց բնակարանայ ի ն պահանջ մ ու նքների բավարարման ն ու ղ ղված հարաբեր ու թյ ու նները կարգավորող պայ մանագրի համար Ե.Վ. Բոգդանովն առաջարկ ու մ է հետևյ ալ բնորոշ հատկանիշները՝ **շահույ թի բացակայ ու թյ ու նը, բնակարանի օգտագործման անժամկետ բնույ թը, քաղաքացիներին բնակարանի կարիք ու նեցող համարել ու նախապես հատուկ կազմակերպչ ական միջոցառումների անհրաժեշտ ու թյ ու նը, վարձակալ ի իրավասու թյ ու նների ծավալ ի և դրանց բովանդակ ու թյ ան անկախ ու թյ ու նը վերջինիս վճարու նակ ու թյ ու նից, պայ մանագրի կ նք ու մը «Տիպայ ի ն» պայ մանագրի հիման վրան այ լ ն²:**

Նշ ենք նաև, որ բնակարանայ ի ն վարձակալ ու թյ ան՝ կոմերցիոն և սոցիալ ական պայ մանագրերի հարաբերակց ու թյ ան առնչ ու թյ ամբ գրական ու թյ ան մեջ կան տարբեր մոտեց ու մներ: Որոշ հեղինակներ գտն ու մ են, որ բնակարանայ ի ն վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիրն իրենից ներկայացն ու մ է քաղաքացիա-իրավական պայ մանագրի տեսակ, իսկ բնակել ի տարած ու թյ ան սոցիալ ական վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիրը և բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիրը՝ նրա տարատեսակներ (վերջինս գրական ու թյ ան մեջ անվանվ ու մ է կոմերցիոն վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիր):

Այ սպես, Պ.Ի. Սեդուգինի կարծիքով՝ «բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիրը քաղաքացիա-իրավական պայ մանագրի տեսակներից մեկն է, միաժամանակ այ ն հանդիսան ու մ է բնակարանայ ի ն իրավ ու նքի հիմնական պայ մանագիրը»³:

Բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան սոցիալ ական և կոմերցիոն պայ մանագրերը հանդիսան ու մ են բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագրի տեսակներ, ինչ պես որակ ու մ է դրանք հեղինակը⁴:

Նման մոտեց ու մը լ այ ն արձագանքներ գտավ գրական ու թյ ան մեջ: Մասնավորապես, Յ ու Վ. Ռոմանեցը ն ու յ ն պես բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագիրը բնորոշ ու մ է որպես քաղաքացիա-

¹Տե՛ս Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск. 1992., էջեր 56-62:
²Տե՛ս ն ու յ ն աշխ., էջեր 61-66:
³Տե՛ս Седугин П.И. Жилищное право., 2-е изд., перераб. и доп. М., Норма. 2003, էջ 81:
⁴Տե՛ս ն ու յ ն աշխ., էջեր 82-83:

րավական պայմանագիր, իսկ սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը՝ նրատեսակ¹: Այս տեսակետի կողմնակիցներն են նաև Յու.Կ. Տոլստոյը², Լ.Մ.Պչեկինցևան³:

Բնակելի տարածության վարձակալության սոցիալական և կոմերցիոն պայմանագրերի հարաբերակցության կապակցությամբ արտահայտվել են ավելի «զգուշ» գնահատականներ: Այսպես, Ս.Ս. Կորնենը սկզբում նշված պայմանագրերի մասին գրում է որպես բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի տարատեսակներ⁴, սակայն, այնուհետև հաստատում է, որ սոցիալական վարձակալության պայմանագիրն իրենից ներկայացնում է «իբր» (կվադի) պայմանագիր, այդ պատճառով էլ սոցիալական և կոմերցիոն պայմանագրերի նմանությունը շատ հարաբերական է: Ինչ վերաբերում է այդ պայմանագրերը միմյանց մոտեցնող այն փաստարկին, թե կոմերցիոն պայմանագրին վերաբերող մի շարք նորմեր տարածվում են նաև սոցիալական վարձակալության պայմանագրի նկատմամբ, ապա Ս.Ս. Կորնենը նման փաստարկն անվանում է ոչ կոռեկտ, քանի որ, հեղինակի կարծիքով, տվյալ հանգամանքը հարկավոր է դիտարկել որպես օրենսդրական տեխնիկայի եղանակ⁵:

Այս հարցում ավելի որոշակի է արտահայտվում Մ.Ի. Բրազինսկին: Վերջինիս կարծիքով՝ վերոնշյալ պայմանագրերը հանդիսանում են պայմանագրի երկու ինքնուրույն տեսակներ. բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիր կամ ինչպես ընդունված է գրականության մեջ՝ կոմերցիոն վարձակալության պայմանագիր և վերջինիս գուճահեռ՝ սոցիալական վարձակալության պայմանագիր⁶:

Մ.Ի. Բրազինսկու դիրքորոշումը, մեր կարծիքով, առավել հստակ է արտահայտում քննարկվող պայմանագրերի էությունը և վերջիններիս իրավական կարգավորման առանձնահատկությունը: Ընդունելի չեն մեկ տեսակի շրջանակներում նշված պայմանագրերի տիպային հարաբերակցության վերաբերյալ այնուամենայնիվ՝ երկու իրավական ձևերի այդքան հակասական առանձնահատկությունների

¹Տե՛ս Ռոմանց Յու.Վ. Система договоров в гражданском праве России - М. Юристъ. 2001. Էջեր 353-357:

²Տե՛ս Տոլստոյ Յու.Կ. Жилищное право. Учебник - М., 1996, Էջեր 32-33:

³Տե՛ս Պչեկինցևա Լ.Մ., Պչեկինցև Ս.Վ. Некоторые вопросы теории жилищного права, история и современность // Жилищное право 2003. № 2. Էջեր 8-10:

⁴Տե՛ս Կորնեև Ս.Մ. Гражданское право: в 2-х т. 2 п-т. Учебник. Под ред. Р.А.Суханова. М, Гамма. 1999., Էջ 442:

⁵Տե՛ս Նոնյն աշխ., Էջ 443:

⁶Տե՛ս Բրազինսկի Մ.Ի., Վитрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества - Книга вторая, М. Юридическая литература. 2000, Էջ 662:

պայ մաններում: Մի կողմից՝ ժամկետային բնույթը, եկամուտ ստանալու գործունը, պայմանագրի ազատությունը, պայմանագրի առարկային վերաբերող որևէ սահմանափակման, ինչպես նաև կազմակերպչական գործունեության անհրաժեշտության բացակայությունը և այլն: Եվ մյուս կողմից, ընդհակառակը, անժամկետ բնույթը, եկամտի և պայմանագրի ազատության բացակայությունը, պայմանագրի առարկային վերաբերող սահմանափակումների առկայությունը (նորմավորումը), պայմանագրի կնքմանը նախորդող կազմակերպչական միջոցառումների անհրաժեշտությունը և այլն:

Բնակելի տարածությունների սոցիալական և կոմերցիոն վարձակալությունների առանձին իրավական կարգավորման մասին են վկայում նաև միջարքերկրների օրենսդրություններ: Մասնավորապես, Խորվաթիայի օրենսդրությունը նույնպես առանձնացնում է բնակելի տարածությունների սոցիալական և կոմերցիոն վարձակալությունը: Այսպես, բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության իրավունք ունեն՝ անապահով բնակչությունը, 1991-1995թթ. Քաղաքացիական պատերազմի վետերաններն ու նրանց ընտանիքների անդամները, հատուկ նորմատիվ ակտերի հիման վրա բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության իրավունք ունեցող անձինք, պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդ կազմող բնակելի տարածությունների վարձակալներ հանդիսացող անձինք, ովքեր օգտվում են բնակվարձի վճարման արտոնություններից: Բնակարանային կարիքների բավարարման և բնակարանների որակի բարելավման նպատակով 2001թ. Խորվաթիայում ընդունվել է հանրային միջոցներով բնակարանային շինարարության խթանման օրենք, որի համաձայն՝ հանրային համարվում են այն միջոցները, որոնք բնակարանային շինարարության համար հատկացվում են պետական և համայնքային կազմավորումների ֆոնդերից: Այդ միջոցների հաշվին կառուցված բնակարանները նախատեսված են ազգաբնակչությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմիններին վաճառելու համար՝ արտոնություններից օգտվող քաղաքացիներին սոցիալական վարձակալության հանձնելու նպատակով¹:

ԱՄՆ-ում առանձնացվում են համայնքային մարմինների վարման ներքո գտնվող բնակելի տարածությունները, գերատեսչական բնակելի տարածությունները և մասնավոր սեփականության առարկա

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

հանդիսացող բնակելի տարածությունները:

Համայնքային մարմինների վարման ներքո գտնվող բնակելի տարածությունները տրամադրվում են, հիմնականում, ցածր եկամուտ ունեցող քաղաքացիներին, համայնքային բնակարանային ֆոնդից բնակարան ստանալու արտոնյալ իրավունք ունեցող անձանց: Դրանք տարեցներն են (62 տարեկան և բարձր), ոչ ստանդարտ պայմաններում ապրող, տարերային աղետներից տուժած անապահովները և այլն:

ԱՄՆ կառավարությունը, որոշ նահանգների դաշնային գերատեսչությունները և վարչակազմերն ունեն սեփական բնակարանային ֆոնդը կամ վարձակալում են բնակելի տարածություններն իրենց աշխատակիցների համար: Գերատեսչական բնակելի տարածությունները տրամադրվում են որոշակի պաշտոններում նշանակվելիս կամ պայմանավորված են որոշակի ծառայողական պարտականությունների կատարմամբ:

Մասնավոր կամ անհատական սեփականության ներքո գտնվող բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է ընդհանուր կանոններով, սակայն, գործում է խորականություն և արգելող նորմ: Այսպես, վարձատու չի կարող հրաժարվել պայմանագիր կնքել վարձակալի՝ տարեց կամ հաշմանդամ լինելու պատճառով, ինչպես նաև այն դեպքում, երբ ընտանիքի անդամն ունի ֆիզիկական արատ¹:

Չեխիայում բնակարանային ֆոնդում առանձնացվում են ծառայողական և հատուկ բնակարանները: Նշված տարածությունների կապակցությամբ կնքվող վարձակալության պայմանագրերն ունեն որոշ առանձնահատկություններ: Ծառայողական են հանդիսանում՝ առանձին օբյեկտների շահագործման աշխատանքներ կատարող անձանց բնակության համար նախատեսված բնակարանները, ֆիզիկական, իրավաբանական անձանց սեփականության ներքո կամ նրանց պատկանող տներում գտնվող և վերջիններիս աշխատակիցների բնակության համար նախատեսված բնակարանները, պաշտպանության նախարարության, ներքին գործերի նախարարության, ոստիկանության, անվտանգության ծառայության՝ բացառապես կադրային զինծառայողների և զինվորական ստորաբաժանումների քաղաքացիական աշխատակիցների բնակության համար նախատեսված տների բնակարանները: Ծառայողա-

¹Տե՛ս http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040042 (25.08.2015թ. դրությամբ):

կան բնակարանի վարձակալ ու թյան պայմանագիրը կնքվում է վարձակալի կողմից համապատասխան աշխատանքը կատարելու պարտավորության առկայության դեպքում, իսկ կադրային գինվորական անձնակազմի համար՝ գործառնի պատասխանատու մարմնի և համապատասխան նախարարության միջնորդության հիման վրա:

Հատուկ բնակելի տարածություններ ասելով հասկացվում են հաշմանդամների բնակության համար նախատեսված բնակարանները, կամ հատուկ շենքերում (հագեցած հաշմանդամ-քաղաքացիների բնակության համար հատուկ սարքավորումներով) գտնվող բնակարանները՝ խնամակալ ական ծառայության առկայության ամբ: Եթե բնակարանի կամ հատուկ սարքավորումներով հագեցած շենքի կառուցումն իրականացվել է պետության մասնակցությամբ կամ ամբողջությամբ պետական միջոցների հաշվին, ապա վարձակալ ու թյան պայմանագիրը կարող է կնքվել միայն իրավասու համայնքային մարմնի միջնորդության հիման վրա կամ Չեխիայի Հանրապետության կառավարության՝ հաշմանդամների հարցերով հանձնաժողովի համաձայնությամբ¹:

Վերոգրյալ ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս եզրակացնելու, որ քննարկվող պայմանագրերը, մեր համոզմամբ, հանդիսանում են ինքնուրույն պայմանագրեր, ինչը պայմանավորում է վերջիններիս առանձին իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունն այնպես, որպեսզի և՛ կոմերցիոն, և՛ սոցիալական վարձակալ ու թյան պայմանագրերին առնչվող օրենսդրությունը լինի առանձնահատուկ: Վերոնշյալ իրավական ձևերը չեն կարող հարաբերակցվել ինչպես ձև ու տեսակ:

Իրավաբանական գրականության ոլորտում միանշանակ գնահատական չկանալ բնակարանային վարձակալ ու թյան պայմանագրի բնութագրման հարցում: Կասկածից վեր է, որ այն երկկողմանի է: Մինչդեռ, վերջինիս հատուցելի լինելու հարցում կարծիքները տարբեր են²: Մեր կարծիքով անհրաժեշտ է պարզապես տարբերակել հատուցելիությանը բնակելի տարածության կոմերցիոն վարձակալ ու թյան պայմանագրում և սոցիալական վարձակալ ու թյան պայմանագրում: Եթե առաջին դեպքում հատուցելիությանը դիտվում է որպես սեփականատիրոջ կողմից եկամուտ ստանալու միջոց, ապա երկրորդ դեպքում՝ որպես բնակարանի պահպանման և շահագործման ծախսերը հոգալու

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

²Տե՛ս Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества - Книга вторая, М. Юридическая литература. 2000, էջ 667:

միջոց: Ըստ բովանդակության վերջինս ամբողջովին տարբերվում է առաջինից:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի **կողմեր** կարող են լինել քաղաքացիական իրավունքի սուբյեկտ հանդիսացող քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, Հայաստանի Հանրապետության ունը, համայնքները: Պայմանագրի կողմերն են վարձատու և վարձակալը: **Վարձատու** կարող է լինել բնակելի տարածության սեփականատերը կամ նրա իրագործ անձը (Քաղ. օր. 660-րդ հոդված, կետ 1): Ըստ որում, վարձատու կարող են լինել քաղաքացիական իրավունքի բոլոր սուբյեկտները: Բնակելի տարածությունը վարձակալության ամբժամանակավորապես այլ անձի տրամադրելը գույքի տնօրինման եղանակ է, ուստի այդ անել կարող է միայն սեփականատերը կամ նա կարող է իրագործել ուրիշին՝ կատարելու այդպիսի գործողություններ:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի **վարձակալ** կարող են լինել միայն քաղաքացիները: Հայկական ԽՍՀ 1982 թվականի բնակարանային օրենսգրքում¹, ինչպես նաև ՀՀ Քաղ. օր.-ում եղել են և կան բազմաթիվ հոդվածներ, որտեղ խոսվում է վարձակալի ընտանիքի անդամների մասին (Քաղ. օր. 668-րդ, 669-րդ, 674-րդ, 675-րդ և այլ հոդվածներ): Իսկ ինչպես հայտնի է քաղաքացիներից բացի, իրավունքի ոչ մի սուբյեկտ ընտանիքի անդամ չունի: Բացի դրանից, Քաղ. օր. 674-րդ հոդվածում խոսվում է վարձակալի մահվան դեպքում նրան այլ անձով փոխարինելու մասին, երբ «... վարձակալ դառնում է նախկին վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներից մեկը»: Իհարկե, իրավունքի սուբյեկտներից մահանում է միայն քաղաքացին, իսկ իրավաբանական անձինք, պետությունը և համայնքները չեն մահանում: Առավել ևս եթե բնակարանի վարձակալը լինի պետությունը, ապա հնարավոր չէ պատկերացնել, որ պետությունն ապրի վարձակալած տարածության վրա և այն էլ նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներ լինեն: Այս բոլորը հաշվի առնելով՝ պարզապես անհեթեթ է թվում Քաղ. օր. 666-րդ հոդվածի շարադրանքը, ըստ որի «Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով՝ վարձակալ կարող են լինել քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, Հայաստանի Հանրապետության ունը և համայնքները»: Ինչպես նշում է պրոֆեսոր Գ.Ղարախանյանը, Քաղ. օր. 666-րդ հոդվածը պետք է շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ. **«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմա**

¹Ուժը կորցրել է 2005 թվականի հոկտեմբերի 4-ին:

Նագրով վարձակալ կարող է լինել միայն քաղաքացին»¹: Ի դեպ, նույն ախտի բովանդակությունը նույնիսկ նաև ՌԴ Քաղ. օր. 677-րդ հոդվածի 1-ին կետը²:

Անշուշտ, քաղաքացին է, որ կարող է ունենալ ընտանիքի անդամ և նա է, որ կարող է համաձայնություն տալ վարձակալ ած տարածությունում բնակեցնել ու այլոց: «Բնակելի տարածությունում, վարձակալի համաձայնությամբ, կարող են մշտապես բնակեցվել այլ քաղաքացիներ» (Քաղ. օր. 668-րդ հոդված, կետ 1): Օրենսդիրն առաջին հերթին նկատի ունի վարձակալի ընտանիքի անդամներին, նոր միայն՝ այլ անձանց:

Պարզաբանման կարիք ունի «ընտանիքի անդամ» հասկացությունը: Այն պարզաբանելիս պետք է նկատի ունենալ, որ բնակարանային հարաբերություններում ընտանիքը հանդես է գալիս որպես իրավունքների ու պարտականությունների հատուկ սուբյեկտ, ունի հատուկ իրավական կարգավիճակ:

Գործող Քաղ. օր.-ը չի օգտագործում **«վարձակալի ընտանիքի անդամ»** հասկացությունը, ինչպես նշում էր Հայկական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգրքը, այլ պարզապես նշում է **«վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներ»** բառակապակցությունը: Մինչդեռ, Հայկական ԽՍՀ բնակարանային օրենսդրությամբ որոշված էր այն անձանց շրջանակը, ովքեր համարվում էին կամ կարող էին համարվել վարձակալի ընտանիքի անդամ: Այսպես, Հայկական ԽՍՀ 1982 թվականի բնակարանային օրենսգրքի 54-րդ հոդվածի ու ժողով «վարձակալի ընտանիքի անդամների թվին էին պատկանում վարձակալի ամուսինը, նրանց երեխաները և ծնողները: Այլ անձինք կարող էին վարձակալի ընտանիքի անդամ ճանաչվել, եթե նրանք բնակվում էին վարձակալի հետ համատեղ և նրա հետ վարում էին ընդհանուր տնտեսություն»³: Այս անձինք, անկախ նրանց տարիքից ու աշխատունակության աստիճանից, անառարկելիորեն համարվում էին վարձակալի ընտանիքի անդամ: Միակ պահանջն այն էր, որ նրանք վարձակալի հետ ապրեին համատեղ: Ուստի, առանձին ապրել ու դեպքում ո՛չ մտիկ ազգականները, ո՛չ նույնիսկ ամուսինը չէին կարող ճանաչվել վարձակալի ընտա-

¹Տե՛ս Բարսեղյան Տ., Հայկյանց Ա., Ղարաբանյան Գ., Մեղրյան Ս. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դատաբանություն, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008, էջեր 174-175:

²Տե՛ս Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/9027703>. (18.08.2015թ. դրությամբ):

³Նույն ախտի մոտեցում է նկատվում նաև Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքում: Տե՛ս § 569 a:

նիքի անդամ բնակարանային օրենսդրության իմաստով¹:

Պարզաբանման կարիք ունի նաև «այլ անձինք» հասկացությունը: Տվյալ դեպքում խոսքը վերաբերում է այն անձանց, ովքեր վարձակալի հետ վերը նշված ազգակցական կապերի մեջ չեն գտնվում: Սրանք հատկապես վարձակալի կամ նրա ընտանիքի անդամների հետ փաստական ամուսնական կապի մեջ գտնվող անձինք կամ նրանց խնամքի տակ գտնված անաշխատունակներն են²:

Վերը նշվածը վերաբերում է բնակարանային սոցիալական վարձակալության պայմանագրին: Մինչդեռ, կոմերցիոն վարձակալության դեպքում անձանց շրջանակը, ովքեր կարող են բնակվել վարձակալի հետ, սահմանափակված չէ: Այսպես, Քաղ. օր 668-րդ հոդվածի 1-ին կետով սահմանվում է, որ բնակելի տարածությունում, վարձակալի համաձայնությամբ, կարող են մշտապես բնակեցվել այլ քաղաքացիներ: Ընդ որում, չի պահանջվում, որ վերջիններս վարձակալի հետ վարեն ընդհանուր տնտեսություն և այդ փաստի ուժով հանդիսանան ընտանիքի անդամ: Ըստ էության, բոլոր դեպքերում նրանց կազմը որոշում է վարձակալը: Այս անձինք վարձակալի հետ համահավասար օգտվում են միայն բնակելի տարածությունն օգտագործելու իրավունքից:

Այստեղ հարկ ենք համարում անդրադառնալ մեկ կարևոր հանգամանքի վրա: Ինչպես արդեն նշել ենք, ՀՀ Քաղ. օր-ն օգտագործում է «վարձակալի հետ մշտապես բնակվող այլ քաղաքացիներ» հասկացությունը: Այն կիրառվում է կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրից բխող հարաբերությունների մասնակիցների նկատմամբ և, իր հերթին, փոխարինում է «վարձակալի ընտանիքի անդամ» հասկացությունը: Մեր կարծիքով, խոսելով վարձակալի հետ մշտապես բնակվող այլ քաղաքացիների մասին, օրենսդիրն առաջին հերթին նկատի է ունեցել վարձակալի ընտանիքի անդամներին, քանի որ ոչ ոք չէր կարող բացառել այնպիսի կարևոր սոցիալական օղակի առկայությունը, ինչպիսին ընտանիքն է: Հասկանալի է, որ բնակելի տարածությունում բնակվող անձինք, որպես կանոն, կազմում են ընտանիք, այսինքն միմյանց հետ կապված են ամուսնական, ազգակցական և այլ կապերով:

Վարձակալի հետ մշտապես բնակվող անձանցից հարկավոր է տար-

¹Տե՛ս Ղարախանյան Գ.Յ., Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք, Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 1995թ., էջ 76:

²Տե՛ս նույն աշխ., էջ 77:

բերել **Ժամանակավոր բնակիչներին**: Վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնությամբ իրավունք ունեն թույլատրելու բնակելի տարածությունում անհատույց բնակվելու ժամանակավոր բնակիչների: Վարձակալը վարձատուի առջև պատասխանատվություն է կրում ժամանակավոր բնակիչների գործողությունների համար (Քաղ. օր. 669-րդ հոդված, կետ 1): Վերջիններիս բնակեցման դեպքում վարձակալության պայմանագիրը փոփոխման չի ենթարկվում, քանի որ նրանք բնակելի տարածության նկատմամբ ինքնուրույն իրավունքներ ձեռք չեն բերում և բնակելի տարածության օգտագործմանն առնչվող հարցերի լուծմանը չեն մասնակցում:

Ինչպես գիտենք, բնակելի տարածության կոմերցիոն վարձակալության պայմանագիրը հանդիսանում է կողմերի ազատ կամահայտնության արդյունք: Այսինքն, եթե վարձատուն համաձայն է վարձակալի հետ բնակվող անձանց կազմի հարցում, իրավունք ունի պայմանագիր չկնքել¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի **առարկա** (օբյեկտ) կարող է լինել մշտական բնակության համար պիտանի բնակելի տարածությունը (բնակարանը, բնակելի տունը, բնակարանի կամ բնակելի տան մասը): Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիր կարող է կնքվել միայն մեկուսացված բնակելի տարածության նկատմամբ: Մեկուսացված է համարվում այն բնակելի տարածությունը (սենյակ, բնակարանի մասնային), որն ունի ինքնուրույն ելք դեպի փողոց, աստիճանավանդակ կամ ընդհանուր օգտագործման վայր: Այն չպետք է այլ սենյակների հետ կապված լինի ընդհանուր մուտքով: Սակայն, եթե միևնույն բնակարանում սենյակներն ունեն առանձին մուտքեր, ապա նրանք նույնպես համարվում են մեկուսացված:

Բնակարանային վարձակալության կոմերցիոն պայմանագրի առարկան որոշում են կողմերը՝ փոխադարձ համաձայնությամբ: Մինչդեռ, պետական կամ համայնքային բնակարանային \$ոնդի տներում բնակարանային վարձակալության պայմանագրի առարկային բնորոշ են հետևյալ առանձնահատկությունները.

- պայմանագրի առարկան որոշվում է ոչ թե կողմերի համաձայ-

¹Տե՛ս Сосипатрова С. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере./Государство и право. 1997. № 4. Էջ 16:

նույն ժամանակ, այլ բնակեցի տարածությունն հատկացնելու մասին վարչական ակտով,

- նրա բնույթը որոշված է օրենքով,
- այն նորմավորվում է ըստ չափերի:

Վարձակալին հատկացվող բնակեցի տարածությունը պետք է լինի բարեկարգ: Բնակարանների բարեկարգությունը չպետք է միանշանակ հասկանալ: Բարեկարգության աստիճանը տարբեր բնակավայրերում տարբեր է լինում: Ուստի բարեկարգ պետք է համարել այնպիսի բնակեցի տարածությունը, որը բավարարում է տվյալ բնակավայրում սահմանված սանիտարական և տեխնիկական պահանջներին, ինչպես նաև բնակարանի բարեկեցության մակարդակին:

Չնայած քաղ. օր.-ում համապատասխան դրույթի բացակայությանը, գտնում ենք, որ, դատելով քաղ. օր. 661-րդ հոդվածի պահանջից, բնակարանային վարձակալության պայմանագրի ինքնուրույն առարկա չեն կարող լինել սենյակի մասը կամ միջանցիկ (չմեկուսացված) սենյակը, ինչպես նաև օժանդակ տարածությունները (խոհանոցը, պահեստային մասերը և այլն)¹: Սակայն երբ բնակարանային վարձակալության պայմանագրի հիման վրա քաղաքացուն բնակեցի տարածությունն է հատկացվում, ապա պայմանագրից բխող իրավունքներն ու պարտականությունները տարածվում են նաև դրանց կից օժանդակ տարածության վրա:

Բազմաբնակարան տներում բնակեցի տարածության վարձակալը, բնակեցի տարածության օգտագործման հետմեկտեղ իրավունք ունի օգտվել նաև տան ընդհանուր տարածքներից, տունը կրող կառուցվածքներից, բնակեցի շենքերն սպասարկող մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներից (Քաղ. օր. 224-րդ հոդված):

Բնակեցի տարածության վարձակալության պայմանագրի առարկա կարող է լինել ոչ միայն իրավաբանորեն, այլ և փաստացի ազատ բնակեցի տարածությունը: Եթե հատկացված բնակեցի տարածությունը զբաղեցված է մեկ այլ քաղաքացու կողմից կամ քաղաքացին ոչ իր մեղքով չի կարող զբաղեցնել այդ բնակարանը, ապա վարձատուն պետք է միջոցներ ձեռնարկի այն ազատելու և վարձակալին հատկացնելու ուղղությամբ: Կարծում ենք՝ այս կանոնը պետք է տարածվի բոլոր

¹Նույն աբովանդակ դրույթ էր պարունակում ՀԽՍՀ բնակարանային օրենսգրքի 52-րդ հոդվածը:

կարգի տների նկատմամբ:

Իրենց տարբերակիչ առանձնահատկություններն ունեն բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի առարկայի ներկայացվող պահանջներ բովանդակող մի շարք երկրների օրենսդրությունները: Որոշ երկրներում, մասնավորապես, Յունգարիայում և Շվեյցարիայում, պայմանագրի առարկայից կախված տարբերակում են վարձակալության պայմանագրի տարբեր տեսակներ: Համաձայն դրանցից մեկի՝ հատուցելիության սկզբունքներով տրամադրվում է ոչ միայն գույքի օգտագործման իրավունքը, այլև տվյալ գույքից օգուտներ ստանալու իրավունքը¹:

Ֆրանսիական օրենսդրությունը սահմանում է նվազագույն պահանջներ, որոնց պետք է համապատասխանի վարձակալության հանձնվող բնակելի տարածությունը. այն պետք է բաղկացած լինի, նվազագույնը, մեկ բնակելի սենյակից և հարակից տարածքներից՝ խոհանոցից կամ խոհանոցային անկյունից, լոգարանից և այլն: Բնակելի սենյակը պետք է լինի 8 քմ. ոչ պակաս, եթե առկա է առանձին խոհանոց, և ոչ պակաս, քան 12 քմ., եթե տվյալ սենյակում է գտնվում խոհանոցային անկյունը: Բնակարանը պետք է ապահովված լինի գազով, էլեկտրականությամբ, տաք և սառը ջրով, կոյուղով, օդափոխության համակարգով: Յունգարիայի օրենսդրությունը բնակելի տարածությունն ասելով նկատի ունի բնակելի տները, բազմաբնակարան շենքերի բնակարանները, մեկ սենյականոց բնակարանները միայնակների համար նախատեսված տներում, 12 քմ. ոչ պակաս մակերեսով սենյակները, ժամանակավոր բնակության համար նախատեսված տարածությունները²:

ԱՄՆ-ում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի առարկա կարող են լինել ինչպես առանձին բնակարանները, սենյակները, այնպես էլ մեկ ընտանիքի բնակության համար նախատեսված տները (առանձնատները): Որոշ նահանգների օրենսդրությունն արգելում է վարձակալության հանձնել սենյակի մասը կամ նույն սենյակը կամ բնակարանը մի քանի ընտանիքների: Այն դեպքում, երբ վարձատու, խախտելով գործող արգելքը, բնակարանը կամ սենյակը հանձնել է մի քանի վարձակալների, ապա մյուս հաջորդող վարձակալները, բացառությամբ առաջինը պայմանագիր կնքած վարձակալի,

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

²Տե՛ս նույն տեղը:

ազատվում են բնակվարձը վճարելու պարտականությունից¹:

Քաղաքացիական օրենսդրությամբ բնակելի շինությունները համարվում են անշարժ գույք: Յետևաբար, բնակելի տարածության շուրջ կնքվող ցանկացած պայմանագիր պետք է կնքվի անշարժ գույքի վերաբերյալ քաղաքացիական օրենսդրության կանոններին համապատասխան:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է **գրավոր**՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով (Քաղ. օր. 662-րդ հոդված): Այդ պայմանագիրը ոչ միայն պետք է վավերացվի նոտարական կարգով, այլև դրանից ծագող իրավունքներն էլ ենթակա են պետական գրանցման (Քաղ. օր. 663-րդ հոդված):

Նշվածի կապակցությամբ ցանկանում ենք կատարել մեկ նկատառում: Այսպես, «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի² 24-րդ հոդվածի 6-րդ կետը սահմանում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքներից (բացառությամբ միակողմ գործարքների) ծագող իրավունքները պետք է պետական գրանցման ներկայացվեն ոչ ուշ, քան այդ գործարքների նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Սույն պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերության: Նման գործարքն առնչինչ է: Ինչպես տեսնում ենք, օրենսդիրը, նոտարական վավերացումից բացի, նախատեսել է անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցում՝ միաժամանակ սահմանելով, որ այդ պահանջը չկատարելը հանգեցնում է դրան անվավերության: Նման գործարքն առնչինչ է (ՀՀ քաղ. օր. 302-րդ հոդված, 1-ին կետ): Սակայն անհասկանալի է, թե ինչու գործարքից բխող իրավունքը չգրանցելը պետք է առնչինչ դարձնի գրավոր ձևակերպված և նոտարի կողմից վավերացված օրինական գործարքը: Անհասկանալի է նաև այդ հարցում դատարանի դերը: ՀՀ քաղ. օր. 302-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ եթե գործարքը կնքվել է պառչած ձևով, իսկ կողմերից մեկը հրաժարվում է գործարքից ծագող իրավունքների գրանցումից, դատարանն իրավունք ունի մյուս կողմի պահանջով վճիռ կայացնել այդ իրավունքների գրանցման կապակցությամբ: Փաստորեն, դատարանը հանդես է գալիս փաստն արձանագրողի դերում,

¹Տե՛ս http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040042 (25.08.2015թ. դրությամբ):

²Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության Պաշտոնական տեղեկագիր 1999.05.06/11 (77):

քանի որ ոչ մի նոտար չի կարող վավերացնել պատշաճ (գրավոր) չկնքված գործարքը: Յետևաբար, օրենսդիրը պետք է նկատի ունենար, որ անշարժ գույքի կապակցությամբ կնքվող գործարքների համար նոտարական կարգ նախատեսելը ենթադրում է ոչ միայն դրա պատշաճ ձևակերպում, այլև օրինականության ստուգում ու վավերացում, որպիսի գործարքը ոչ մի պարագայում անվավեր ճանաչվել չի կարող: Գործարքի նոտարական ձևը պահպանելն արդեն իսկ գործարքը և դրանից բխող իրավունքները դարձնում է վավերական: Ուստի, վավերական գործարքը ձևական պատճառներով անվավեր համարելն անօրինականություն է: Նշված խնդրին իր իրավակարգավորումներով անդրադարձել է նաև ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը¹:

Ներկայումս, պետական ու հանրային բնակարանային ֆոնդի տների բնակելի տարածությունների վարձակալության պայմանագրերը կնքվում են ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության պետի 2015թ. ապրիլի 30-ի N 68-Ն հրամանով հաստատված բնակելի տարածքի վարձակալության տիպային պայմանագրի հիման վրա²: Այն ենթաօրենսդրական ակտ է, որը պարունակում է իրավունքի իմպերատիվ նորմեր: Պայմանագիրը կնքելիս կողմերն իրավունք չունեն փոխել տիպային պայմանագրի առանձին պայմաններ: Այն միաժամանակ պարունակում է քաղաքացիաիրավական պայմանագրերի համար անհրաժեշտ բոլոր պայմանները, թվարկվում են կողմերի հիմնական իրավունքներն ու պարտականությունները³:

Անհրաժեշտ է ուշադրություն դարձնել այն հանգամանքի վրա, որ նախկինում բնակարանային օրենսդրության կիրառման պրակտիկայում բազմիցս արձանագրվում էին բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի կնքման գրավոր ձևի չպահպանման դեպքեր: Այդպիսի պայմանագիրը նախկինում նույնպես կնքվում էր վարչական ակտի հիման վրա: Ընդ որում, շատ հաճախ պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդերի տների վարձատուները

¹Տե՛ս ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.12.2011թ. որոշումը, վարչական գործ թիվ ՎԴ3/0150/05/10, ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 18.09.2009 թվականի որոշումը, քաղաքացիական գործ թիվ ՀՅԲԴ4/0002/02/08:

²Տե՛ս «Բնակելի ոչ բնակելի տարածքների վարձակալության պայմանագրերի տիպային օրինակները հաստատելու ու ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության պետի 2004 թվականի սեպտեմբերի 15-ի N 205-Ն հրամանը մասնակիորեն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության պետի 2015թ. ապրիլի 30-ի N 68-Ն հրամանը: ՀՀ ԳՏ 2015.07.01/18 (530).13 հոդ. 175.13:

³Տե՛ս Ղարաբանյան Գ.Յ. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք: Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 1995թ., էջ 81:

և իրավակիրառ մարմինները հատկապես այդ ակտին տալ իս էին նշված պայմանագրի գրավոր ձևը հաստատող փաստաթղթի նշանակությունը: Ստեղծված իրադրությունը մեծամասամբ նպաստում էր բնակարանային օրենսդրության մեջ տեղ գտած այն դրույթը, համաձայն որի՝ բնակելի տարածության օրդերը ճանաչվում էր հատկացվող բնակելի տարածությունում բնակեցման միակ հիմքը:

Հարկ է ընդգծել, որ բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը և բնակելի տարածություն հատկացնելու մասին որոշումն իրենց իրավական բնույթով սկզբունքայնորեն տարբեր փաստաթղթեր են: Պայմանագիրը կարգավորում է կողմերի քաղաքացիաիրավական հարաբերությունները, մինչդեռ որոշումն իրենից ներկայացնում է իրավասու մարմնի կողմից ընդունված նորմատիվ (անհատական) իրավական ակտ, որը նրանում նշված անձանց համար առաջացնում է իրավական հետևանքներ: Այդ իսկ պատճառով սոցիալական վարձակալության պայմանագրի ձևակերպումն առանձին փաստաթղթի տեսքով պարտադիր պետք է իրականացվի պրակտիկայում: Ընդ որում նպատակահարմար է խնդրի կարգավորման գործում առաջնորդվել հենց «Տիպային» պայմանագրի դրույթներով:

Այս առումով ուշադրության է արժանի Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 1714-րդ հոդվածի այն դրույթը, ըստ որի՝ բնակելի տները կարելի է վարձակալել գրավոր կամ բանավոր ձևով: Իսկ 1715-րդ հոդվածը սահմանում է, որ եթե դեռ չի սկսվել գրավոր չձևակերպված վարձակալության պայմանագրի կատարումը և եթե կողմերից մեկը ժխտում է պայմանագրի գոյությունը, ապա պայմանագրի կնքված լինելը չի կարող ապացուցվել վկաների ցուցմունքներով, որքան էլ չափավոր լինի վարձակալության գինը կամ նույնիսկ հղում է կատարվել այն բանին, որ տրվել է կանխավճար: Նման դեպքում պայմանագիրը ժխտող կողմին կարող է առաջարկվել տալ երդում: Նույն օրենսգրքի 1716-րդ հոդվածը նշում է, որ եթե գրավոր չձևակերպված վարձակալության պայմանագրի գնի վերաբերյալ առկա է վեճ, և որի կատարումն արդեն սկսվել է, համապատասխան անդորրագրերի բացակայության դեպքում հիմք է ընդունվում երդում տված սեփականատիրոջ ցուցմունքը, եթե վարձակալը չի պահանջում իրականացնել համապատասխան գնահատում, որը պետք է իրականացվի փորձագետների կողմից: Տվյալ դեպքում, փորձաքննության հետևանքով ծախսերն ընկնում են նրա վրա, եթե գինը, ըստ գնահատման

արդյունքների, գերազանցում է իր հայտարարած գիևը¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է ինչպես **որոշակի ժամկետով, այնպես էլ առանց ժամկետ նշելու**: Քաղ. օր. 672-րդ հոդվածի համաձայն «Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է պայմանագրով որոշված ժամկետով: Եթե ժամկետը պայմանագրով որոշված չէ, պայմանագիրը համարվում է անորոշ ժամկետով կնքված»:

Եթե պայմանագիրը կնքվել է որոշակի ժամկետով, ապա ժամկետը լրանալը պայմանագիրը դադարեցնելու հիմք է հանդիսանում: Սակայն եթե պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում կողմերից ոչ մեկը հարց չի դնում պայմանագիրը դադարեցնելու մասին, ապա պայմանագիրը շարունակում է գործել անորոշ ժամկետով: Իսկ անորոշ ժամկետով կնքված պայմանագրերը, կողմերից յուրաքանչյուրի նախաձեռնությամբ կարող են լուծվել այդ մասին երեք ամիս առաջ նախազուգանելու դեպքում:

Իտալիայի օրենսդրությամբ նվազագույն ժամկետը, որով կարող է կնքվել վարձակալության պայմանագիրը, կազմում է չորս տարի, իսկ առավելագույնը՝ վարձակալի ողջ կյանքի տևողությամբ²:

Յուրեղանկալի օրենսդրությունը նախատեսում է բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի կնքում ինչպես անորոշ, այնպես էլ որոշակի ժամկետով կամ մինչև նախապես պայմանավորված պայմանների վրահասնելը³:

Այս հարցի կապակցությամբ փոքր-ինչ այլ է մտնեցումը Ռուսաստանի Դաշնության օրենսդրությամբ: Մասնավորապես, ՌԴ Քաղ. օր. 683-րդ հոդվածը սահմանում է, որ բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է հինգ տարի չգերազանցող ժամկետով (երկարաժամկետ պայմանագիր): Եթե պայմանագրում ժամկետը նշված չէ, այն համարվում է կնքված հինգ տարի ժամկետով: Նույն հոդվածի երկրորդ կետով նախատեսվում է վարձակալության պայմանագրի ավելի կարճ՝ մինչև մեկ տարի ժամկետ (կարճաժամկետ պայմանագիր)⁴:

Յարկ է նշել, որ վերոնշյալ դրույթները վերաբերում են քա-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Инфотропик Медиа, 2012. Էջեր 438-439:

²Տե՛ս Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран. Уч. Пособие. М. 2004, Էջեր 68-69:

³Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, Էջեր 128-135:

⁴Տե՛ս Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/9027703>. (18.08.2015թ. դրությամբ):

ղաքացիների սեփականությունը կազմող բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալ մանր:

Ինչ վերաբերում է պետական կամ հանրային (համայնքային) բնակարանային ֆոնդի տներին, ապավերջիներին առթիվ ծագող վարձակալության պայմանագրերին բնորոշ է անժամկետ բնույթը, այսինքն՝ պայմանագիր կնքելիս ժամկետը չի նշվում: Ինչպես իրավացիորեն ընդգծում է Վ.Ռ. Սկրիպկոն՝ «պետական կամ հանրային բնակարանային ֆոնդի տների առթիվ կնքվող վարձակալության պայմանագրի անժամկետ բնույթը բխում է քաղաքացիների՝ բնակարանի սահմանադրական իրավունքի երկարությանից, որը ենթադրում է քաղաքացու՝ բնակելի տարածությունը կայուն օգտագործելու իրավաբանորեն ամրագրված հնարավորություն»¹:

Այդ կապակցությամբ ուշադրության է արժանի Մ.Ի. Բրագինսկու դատողությունն այն մասին, որ «պայմանագրում ցանկացած տևողությամբ ժամկետի նախատեսման պայմանն առնչվում է»²: Միևնույն ժամանակ պետք է նշել, որ տվյալ դեպքում պայմանագրի մյուս դրույթները շարունակում են գործել:

Այսպիսով, ընդհանրացնելով վերոշարադրյալը, կարելի է կատարել հետևյալ եզրահանգումը.

1. 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:

2. Երկու պայմանագրերի թվացյալ նմանությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ օրենսդրորեն դրանք հստակ տարբերված չեն: Մինչդեռ, քննարկվող պայմանագրերը հանդիսանում են ինքնուրույն պայմանագրեր, ինչը պայմանավորում է դրանց առանձին իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունն այնպես, որպեսզի և՛ կոմերցիոն, և՛ սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վերաբերյալ օրենսդրությունը լինի առանձնահատուկ:

3. Քննարկվող պայմանագրերից բխող հարաբերությունները կար-

¹Տե՛ս Скрипко В.Р. Право граждан на жилище и его судебная защита - М.: БЕК. 2001, էջեր 42-43:
²Տե՛ս Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: 2000. Юридическая литература. Книга вторая, էջեր 728-729:

գալորող օրենսդրության վերլուծությունը հնարավորություն է ընձեռում առանձնացնել ու 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: Վերջիններիս բնորոշ են նաև մի շարք ընդհանրություններ, մասնավորապես՝

- երկու պայմանագրերն էլ կնքվում են գրավոր ձևով,
- բնակելի տարածության սեփականության իրավունքի փոխանցման դեպքում երաշխավորվում է վարձակալության պայմանագրի կայունությունը,
- երկու պայմանագրերի համար էլ ընդհանուր է ենթավարձակալության վերաբերյալ դրույթը (Քաղ. օր. 673-րդ հոդված):

Վերոշարադրյալին ավելացնենք նաև այն հանգամանքը, որ ՀՀ կառավարությունն իր 2013 թվականի դեկտեմբերի 26-ի նիստի N 53 արձանագրային որոշմամբ հավանություն է տվել «Սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ռազմավարական ծրագրին», որի նպատակը շուկայական հարաբերությունների պայմաններում սոցիալական տարբեր խմբերում ընդգրկված, բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների բնակարանային պայմանների բարելավման սահմանադրական իրավունքի իրագործմանն աջակցել ու նպատակով սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորումն է: Սոցիալական բնակարանային ֆոնդից բնակելի տարածությունը հատկացվում է ֆոնդի սեփականատեր հանդիսացող մարմնի և բնակելի տարածություն ստացող ընտանիքի անդամների միջև կնքված պայմանագրի, այդ թվում՝ վարձակալության հիման վրա:

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: (Տե՛ս հավելված 1):

§3.2 Բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի բովանդակությունը

Բնակարանային վարձակալության պայմանագրի բնորոշումից հետևում է, որ այն երկկողմանի պարտավորեցնող է: Նշանակում է՝ և՛ վարձատու, և՛ վարձակալը ձեռք են բերում փոխադարձ սուբյեկտիվ իրավունքներ ու դրանց համապատասխան սուբյեկտիվ պարտականություններ: **Պայմանագրի կողմերի իրավունքների ու պարտականությունների ամբողջությունն էլ կազմում է բնակարանային իրավահարաբերությունների բովանդակությունը:**

Բնակարանային վարձակալության պայմանագրով նախատեսված իրավունքներն ու պարտականություններն ըստ էության ծագում են բնակելի տարածությունը վարձակալին տրամադրելու պահից: Նշանակում է վարձատուի հիմնականում առաջնահերթ պարտականությունը բնակելի տարածությունը վարձակալի օգտագործմանը հանձնելն է: «Վարձատուն պարտավոր է վարձակալին տրամադրել ազատ բնակելի տարածություն՝ բնակության համար պիտանի վիճակում» (Քաղ. օր. 665-րդ հոդվ., 1-ին կետ): Վարձատուի այս պարտականության իրականացումը, փաստորեն, պայմանավորված է երկու պայմանների առկայությամբ.

- բնակելի տարածությունը պետք է լինի ազատ, այսինքն հանձնման պահին այնտեղ չպետք է բնակվեն ինչպես մշտական, այնպես էլ ժամանակավոր բնակիչներ,
- բնակելի տարածությունը պետք է գտնվի բնակության համար պիտանի վիճակում:

Արտասահմանյան որոշ երկրների օրենսդրությամբ բովանդակված վարձատուի ամենահիմնական պարտականությունը նույնպես վերաբերում է վարձակալին բնակելի տարածությունը բնակության համար պիտանի վիճակում տրամադրելուն: Այսպես, Ֆրանսիայի օրենսդրությամբ վարձատուն վարձակալի առջև պատասխանատվություն է կրում վարձակալության հանձնված գույքի ցանկացած թերության համար, որը խոչընդոտում է վերջինիս օգտագործումը: Վարձատուն չի ազատվում պատասխանատվությունից նույնիսկ այն դեպքում, եթե պայմանագիրը կնքելիս չի իմացել այդ թերության

մասին: Շվեյցարական օրենսդրությունը վարձակալին իրավունք է վերապահում հրաժարվել պայմանագրից կամ պահանջել վարձավճարի նվազեցում, եթե գույքի վիճակը բացառում է պայմանագրով նախատեսված նշանակություն ամբայն օգտագործելու հնարավորությունը կամ էականորեն նվազեցնում է այդպիսի հնարավորությունը¹:

Վերոնշյալից բացի վարձատու նպարտավոր է նաև ապահովել այն բնակելի շինություն կամ տարածության պատշաճ շահագործումը, որտեղ գտնվում է վարձակալության հանձնված բնակելի տունը կամ բնակելի տարածությունը: Վարձատուի այս պարտականությունն ամրագրված է Քաղ. օր. 665-րդ հոդվածի 2-րդ կետում, սակայն աղավաղված ձևով: Այսպես, այնտեղ գրված է, որ **«Վարձատու նպարտավոր է պատշաճ շահագործել այն բնակելի տարածությունը, որտեղ գտնվում է վարձակալության հանձնված բնակելի տարածությունը...»**: Մինչդեռ, վարձատու նինքն չի շահագործում վարձակալած բնակելի տարածությունը, այլ նպարտավոր է բնակելի տան նկատմամբ իրականացնել պատշաճ հսկողություն՝ բնակելի տարածությունը հատկացնելով վարձակալներին, հետևել, որ նրանք պատշաճորեն օգտվեն դրանից:

Վարձատուի կարևոր պարտականություններն են ներկայան հանձնված բնակելի տարածության հիմնական վերանորոգումը, եթե այլ բան նախատեսված չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով (Քաղ. օր. 670-րդ հոդվ., 2-րդ կետ): Ինչպես բխում է նշվածից, սույն դրույթը կրում է դիսպրզիտիվ բնույթ, ուստի պայմանագրով կարող է բնակելի տարածության ընթացիկ վերանորոգումը ևս դրվել վարձատուի վրա: Իտալիայի և Խորվաթիայի օրենսդրությունները ևս բովանդակում են դրույթներ այն մասին, որ պայմանագրի գործողության ողջ ժամանակահատվածում վարձատու նպարտավոր է իրականացնել վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության անհրաժեշտ վերանորոգում, բացառությամբ ընթացիկ վերանորոգման, որը պետք է իրականացնի վարձակալը²:

Հարկ ենք համարում նշել, որ Հայկական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգրքի 79-րդ հոդվածը սահմանում էր, որ պետական կամ հանրային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տան հիմնական նորոգում կատարելիս, երբ նորոգումը չէր կարող կատարվել առանց բնակելի տարա-

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

²Տե՛ս նույն տեղը:

ծուծությունն ազատելու, վարձատուև պարտավոր էր վարձակալին և նրա ընտանիքի անդամներին մեկ այլ բնակելի տարածություն հատկացնել հիմնական նորոգում կատարելու ժամանակամիջոցում՝ չլուծելով նորոգվող տարածության վարձակալության պայմանագիրը: Ինչպես գիտենք, Հայկական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգիրքը 2005թ. հոկտեմբերի 4-ից կորցրել է ուժը: Իսկ այսօր Հայաստանի Հանրապետությունում փաստորեն չկա պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդերի տներում վերոնշյալ հարաբերությունների կարգավորմանն ուղղված որևէ իրավական ակտ: Մինչդեռ ՀՀ Քաղ. օր-ում բնակելի տարածության վերանորոգման առնչությամբ ծագող հարաբերությունների կարգավորմանը նվիրված է ընդամենը մեկ՝ 670-րդ հոդվածը, որը վերաբերում է հիմնականում անհատական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալության պայմանագրից բխող հարաբերությունների կարգավորմանը: Իսկ դա պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ անհատական բնակարանային ֆոնդի տների վարձակալության, այսինքն՝ կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրով վարձատուև պարտավոր չէ հիմնական վերանորոգման ժամանակահատվածում վարձակալին ապահովել մեկ այլ բնակարանով: Այդ իսկ պատճառով այն դեպքում, երբ բնակելի տարածություն հնարավոր չէ իրականացնել առանց վարձակալի տեղահանման, պայմանագիրը դադարում է գործել: Եթե վարձատուև գիտեր նորոգման անհրաժեշտության մասին, սակայն այնուհանդերձ կնքում է բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիր, պարտավոր է վարձակալին փոխհատուցել պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծելու հետևանքով նրա կրած վնասները՝ ելնելով քաղ. օր.՝ պարտավորությունները խախտելու համար պատասխանավորության ընդհանուր դրույթներից:

Հարկավոր է նշել նաև, որ բնակելի տարածության հիմնական վերանորոգման ժամանակահատվածում վարձակալին մեկ այլ բնակարանով ապահովելու վարձատուի պարտավորության բացակայությունը չի բացառում, սակայն, այդ մասին բնակարանային վարձակալության պայմանագրում նախատեսել այդպիսի հնարավորություն:

Հիմնական վերանորոգումը կարող է իրականացվել նաև բնակելի տան, որտեղ գտնվում է վարձակալության հանձնված բնակելի տարածությունը, վերասարքավորման միջոցով: Այս առնչությամբ գոյություն ունի մեկ կանոն՝ ուղղված վարձակալի շահերի պաշտպանությանը. եթե նման վերասարքավորումն էականորեն փոփոխում է

բնակեցի տարածությունն օգտագործման պայմանները, ապա վերասարքավորումն առանց վարձակալի համաձայնության չի թույլատրվում (Քաղ. օր. 670-րդ հոդված, 3-րդ կետ):

Օրենսդիրը վարձատուին պարտավորեցնում է վարձատրությանը (և ոչ թե «**Վճարի դիմաց**», ինչպես գրված է Քաղ. օր. 665-րդ հոդվածի 2-րդ կետում) վարձակալին մատուցել անհրաժեշտ կոմունալ ծառայություններ: Հնարավոր է նաև, որ վարձատուն ոչ թե ինքն անմիջապես մատուցի նման ծառայություններ, այլ իր վրավերցնի նման ծառայությունների մատուցման ապահովումը, իսկ եթե բնակեցի տարածությունը գտնվում է բազմաբնակարան շենքում, ապա վարձատունն ապրտավոր է ապահովել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի կոմունալ ծառայություններն ապահովող սարքավորումների վերանորոգումը:

Բնակեցի տարածության վարձակալության պայմանագրով վարձատուն ձեռք է բերում նաև մի շարք **իրավունքներ**: Բնականաբար նրա բոլոր իրավունքներն էլ ուղղված են բնակեցի տարածությունը սարքին վիճակում պահելուն և նրանից պատշաճ կերպով օգտվելն ապահովելուն: Ուստի վարձատուն առաջին հերթին իրավունք ունի պահանջել, որ վարձակալը և նրա ընտանիքի անդամները չքայքայեն ու չփչացեն բնակեցի տարածությունը¹:

Վարձատուն իրավունք ունի պահանջել, որ վարձակալը և նրա հետ համատեղ ապրող քաղաքացիները, իսկ սոցիալական վարձակալության պայմանագրի դեպքում՝ վարձակալը և նրա ընտանիքի անդամները բնակեցի տարածությունն օգտագործեն նպատակային նշանակությունը, պահպանեն համակեցության կանոնները:

Վարձատուն իրավունք ունի վարձակալից պահանջել բնակարանավարձ և կոմունալ սպասարկումների վարձ: Եթե վարձակալը ժամանակին չի վճարում բնակարանավարձը և կոմունալ սպասարկումների վարձը, ապա վարձատուն իրավունք ունի այն բռնագանձել դատական կարգով:

Հայտնի է, որ ՀՀ Քաղ. օր. 670-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ վարձակալության հանձնված բնակեցի տարածության հիմնական վերանորոգումը վարձատուի պարտականությունն է: Սակայն չի բացառվում, որ վարձատուի և վարձակալի միջև կայացված համաձայնությամբ

¹Տե՛ս Ղարաբանյան Գ.Հ. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք: Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ, Երևան, 1995, էջ 88:

յամբ բնակելի տարածության հիմնական վերանորոգման պարտականությանը դրվի վարձակալի վրա: Այդ դեպքում, բնականաբար, վարձատուսն իրավունք կունենա պահանջել, որ վարձակալը ժամանակին կատարի վարձակալած բնակարանի ինչպես հիմնական, այնպես էլ ընթացիկ վերանորոգումը:

Յետաքրքրական է Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 1724-րդ հոդվածը, համաձայն որի՝ եթե պայմանագրի գործողության ընթացքում առաջանում է վարձակալած բնակարանի որոշ թերությունների անհապաղ վերացման անհրաժեշտություն, որոնք չի կարելի հետաձգել մինչև պայմանագրի ավարտը, ապա վարձակալը պետք է թույլատրի այդպիսի թերությունների վերացման աշխատանքների կատարումը, նույնիսկ եթե դրանք իրեն պատճառում են անհարմարություն կամ գրկում են, աշխատանքների կատարման ընթացքում, վարձակալած գույքն օգտագործելու հնարավորությունից: Եթե թերությունների վերացման աշխատանքները շարունակվում են քառասուն օրից ավելի, ապա վարձակալության գինը նվազում է աշխատանքների կատարման ժամանակահատվածին և գույքի մասի չափսերին համաչափ, որի օգտագործումից զրկված է: Եթե թերությունների վերացման աշխատանքները կրում են այնպիսի բնույթ, որ խոչընդոտում են տվյալ բնակելի տարածությունում վարձակալի և իր ընտանիքի անդամների բնակվելուն, ապա վարձակալը կարող է պահանջել վարձակալության պայմանագրի լուծում¹:

Վարձատուսն իրավունք ունի պահանջել պայմանագրի լուծում և վարձակալի ու նրա հետ համատեղ բնակվողների վտարում՝ օրենքով նախատեսված կարգով: Սակայն այս իրավունքը նրան տրվում է ոչ թե անվերապահորեն, այլ միայն օրենքով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում և միայն օրենքով նախատեսված կարգով:

Բնակարանային վարձակալության պայմանագրով վարձատուսին վերապահված իրավունքներին ու պարտականություններին համապատասխանում են վարձակալին վերապահված իրավունքներն ու պարտականությունները:

Վարձակալը ևս օժտված է տարբեր իրավունքներով և կրում է մի շարք **պարտականություններ**: Առաջին հերթին պայմանագրի ուժով նա ձեռք է բերում բնակելի տարածությունից օգտվելու (օգտագործելու) իրավունք: Այդ իրավունքի ձեռքբերումը բնակարանի վարձա-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Инфотропик Медиа, 2012. Էջ 440:

կալ ու թյան պայմանագրի նպատակն է:

Իրավաբանական գրականության ոլորտում վարձակալի՝ բնակելի տարածությունն օգտագործելու իրավունքի իրավական բնույթի վերաբերյալ հարցը վիճահարույց է: Մի շարք իրավագետներ, մասնավորապես Յու.Գ. Բասինը, Ա.Ե. Շերստոբիտովը, Ե. Բարինովան այն դասում են իրային իրավունքների թվին¹: Հակառակ տեսակետն են առաջ քաշում Ս.Ի. Ասկնազին, Ի.Լ. Բրաունդեն, Ա.Ի. Պերգամենտը, Վ.Ֆ. Չիգիրը՝ վարձակալի նշված իրավունքը պարտավորական իրավունքների շարքը դասելով²: Կարելի է հանդիպել նաև իրավագետների այնպիսի կարծիքի, օրինակ, Ն.Գ. Յուրկևիչի, Ի.Պ. Պրոկոպչենկոյի, համաձայն որի՝ բնակարկվող իրավունքը անհրաժեշտ է դասել խառը սուբյեկտիվ իրավունքների խմբին³:

Նախքան վարձակալի իրավունքի իրավական բնույթի դիտարկմանն անդրադառնալը, անհրաժեշտ է սահմանազատել վարձակալի իրավունքները, որոնք առաջանում են պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածությունների կապակցությամբ կնքված վարձակալության պայմանագրից (սոցիալական վարձակալության պայմանագրից) և վարձակալի իրավունքները, որոնք ծագում են անհատական բնակարանային ֆոնդի կապակցությամբ կնքվող կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրից, որտեղ վարձատուի նպատակը շահույթ ստանալն է:

Անխոս, նշված պայմանագրերում բովանդակվող վարձակալի իրավունքները, որոնք ձևավորում են բնակելի տարածության վարձակալության հարաբերություններ, ունեն մի շարք ընդհանուր գծեր, սակայն, միևնույն ժամանակ առանձնանում են իրենց տարբերակիչ հատկանիշներով:

Ինչպես գիտենք, բնակելի տարածության սեփականատիրոջ հետևաբար ապետ վերջինիս կամքով (մասնավոր սեփականատիրոջ կամքով՝ կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրով⁴ կամ պետական կամ հա-

¹Տե՛ս Բասին Ю.Г. Избранные труды по гражданскому праву. СПб.: Юридический центр. 2003. Էջ 311: Шерстобитов А.Е. Право собственности граждан и другие вещные права как формы удовлетворения их потребностей. Тверь. 1991, էջեր 32-33: Баринаева Е. Вещные права - самостоятельная категория. Хозяйство и право. 2002. № 7. Էջ 39:

²Տե՛ս Ասկнаզий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956. Էջ 88, Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск: 1962. Էջ 51:

³Տե՛ս Юркевич Н.Г. Некоторые теоретические вопросы гражданской правосубъектности советских граждан /Вопросы государства и права БССР. Минск, 1960 էջեր 71-89: Прокопченко И.П. Проблемы жилищного законодательства в СССР. Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук /М., 1978. Էջ 39:

⁴Այդ կապակցությամբ առանձնակի հետաքրքրություն է ներկայացնում գերմանական իրավունքը, որտեղ օրենսդրորեն նախատեսված իրային

մայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության սեփականատիրոջ կամքով՝ սոցիալական վարձակալության պայմանագրով) կնքված բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի (սոցիալական կամ կոմերցիոն)¹ ուժով վարձակալի մոտ առաջանում է վճարի դիմաց ուրիշի բնակելի տարածությունը տիրապետելու և օգտագործելու իրավունք՝ հայտնի դեռևս հռոմեական իրավունքին որպես *locatio-conductio rerum*²:

Կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրով վարձակալի իրավունքների առաջացումն ու գոյությունն օրենսդրորեն կապված չեն հատուկ հիմքերի առկայության հետևյալ կնքելու համար որևէ վարչաիրավական նախադրյալներ չեն պահանջվում: Կոմերցիոն վարձակալության պայմանագիրն իրենից ներկայացնում է լիարժեք քաղաքացիաիրավական պայմանագիր, որին բնորոշ է կողմերի (վարձատուի և վարձակալի) կամահայտնության ազատությունը, որը կողմերին հնարավորություն է տալիս ինքնուրույն սահմանելու այնպիսի կարևոր պայմանների բովանդակությունը, ինչպիսիք են պայմանագրի ժամկետը, բնակարանավարձի չափը և այն վճարելու կարգը, վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության նորոգման հետ կապված պարտավորությունների բաշխումը և այլն: Այդ կապակցությամբ կարելի է նաև նշել, որ վարձակալը սեփականատիրոջ կամքով օժտվում է ոչ թե օրենքով, այլ վերջինիս (սեփականատիրոջ) կողմից սահմանափակված ծավալի իրավունքով: Քաղաքացիական իրավաբանությունների մասնակիցներն իրենց կամքով ընդլայնում կամ նեղացնում են վարձակալի իրավունքների բովանդակությունը:

Հարկավոր է առանձնակի ուշադրություն դարձնել պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածությունների կապակցությամբ կնքվող սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վարձակալի իրավունքներին, որոնց բնույթը երկակի է ու ոչ միանշանակ: Ինչպես նշվել է մասնագիտական գրականությունում,

իրավունքների պայմանագրային ձևակերպումը պարտադիր է, բայց միևնույն ժամանակ ունի էական առանձնահատկություններ: Այսպես, գերմանական օրենսդրությամբ թույլատրվում է իրային իրավունքների ծագումը ոչ թե պարտավորական պայմանագրերից, այլ իրայինից: Տե՛ս Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. Էջ 298:

¹Հարկ է նշել, որ միայն 20-րդ դարի վերջում բնակարանը սկսեց դիտարկվել ոչ միայն որպես բարիք, այլ և ապրանք, ինչի արդյունքում առաջացավ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի այնպիսի տեսակ, ինչպիսին կոմերցիոն վարձակալությունն է, որը և սկսեց գործել նախկին «հին», «սպառողական» պայմանագրին զուգահեռ, որի կիրառման ոլորտը ներկայումս էականորեն նեղացվել է:

²Տե՛ս Новицкий И.Б. Римское право. Учебник. М., Волтерс Клувер. 2009. Էջ 224:

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)¹ իրավահարաբերություն մյուս կողմից, որն առաջանում է վարձակալի և բոլոր երրորդ անձանց, ներառյալ վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության սեփականատիրոջ միջև»²:

Ինչպես նշում է Վ.Ս. Եմը, պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի տների կապակցությամբ կնքվող սոցիալական պայմանագրերն, ըստ էության, իրենցից ներկայացնում են «կվազի պայմանագրեր», քանի որ դրանց կնքումն ու հիմնական տարրերը, կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները կանխորոշված են օրենքով, այլ իրավական և վարչական ակտերով: Եվ պատահական չէ, որ դրանք կնքվում են կողմերի համար պարտադիր տիպային պայմանագրերի հիման վրա: Հետևաբար, քաղաքացիական պայմանագրերին բնորոշ կողմերի ազատկամահայ տնության մասին խոսելն այստեղ ավելորդ է³: Այն հանգամանքի ուժով, որ սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է միայն բնակելի տարածությունը տրամադրելու վերաբերյալ որոշման մեջ նշված տարածության կապակցությամբ, պայմանագրի առարկան ենթակա չէ համաձայնեցման կողմերի կողմից, ինչպես նաև չի կարող փոփոխվել կամ հստակեցվել վերջիններիս կողմից, իսկ պայմանագրի էական պայմաններն իմպերատիվ կարգով կանխորոշված են օրենսդրությամբ, այլ ոչ թե կողմերի փոխադարձ կամահայ տնությամբ:

Բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի կնքման վերոնշյալ հիմքերի օրենսդրորեն սահմանումը, ինչպես նաև պայմանագրի պայմանների օրենսդրական կանոնակարգումը, կողմերի կամքով պայմանագրի դրույթները փոփոխելու հնարավորության բացակայությունը, պայմանագրի անժամկետ բնույթը առաջին հայացքից թույլ են տալիս եզրակացնելու այն մասին, որ օրենսդիրը քննարկվող իրավունքը (սոցիալական վարձակալության

¹Իրային իրավունքներն ունեն բացարձակ բնույթ: Տե՛ս Բարսեղյան Տ.Կ. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դատափոք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2000թ., էջ 61:

²Տե՛ս Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах. Правоведение. 2001. № 1, էջ 148:

³Տե՛ս Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е.А. / Том 3, М., 2006, էջ 549:

պայ մանագրի վարձակալ ների իրավունքները) օժտել է իրային իրավունքների որոշ հատկանիշներով:

Սակայն, չնայած նրան, որ վարձակալի իրավունքը համապատասխանում է իրային իրավունքների հատկանիշների մեծամասնությանը¹, մեր կարծիքով, այ դպիսի իրավունքը, այնուամենայնիվ, կրում է պարտավորաիրավական բնույթ:

Յուրաքանչյուր բնակարանային վարձակալության, այդ թվում՝ սոցիալական վարձակալության պայմանագրի պայմանները կազմում են վարձակալի իրավունքների բովանդակությունը, և չնայած նրան, որ բնակելի տարածությունը վարձակալի տիրապետմանն ու օգտագործմանն է տրամադրվում օրենսդրությամբ սահմանված պայմաններով, վարձակալի իրավունքների ծավալը տարբեր է: Հարկ է նշել, որ օրենքով սահմանվում է մի շարք իրավունքների իրականացման կարգը, ինչը, սակայն, դեռ չի վկայում դրանց իրային բնույթի մասին: Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով, ըստ էության, վարձակալը վարձատուի հետ համաձայնությունն ձեռք չի բերում վարձակալության պայմանների շուրջ, քանի որ տվյալ դեպքում տեղի է ունենում պետության կամ համայնքային մարմնի կողմից բնակելի տարածության հանձնում վարձակալին՝ վերջինիս կարիքավորությունը հաշվի առնելով, և ոչ կողմերի համաձայնությամբ:

Բացի այդ, բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրականացման համար պահանջվում է բնակելի տարածությունը վարձակալին հանձնելու կապակցությամբ վարձատուի պարտավորության իրականացումը: Հետևաբար, «բնակելի տարածության տիտղոսային օգտագործողը չի կարող իրագործել իր իրավունքներն առանց բնակարանային իրավահարաբերության մյուս մասնակցի (վարձատուի) կողմից իր պարտականությունների իրականացման»²: Պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի տների կապակցությամբ վարձակալության պայմանագրի (սոցիալական վարձակալության) կնքումը վարձատուի համար պարտադիր է ոչ թե վարձակալի առաջարկի հիման վրա, այլ բնակելի տարածությունը հատկացնելու կապակցությամբ սեփականատիրոջ կամ վերջինիս կողմից լիազորված մարմնի որո-

¹Այսպես, Քաղ. օր. 664-րդ հոդվածում նախատեսված կանոնը, համաձայն որի վարձակալության պայմանագրից բխող վարձակալի իրավունքը հետևում է բնակելի տարածությանը, դեռևս ապացույց չէ վարձակալի իրավունքը իրային իրավունքների շարքը դասելու համար:

²Տե՛ս Чигир В.Ф. Жилищное право. М.: 1986. Էջեր 12-13:

շուրջ ներառող լրացուցիչ նախադրյալների առկայության ուժով: Ստույգ բնակելի տարածության վարձակալության իրավահարաբերության նկատմամբ, համապատասխանաբար և այդ բնակելի տարածության ունն օգտագործելու քաղաքացիների իրավունքը ծագում են միայն բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից:

Որոշակի չափով բնակելի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրով վարձակալի իրավունքների սահմանափակվածության մասին է վկայում այն իրավունքների թվարկումը, որոնք վարձակալն իրավասու է իրականացնել ոչ միայն բնակելի տարածության սեփականատիրոջ, այլ և իր ընտանիքի անդամների համաձայնությանը ստանալիս (խոսքը վերաբերում է բնակելի տարածությանը փոխանակելու կամ ենթավարձակալության հանձնելու վարձակալի իրավասության նկատմամբ): Վարձակալի ընտանիքի անդամների համաձայնությանը է պահանջվում նաև բնակելի տարածության ունն ժամանակավոր բնակիչներին բնակեցնելու համար:

Բացի այդ, սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վարձակալի իրավունքների նկատմամբ սահմանափակ իրային իրավունքների կառուցվածքի տարածումը, այսինքն, այնպիսի պայմանագրի, որն, ըստ էության, իրենից ներկայացնում է բնակարանի բաշխման վարչական ակտերի քաղաքացիաիրավական ձևակերպում, կհակասեր իրային իրավունքների էությանը: Ե.Ա. Սուխանովի արդարացի դիտարկմամբ՝ սոցիալական վարձակալության պայմանագրով բնակելի տարածության նկատմամբ իրավունք ձեռք բերելն իրենից ներկայացնում է «պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակարանները կարիքավոր և այլ քաղաքացիներին անհատույց տրամադրելու (բաշխելու) իրավական միջոց, և ոչ թե ուրիշի անշարժ գույքն օգտագործելու օբյեկտիվորեն անհրաժեշտ տնտեսական հարաբերության նկատմամբ քաղաքացիաիրավական ձևակերպում»¹:

Այսպիսով, **վարձակալի իրավունքը (ինչպես անհատական, այնպես էլ պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդերի տների կապակցությամբ կնքվող կոմերցիոն և սոցիալական վարձակալության պայմանագրերով) հանրային կամ մասնավոր բնակելի տարածության ուններն օգտագործելու պարտավորական իրավունք է, որի բովանդակությունը սահմանված է օրենքով և չի կարող ներառվել բնակելի տարածության նկատմամբ իրային իրավունքների թվում:**

¹Տե՛ս Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е.А. / Том 3, М., 2006, էջեր 249-261:

Ինչպես նշեցինք, վարձակալը և նրա ընտանիքի անդամներն իրավունք ունեն տիրապետել և օգտագործել բնակելի տարածությունը և բնակարանի մյուս հարմարություններն իրենց անձնական կարիքների, այսինքն՝ բնակության համար:

Իր տիրապետմանն ու օգտագործմանը հանձնված բնակելի տարածությունում **բնակվելը** վարձակալի հիմնական իրավունքն է: Դրա հետ մեկտեղ օրենսդիրը վարձակալին իրավունք է տալիս իր վարձակալած բնակելի տարածությունում բնակեցնել իր ընտանիքի անդամներին, ինչպես նաև այլ անձանց: Սակայն վարձակալի այդ իրավունքն արձանագրող Քաղ. օր. 668-րդ հոդվածի 1-ին մասը ձևակերպված է խիստ համառոտ: Այնտեղ բառացիորեն ասված է. «Բնակելի տարածությունում վարձակալի համաձայնության վարձակալող են մշտապես բնակեցվել այլ քաղաքացիներ»:

Ինչպես երևում է ՀՀ Քաղ. օր. 668-րդ հոդվածից, բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից բխող հարաբերությունները կարգավորելու հարցում օրենսդիրը հրաժարվել է «վարձակալի ընտանիքի անդամ» եզրույթն օգտագործելուց՝ փոխարինելով այն «վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներ» բառակապակցությամբ: Բացի այդ, Քաղ. օր.-ը չի պահանջում, որպեսզի այդ անձինք վարձակալի հետ վարեն համատեղ տնտեսություն և այդ փաստի ու ժողով հանդիսանան ընտանիքի անդամ: Ըստ էության նրանց շրջանակը որոշում է ինքը՝ վարձակալը:

Մեր կարծիքով Քաղ. օր. 668-րդ հոդվածում ամրագրված դրույթն իրենից ներկայացնում է «**բնակարանների համաընտանեկան բնակեցման**» սկզբունքից նահանջ:

Մեր համոզմամբ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգիրքն առավել ամբողջական մոտեցում է ցուցաբերել հարցի կարգավորման առնչությամբ: Մասնավորապես, ՌԴ Քաղ. օր. 679-րդ հոդվածում նշված է, որ «վարձակալի, վարձատուի և վարձակալի հետ մշտապես բնակվող անձանց (վարձակալի ընտանիքի անդամների) համաձայնությամբ վարձակալած բնակելի տարածությունում կարող են բնակեցվել այլ քաղաքացիներ՝ որպես վարձակալի հետ մշտապես բնակվողներ: Իսկ անչափահաս երեխաների բնակեցման համար նման համաձայնությունն չի պահանջվում»: Իսկ նույն հոդվածի 2-րդ մասը սահմանում է, որ այլ անձանց բնակեցումը թույլատրվում է միայն մեկ անձի համար նախատեսված բնակավայրերսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները պահպանելու դեպքում՝ բացառությամբ անչա-

վահաս երեխաների բնակեցման դեպքերի¹:

ՀՀ Քաղ. օր. 669-րդ հոդվածը սահմանում է, որ վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնության վրա իրավունք ունեն թույլատրել բնակելի տարածությունում անհատույց բնակվելու ժամանակավոր բնակիչների և որ վարձակալը վարձատուի առջև պատասխանատվություն է կրում ժամանակավոր բնակիչների գործողությունների համար: Նշանակում է, որ ժամանակավոր բնակիչների հետ ենթավարձակալության պայմանագիր չի կնքվում և ժամանակավոր բնակիչներից էլ բնակարանավարձ չի գանձվում, իսկ ժամանակավոր բնակիչները հյուրերն են, վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների հարազատները, բարեկամները, ծանոթները, ընկերները, որոնք սովորաբար ժամանում են կարճ ժամանակով: Ժամանակավոր բնակիչները պարտավոր են բնակելի տարածությունն ազատել նրանց հետ համաձայնեցված բնակության ժամկետի ավարտից հետո, իսկ եթե նման ժամկետ համաձայնեցված չէ, ապա վարձակալի կամ նրա հետ մշտապես բնակվող ցանկացած քաղաքացու նման պահանջի ներկայացման օրվանից յոթ օրվա ընթացքում (Քաղ. օր. 669-րդ հոդվ. 2-րդ մաս):

Մեր կարծիքով՝ ժամանակավոր բնակիչների բնակեցման համար վարձակալի և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիների ընդհանուր համաձայնությունից բացի հարկավոր է նաև այդ մասին նախօրոք տեղեկացնել վարձատուին, իսկ վարձատուն իրավունք ունի արգելել տվյալ բնակարանում բնակեցնել ժամանակավոր բնակիչների, եթե չեն պահպանվում մեկ անձի համար նախատեսված բնակման կետերի ընդհանուր նորմայի օրենսդրության վրա սահմանված պահանջները:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ՝ առաջարկում ենք Քաղ. օր. 669-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել նոր խմբագրության վրա՝ հետևյալ բովանդակությամբ. «**Վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնության վրա և վարձատուին նախօրոք տեղեկացմամբ իրավունք ունեն թույլատրել բնակելի տարածությունում անհատույց բնակվելու ժամանակավոր բնակիչների, եթե պահպանվում են մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրության վրա սահմանված պահանջները**»:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության վարձակալին նաև տրվում է պայմանագրով իր զբաղեցրած բնակելի տարածությունը **ենթավար-**

¹Ст' у Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/9027703>. (18.08.2015թ. դրությամբ):

ձակայ ու թյան հանձնելու ու իրավունք¹: Սակայն նրա այդ իրավունքը կախված է վարձատուի ցանկության ունից: Այսպես, Քաղ. օր. 673-րդ հոդվածի համաձայն՝ «Բնակելի տարածության ենթավարձակալության պայմանագրով վարձակալը, վարձատուի համաձայնությամբ, իր վարձակալած ամբողջ տարածությունը կամ դրամաձև ժամկետով հանձնում է ենթավարձակալի օգտագործմանը»: Ենթավարձակալը բնակելի տարածության օգտագործման ինքնուրույն իրավունք ձեռք չի բերում: Ենթավարձակալի գործողությունների համար վարձատուի առջև պատասխանատվություն է կրում վարձակալը: Ուրեմն ենթավարձակալության պայմանագրով վարձակալը հանդես է գալիս վարձատուի դերում, իսկ երրորդ անձինք՝ վարձակալի, որոնք էլ անվանվում են ենթավարձակալներ: Եթե նախկինում բնակելի տարածությունը ենթավարձակալության հանձնելու համար պահանջվում էր ինչպես վարձատուի, այնպես էլ վարձակալի ընտանիքի անդամների համաձայնությունը, ապա այժմ դրա համար վարձակալի ընտանիքի անդամների համաձայնությունը չի պահանջվում, ինչը, մեր կարծիքով, անընդունելի է՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ վարձակալի ընտանիքի անդամները, բնակելի տարածության վարձակալության միջոցով իրականացնելով բնակարանային պահանջմունքների բավարարմանն ուղղված իրենց իրավունքները, առավելապես շահագրգռված են այդ իրավունքի պատշաճ իրացման հարցում: Խնդիրն առավել արդիական է դառնում հատկապես այն դեպքերում, երբ բնակելի տարածությունը ենթավարձակալության հանձնելիս խախտվում են բնակելի մակերեսի՝ մեկ անձի համար օրենսդրությամբ սահմանված նորմերը կամ ենթավարձակալը տառապում է հոգեկան կամ խրոնիկական հիվանդությամբ²: Ուստի, գտնում ենք, որ բնակելի տարածությունը ենթավարձակալության հանձնելիս վարձակալի ընտանիքի անդամների համաձայնությունը նույնպես անհրաժեշտ է:

Այսպիսով, վարձակալի ընտանիքի անդամների իրավունքների ու շահերի պաշտպանության նկատառումներից ելնելով, ինչպես նաև հաշվի առնելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ենթավարձա-

¹Գույքը ենթավարձակալության հանձնելու վարձակալի իրավունքը ճանաչվում է նաև Ֆրանսիայի օրենսդրությամբ, համաձայն որի՝ ենթավարձակալությունը հնարավոր է պայմանագրում նման հնարավորությունն արգելելու մասին հատուկ դրույթի բացակայության դեպքում: Տե՛ս Солодченко В.С., Котов Г.М. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Уч. пособ. СПб. Изд. Центр СПб ГМУ, 2002, էջ 147:

²ՌԴ բնակարանային օրենսգրքի 76-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն՝ արգելվում է բնակելի տարածությունը հանձնել ենթավարձակալության, եթե տվյալ բնակարանում բնակվում են խրոնիկական ծանր հիվանդությամբ տառապող անձինք, որոնց հետևում է հարկի տակ բնակվելն արգելված է:

կալ ու թյան վերաբերյալ սահմանափակ ու մների բացակայությամբ՝ առաջարկում ենք Քաղ. օր. 673-րդ հոդվածի 1-ին կետը շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ. **«Բնակելի տարածության ենթավարձակալության պայմանագրով վարձակալը, վարձատուի և իր հետմշտապես բնակվող չափահաս քաղաքացիների գրավոր համաձայնությամբ, իր վարձակալած ամբողջ տարածությունը կամ դրամապարտավար ժամկետով հանձնում է ենթավարձակալի օգտագործմանը, եթե պահպանվում են մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները»:**

Բնակելի տարածության ենթավարձակալության պայմանագրի առարկակարող էլ ինչ էլ ինչ պես վարձակալի գբաղեցրած ամբողջ տարածությունը, այնպես էլ նրամիմասը: Պայմանագիրը, որպես կանոն, կնքվում է որոշակի ժամկետով: Այդ ժամկետն էլ չի կարող գերազանցել վարձակալության սկզբնական պայմանագրի ժամկետը, եթե այն ժամկետային է (Քաղ. օր. 673-րդ հոդվ. 3-րդ կետ):

Բնակելի տարածության ենթավարձակալության պայմանագիրը հատուցելի է և երկկողմ: Ենթավարձակալի հիմնական պարտականությունը բնակելի տարածությունից և կոմունալ ծառայություններից օգտվելու դիմաց վարձ վճարելն է: Այդ վարձերի չափը որոշում են կողմերը փոխադարձ համաձայնությամբ, սակայն դրանք չեն կարող գերազանցել վարձակալի կողմից հիմնական պայմանագրով վճարվող չափերը: Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի վաղաժամկետ դադարման դեպքում միաժամանակ դադարում է նաև ենթավարձակալության պայմանագիրը:

Բնակելի տարածությունը ենթավարձակալության հանձնելու վարձակալի իրավունքի վերաբերյալ ուշագրավ դրույթներ է պարունակում Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքը: Այսպես, համաձայն §540-ի՝ «վարձակալն իրավունք չունի առանց վարձատուի համաձայնության բնակելի տարածությունը հանձնել երրորդ անձի օգտագործման, և մասնավորապես, այն հանձնել ենթավարձակալության: Եթե վարձատուն համաձայն չէ, ապա վարձակալը կարող է առանց սահմանված կարգը պահպանելու, սակայն այն լուծելու մասին ծանուցման համար նախատեսված ժամկետի պահպանմամբ լուծել վարձակալության պայմանագիրը, եթե, միայն, լուծման համար լուրջ հիմքը կապված չէ նշված երրորդ անձի ինքնության հետ»: Իսկ նույն օրենսգրքի՝ «Ձեռնարկատիրական հիմքով ենթավարձակալություն»

վերտառությունը ամբ §565-ը սահմանում է. «Եթե վարձակալություն պայմանագրի համաձայն վարձակալը պարտավոր է ձեռնարկատիրական հիմքով բնակելի տարածությունը բնակություն նպատակով ենթավարձակալության հանձնել երրորդ անձի, ապա վարձակալական հարաբերությունները դադարելիս վարձատու նմանում է վարձակալի և երրորդ անձի միջև առաջացած հարաբերություններից բխող իրավունքների և պարտականությունների մեջ: Եթե վարձատու կրկին կնքի ձեռնարկատիրական հիմքով ենթավարձակալության պայմանը ներառող վարձակալության պայմանագիր, նոր վարձակալը նախորդի փոխարեն մտնում է երրորդ անձի հետ վարձակալական հարաբերություններից բխող իրավունքների և պարտականությունների մեջ»¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով վարձակալը ստանձնում է նաև որոշակի **պարտականություններ**: Վարձակալը, առաջին հերթին, պարտավոր է վարձակալած բնակելի տարածությունն **օգտագործել միայն արելու համար**: Բնականաբար դա բխում է պայմանագրի նպատակից ու կոչումից: Իսկ ՀՀ Քաղ. օր-ում պարզապես նշվում է, որ «Վարձակալը պարտավոր է ապահովել բնակելի տարածության պահպանությունը և այն պահպանել պառչած վիճակում» (Քաղ. օր. 667-րդ հոդվ. 1-ին կետ): Մինչդեռ Քաղ. օր. 667-րդ հոդվածում ոչ միայն պետք է նշվի բնակելի տարածությունը նպատակային օգտագործելու վարձակալի պարտականության մասին, այլ և, ինչպես նշում է պրոֆեսոր Գ.Ղարախանյանը, «պահպանությունը» բառը փոխարինվի «պահպանվածությունը» բառով²:

Վարձակալը պարտավոր է ժամանակին կատարել վարձակալության հանձնված բնակելի տարածության ընթացիկ վերանորոգումը, եթե այլ բան նախատեսված չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով (Քաղ. օր. 670-րդ հոդվ. 1-ին կետ): Խոսքը վերաբերում է պատերի ու առաստաղների սպիտակեցմանն ու ներկելուն, պատերի պատահապատմանը, հատակի, դռների ու պատուհանների (բացի արտաքին շրջանակից) ապակիները գցելուն, խողովակաշարերի ու ջեռուցման մարտկոցների ներկմանը, էլեկտրահաղորդալարերի վերա-

¹Տե՛ս Бергман В. Гражданское уложение Германии, Волтерс Клувер, М., 2006. Էջեր 133, 149:
²Տե՛ս Բարսեղյան Տ., Հայկյանց Ա., Ղարախանյան Գ., Մեղրյան Ս. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, Ղասազիրք, ԵՊՀ իրատ., Երևան, 2008, էջ 181:

փոխմանը և այլն¹: Միաժամանակ վարձակալն իրավունք չունի առանց վարձատուի համաձայնության կատարել բնակելի տարածության վերակառուցում և վերափոխում (Քաղ. օր. 667-րդ հոդվ. 2-րդ կետ): Դրա հետ մեկտեղ բնակելի տունը, որտեղ գտնվում է վարձակալության հանձնված բնակելի տարածությունը, չի կարող վերասարքավորվել առանց վարձակալի համաձայնության, եթե նման վերասարքավորումն էականորեն փոփոխում է բնակելի տարածության օգտագործման պայմանները (Քաղ. օր. 670-րդ հոդված, 3-րդ կետ):

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը **հատուցելի է**, ուստի վարձակալի կարևոր պարտականություններից է **բնակարանավարձ և կոմունալ սպասարկումների դիմաց վարձ վճարելը**: Քաղ. օր. 667-րդ հոդվ. 3-րդ կետով սահմանված է, որ «վարձակալը պարտավոր է ժամանակին մուծել բնակելի տարածության վարձակալության վճարը: Վարձակալը պարտավոր է վճարել կոմունալ ծախսերը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով»: Կոմունալ ծառայությունների (ջրամատակարարման, գազի, էլեկտրաէներգիայի և այլ ծառայությունների) վարձը գանձվում է բնակարանավարձից անկախ՝ ըստ սահմանված կարգով հաստատված սակագների:

Բնակելի տարածության վարձավճարի չափը սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ (Քաղ. օր. 671-րդ հոդվ. 1-ին կետ): Այս կանոնն ընդհանուր է և վերաբերում է բոլոր կարգի տներին: Բնակարանային վարձի չափը որոշելիս հաշվի է առնվում բնակելի շենքի բարեկարգության աստիճանը, այն, թե ինչ նյութից է կառուցված շենքը (քարից, փայտից, բետոնե պանելներից, աղյուսից և այլն), հեռավորությունը կենտրոնից, ապահովվածությունը կոմունալ հարմարություններով և մի շարք այլ հանգամանքներ²:

Նշվածի առնչությամբ Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգրքի §536-ը սահմանում է, որ «եթե վարձակալության հանձնած գույքը վարձակալին փոխանցելու պահին ունի թերություններ, որոնք նվազեցնում կամ անհնարին են դարձնում դրա ըստ նշանակության օգտագործումը, կամ եթե թերություններն ի հայտ են գալիս վարձակալության պայմանագրի գործողության ընթացքում, ապա վարձակալը գույքն ըստ նշանակության օգտագործելու անհնարինության ժամանակահատվածում ազատվում է վարձավճարը վճարելուց, իսկ գույքի

¹Տե՛ս Ղարախանյան Գ.Յ. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք: Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 1995, էջ 122:

²Տե՛ս նույն աշխ., էջ 118:

մասնակի պիտանիությունն դեպքում վարձակալը պարտավոր է վճարել միայն նվազեցված վարձավճար: Գույքի պիտանիության աննշան թերությունն ենթերևույթ արժանի չեն»¹:

Բնակելի տարածություն վարձավճարի որոշված չափի միակողմանի փոփոխում չի թույլատրվում, բացառությամբ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքերի (Քաղ. օր. 671-րդ հոդվ. 2-րդ կետ):

Վարձավճարի սահմանման հետ կապված որոշ սահմանափակումներ են նախատեսված Իտալիայի օրենսդրությամբ, որի համաձայն՝ բնակելի տարածություն վարձավճարը չի կարող գերազանցել շինություն վարձակալ ական գումարի 3,85 տոկոսը²:

Խորվաթիայում հետաքրքրություն է ներկայացնում վարձավճարի կարգավորումը ինչպես պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդի տներում, այնպես էլ մասնավոր սեկտորում: Այն քաղաքացիները, ովքեր օգտվում են բնակելի տարածություն սոցիալական վարձակալության իրավունքից, ունեն նաև բնակարանի վարձավճարի արտոնություն, որը սահմանվում է երկրի կառավարության կողմից հաստատված չափանիշների և պայմանների հիման վրա: Այդպիսի չափանիշներից է հանդիսանում բնակելի տարածություն վարձակալի ընտանիքի վճարունակությունը, որը որոշվում է ընտանիքի յուրաքանչյուր անդամի գումարամասական միջին եկամտի և խորվաթիայի նախորդ տարվա միջին ամսական եկամտի հարաբերակցությամբ: Եթե տվյալ եկամուտը երկու անգամ ցածր է երկրի միջին ամսական աշխատավարձից, ապա վարձավճարի չափը նվազում է՝ հաշվի առնելով վճարունակություն հատուկ գործակիցը: Արտոնյալ վարձավճարի չափը սահմանվում է վարձատուի կողմից՝ տարին մեկ անգամ: Բնակելի տարածություն կոմերցիոն վարձակալության դեպքում անորոշ ժամկետով կնքված պայմանագրի վարձավճարը չի կարող փոփոխվել մեկ տարվա ընթացքում՝ պայմանագրային հարաբերությունների հաստատման պահից: Նշված ժամկետը լրանալուց հետո վարձատուն իրավունք ունի ավելացնելու այն առավելագույնը քսան տոկոսով՝ տվյալ համայնքում բնակելի տարածություն միջին կոմերցիոն վճարի համեմատ³:

Չեխիայի օրենսդրությամբ սահմանված է վարձակալի կողմից վարձատուին տուգանք վճարելու պարտականություն, եթե վարձակա-

¹Տե՛ս Бергман В. Гражданское уложение Германии, Волтерс Клувер, М., 2006. Էջ 131:

²Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

³Տե՛ս նույն տեղում:

լ ը չի վճարում վարձավճարը և կոմունալ ծառայությունների վարձը պայմանագրում սահմանված վճարման ժամկետից հինգ օրվա ընթացքում¹:

Շվեյցարիայում նախատեսված է բնակելի տարածության օգտագործման համար վճարման ենթակա գումարից զեղչերի համակարգ: Վարձավճարի չափը նվազեցնելու վարձակալի իրավունքը կախված է իր բնակարանային պայմաններից, սոցիալական ստատուսից և եկամուտների մակարդակից: Չեղչերը տարածվում են, մասնավորապես, տարեցների, հիվանդներ խնամող, ինչպես նաև ուսում ստացող անձանց նկատմամբ²:

ՀՀ օրենսդրությամբ նույնպես որոշ կատեգորիայի քաղաքացիների համար սահմանված են արտոնություններ բնակարանավարձի և կոմունալ սպասարկումների վճարումների հարցում³:

Բնակարանային վարձակալության պայմանագրով վարձակալը պարտավոր է բնակելի տարածության վարձավճարը մուծել ամենամիս, եթե այլ բան նախատեսված չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով (Քաղ. օր. 671-րդ հոդվ. 2-րդ կետ): Ըստ որում, վարձակալը բնակարանավարձը պետք է մուծի կողմերի համաձայնությունը որոշված ժամկետում:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի գործողության ընթացքում չի բացառվում, որ բնակելի տարածության նկատմամբ իրավունքը փոխանցվի այլ անձի՝ սեփականության իրավունքի ձեռք բերման օրենքով թույլատրվող եղանակներով: Դրահամարել օրենսդիրը սահմանել է, որ վարձակալության պայմանագրով զբաղեցված բնակելի տարածության սեփականության իրավունքի փոխանցումը չի կարող հիմք հանդիսանալ լուծելու կամ փոփոխելու բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը: Այս միտքն արտահայտված է Քաղ. օր. 664-րդ հոդվածում: Սակայն, ինչպես նշում է

¹Տե՛ս նույն տեղում:

²Տե՛ս Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского гражданского кодекса (Часть пятая: Обязательственный закон): от 30 марта 1911 г. (по состоянию на 1 марта 2012г.) <http://mybrary.ru/users/personal/read/shveytsarskiy-obyazatelstvennyiy-zakon-federalnyiy-zakon-o-dopolnenii-shveytsarskogo-grajdanskogo-kodeksa/>.

³Տե՛ս «2ինծառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովության մասին» 27.10.1998թ. ՀՀ օրենքը, «1988-1992թթ. Ադրբեջանի Հանրապետությունից բռնազաղթված և ՀՀ քաղաքացիություն ստացած անձանց իրավական և սոցիալ-տնտեսական երաշխիքների մասին» 6.12.2000թ. ՀՀ օրենքը, ՀՀ կառավարության 1997թ. հունիսի 8-ի թիվ 251 որոշումը և այլն:

պրոֆեսոր Գ.Ղարափանյանը, նշված հոդվածի շարադրանքը սխալ է¹: Ուստի առաջարկում ենք Քաղ. օր. 664-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ կերպ. «Վարձակալ ու թյան պայմանագրով զբաղեցված բնակելի տարածություն սեփականության իրավունքի փոխանցումը հիմք է բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով»:

Վարձակալի կարևոր պարտականություններից է նաև բնակարանն ազատելիս այն վարձատուին հանձնել բնակելի տարածության հանձնման-ընդունման ակտով և կանոնավոր վիճակում, ինչպես ստացել է՝ առանց հանելու բարելավման նպատակով այնտեղ տեղադրված սարքավորումներն ու հարմարանքները²:

§3.3 Բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագրի փոփոխումը և դադարումը

Որպես կանոն բնակարանային իրավահարաբերություններին բնորոշ են կայունությունն ու անփոփոխությունը: Բնակարանային վարձակալ ու թյան պայմանագրի պայմանների յուրաքանչյուր փոփոխություն կարող է անդրադառնալ ոչ միայն պայմանագրի կողմերի, այլ և քաղաքացիական իրավունքի այլ սուբյեկտների իրավունքների վրա: Դրա համար էլ օրենսդրորեն ամրագրված է, որ բնակարանային վարձակալ ու թյան պայմանագրի պայմանների ցանկացած փոփոխություն հնարավոր է վարձակալի, նրա ընտանիքի անդամների և վարձատուի համաձայնությամբ:

Բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագիրը փոփոխվում կամ լուծվում է ինչպես Քաղ. օր. 466-469-րդ հոդվածներով նախատեսված քաղաքացիական պայմանագրերի փոփոխման և լուծման ընդհանուր կանոնների համաձայն, այնպես էլ Քաղ. օր. 674-րդ հոդվածում հատկապես նշված դեպքում: Պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման համաձայնությունը կնքվում է այն ձևով, ինչով սովորաբար պայմանագիրը, եթե այլ բան չի բխում օրենքից, այլ իրավական ակտերից, պայմանագրից կամ գործարար շրջանառության սովորույթներից (Քաղ. օր. 468-րդ հոդվ., 1-ին կետ): Քաղ. օր. 466-րդ հոդվա-

¹Տե՛ս Բարսեղյան Ս., Հայկյանց Ա., Ղարափանյան Գ., Մեղրյան Ս. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, դատագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008, էջ 184:

²Տե՛ս Ղարափանյան Գ.Հ. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք: Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 1995, էջ 123:

ծի 2-րդ կետի համաձայն՝ պայմանագիրը, կողմերից մեկի պահանջով, կարող է փոփոխվել կամ լուծվել դատարանի վճռով միայն մյուս կողմի թույլ տված՝ պայմանագրի էական խախտման կամ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում: Էական է ճանաչվում կողմերից մեկի թույլ տված պայմանագրի խախտումը, որը հանգեցնում է մյուս կողմի համար այնպիսի վնասի, որը զգալիորեն զրկում է վերջինիս այն բանից, ինչը նա հրավում էր ողջամտորեն ակնկալել պայմանագիրը կնքելիս: Բացառիկ դեպքերում պայմանագիրը դատարանի որոշմամբ կարող է փոփոխվել հանգամանքների էական փոփոխության կապակցությամբ (Քաղ. օր. 467-րդ հոդվ.):

Քաղ. օր. 469-րդ հոդվածը սահմանում է, որ պայմանագիրը փոփոխվելիս կողմերի պարտավորությունները պահպանվում են ըստ փոփոխված պայմանագրի: Պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման դեպքում պարտավորությունները փոփոխված կամ դադարած են համարվում պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման մասին կողմերի համաձայնությունը կնքելու պահից, եթե այլ բան չի բխում համաձայնության հից կամ պայմանագրի փոփոխության բնույթից, իսկ դատական կարգով պայմանագիրը փոփոխվելիս կամ լուծվելիս՝ պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման մասին դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելու պահից:

Ընդհանուր առմամբ բնակարանային վարձակալության պայմանագրի պայմանները փոփոխելու գործում նախապատվությունը տրված է վարձակալին և նրա հետ համատեղ ապրող անձանց:

Ներկայումս, թեև հազվադեպ, բայց և բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կարող է փոփոխվել ամենատարբեր հիմքերով և շոշափել իրավահարաբերության բոլոր տարրերը (սուբյեկտները, առարկան, բովանդակությունը): Իհարկե, պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդերի տներում բնակելի տարածությունների վարձակալման պայմանագրի պայմանները նախկինում հաճախ էին փոփոխվում: Ներկայումս ոչ միայն այդ ֆոնդերի տները անհամեմատ պակասել են, այլ և որակական տեսակետից բավականին ցածր են: Այդ տների վարձակալման պայմանագրերը կարող են փոփոխվել դարձյալ հազվադեպ: Քաղաքացիների սեփականությունը համարվող տների վարձակալման պայմանագրերի պայմանների փոփոխում և ստորագրված չէ: Հաշվի առնելով այդ հանգամանքները՝ ՀՀ Քաղ. օր.-ը նախատեսել է միայն վարձակալին այլ անձով փոխարինելու հետևան-

քով բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի փոփոխման կարգը:

Քաղ. օր. 674-րդ հոդվածի 1-ին կետը սահմանում է, որ «բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրում վարձակալը, վարձատուի համաձայնությամբ, կարող է փոխարինվել վարձակալի հետ մշտապես բնակվող չափահաս քաղաքացիներից որևէ մեկով»: Վարձակալի՝ այլ անձով փոխարինումը կարող է տեղի ունենալ ամենատարբեր հիմքերով: Նման հիմք կարող է համարվել վարձակալի մահը, վարձակալի այլ տեղ մշտական բնակության մեկնելը, իր իրավունքներն իրականացնելուց կամ պարտականությունները կատարելուց հրաժարվելը և այլն: Այս և նման դեպքերում անխուսափելիորեն հարց է ծագում՝ իսկ ո՞վ պետք է փոխարինի սկզբնական վարձակալին: Վարձակալի ընտանիքի չափահաս անդամը վարձատուի և ընտանիքի մյուս չափահաս անդամների համաձայնությամբ կարող է պահանջել նախկինում կնքված պայմանագրով իրեն ճանաչել վարձակալ՝ նախկին վարձակալի փոխարեն: Նման պահանջի իրավունքը վարձակալի ընտանիքի անդամի իրավունքներից է: Նշված կարգով վարձակալի փոխարինումն այլ անձով ոչնչով չի ազդում ընտանիքի մյուս անդամների իրավունքների ու պարտականությունների վրա, քանի որ վարձակալն ու նրա ընտանիքի անդամներն ունեն հավասար իրավունքներ ու պարտականություններ: Իսկ Քաղ. օր. 674-րդ հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է, որ «Վարձակալի մահվան դեպքում բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագիրը շարունակում է գործել նույն պայմաններով, իսկ վարձակալ դառնում է նախկին վարձակալի հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներից մեկը՝ մյուսների ընդհանուր գրավոր համաձայնությամբ: Եթե համաձայնություն չի կայացվում ընտանիքի անդամների միջև, ապա բնակելի տարածությունում մշտապես բնակվող բոլոր քաղաքացիները դառնում են համավարձակալներ»:

Նշված հարցի կապակցությամբ փոքր ինչ այլ է մոտեցումը ՌԴ օրենսդրությամբ: Մասնավորապես, ՌԴ Քաղ. օր-ի 686-րդ հոդվածի համաձայն վարձակալի ընտանիքի անդամը կարող է վարձակալ դառնալ ընտանիքի անդամների «ընդհանուր» համաձայնությամբ: Այսինքն չի պահանջվում ընտանիքի մյուս անդամների գրավոր համաձայ-

նու թյ ու նը¹:

Այս կապակցությամբ հարկ ենք համարում ուշադրություն դարձնել մեկ կարևոր հանգամանքի վրա: Ի տարբերություն ՌԴ և ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքերի, որտեղ խոսքը գնում է բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրում վարձակալին նրահետմշտապես բնակվող չափահաս քաղաքացիներից որևէ մեկով փոխարինելու մասին, ՌԴ բնակարանային օրենսգրքի 82-րդ հոդվածում խոսվում է վարձակալին նրահետբնակվող ընտանիքի որևէ գործուևականդամով փոխարինելու մասին²: Փաստորեն տվյալ դեպքում օրենսգիրքը վարձակալի փոխարինումը պայմանավորում է ոչ թե ապագա վարձակալի չափահասության, այլ գործուևակության հետ:

Մեր կարծիքով նման մոտեցումն արդարացված է, քանի որ ոչ բոլոր չափահաս քաղաքացիները կարող են լինել գործուևակ և հետևաբար հանդիսանալ իրավահարաբությունների սուբյեկտ: Բացի այդ, ինչպես բխում է քաղ. օր. համապատասխան դրույթներից, խնամակալներն ու հոգաբարձուները, որպես կանոն, պարտավոր են իրենց խնամարկյալների հետ ապրել համատեղ: Իսկ խնամարկյալից հոգաբարձուի առանձին ապրելը թույլատրում է խնամակալության և հոգաբարձության մարմինը, եթե դա անբարենպաստ չի անդրադառնում խնամարկյալի իրավունքների ու օրինական շահերի պաշտպանության վրա: Փաստորեն, խնամարկյալի հետ հոգաբարձուի համատեղ ապրելու դեպքում բնակելի տարածությունը լրացուցիչ ծանրաբեռնվում է ևս մեկ անձով: Իսկ եթե հոգաբարձուն էլ ունի իր ընտանիքը, ապա խնդիրն առավել արդիական է դառնում:

Վերոնշյալի հաշվառմամբ՝ առաջարկում ենք ՌԴ քաղ. օր. 674-րդ հոդվածի 1-ին կետում «**չափահաս**» բառը փոխարինել «**գործուևակ**» բառով:

Այս առթիվ ծագած վեճերը կարող են լուծվել դատական կարգով: Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով բոլոր համավարձակալներն էլ ստանձնում են պայմանագրով նախատեսված իրավունքները և պատասխանատվությունն են կրում պայմանագրից բխող բոլոր պարտականությունների կատարման համար:

Ավելացնենք, որ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի փոփոխում տեղի է ունենում նաև վարձակալի ընտանի-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/9027703>:
²Տե՛ս Жилищный кодекс Российской Федерации. <http://docs.cntd.ru/document/zhilishhnyj-kodeks-rf-zhk-rf>. (18.08.2015թ. դրությամբ):

քի անդամների թվի փոփոխման (ավել անալ ու կամ պակասել ու) դեպքում, վարձակալած բնակելի տարածության չափի փոփոխման դեպքում, ասենք՝ ազատված կից տարածությունը ևս զբաղեցնել ու կամ արդեն իսկ ազատվող տարածության մի մասը վարձատուին վերադարձնել ու, բնակելի տարածության վերասարքավորման, վերահատակագծման և բնակելի տան հիմնական վերանորոգման կապակցությամբ:

Արտասահմանյան մի շարք երկրների համապատասխան օրենսդրությամբ նույնպես նախատեսվում է պայմանագրի փոփոխության և՛ կապված պայմանագրի առարկայի, դրա բովանդակության և կողմերի հետ:

Այսպես, Յունգարիայի օրենսդրությամբ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի առարկան կարող է փոփոխվել, եթե վարձատուն իրականացնում է շինության ընթացիկ վերանորոգում, վերակառուցում և դրանց իրականացումն անհնար է առանց բնակելի տարածությունից վարձակալի ժամանակավոր տեղահանման: Վերոնշյալ աշխատանքների կատարման ընթացքում վարձատուն և վարձակալը կնքում են բնակարանային իրավահարաբերության ներքին դադարեցնել ու մասին համաձայնություն, իսկ վարձատուն վարձակալին ապահովում է ժամանակավոր բնակելի տարածությամբ՝ կրելով տեղահանման հետևանքով առաջացած բոլոր ծախսերը¹:

ԱՄՆ-ում ըստ գործող կանոնի՝ պայմանագրի առարկան փոփոխվում է կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ և փոփոխված հանգամանքների ուժով, որպիսիք կարող են հանդիսանալ, մասնավորապես, վարձատուի կատարած աշխատանքների արդյունքում բնակելի տարածության բարեկարգության մակարդակի էական բարձրացումը:

Պայմանագրի կողմերի փոփոխության հնարավոր է բնակարանի բաժանման արդյունքում, ինչպես նաև վարձակալի մահվան դեպքում, որն ունի իրավահաջորդ կամ այլ անձ, ով կարող է հանդես գալ որպես բնակարանային վարձակալության իրավահարաբերության ներքին կողմ²:

Չեխիայի օրենսդրության համաձայն՝ ամուսինների համատեղ վարձակալության առարկա չհանդիսացող բնակարանի վարձակալի մահվան դեպքում վարձակալի իրավահաջորդ են դառնում վերջինիս ծնողները, զավակները, թոռները, հարազատ եղբայրներն ու քույրեր:

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

²Տե՛ս http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040042 (25.08.2015թ. դրությամբ):

րը, փեսան ու հարսը, եթե նշված բոլոր անձինք նախքան վարձակալի մահանալը բնակվել են նրահետև վարել համատեղ տնտեսությու և նու չունեն սեփական բնակարան: Մահացած վարձակալի իրավահաջորդ կարող են լինել նաև այն անձինք, ովքեր վարել են վերջինիս տնային տնտեսությու և կամ գտնվել են նրա խնամքին: Ընդ որում, նրանք պետք է չունենան սեփական բնակարան և վարձակալի հետ ապրած լինեն երեք տարուց ոչ պակաս նախքան նրամահանալը¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի դադարման հիմքերն ու կարգը նախատեսված են ՀՀ Քաղ. օր. 675-րդ հոդվածով: Ինչպես արդեն նշել ենք, պայմանագիրը, կողմերից մեկի պահանջով, կարող է լուծվել դատարանի վճռով միայն մյուս կողմի թույլ տված՝ պայմանագրի էական խախտման դեպքերում: Միևնույն ժամանակ պայմանագիրը դատարանի որոշմամբ կարող է լուծվել նաև հանգամանքների էական փոփոխության դեպքում:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կարող է դադարել կողմերի նախաձեռնությամբ, օրենքով նախատեսված հիմքերով ու կարգով: Եվ եթե նախկին օրենսդրությամբ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կարող էր դադարել ինչպես դատական կարգով, այնպես էլ վարչական, ապա գործող քաղաքացիական օրենսդրությամբ այն կարող է դադարել միայն դատական կարգով, ինչը չի բացառում, սակայն, բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրն արտադատական կարգով լուծելու հնարավորությունը: Ըստ որում, պայմանագիրը կարող է դադարել ինչպես վարձակալի, այնպես էլ վարձատուի նախաձեռնությամբ, օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված հիմքերով և այն էլ բացառապես վարձատուի և վարձակալի փոխադարձ համաձայնությամբ:

Եվ այսպես, արտադատական կարգով բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը լուծվում է հետևյալ դեպքերում.

ա) երբ պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ առկա է կողմերի համաձայնությունը, այսինքն վարձատուի և վարձակալի միջև պայմանագիրը լուծելու նպատակահարմարության և օրինականության առնչությամբ չկա որևէ վեճ,

բ) երբ պայմանագիրը լուծելու որոշումը կայացվել է վարձակալի կողմից, սակայն պայմանով, որ նրահետմշտապես բնակվող ընտանիքի մյուս անդամները պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

տվել են իրենց համաձայնությունը:

Քաղ. օր. 675-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ բնակելի տարածություն վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող մյուս քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնությամբ իրավունք ունեն ցանկացած ժամանակ լուծել վարձակալության պայմանագիրը՝ երեք ամիս առաջ գրավոր նախազգուշացնելով վարձատուին¹: Այս տեղից նախ հետևում է, որ վարձակալը, հանդիսանալով բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի կողմ, իրավունք չունի իր նախածեռնությամբ, առանց ընտանիքի մյուս անդամների համաձայնության, պայմանագիրը լուծելու պահանջ ներկայացնել: Իհարկե, եթե վարձակալն ապրում է միայնակ, ապա տվյալ բնակարանի կարիքը վերանալու դեպքում կարող է ցանկացած ժամանակ հրաժարվել պայմանագրից՝ պահպանելով օրենսդրությամբ սահմանված կանոնները: Մասնավորապես վարձակալը պետք է կատարի վարձատուի հանդեպ պայմանագրով ստանձնած բոլոր այն պարտականությունները, որոնք պետք է կատարվեին մինչև այդ պահը: Նա պետք է բնակարանը սարքին վիճակում հանձնի վարձատուին և վերջնահաշվարկ կատարի բնակարանավարձի, կոմունալ սպասարկման վարձի հարցերում: Վարձակալները, բնակելի տարածությունն ազատելիս, պարտավոր են այն վարձատուին հանձնել պատշաճ վիճակում:

Վարձակալը պարտավոր չէ ցույց տալ պայմանագիրը լուծելու դրդապատճառները: Սակայն նաև իր հետ մշտապես բնակվող մյուս քաղաքացիները պայմանագիրը լուծելու իրենց մտադրության մասին պետք է երեք ամիս առաջ գրավոր նախազգուշացնեն վարձատուին: Այս պայմանը կատարելու դեպքում վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիները պարտավոր չեն պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծելու համար հատուցել վարձատուի կրած վնասները²: Սակայն նշված կանոնից արվում են որոշ բացառություններ, օրինակ, երբ վարձակալը, տեղափոխվելով բնակության նոր վայր, նախկինում զբաղեցրած բնակելի տարածությունը թողնում է այնպիսի վիճակում, որն անհնար է բնակեցնել առանց ընթացիկ վերանորոգման:

¹Անորոշ ժամկետով կնքված վարձակալության պայմանագիրը լուծելիս նախազգուշացման ժամկետը կազմում է վեց ամիս ըստ հետալիայի օրենսդրության, տասնհինգ օր՝ Հունգարիայի օրենսդրությամբ: Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

²Տե՛ս Բարսեղյան Տ., Հայկյանց Ա., Ղարաբանյան Գ., Մեղրյան Ս. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք, Դատագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008, էջեր 186-187:

Ուստի, նման դեպքերը բացառելու համար օրենքով հստակ ամրագրված է, որ վարձակալը պարտավոր է բնակարանը ազատել իսպան հանձնել պաշտոնազ Վիճակում կամ փոխհատուցել վնասի հետևանքով առաջացած ծախսերը:

Բնակելի տարածությունը հետագայում օգտագործելու ցքադաքացու հրաժարվելը կարող է դրսևորվել տարբեր ձևերով: Օրինակ, հրաժարվելու ձև կարելի է համարել վարձակալի (ընտանիքի անդամի)՝ մշտական բնակություն նպատակով այլ վայր մեկնելը, չնայած որ նա պայմանագրային հարաբերությունները դադարեցնելու մասին նախորոք չի հայտնել: Տվյալ դեպքում վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների մեկնումը հանգեցնում է պայմանագրի լուծման՝ մեկնման պահից: Ընդհանրապես բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը համարվում է լուծված, եթե բնակարանից մեկնում է վարձակալի ընտանիքի վերջին անդամը: Սակայն, մեր կարծիքով, վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների մեկնելու արդյունքում հաճախ ծագող վեճերը կանխարգելելու համար անհրաժեշտ է, որ վարձակալն իր մեկնելու և հետևաբար պայմանագիրը լուծելու կամ չլուծելու մասին գրավոր տեղեկացնի վարձատուին: Բացի այդ, կարևոր է նաև մեկ այլ հանգամանք ևս. վարձակալն ամբողջ ընտանիքով այլ վայր մշտական բնակություն մեկնելու դեպքում պարտավոր է ազատել և վարձատուին հանձնել բնակելի տարածությունը համապատասխան ակտով՝ պաշտոնազ Վիճակում: Բնակելի տարածության անսարքության հետ կապված բոլոր ծախսերը պետք է նշվեն ակտում, որը ստորագրվում է կողմերի կողմից, և ծախսերը ենթակա են փոխհատուցման վարձակալի կողմից: Սակայն բնակարանի ընթացիկ վերանորոգումն իր հաշվին կատարելու վարձակալի պարտավորությունից հետևում է, որ այն վարձատուին պետք է հանձնվի պաշտոնազ Վիճակում: Եթե իրականում նման վերանորոգման անհրաժեշտություն է զգացվում, ապա վարձակալը պարտավոր է կա՛մ իր հաշվին իրականացնել ընթացիկ վերանորոգումը, կա՛մ էլ վարձատուին փոխհատուցել այն ծախսերը, որոնք անհրաժեշտ են նման վերանորոգում իրականացնելու համար:

Անշուշտ վերոնշյալը վերաբերում է պետական և համայնքային ֆոնդերի տների վարձակալության պայմանագրերին (սոցիալական վարձակալության պայմանագիր):

Ինչ վերաբերում է բնակարանային կոմերցիոն վարձակալության

յան պայմանագրին, ապա, հաշվի առնելով պայմանագրի գործողության ժամկետներին առնչվող ընդհանուր դրույթները, այն համարվում է լուծված պայմանագրի ժամկետը լրանալու, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Վարձակալն իրավասու է ցանկացած ժամանակ լուծել այդպիսի պայմանագիրը: Ընդ որում, նա պարտավոր է երեք ամիս առաջ այդ մասին տեղեկացնել վարձատուին: Եթե վարձակալը չի կատարում նշված պահանջը, ապա մինչև սահմանված ժամկետի ավարտը պայմանագիրը համարվում է չլուծված՝ դրանից բխող բոլոր հետևանքներով:

Այս կապակցությամբ Ֆրանսիայի քաղաքացիական օրենսգրքի 1736-րդ հոդվածը սահմանում է, որ եթե վարձակալության պայմանագիրը կնքվել է առանց գրավոր ձևակերպման, ապա կողմերից մեկը կարող է տեղեկացնել մյուս կողմին վարձակալության պայմանագիրը լուծելու մասին միայն տվյալ տեղանքի սովորույթներով սահմանված ժամկետների պահպանմամբ¹:

Վարձակալին իրավունք է վերապահվում պայմանագիրը լուծելու պահանջով դիմել դատարան, եթե բնակելի տարածքը բնակության համար դարձել է ոչ պիտանի կամ հասել վթարային աստիճանի:

Անշուշտ, ուշադրության արժանի է բնակության համար այլևս ոչ պիտանի տարածությունից վարձակալին և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներին վտարելու հարցը: Առաջին հերթին բնակելի տարածությունը բնակության համար ոչ պիտանի լինելու հանգամանքը պետք է հաստատվի սահմանված կարգով կազմված ակտով: Երկրորդ, կարևոր է այն, թե նման բնակելի տարածությունից անձանց վտարելիս նրանց պե՞տք է հատկացնել նոր բնակելի տարածություն, թե ոչ: Այդ հարցին միանշանակ պատասխանել չի կարելի: Եթե խոսքը վերաբերում է համայնքային ֆոնդի տան վարձակալին, ապա նրան պետք է հատկացվի այլ բարեկարգ բնակարան: Իսկ եթե բնակության համար ոչ պիտանի է դարձել սեփականության իրավունքով քաղաքացուն պատկանած տունը, ապա չի կարելի տան սեփականատիրոջը պարտավորեցնել վտարվող վարձակալին ապահովելու այլ բնակելի տարածությամբ: Այս կանոնները տարածվում են նաև այն տների նկատմամբ, որոնք հասել են վթարային վիճակի²:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծ-

¹Տե՛ս Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Инфотропик Медиа, 2012. Էջ 442:
²Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք, Հատոր 2, դատագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008թ., Էջ 189:

ման հարցում վարձակալին վերապահված իրավունքների տեսակյունից ու շարժումն է արժանի Գերմանիայի քաղաքացիական օրենսգիրքը, որի §574-ը սահմանում է, որ վարձակալը կարող է առարկել բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի դադարման դեմ և վարձատուից պահանջել պայմանագրի երկարաժամանակ, եթե վարձակալության պայմանագրի դադարումը վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների համար կստեղծի այնպիսի դժվարություններ, որոնք չեն կարող արդարացվել նույնիսկ վարձատուի իրավաչափ աշխի հաշվառմամբ: Իսկ §574a-ն սահմանում է, որ եթե վարձատու չի ցանկանում երկարաժամանակ պայմանագիրը նախկին պայմաններով, տվյալ դեպքում վարձակալը կարող է պահանջել պայմանագրի երկարաժամանակ՝ համապատասխան փոփոխությունների կատարմամբ: Եթե կողմերը չեն կայացնի համաձայնություն, ապա վարձակալության պայմանագրի երկարաժամանակ, դրա գործողության ժամկետի և պայմանների վերաբերյալ որոշումը կայացնում է դատարանը: Եթե պարզ է, թե երբ կվերանան վարձակալի և նրա ընտանիքի անդամների համար դժվարություններ առաջացրած հանգամանքները, ապա կարող է որոշում կայացվել վարձակալության պայմանագիրն անորոշ ժամկետով երկարաժամանակ վերաբերյալ: §574b-ն սահմանում է, որ վարձակալի՝ պայմանագրի դադարման վերաբերյալ առարկությունը և դրա երկարաժամանակ վերաբերյալ առաջարկությունը պետք է ձևակերպվի գրավոր: Վարձատու իրավունք ունի մերժել վարձակալության պայմանագիրը երկարաժամանակ վերաբերյալ պահանջը, եթե վարձակալը պայմանագրի դադարումից ոչ ոչ, քան երկու ամիս առաջ վարձատուին չհայտնի իր առարկության մասին: Եթե վարձատու մինչև վարձակալի կողմից առարկություն ներկայացնելու ժամկետի ավարտը չի լուծում վարձակալության պայմանագիրը օրենքով նախատեսված ծանուցման ժամկետների պահպանմամբ, վարձակալն իրավունք ունի իր առարկությունների մասին հայտնել վտարման վերաբերյալ գործի առաջին դատական լսման ժամանակ¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի մյուս կողմի՝ վարձատուի նախաձեռնությամբ բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը լուծել թույլատրվում է միայն բացառապես դատական կարգով և միայն օրենքով հստակ նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում:

¹Տե՛ս Բերգման В. Гражданское уложение Германии, Волтерс Клувер, М., 2006. Էջեր 155-156:

Քաղաքացիներին բնակարանից վտարելու արդյունքում բնակարանային վարձակալության պայմանագրի լուծման սպառիչ հիմքերի նախատեսումը, մեր կարծիքով, չի հանգեցնում բնակարանը կայուն տիրապետելու սկզբունքի և երաշխիքի խախտման: Օրինակ, Ֆրանսիայի, Գերմանիայի օրենսդրությամբ վարձատուի նախաձեռնությամբ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման հիմք կարող է հանդիսանալ հենց վարձատուի բնակարանային պահանջմունքները բավարարելու կամ բնակելի տարածությունը վաճառելու մտադրության անհրաժեշտությունը¹: Այս դեպքում, տվյալ բնակարանը հետագավարձակալության կարող է տրվել միայն վարձատուի մտերիմ ազգականներին: Նմանօրինակ նորմեր են բովանդակում ԱՄՆ², Խորվաթիայի և Չեխիայի օրենսդրությունները³:

Այն բացառիկ հիմքերը, որոնցով թույլատրվում է վարձատուի պահանջով զրկել վարձակալին և նրա ընտանիքի անդամներին ու այլ շահագրգիռ անձանց բնակելի տարածքի նկատմամբ ունեցած իրավունքներից, կարելի է բաժանել երկու խմբի:

Առաջին խումբն են կազմում այն հիմքերը, որոնք բխում են ոչ միայն բնակելի տարածքի վարձակալության պայմանագրի բնույթից, այլ և քաղաքացիների պարտավորությունների վերաբերող դրույթների ընդհանուր իմաստից, մասնավորապես՝ բնակելի տարածքն օգտագործել այնպես, որպեսզի չվնասվեն հասարակության շահերն ու այլ քաղաքացիների իրավունքները, ինչպեսզի օգտագործել զբաղեցրած բնակարանը, պահպանել ընդունված կանոնները և հարգել այլ ոչ օրինական շահերը: Այս խմբի շարքին կարելի է դասել նաև այն անձանց, ովքեր զրկված են ծնողական իրավունքներից, քանի որ վերջիններս կոպիտ կերպով խախտում են իրենց երեխաների մասին հոգ տանելու սահմանադրական պարտականությունը:

Երկրորդ խումբն են կազմում որոշակի հանգամանքներով պայմանավորված այն հիմքերը, որոնք վերաբերում են աշխատանքային իրավահարաբերությունների ոլորտին, սակայն օրենքով նախատեսված դեպքերում վարձատուին հնարավորություն են ընձեռում պահանջելու պայմանագրի լուծում և զբաղեցրած բնակելի տարածքի օգտագործման իրավունքից զրկում:

¹Տե՛ս Солодченко В.С., Котов Г.М. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Учеб. пособие. СПб.: Изд. центр СПбГМУ, 2002, էջեր 148-149:

²Տե՛ս http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040042 (25.08.2015թ. դրությամբ):

³Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

Ինչպես արդեն նշել ենք, բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծմանը վերաբերող դրույթները նախատեսված են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 675-րդ հոդվածով: Այսպես, համաձայն Քաղ. օր. 675-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը վարձատուի պահանջով կարող է լուծվել դատական կարգով, եթե վարձակալը պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտից հետո ավելի քան երկու անգամ չի վճարել բնակելի տարածության վարձավճարը¹: Օրինակ, Իտալիայի օրենսդրությունը պայմանագրի լուծման հիմք է դիտում վարձի վճարումը քսանօրյա ժամկետով ուշացնելը, ինչպես նաև վարձակալության հետ կապված լրացուցիչ վճարներ կատարելու պարտականությունը չկատարելը, եթե ընդհանուր գումարը գերազանցում է վարձավճարի երկամսյա գումարի չափը²:

Տնտեսավարման շուկայական ձևի պայմաններում էլ ավելի է զգացվում, որ բնակելի տարածությունը դարձել է ապրանք և նրասեփականատերը շահագրգռված է վարձակալության հանձնած բնակելի տարածության դիմաց ստանալ շահույթ: Եվ եթե վարձակալը ժամանակին չի վճարում բնակարանավարձը, ապա վարձատուն ոչ միայն իրավունք ունի պահանջել վճարելու այն, այլև պահանջել տույժ ուշացրած յուրաքանչյուր օրվա համար³: Բնակարանի օգտագործման համար սահմանված վարձավճարը չվճարելու արդյունքում վարձակալության պայմանագրի լուծման հարցը քննարկելիս պետք է նկատի ունենալ, որ պայմանագրի՝ նման հիմքով լուծումն իրականացվում է կենսական նշանակություն ունեցող տարբեր իրավիճակներ հաշվի առնելով և այն հանդիսանում է վարձակալի վրաներգործելու ծայրահեղ միջոց, երբ վերջինս չի կատարում պայմանագրով ստանձնած բնակարանավարձ վճարելու իր պարտավորությունը: Ուստի, նշված հիմքով պայմանագիրը լուծել կարելի է միայն դատական կարգով և դատարանը, մեր կարծիքով, պետք է պարզի բնակարանավարձը չվճարելու արդյունքում գոյացած պարտքի պատճառները՝ ենթա-

¹ ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված է, որ վարձատուն իրավունք ունի պահանջել պայմանագրի լուծում՝ վարձակալի կողմից վեց ամսվա համար բնակարանավարձը չվճարելու դեպքում, եթե պայմանագրով վճարման ավելի երկար ժամկետ նախատեսված չէ, իսկ կարճաժամկետ վարձակալության դեպքում՝ վճարման ժամկետը լրանալուց հետո բնակարանավարձը ավելի քան երկու և ավելի անգամ չվճարելու համար:

² Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

³ Տե՛ս Բարսեղյան Տ., Հայկյանց Ա., Ղարաբաջյան Գ., Մեղրյան Ս. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական իրավունք, Հատոր 2, դասագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008թ., էջ 187:

դրելով, որ դրանք դասվում են կարևոր իրավաբանական նշանակություն ունեցող հանգամանքների շարքը: Որպես բնակարանավարձը և կոմունալ ծառայությունների համար վճարում չկատարելու հարգելի պատճառներ կարելի է դիտարկել աշխատավարձի, կենսաթոշակի վճարման ուշացումները, գործազրկությունը, ծանր նյութական դրությունը՝ կապված հիվանդության, ընտանիքում հաշմանդամների, երեխաների առկայության հետ: Եվ եթե պարզվի, որ համապատասխան վարձերը չվճարելը կապված է հարգելի պատճառների հետ, դատարանը կարող է պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ հայցը մերժել, իսկ պարտքը մարելու պահանջը բավարարել: Նման դեպքում առանց վարձակալության պայմանագիրը լուծելու դատարանը սահմանում է որոշակի ժամկետ՝ պարտքը մարելու համար¹:

Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման հաջորդ հիմքը վարձակալի կամ այն քաղաքացիների կողմից, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատվություն է կրում, բնակելի տարածությունը քանդելու կամ փչացնելու փաստն է (Քաղ. օր. 675-րդ հոդվ., 2-րդ մաս, 2-րդ կետ): Եթե վարձակալը և այլ քաղաքացիներ, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատու է, քանդել կամ փչացրել են բնակելի տարածությունը, վարձատու և կարող է առանց նախազգուշացման դատական կարգով պահանջել լուծելու բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը: Այսինքն, գործող քաղաքացիական օրենսգրքը վարձատուին չի վերապահում վտարելուց առաջ վարձակալին և այն քաղաքացիներին, որոնց գործողությունների համար նա պատասխանատու է, նախազգուշացնել այդ մասին: Ոչ էլ օրենքով նախատեսվում է վարձակալին ժամկետտալ խախտումները վերացնելու համար:

Վարձակալի (ևրահետ բնակվող անձանց) կողմից ոչ իրավաչափ վարքագիծ դրսևորելու հետ կապված վարձակալության պայմանագիրը լուծելու ընթացակարգ նախատեսված է նաև Հունգարիայի օրենսդրությամբ: Այսպես, վարձակալի կողմից ոչ իրավաչափ վարքագիծ դրսևորելու վերաբերյալ տեղեկություն ստանալուց հետո ութ օրվա ընթացքում վարձատու և վերջինիս ուղարկում է գրավոր պահանջ՝ ոչ իրավաչափ վարքագիծը դադարեցնելու կամ այն կրկին դրսևորելուց զերծ մնալու մասին՝ վարձակալին զգուշացնելով հնարավոր հետևանքների մասին: Նախնական պահանջը չի նախորդում

¹Տե՛ս Седугин П.И. Жилищное право. М., 1997. Էջեր 71-72:

պայմանագրի լուծմանն այն դեպքերում, եթե անցանկալի վարքագիծն այնքան լուրջ է, որ հնարավոր չէ շարունակել բնակարանային վարձակալական իրավահարաբերությունները: Տվյալ դեպքում պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ ծանուցումն ուղարկվում է վարձակալին ոչ իրավաչափ վարքագիծ դրսևորելու մասին տեղեկություն ստանալուց հետո ութ օրվա ընթացքում¹:

Չնայած ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված չէ խախտումները վերացնելու համար վարձակալին ժամկետ տալ, այնուհանդերձ, գտնում ենք, որ ճիշտ կլիներ, որպեսզի դատարանը վարձակալին հատկացներ որոշակի ժամկետ՝ թույլ տված խախտումները վերացնելու համար: Ուստի, առաջարկում ենք ՀՀ Քաղ. օր. 675-րդ հոդվածում 2-րդ կետի 2-րդ ենթակետից հետո ավելացնել դրույթ՝ հետևյալ բովանդակությամբ՝ **«Դատարանի որոշմամբ վարձակալին կարող է սրվել ողջամիտ ժամկետ՝ պայմանագրի լուծման հիմք հանդիսացող խախտումները վերացնելու համար: Եթե նշված ժամկետում վարձակալը չի վերացնում թույլ տված խախտումները կամ միջոցներ չի ձեռնարկում այդ ուղղությամբ, դատարանը վարձատուի կրկնակի դիմումի հիման վրա որոշում է կայացնում պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ»:**

Եթե բնակելի տարածքը վնասվում է վարձատուի՝ բնակարանը վերանորոգելու իր պարտավորությունը չկատարելու արդյունքում, վարձակալը դրա համար քաղաքացիաիրավական պատասխանատվություն չի կրում: Սակայն վարձակալը պարտավոր է վարձատուին տեղեկացնել վերանորոգում կատարելու անհրաժեշտության մասին, քանի որ հնարավոր է, որ վարձատուն տեղյակ չլինի բնակարանի ոչ բարվոք վիճակի մասին: Բնակարանային վարձակալության պայմանագրի լուծում և զբաղեցրած բնակարանից վտարում նախատեսվում է ոչ թե այն բանի համար, որ վարձակալը բավարար հոգ չի տանում բնակելի տարածքը նորմալ վիճակում պահելու ուղղությամբ (օրինակ՝ ոչ ժամանակին է իրականացնում ընթացիկ վերանորոգումը), այլ միայն բնակարանը քանդելու և վնասելու համար, ինչն իր հերթին անհնար է դարձնում այդ բնակարանում այլ անձանց ապրելը:

ՀՀ Քաղ. օր. 675-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ «Եթե բնակելի տարածության վարձակալը կամ այն քաղաքացիները, որոնց գործո-

¹Տե՛ս Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, N 2, 2003, էջեր 128-135:

դու թյ ու ն ն եր ի համար նա պատասխանատվու թյ ու ն է կր ու մ, բնակել ի տարած ու թյ ու նն օգտագործ ու մ են դրա նշանակ ու թյ ան ը անհամապատասխան կամ պարբերաբար խախտ ու մ են հարևանների իրավ ու ն ք ն եր ը և շահեր ը, վարձատ ու ն իրավ ու ն ք ու ն ի վարձակալ ի ն նախագ ու շ ա գ ն ել ու խախտ ու մ ն եր ը վերաց ն ել ու անհրաժեշտ ու թյ ան մաս ի ն, ի ն չ պե ս ն ա ն դատական կարգ ո վ լ ու ծ ել ու բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագ ի ը ը»: Նման դեպքեր ու մ վարձատ ու ն կարող է վարձակալ ի ն գ ո ու շ ա գ ն ել խախտ ու մ ն եր ը վերաց ն ել ու անհրաժեշտ ու թյ ան մաս ի ն: Եվ եթե վարձակալ ը կամ նրա հետ բնակ վ ո ղ ա յ լ ան ձ ի ն ք, որ ո ն ց գ ո ո ծ ո ղ ու թյ ու ն ն եր ի համար վարձակալ ը կր ու մ է պատասխանատվ ու թյ ու ն, շար ու նակ ու մ են հակաիրավական վարքագիծ դրսև ո թ ել ն ա ն գ ո ու շ ա գ ու մ ի ց հետ ո, վարձատ ու ն իրավ ու ն ք ու ն ի դատական կարգ ո վ լ ու ծ ել բնակարանայ ի ն վարձակալ ու թյ ան պայ մանագ ի ը: Նշված ն ո թ մ ի բ ո վ ան դակ ու թյ ու ն ի ց բ խ ու մ է, որ ն մ ան հ ի մ ք ո վ բնակել ի տարած ու թյ ան վարձակալ ու թյ ան պայ մանագ ի լ ու ծ ու մ պահանջել կարող է միայն վարձատ ու ն: Մասնավորապես, հարևաններ ը, որ ո ն ք պայ մանագ ի կ ո ղ մ չ են հանդիսան ու մ, չ են կարող պահանջել իրենց չ վերաբեր ո ղ պայ մանագ ի լ ու ծ ու մ: Սակայն, մենք գտն ու մ ենք, որ հարևաններ ը չ պե տք է գրկ վ են վարձակալ ի ն վտարել ու պահանջ ի իրավ ու ն ք ի ց, երբ վերջ ի ն ս պարբերաբար խախտ ու մ է նրանց իրավ ու ն ք ն եր ն ու շահեր ը: Մեր այ ս դ ի թ ք ո թ ո շ ու մ ը հ ի մ ն ավ ո թ ո վ ու մ է այն հանգամանք ո վ, որ ն եր կ այ ու մ ս` շ ու կ այ ակ ան տնտես ու թյ ան պայ մաններ ու մ, բնակարան ը դ ի տ վ ու մ է որպես ապրանք, որ ը սեփականատ ի թ ո ջ ը հ ն ար ավ ո թ ո թյ ու ն է ը ն ձ ե ո ու մ տարբեր գ ո ո ծ ար ք ն եր ի, այ դ թ վ ու մ` վարձակալ ու թյ ան մ ի ջ ո ց ո վ ս տանալ շահ ու յ թ: Ու ս տ ի, բնակել ի տարած ու թյ ան վարձատ ու ն, ո վ, որ պե ս կա ն ո ն, հանդիսան ու մ է ն ա ն դրա սեփականատե ը ը, շահագրգռ ված է վարձակալ ակ ան հարաբեր ու թյ ու ն ն եր ի կայ ու ն ու թյ ան և պահպան մ ան հարց ու մ, հե-տևաբար, օրենսդր ու թյ ամբ նախատես ված ո չ բ ո լ որ հ ի մ ք եր ի առկայ ու թյ ան դեպք ու մ (վարձակալ ի կ ո ղ մ ի ց հարևանների իրավ ու ն ք ն եր ը խախտել ու) մ ի ջ ո ց ն եր կ ձ ե ո ն ար կ ի պայ մանագ ի լ ու ծ մ ան համար, մասնավորապես, երբ տվյալ խախտ ու մ ն ան մ ի ջ ա պե ս չ ի շ ո շ ա ի ու մ ի թ իրավ ու ն ք ն եր ն ու օր ի ն ակ ան շահեր ը: Ու ս տ ի, գտն ու մ ենք, որ ն մ ան իրավակարգավոր մ ան պայ մաններ ու մ իրենց իրավ ու ն ք ն եր ի ու օր ի ն ակ ան շահեր ի պաշտպան ու թյ ան ն կատառ ու մ ն եր ի ց ել -

նելով, բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծման իրավունք պետք է վերապահել նաև հարևաններին:

Վերոնշյալի հաշվառմամբ՝ առաջարկում ենք ՀՀ քաղ. օր. 675-րդ հոդվածի 3-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերությունն՝ հետևյալ բովանդակությամբ. **«Եթե վարձատուն վարձակալի կողմից հարևանների իրավունքներն ու շահերը պարբերաբար խախտել ու մասին վերջիններիս գրավոր ծանուցումը ստանալ ուց հետո ողջամիտ ժամկետում վարձակալին չի նախազգուշացնում խախտմերը վերացնել ու անհրաժեշտության մասին կամ չի լուծում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը, այն լուծելու պահանջով դատարան դիմելու իրավունք են ձեռք բերում հարևանները»:**

Վերոնշյալ հիմքերից բացի ՀՀ քաղ. օր. 675-րդ հոդվածի 4-րդ մասը սահմանում է, որ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կողմերից յուրաքանչյուրի պահանջով կարող է լուծվել դատական կարգով, եթե՝

ա) բնակելի տարածությունը դադարում է բնակության համար պիտանի լինելուց, ինչպես նաև դրավթարային վիճակի դեպքում,

բ) օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ դեպքերում:

Ուշադրության արժանի է բնակության համար այլևս ոչ պիտանի տարածությունից վարձակալին և նրա հետմշտապես բնակվող քաղաքացիներին վտարելու հարցը: Առաջին հերթին բնակելի տարածությունը բնակության համար ոչ պիտանի լինելու հանգամանքը պետք է հաստատվի սահմանված կարգով կազմված ակտով: Երկրորդ, կարևոր է այն հանգամանքը, թե նման բնակելի տարածությունից անձանց վտարելիս նրանց պէ՞տք է հատկացնել նոր բնակելի տարածություն, թե ոչ: Այդ հարցին միանշանակ պատասխանել չի կարելի: Եթե խոսքը վերաբերում է պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի տան վարձակալին, ապա նրան, մեր կարծիքով, պետք է հատկացվի այլ բարեկարգ բնակարան: Իսկ եթե բնակության համար ոչ պիտանի է դարձել սեփականության իրավունքով քաղաքացուն պատկանած տունը, ապա որպես ընդհանուր կանոն, չի կարելի տան սեփականատիրոջը պարտավորեցնել վտարվող վարձակալին ապահովելու այլ բնակելի տարածությամբ: Այս կանոնները տարածվում են նաև այն տների նկատմամբ, որոնք հասել են վթարային վիճակի:

Պայմանագրի գործողության ժամկետների վերաբերյալ ընդհանուր դրույթներին համապատասխան՝ բնակելի տարածության կոմեր-

ցիոն վարձակալ ու թյան պայմանագիրը ժամկետը լրանալու նպեսդարում է գործել: Մեր կարծիքով նպատակահարմար է օրենսդրորեն ամրագրել բարեխիղճ վարձակալի՝ պայմանագրի ժամկետը լրանալուց հետո նոր ժամկետով պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունքը: Մասնավորապես, անհրաժեշտ է ՀՀ Քաղ. օր. 672-րդ հոդվածը հավելել նոր՝ 3-րդ մասով՝ հետևյալ բովանդակությամբ. **«Բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագրի ժամկետը լրանալիս վարձակալն ունի նոր ժամկետով բնակարանային վարձակալ ու թյան պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունք»:**

Ղեկավարվելով նշված դրույթով՝ կատարելի, որ վարձատուներն իրավասու է վարձակալին առաջարկել պայմանագրի այլ գին և «այլ պայմաններ», որոնց վերաբերյալ կարող է պայմանագիր կնքել երրորդ անձնաց հետ: Ինչպես արդեն նշել ենք, վարձատուներն իրավունք ունին նաև հրաժարվել երկարաժամկետ պայմանագիրը:

Բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագիրը լուծելու վերոնշյալ հիմքերից բացի առանձնացվում է նաև պայմանագրի լուծման մեկ այլ հիմք ևս՝ **բնակելի տարածության իրավական ռեժիմի փոփոխման դեպքում:**

Բնակելի տարածության վարձակալ ու թյան պայմանագրի լուծումը բնակելի տարածության իրավական ռեժիմի փոփոխության արդյունքում, տվյալ դեպքում՝ ոչ բնակելի, հանդիսանում է պայմանագրի առարկայի փոփոխման հետևանք: Բնակելի տարածությունը, որպես կանոն, պետք է օգտագործվի իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան: Եթե այն օգտագործվում է ոչ բնակվելու նպատակով (օրինակ՝ գրասենյակ, արհեստանոց), ապա հարկավոր է նախ լուծել վարձակալ ու թյան պայմանագիրը (տվյալ դեպքում նշված դրույթները կիրառելի են սոցիալական վարձակալ ու թյան պայմանագրի նկատմամբ), իսկ հետո բնակելի տարածությունը համարել ոչ բնակելի:

Խոսելով բնակելի տարածության իրավական ռեժիմի փոփոխության մասին՝ հարկավոր է նկատի ունենալ, որ օրենսդրությամբ արգելված է բնակարաններում արտադրական միավորումների տեղադրումը: Բնակելի տարածությունը թույլատրվում է օգտագործել այլ նպատակով ոչ բնակելի վերափոխելուց հետո միայն¹:

Վերոնշյալի առնչությամբ տեղին է հիշատակել ՀՀ Քաղ. օր-ի 222-րդ հոդվածը, որի համաձայն՝ «Բնակարանը պետք է օգտագործվի

¹Տե՛ս և Потяркин Д. Договор найма жилого помещения.//Российская юстиция. 1998. № 1 . Էջ 35:

միայն դրա գործառնական նշանակությանը համապատասխան: Բնակարանների գործառնական նշանակության փոփոխումը արտադրական, հասարակական կամ այլ գործառնական նշանակության իրականացվում է օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով»:

Բնակելի շինությունները ոչ բնակելի դարձնելու հիմքերն են՝

- բնակելի շինությունը մշտական բնակության համար ոչ պիտանի ճանաչելը,
- բնակելի շինությունը (տունը) մշտական բնակության համար ժամանակավորապես ոչ պիտանի ճանաչելը (մինչև ոչ պիտանի ճանաչելու հիմքերը վերացնելը):

Հարկ ենք համարում նշել, որ պետական և համայնքային բնակարանային ֆոնդերում գտնվող բնակության համար պիտանի բնակելի տներն ու շինությունները ոչ բնակելիի վերափոխելն արգելվում է: Դա ընդհանուր կանոն է, քանի որ դրանք նախատեսված են ըստ նշանակության (քաղաքացիների բնակության համար) օգտագործման համար: Սակայն կարող են լինել բացառություններ. որպես կանոն այդ հարցի լուծումը պայմանավորված է քաղաքաշինական միջոցառումների իրականացման կամ որոշ բնակելի տարածություններ ոչ արդյունաբերական բնույթի կարիքների նպատակով օգտագործելու անհրաժեշտության կամ էլ այնպիսի անհարմարությունների հետ, որոնք առաջանում են նշված միջոցառումներն իրականացնելու արդյունքում: Ընդ որում, բնակելի տներն ու շինությունները ոչ բնակելիի վերափոխելը պետք է իրականացվի համապատասխան հաստատությունների, գերատեսչությունների, բնակարանային ֆոնդերի սեփականատերերի առաջարկությամբ, որոնց տնտեսավարմանը կամ օպերատիվ կառավարմանն է հանձնված բնակարանային ֆոնդը¹:

Բնակարանային վարձակալության պայմանագրի լուծման վերոնշյալ բոլոր հիմքերն էլ կիրառվում են ինչպես սոցիալական, այնպես էլ բնակարանային կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրերի նկատմամբ:

Ի լրումն վերոնշյալի՝ ասենք, որ բնակարանային կոմերցիոն վարձակալության պայմանագիրը կարող է լուծվել նաև պայմանագրում նուղակի նշված այլ հիմքերով:

Քաղաքացուն բնակելի տարածքն օգտագործելու իրավունքից

¹Տե՛ս Կրաշեննիկով Ս.Վ. Российское жилищное законодательство. М., 1996. Էջ . 76:

գրկելը՝ կապված բնակարանային իրավահարաբերություններում իր ստանձնած որոշակի պարտավորություններ կոպտորեն խախտելու հետ, հարկավոր է որակել որպես սանկցիա՝ իրավախախտում կատարելու համար: 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:

Ընդհանրացնելով վերը շարադրվածը՝ մենք եկել ենք հետևյալ եզրակացության.

Իրավախախտի նկատմամբ որպես պատիժ պայմանագիրը լուծելը և զբաղեցրած բնակարանից վտարելը թույլատրվում է միայն դատական կարգով: Այդ կապակցությամբ հայց կարող են ներկայացնել վարձատուն, իրավախախտի ընտանիքի անդամները, տվյալ տանը կամ բնակարանում բնակվող այլ անձինք: Նշենք, որ տվյալ տանը կամ բնակարանում բնակվող այլ անձինք իրավունք չունեն պահանջելու լուծել բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը, քանի որ պայմանագրի կողմ չեն հանդիսանում, սակայն զրկված չեն պահանջելու վտարել իրավախախտին այն պատճառաբանությամբ, որ վերջինս քանդում կամ վնասում է բնակարանը կամ այն օգտագործում է ոչ ըստ նշանակության կամ այլ ձևով խախտում է իրենց իրավունքները:

Բնակելի տարածության օգտագործման կանոնների խախտման հակաիրավական բնույթը կայանում է տվյալ դեպքում ոչ միայն իրավունքի նորմերը, այլ և հասարակական վարքագծի մի շարք այլ կանոններ խախտելու մեջ (օրինակ՝ բարոյականության նորմերը և այլն): Այդպիսի նորմերի խախտումը նույնպես կրում է հակաիրավական բնույթ: Վտարման ձևով պատասխանատվության հանգեցնող հակաիրավական գործողությունների թվին են դասվում նաև բնակարանի մյուս բնակիչներին վիրավորանք հասցնելը, նրանց մարդկային արժանապատվությունը նսեմացնելը, խուլիգանական դրսևորումները, գողությունները, գույքի վնասումը և այլն:

Քաղաքացիական (բնակարանային) օրենսդրությամբ, ինչպես նաև բնակարանային վարձակալության պայմանագրով կարող են նախատեսվել նաև այլ դեպքեր, երբ վարձատուի կամ վարձակալի նախա-

ծեռնություն ամբ հնարավոր կլինի դատական կարգով և ուժեղ պայմանագիրը:

Բնակեցի տարածության վարձակալության պայմանագրի և ուժման դեպքում վարձակալը և պայմանագրի և ուժման պահին բնակեցի տարածությունում նրա հետ բնակվող մյուս քաղաքացիները պարտավոր են ազատել բնակեցի տարածությունը: Այն կամավորապես չազատելու դեպքում նշված անձինք բնակեցի տարածությունից ենթակա են վտարման դատական կարգով:

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒ ԹՅՈՒՆ

Սույն ատենախոսության թեմայի ուսումնասիրության արդյունքում փորձ է արվել համակարգված ձևով ներկայացնել բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ինստիտուտի տեղը և դերը բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հարցում, բացահայտել դրա առանձնահատկությունները: Ուսումնասիրության է ենթարկվել ոչ միայն բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթը, այլև հիմնական ուղարկությունը դարձվել է այդ ինստիտուտի ժամանակակից խնդիրներին:

Ուսումնասիրություններում մեծ ուղարկություն 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 իրավունքին, պայմանագրի կողմերի իրավունքներին և պարտականություններին, պայմանագրի փոփոխման և դադարման հիմքերին ու կարգին վերաբերող առանձնահատկություններին:

Արտասահմանյան միջառքեր կրներին՝ 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:

Ատենախոսությամբ 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 այդպիսի իրավագործությունից օգտվողների իրավունքների կենսագործումը:

Նշված խնդիրների լուծման ուղղությամբ կատարված ուսումնասիրությունները հանգում են հետևյալ եզրակացություններին.

1. Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի աղբյուրները հարկավոր է փնտրել հռոմեական իրավունքում նախատեսված անձ-

նական սերվիտուտներում: Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքն ի սկզբանե (հռոմեական ժամանակաշրջանում) բնութագրվում էր որպես կտակային հանձնարարությունն ից 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, հանձնված իրը պետք է օգտագործվեր բացառապես նպատակային նշանակությամբ և, վերջապես, տվյալ իրավունքը, որպես կանոն, ցմահ էր և չէր փոխանցվում ժառանգաբար:

2. Բնակարանային պահանջմունքների սահմանադրաիրավական կարգավորումը նոր թափ հաղորդեց այս ոլորտում կատարվող տեսական հետազոտություններին: Բնակարանի իրավունքը սահմանադրական սոցիալական իրավունք է, որն իրենից ներկայացնում է իրավաբանորեն կարգավորված հնարավորություն յուրաքանչյուրի համար լինել ապահովված մշտական բնակարանով: Մշտական բնակարանով ապահովվածությունը բնակարանի իրավունքի նպատակն է:

3. Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի իրավական բնույթի հաշվառմամբ առաջարկվել է սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների, կտակային հանձնարարության ուժով հրիտակառուի և ապրուստը ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով ռենտաստացողի մոտ ծագող բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը դիտարկել իրային իրավունքների այնպիսի տարատեսակ, ինչպիսին «անձնական սահմանափակ սերվիտուտն է»:

4. Յետագոտվել են բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի օբյեկտ համարվող «բնակելի տարածություն» և Յայաստանի Յանրապետության օրենսդրությամբ վերջինիս տարատեսակներ հանդիսացող «բնակելի տուն» ու «բնակարան» եզրույթների հատկանիշները և դրանց հաշվառմամբ առաջարկվել նշված հասկացություններին որ՝ առավել ամբողջական բնորոշումները:

5. Գործող իրավակարգավորման պայմաններում սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների՝ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը դադարում է իրենից որևէ նյութական արժեք ներկայացնելուց, «նյութական» իրավունք լինելուց, քանի որ հնարավորությունն է տրվում սեփականատիրոջն իր հայեցողությամբ առանց փոխհատուցում տալու դադարեցնելու չգրանցված բնակելի տարածությամբ:

յան օգտագործման իրավունքը: Փաստորեն, պետությունը դրանով իսկ զրկել է օգտագործողներին իրենց գույքից: Նշված անձանց իրավունքների պաշտպանության նկատառումներից ելնելով առաջարկվել է համապատասխան օրենսդրական փոփոխություններ:

6. Գտնում ենք, որ հարկավոր է ամբողջությամբ օգտագործել կտակի հնարավորությունները, որով ժառանգատունի իրավասու է որոշակիացնելու (հստակեցնելու) հրիտակառուի իրավունքների և պարտականությունների ծավալը: Բացի այդ, հաշվի առնելով բնակելի տարածության օգտագործման հարցում բնակելի տարածության սեփականատիրոջ և հրիտակառուի հարաբերությունների ճկունությունը, գուցե և, անհրաժեշտ է նախատեսել նշված սուբյեկտների միջև համաձայնություն կայացնելու իրավունք, որով էլ կհստակեցվեն վերջիններիս իրավունքների և պարտականությունների ծավալները:

7. Ցմահ հոգալու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով բնակելի տարածության փոխանցման դեպքում հնարավոր են կողմերի միջև փոխհարաբերությունների կարգավորման մի քանի տարբերակներ. պայմանագրով փոխանցված բնակելի տարածությունում կբնակվի միայն ռենտաստացողը, կբնակվեն և՛ ռենտաստացողը, և՛ ռենտավճարողը, ռենտաստացող անձանց բազմաթվության դեպքում հնարավոր է, որ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը վերապահվում է մեկ անձի, իսկ ապրուստը հոգալը, օրինակ սննդի և հագուստի պահանջմունքների ապահովման տեսքով, մեկ ուրիշի: Կողմերն իրավասու են պայմանագրում նախատեսել նաև ռենտաստացողի բնակարանային պահանջմունքը բավարարելու ռենտավճարողի պարտավորության դադարման հիմքեր, ինչպես նաև դրանից կախված՝ հետագա ռենտային վճարումների ծավալը համաձայնեցնելու հնարավորություն:

8. Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը՝ երկու տարատեսակներով (կոմերցիոն և սոցիալական) հանդերձ հանդիսանում է քաղաքացիների բնակարանային պահանջմունքների բավարարման հիմնական միջոցներից մեկը և նրա գլխավոր նպատակային նշանակությունը կայանում է նրանում, որ այն կնքվում է բնակելի տարածությունը բացառապես \$իզիկական անձանց օգտագործման նպատակով:

9. Երկու պայմանագրերի թվացյալ նմանությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ օրենսդրորեն դրանք հստակ տարբերակված չեն: Մինչդեռ, քննարկվող պայմանագրերը հանդիսանում են ինքնուրույն պայմանագրեր, ինչը պայմանավորում է վերջիններիս առանձին իրավական կարգավորման անհրաժեշտությունն այնպես, որպեսզի և՛ կոմերցիոն վարձակալության պայմանագրի, և՛ սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վերաբերյալ օրենսդրությանը լինի առանձնահատուկ:

10. Բնակարանային վարձակալության պայմանագիրը լուծելու առաջին ընդհանուր պայմանը հանդիսանում է անձի հակաիրավական վարքագիծը (արարքը): Անկասկած, հակաիրավական է համարվում, օրինակ, բնակարանի օգտագործումն իր նշանակությանը անհամապատասխան, այսինքն գործողությանն են, որոնք հանգեցնում են բնակելի տարածքի քանդման կամ վնասման: Բնակարանի քանդումը կամ վնասումը որպես կանոն ակտիվ գործողությանն են արդյունք են, սակայն վերջիններս կարող են հանդիսանալ նաև պասիվ գործողությանն են արդյունք, մասնավորապես՝ պայմանագրային պարտավորությանն են չկատարելու դեպքում: Երկրորդ ընդհանուր պայմանը մեղքն է, քանի որ խոսքը գնում է մեղավորներին որոշակի հակաիրավական վարքագիծ դրսևորելու արդյունքում պատասխանատվության ենթարկելու մասին, որը, ինչպես գիտենք, կրում է անհատական բնույթ: Երրորդ ընդհանուր պայմանը անհրաժեշտ պատճառական կապի առկայությունն է անձի հակաիրավական գործողությանն են և պատճառված վնասակար հետևանքների միջև: Հարկ է ընդգծել, որ պատասխանատվությանը վրա է հասնում այնպիսի վարքագիծ դրսևորելու դեպքում, որի արդյունքում էական վնաս է պատճառվել հանրության, իրավահարաբերության մյուս կողմի կամ այլ ոչ չափերին:

Այսպիսով, սույն ատենախոսության գիտական նշանակությունը կայանում է նրանում, որ կատարված ուսումնասիրությունները՝ նորմատիվ ակտերի իրավահամեմատական վերլուծությանները, տեսական եզրակացությունները, գործնական առաջարկները կարող են հիմք հանդիսանալ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ինստիտուտին վերաբերող օրենսդրական ակտերում փոփոխություններ կատարելու, առանձին հարաբերությանների կարգավորման նպատակով նոր օրենսդրական ակտեր ընդունելու համար: Կատարված եզրահանգումները կարող են նպաստել ուսումնասիրվող ինս-

տիտուլ տը պրակտիկայ ու մ կիրառել ու նպատակով ավելի պարզ և գործ-
նական համակարգ մշակել ու ն և իրավական տերմինների որոշակիաց-
մանը:

ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԵՎ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՑԱՆԿ

Ա Ր Ր և օտարերկրյ աիրավական ակտեր

1. Հայ աստանի Հանրապետության Սահմանադրություն և (փոփոխություններով) 27.11.2005, ՀՀ ՊՏ 2005.12.05:
2. Հայ կական ԽՍՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, 04.06.1964 (Հայ կական ԽՍՀ Գերագույն սովետի տեղեկագիր, 1964թ., թիվ 17):
3. Հայ կական ԽՍՀ բնակարանային օրենսգիրք 11.02.1982: ՀՍՍՀԳՍՍ 1982/23:
4. Հայ աստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք 05.05.1998, ՀՀ ՊՏ 1998.08.10/17(50):
5. Հայ աստանի Հանրապետության ընտանեկան օրենսգիրք 09.11.2004, ՀՀ ՊՏ 2005.01.19/4 (376) Հոդ. 60:
6. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՀ օրենք, 04.10.2005, ՀՀ ՊՏ 16.11.2005, 71 (443):
7. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին ՀՀ օրենք 07.05.2002, ՀՀ ՊՏ 2002.06.20/20 (195) Հոդ. 472:
8. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենք 14.04.1999, ՀՀ ՊՏ 1999.05.06/11 (77):
9. Երեխայի իրավունքների մասին ՀՀ օրենք, 29.05.1996 (ՀՀ Ազգային ժողովի տեղեկագիր, թիվ 10, 1996):
10. Չինժառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովության մասին ՀՀ օրենք 27.10.1998, ՀՀ ՊՏ 1998.11.30/30 (63):
11. Համադրություն մասին ՀՀ օրենք 07.05.2002, ՀՀ ՊՏ 2002.06.20/20 (195) Հոդ. 471:
12. Հայ աստանի Հանրապետության պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհման մասին ՀՀ օրենք, 29.06.1993, ՀՕ-58 օրենք:

13. Պետական բնակարանային ֆոնդի բնակարանների անհատույց մասնավորեցման մասին ՀՀ օրենք 30.05.2000, ՀՀ ՊՏ 2000.07.10/15 (113):
14. Համադիրույան օրինակելի կանոնադրույունը հաստատելու մասին ՀՀ կառավարության N 49 որոշում 18.03.1997, ՀՀ ՊՏ 1997.03.31/6:
15. Հայաստանի Հանրապետույունում բնակարանի կարիք ունեցող փախստականների հաշվառման և բնակելի տարածույունների հատկացման կարգը հաստատելու մասին ՀՀ կառավարության N 330 որոշում 09.08.1997, ՀՀ ՊՏ 1997.09.06/20:
16. Անհատույց պետական ֆինանսական աջակցույունն տրամադրելու մասին ՀՀ կառավարության N 947-Ն որոշում 09.06.2005, ՀՀ ՊՏ 2005.07.27/48 (420) Հոդ. 921:
17. «Հայաստանի Հանրապետույունում հաշմանդամների սոցիալական պաշտպանույուն մասին», «Չինժառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովույուն մասին» և «Բռնադատվածների մասին» ՀՀ օրենքներում փոփոխույուններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի կիրարկումն ապահովելու միջոցառումների և առանձին խմբերի քաղաքացիների արտոնույունների մասին ՀՀ կառավարության N 251 որոշում 08.07.1997, ՀՀ ՊՏ 1997.07.31/17:
18. Հայաստանի Հանրապետույուն պաշտպանույուն նախարարույուն համակարգի զինժառայողների բնակարանային ապահովույուն մասին ՀՀ կառավարության N 384-Ն որոշում 07.03.2007, ՀՀ ՊՏ 2007.04.25/48 (546) Հոդ. 528:
19. «Ծինարարույուն որակի տեխնիկական հսկողույուն իրականացման հրահանգի մասին» ՀՀ Քաղաքաշինույուն նախարարույուն 28.04.1998թ. N 44 հրամանը: ՀՀ ՊՏ 1998.06.10/7 (13):
20. ՀՀ ԾՆ 31-01-2014 «Բնակելի շենքեր. մաս 1-ին. բազմաբնակարան բնակելի շենքեր» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինույուն նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխույուն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինույուն նախարարի 31.03.2014թ. N 93-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.15/12 (491) Հոդ.150:
21. ՀՀ ԾՆ II-6.02-2006 «Սեյսմակայուն շինարարույունն. Նախագծման նորմեր» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ

Քաղաքաշինության նախարարի 03.02.2006թ. N 24-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2006.04.17/11 (220) Հոդ.131:

22. ՀՀ ՇՆ II-7.01-2011 «Շինարարական կլիմայաբանություն» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 26.09.2011թ. N 167-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2011.10.24/24 (407).1 Հոդ. 384.2:
23. ՀՀ ՇՆ II-8.03-96 «Արհեստական և բնական լուսավորում» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 08.06.1996թ. N 82 հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2005.07.08/17 (194) Հոդ.198:
24. ՀՀ ՇՆ 21.01-2014 «Շենքերի և շինությունների հրդեհային անվտանգություն» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 78-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ.133:
25. ՀՀ ՇՆ IV-12.02.01-04 «Ձեռնոցում, օդափոխում և օդի լավորակում» շինարարական նորմերը հաստատելու մասին ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 04.08.2004թ. N 83-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2004.10.01/22 (170) Հոդ. 294:
26. ՀՀ ՇՆ 22.04-2014 «Պաշտպանություն աղմուկից» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 79-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ.139.11:
27. ՀՀ ՇՆ 40-01.01-2014 «Շենքերի ներքին ջրամատակարարում և ջրահեռացում» շինարարական նորմերը հաստատելու և ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 2001 թվականի հոկտեմբերի 1-ի N 82 հրամանում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի 17.03.2014թ. N 80-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2014.05.05/10 (489) Հոդ.134:
28. ՀՀ ՇՆ IV-12.03.01-2004 «Գազաբաշխման համակարգերի նախագծում և շինարարություն» շինարարական նորմերի ձեռնարկ: <http://www.Minurban.am/lows/files/IV-12.101-04.PDF>:

29. «Բնակելի և ոչ բնակելի տարածքների վարձակալության պայմանագրերի տիպային օրինակները հաստատելու ու ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության պետի 2004 թվականի սեպտեմբերի 15-ի N 205-Ն հրամանը մասնակիորեն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության պետի 2015թ.ապրիլի 30-ի N 68-Ն հրամանը: ՀՀ ՊՏ 2015.07.01/18 (530).1 Հոդ. 175.13:
30. Всеобщая декларация прав человека, принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года. [http:// www.un.org /ru/documents /decl _ conv/ declarations/declhr](http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr):
31. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах, принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи от 16 декабря 1966 года. http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml:
32. Конституция Российской Федерации 12.12.1993г. www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/russia/russia-r.htm:
33. Союзная Конституция Швейцарской Конфедерации от 18 апреля 1999 года. [www. concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/swiss/swiss-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/swiss/swiss-r.htm):
34. Конституция Португальской Республики от 2 апреля 1976 года. [www. concourt. am. armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/portugal/portug-r.htm](http://www.concourt.am.armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/portugal/portug-r.htm):
35. Конституция Польской Республики от 2 апреля 1997 года. www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/poland/poland-r.htm:
36. Конституция Королевства Испания от 27 декабря 1978 года. [www.concourt.am /armenian/ legal_resources /world_constitutions /constit /spain /spain-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/spain/spain-r.htm):
37. Конституция Республики Беларусь (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). [www. concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/belarus/belaru-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/belarus/belaru-r.htm)
38. Конституция Украины от 28 июня 1996 года. [www.concourt.am / armenian / legal _ resources /world_constitutions/constit/ukraine/ukrain-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/ukraine/ukrain-r.htm):
39. Конституция Республики Таджикистан от 6 ноября 1994 года (в редакции закона от 22.06.2003г.). [www. concourt. am / armenian / legal_ resources/ world _ constitutions /constit/tajik/tajik-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/tajik/tajik-r.htm):

40. Конституция Бельгии от 17 февраля 1994 года. [www.concourt.am / armenian / legal _ resources/world_constitutions/constit/belgia/belgia-r.htm](http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/belgia/belgia-r.htm):
41. Основной закон Финляндии от 11 июня 1999 года. www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/finland/fincon-r.htm:
42. Гражданский кодекс Российской Федерации. [http:// docs. cntd. ru/document/ 901799839](http://docs.cntd.ru/document/901799839):
43. Гражданское уложение Германии, Бергман В., WoltersKluwer, М., 2006. 816 է ջ :
44. Гражданский кодекс Франции. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 624 է ջ :
45. Гражданский кодекс Грузии (принят 26.06.1997г.). Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр.центр Пресс. 2002. 750 է ջ :
46. Гражданский кодекс Республики Беларусь. <http://pravo.kulichki.com/vip/gk/>:
47. Гражданский кодекс Республики Казахстан. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр.центр Пресс. 2002. 1029 է ջ :
48. Гражданский кодекс Латвийской Республики. Законодательство зарубежных стран. Санкт-Петербург. Юр.центр Пресс. 2001. 830 է ջ :
49. Гражданский кодекс Республики Молдова (06.06.2002г.). Chisinau. 2007. 312 է ջ :
50. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. http://fmc.uz/legisl.php?id=k_grajd_67:
51. Жилищный кодекс Российской Федерации 29.12.2004г. N188-ФЗ. [http://docs.cntd. ru/document/zhilishhnyj-kodeks-rf-zhk-rf.:](http://docs.cntd.ru/document/zhilishhnyj-kodeks-rf-zhk-rf.)
52. Жилищный кодекс РСФСР. М.: Юрайт, 1999. [http:// docs. cntd. ru /document/ 9005478](http://docs.cntd.ru/document/9005478):
53. Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского гражданского кодекса от 30 марта 1911г. (по состоянию на 1 марта 2012г.) [http://mybrary. ru/users/ personal /read/shveytsarskiy-obyazatelstvennyiy-zakon-federalnyiy-zakon-o-dopolnenii-shveytsarskogo-grajdanskogo-kodeksa/](http://mybrary.ru/users/personal/read/shveytsarskiy-obyazatelstvennyiy-zakon-federalnyiy-zakon-o-dopolnenii-shveytsarskogo-grajdanskogo-kodeksa/).

Բ. Դատական ակտեր

54. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.03.2008թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ 3-222(ՎԴ):
55. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 26.12.2008թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ ԿԴ 03 /0026/ 02/08:
56. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.01.2006թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ 3-112 (ՎԴ)/ 2006:
57. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 08.05.2014թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ ԵՄԴ /0023/ 02/11:

58. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 01.06.2001թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ 3-416(ՎԴ)2001:
59. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 12.07.2002թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ 3-719(ՎԴ)2002:
60. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 09.04.2004թ. որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ 3-567(ՎԴ)2004:
61. ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.09.2009 թվականի որոշում, քաղաքացիական գործ թիվ ՀՀՔԴ4/0002/02/08:
62. ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի 27.12.2011թ. որոշում, վարչական գործ թիվ ՎԴ3/0150/05/10:
63. ՀՀ Վերաքննիչ դատարանի 21.03.2001թ. վճիռ, քաղաքացիական գործ թիվ 01-18:
64. ՀՀ Վերաքննիչ դատարանի 11.11.2002թ.վճիռ, քաղաքացիական գործ թիվ 02-1409:
65. ՀՀ Վերաքննիչ դատարանի 16.09.2005թ. վճիռ, քաղաքացիական գործ թիվ 05-2454:
66. Երևան քաղաքի Էրեբունի և Նուբարաշեն համայնքների առաջին աստիճանի դատարանի 23.11.2005թ. վճիռ, քաղաքացիական գործ թիվ 2-1057-2005:

Գ. Մենագրու թյ ու ններ, գիտական հոդվածներ և այլ հրատարակու թյ ու ններ

67. Ավետիսյան Վ.Դ. Հռոմեական մասնավոր իրավունք: Հեղինակային հրատ., Երևան, 2015թ., 240 էջ:
68. Բարսեղյան Տ.Կ. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք (առաջին մաս), ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2006թ., 560 էջ:
69. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք (երկրորդ մաս), ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008թ., 560 էջ:
70. Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական իրավունք (երրորդ մաս), ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2009թ., 496 էջ:
71. Ղարաբաղյան Գ. Հ. Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային իրավունք: Ուսումնական ձեռնարկ, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 1995թ., 208 էջ:
72. Ղարաբաղյան Գ. Հ., Հայաստանի Հանրապետության Ընտանեկան իրավունք, դասագիրք, ԵՊՀ հրատ., Երևան, 2008թ., 496 էջ:

73. Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. СПб., 1895. 670 է շ :
74. Аскназий С.И. Советское жилищное право. М., 1940, 184 է շ :
75. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956, 231 է շ :
76. Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования. Законодательство. 2004. № 8. 22-31 է շ է ռ :
77. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория. Хозяйство и право. 2002. № 7. 38-47 է շ է ռ :
78. Барон И. Система римского гражданского права. / Пер. Л.Петражицкого. Вып. 2. Кн. III: Вещные права. Спб., 1908. 174 է շ :
79. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963, 244 է շ :
80. Басин Ю.Г. Избранные труды по гражданскому праву. СПб. Юр. центр. 2003. 591 է շ :
81. Бергман В. Гражданское уложение Германии, Волтерс Клувер, М., 2006. 472 է շ :
82. Бобровская О.Н. Завещательный отказ как основание возникновения жилищного правоотношения // Наследственное право. 2008. № 1. 21-25 է շ է ռ :
83. Богданов Е.В. Жилище и рынок. Минск. 1992. 100 է շ :
84. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: "Статут", 2000. 800 է շ :
85. Брагинский М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное-право частное». Проблемы современного гражданского права: Сб. ст. М. 2000. 46-80 է շ է ռ :
86. Брауде И.Л. Сделки по строениям: Пособие для работников нотариальных контор и коммунальных отделов исполнительных комитетов советов депутатов трудящихся. М. 1946. 38 է շ :
87. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М. 2004. 538 է շ :
88. Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах. Правоведение. 2001. № 1. 146-151 է շ է ռ :
89. Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России. Уч. пособ. М., 1997, 304 է շ :
90. Волков В.Д. Конституционное право граждан на жилище// В кн.: Конституция СССР: проблемы государственного и советского строительства. М, 1980. 99-101 է շ է ռ :

91. Газиянц Л.И. Споры о строениях, принадлежащих гражданам на правах личной собственности. М.: 1960, 111 է շ :
92. Гомолицкий С.Б. Можно ли признать сервитутом вечное право пользования водопроводом? Журнал Министерства Юстиции. № 9. 1903. 224-236 է շ է ր :
93. Гоншвили Г.Л. Права на жилое помещение при расторжении брака. Законодательство. -№ 2. М., 2002, 43-46 է շ է ր :
94. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. М.: "Статут", 2002, 222 է շ :
95. Горонович И. Исследования о сервитутах. СПб., 1883. 117 է շ :
96. Гражданский кодекс РФ. Часть 2. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель /Под ред. О. М.Козырь, А.Л.Маковского, С.А.Хохлова. М., 1996. 704 է շ :
97. Гражданское право. Учеб. Ч.1./Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. СПб., 1996. 352 է շ :
98. Гражданское право. Учеб. Ч.2. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М.: 1997. 784 է շ :
99. Гражданское право.Т 1. /Под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого. М. Проспект, 2011. 780 է շ :
100. Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е. А. / Том 1, М., 2004. 720 է շ :
101. Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е. А. / Том 2, М., 2005. 496 է շ :
102. Гражданское право. /отв. ред. Суханов Е. А. / Том 3, М., 2006. 800 է շ :
103. Гражданское право. Т 2. Учеб. Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М, 2000. 704 է շ :
104. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1964, 123 է շ :
105. Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М., 1983, 169 է շ :
106. Гришаев С.П. Ваше право собственности на квартиру и жилой дом. М., 1995. 198 է շ :
107. Гришаев С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ //Жилищное право. 2006. № 7. 8-15 է շ է ր :
108. Груздев В.В. Конструкция вещных прав на жилые помещения членов и бывших членов семьи собственника. / Закон, 2005 г. № 6, 30-35 է շ է ր :
109. Гуев А.Н. Постатейный комментарий ко части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Изд. 3-е, доп.и перераб. М. 2000, 832 է շ :
110. Гуляев А.М. Русское гражданское право. СПб., 1913. 638 է շ :

111. Дернбург Г. Пандекты. Вещное право. /Под ред.: Мейендорфа А.Ф. СПб, 1905. 364 է ջ :
112. Дождев Д.В. Римское частное право: учеб./под ред. В. С. Нерсисянца. М.:ИНФРА М. 1996. 704 է ջ :
113. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения. / Закон. 2006. N 8. 10-21 է ջ էր :
114. Дигесты Юстиниана /Перевод с латинского. Отв. ред. Кофанов Л.Л., том 2; М.; Статут 2002. 622 է ջ :
115. Ем В.С. Договор ренты //Законодательство. 1999. N 5. 8-19 է ջ էր :
116. Ем В.С. Новый закон об ипотеке и его место в системе российского законодательства // Законодательство, 1999. № 3. 8-17 է ջ էր :
117. Емелькина И.А. Вещные права на жилые помещения. - М., 2003. 128 է ջ :
118. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран. Уч. пос. М. 2004. 194 է ջ :
119. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Составил И.М. Тютрюмов. Книга Вторая. М: «Статут», 2004, 603 է ջ :
120. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ//Хозяйство и право. 2005. N 6. 87-99 է ջ էր :
121. Иванов А.А. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. № 4/2009. 102-185 է ջ էր :
122. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Курс лекций, кн. 3, ЛГУ, 1965. 347 է ջ :
123. Исаев А.А. Начала политической экономии. 7-е изд. СПб. кн. маг. А.Ф. Цинзерлинга, 1908. 842 է ջ :
124. Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения. //Хозяйство и право. 1999. № 2. 91-96 է ջ էր :
125. Камышанский В.П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. 2000. 303 է ջ :
126. Касаткина Т.В. Три аспекта конституционного права на жилище // Основы советского жилищного законодательства. Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, Изд-во Урал. ун-та, 1981, 62-66 է ջ էր :
127. Качалова И.В. Право совместного проживания (жилищные права членов семьи собственника, нанимателя и члена жилищного кооператива) // Право и политика. № 12. - М.: 2005. 136-142 է ջ էր :

128. Кичихин А.Н., Щербакова Н.А. Частное жилье-собственность и сделки.//Закон. 1996. № 8. 38-49 Ё 2 Ё 1 :
129. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность. М., 1997, 440 Ё 2 :
130. Ковалева Е.В. Особенности права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, и основания его возникновения. Нотариус. 2007. N2. 24-29 Ё 2 Ё 1 :
131. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) часть 3. /Отв. ред. Л.П. Ануфриева. М., Волтерс Клувер, 2004. 656 Ё 2 :
132. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, часть первая. / под ред. Т.Е.Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: 2004. 1069 Ё 2 :
133. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) / Рук. авт. кол. и отв. ред. д-р юрид. наук, проф. О.Н. Садиков. М., 2005. 1062 Ё 2 :
134. Косарев А.И. Римское частное право. Учебник для вузов. Закон и право, ЮНИТИ, 1998, 254 Ё 2 :
135. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Государственное изд-во юридической литературы, 1958. 182 Ё 2 :
136. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996. 272 Ё 2 :
137. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. - М.: Статут. 2005, 653 Ё 2 :
138. Кузьмина И. Понятие жилого помещения. / Российская юстиция. 2001. N 9. 29-30 Ё 2 Ё 1 :
139. Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением. "Законодательство", 1999, N 8. 74-81 Ё 2 Ё 1 :
140. Литовкин В.Н. Регулирование учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределения жилой площади // Состояние и задачи дальнейшего развития научных исследований в области жилищного законодательства в СССР. М., 1971. 286 Ё 2 :
141. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2003. 535 Ё 2 :
142. Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом /Хозяйство и право, 1998, №5. 117-121 Ё 2 Ё 1 :
143. Макаров С.Ю. Расширение гарантий наследственных прав граждан // Жилищное право. 2002. № 2. 41-48 Ё 2 Ё 1 :

144. Макаров С.Ю. Право проживания в жилом помещении на основании завещательного отказа //Жилищное право. 2007. N 3. 9-16 է շ է ր :
145. Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение. Учеб. пособ. по спец. курсу. М., 1983, 80 է շ :
146. Масляев А.И. Понятие и виды вещных прав. // Закон. 2004. № 2. 3-7 է շ է ր :
147. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. М.: Статут, 2000. 831 է շ :
148. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права, 2003, N 2, 128-135 է շ է ր :
149. Микрюков В.А. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом // Российская юстиция. 2004. № 1. 28-30 է շ է ր :
150. Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом. М.: Юрист, 1999. 176 է շ :
151. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения /Закон. 2005. N 6. 21-27 է շ է ր :
152. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М.: Статут, 2003. 685 է շ :
153. Новицкий И.Б. Римское право. Издание 4-ое, стереотипное. М., 1993. 245 է շ :
154. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права, М., 2000. 400 է շ :
155. Новицкий И.Б. Римское право. Учебник. М., Волтерс Клувер. 2009. 296 է շ :
156. Пахман С.В. Обычное гражданское право в России. Юридические очерки. Т. 1. Собственность, обязательства и средства судебного охранения. СПб, 1879. 463 է շ :
157. Пахман С.В. Обычное гражданское право в России / Под ред., с предисл.: Томсинов В.А. - М.: Зерцало, 2003. 736 է շ :
158. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы вещных прав на помещения в отечественном правопорядке. Нотариус. № 5. М. : Юрист, 2005. 25-31 է շ է ր :
159. Петров В.В. Право граждан на жилой дом и подсобное хозяйство. Казань. 1967. 104 է շ :
160. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. М.: Статут, 2002. 800 է շ :
161. Покровский И.А. История римского права. СПб., 1917. 430 է շ :
162. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2001. 353 է շ :

163. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М. Статут, 2003. 346
Е 2 :
164. Погодина Т.И. Право на жилище. // Правосубъектность по гражданскому и
хозяйственному праву. Межвузовский сборник. Ленинград, 1983, 94-103 Е 2 Ё П :
165. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения. Российская юстиция. 1998. № 1.
35-37 Е 2 Ё П :
166. Права человека. Международный билль о правах человека // Всеобщая
декларация прав человека. Нью-Йорк. Изд. ООН, 1995. 58 Е 2 :
167. Прокопченко И.П. Конституционное право граждан СССР на жилище //
Теоретические вопросы гражданского права. - М.: Изд-во ИГиП АН СССР. 1980.
11-20 Е 2 Ё П :
168. Пухта Г.Ф. Курс римского гражданского права. Т 1. М., 1874. 559 Е 2 :
169. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Некоторые вопросы теории жилищного
права: история и современность, // Жилищное право. 2003. № 2, 3-10 Е 2 Ё П :
170. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права. //Известия экономического
факультета Ленинградского политехнического института. Вып. I. Л.: 1928.
171. Рахвалова М.Н. Право пользования жилым помещением на основании
завещательного отказа // Семейное и жилищное право. 2006. N 2. 2-4 Е 2 Ё П :
172. Римское частное право. Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М.: 2004.
314 Е 2 :
173. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М. Юристъ.
2001, 496 Е 2 :
174. Свит Ю.П. Жилищное право. Уч. пос. Отв. ред. В.П. Мозолин. М. Юристъ. 2005.
207 Е 2 :
175. Седугин П.И. Жилищное право. Уч. для вузов. М. "Норма-Инфра М", 1997, 320
Е 2 :
176. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник. М.: Норма, 2000. 384 Е 2 :
177. Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М., "Юридич. литература", 1983, 223
Е 2 :
178. Седугин П.И. Жилищное право., 2 изд., перераб. и доп. М., Норма. 2003, 384 Е 2 :
179. Сибилев М.Н. Конституционное право советских граждан на жилище
(осуществление права на жилище в домах государственного и общественного
жилищного фондов). Киев, 1981, 46 Е 2 :
180. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: "Статут", 2002, 638 Е 2 :

181. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. Уч.-прак. пос. М. Дело, 2002, 512 է շ :
182. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004, 365 է շ :
183. Скрипко В.Р. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище// Государство и право. 2002. № 12, 31-39 է շ էր :
184. Скрипко В.Р. Право граждан РФ на жилище// Государство и право. 1996. № 2, 29-34 է շ էր :
185. Скрипко В.Р. Право на жилище и его судебная защита. М., 2001, 80 է շ :
186. Советское жилищное законодательство: Учеб. / Под ред. П.И. Седугина. М., 1986, 428 է շ :
187. Соловьев Е.Т. Гражданское право. Очерки народного юридического быта. Казань, 1893. Вып. 1. 113-166 է շ էր , Вып. 2. 1-57 է շ էր :
188. Солодченко В.С., Котов Г.М. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Учеб. пособие. СПб.: Изд. центр СПбГМУ, 2002. 243 է շ :
189. Сосипатрова С. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере. / Государство и право. 1997. № 4. 13-18 է շ էր :
190. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хозяйство и право. 1995. № 6. 29-45 է շ էր :
191. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2006. № 12. 42-50 է շ էր :
192. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище// Жилищное право. 2001. № 3. 3-13 է շ էր :
193. Толстой Ю.К. Жилищное право. Учебник. – М., Проспект. 2007. 176 է շ :
194. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. Л., 1967. 228 է շ :
195. Толстой Ю.К. Жилищное право. Учебник - М., 1996. 128 է շ :
196. Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб., 2006. 180 է շ :
197. Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное право проекта Вотчинного устава. Юрьев. 1914. 480 է շ :
198. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением. //Российская юстиция. 1997. № 6. 12-13 է շ էր :
199. Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования : Вып. 1. Сб. науч. тр. памяти профессора И.В. Федорова. М., Статут, 2004. 672 է շ :

200. Черкашина И.Л. Судебная защита права пользования жилым помещением, Российская юстиция. 2004. № 6. 20-23 է շ է ր :
201. Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск: 1962. 180 է շ :
202. Чигир В.Ф.Боровцов В.А.Конституционное право на жилище. Минск, 1985, 104 է շ :
203. Чигир В.Ф. Жилищное право. М.: 1986. 204 է շ :
204. Шерстобитов А.Е. Право собственности граждан и другие вещные права как формы удовлетворения их потребностей. Тверь. 1991. 27-35 է շ է ր :
205. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права., М., 1995. 556 է շ :
206. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права., Тула: Автограф, 2001. 720 է շ :
207. Шиловост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе РФ (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. № 8. 53-64 է շ է ր :
208. Шпак Е. Здания и сооружения как предмет ипотеки. Юрист, 2001. №9. 40-47 է շ է ր :
209. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: Уч. пос. М., 1996. 200 է շ :
210. Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю // Законодательство. N 10. М., 2000. 12-16 է շ է ր :
211. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: 2001. 240 է շ :
212. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика. // Законодательство, 2002, N 4. 34-40 է շ է ր :
213. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М. Юрист, 2006. 190 է շ :
214. Эрделевский А.М. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем / Домашний адвокат. 2003. № 23.
215. Юркевич Н.Г. Некоторые теоретические вопросы гражданской правосубъектности советских граждан / Вопросы государства и права БССР. Минск, 1960. 71-89 է շ է ր :
216. Baldessarelli F. La ricostruzione giuridica italiana del concetto romano di usufructus. Revue internationale des droits de l'antiquité. N 38, 1991. 41-102 է շ է ր :
217. Cowan D. Housing Law and Policy. Cambridge University Press. 2011. 508 է շ :
218. Fairest P.V., Clements L. M. Housing Law: Text, Cases and Materials. Cavendish Publishing. 1996. 596 է շ :
219. Flint J. Housing, Urban Governance and Anti-social Behaviour: Perspectives, Policy and Practice. 2006. 360 է շ :

220. FOROT Bassana-Richard. Rights and Duties of Tenants and Landlords in France. 2009. 104 E 2 :
221. Kenna P. Contemporary Housing Issues in a Globalized World. 2014. 298 E 2 :
222. Oxley M., Smith J. Housing Policy and Rented Housing in Europe. 1996. 217 E 2 :
223. Van Der Merwe C. European Condominium Law. Cambridge. 2015. 690 E 2 :
224. Whitehead C., Scanlon K. Social Housing in Europe. London School of Economics and Political Science. 2007. 180 E 2 :

Դ. Ասե նախոսու թյ ու ններ և սեղմագրեր

225. Агафонова Н.Н. Право частной собственности граждан на квартиру: Автореф. Дисс... канд. юр. наук. М. 1994. 24 էջ :
226. Батуров Г.П. Право личной собственности граждан на жилое строение: Автореф. дис. канд. юр. наук. Л. 1970. 18 էջ :
227. Вердян Г.В. Право частной собственности граждан на индивидуальный жилой дом. Дис...канд. юр. наук. М.: 1997. 150 էջ :
228. Ганчин Т.В. Право пользования жилым помещением лиц, не являющихся собственниками: теоретический и практический аспект: Дис... канд. юрид. Наук. М. 2009. 177 էջ :
229. Емелькина И.А. Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: дис. канд. юр. наук. М. 2001. 162 էջ :
230. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения. дис. ... канд. юрид. наук : М. 2006. 216 էջ :
231. Ключникова Я.А. Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением: Дисс. ... канд. юрид. наук. - М.: 2005. 207 էջ :
232. Окропиридзе Г.А. Гарантии конституционных прав советских граждан на жилище. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М. 1987. 23 էջ :
233. Петров Д.А. Сделки с недвижимостью в жилищной сфере. Дис. канд. юрид. Наук М. 1998. 211 էջ :
234. Попова Е.В. Договор найма жилого помещения: Дис. канд. юрид. наук : Волгоград. 2004. 193 էջ :
235. Прокопченко И.П. Проблемы жилищного законодательства в СССР. Автореф. дис. д-ра юрид. наук / М. 1978. 39 էջ :
236. Рыбин Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: диссертация ... кандидата юридических наук : М. 2006. 281 էջ :
237. Рябцовская Н.М. Конституционное право советских граждан на жилище. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М. 1980. 24 էջ :
238. Сапрыкин П.В. Конституционно-правовые основы обеспечения права граждан на жилище в РФ. Автореферат дисс. канд. юрид. наук. М. 2003. 20 էջ :

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԳԻՃ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգիրքը (այսուհետ՝ օրենսգիրք) լրացնելից հետևյալ բովանդակությամբ 217.1 հոդվածով.

«Հոդված 217.1. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը

1. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտն անձնական բնույթի իրային իրավունք է, որը ծանրաբեռնում է անշարժ գույքը կոնկրետ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց օգտին և իշակվերջիններիս, ընձեռում է ծանրաբեռնված անշարժ գույքն իր տնտեսական նշանակությամբ օգտագործելու իրավունք, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

2. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը, որպես կանոն, անհատույց է, անօտարելի է, ենթակա չէ ժառանգման կամ այլ կերպ փոխանցման, որպես կանոն, անժամկետ է: Անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխությունը հիմք չէ անձնական սահմանափակ սերվիտուտի դադարման համար, բացառությամբ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքերի:

3. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը ենթակա է պետական գրանցման:

4. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտ սահմանելու իրավագործությունը պատկանում է համապատասխան անշարժ գույքի սեփականատիրոջը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այն ծագում է օրենքի հիման վրա: Անձնական սահմանափակ սերվիտուտի ծագման հիմք կարող են հանդիսանալ նաև անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գրավոր կամահայտնությունը, կտակը, դատարանի որոշումը:

5. Անձնական սահմանափակ սերվիտուտով օժտված անձինք պարտավոր են ծանրաբեռնված անշարժ գույքն օգտագործել

բարեխղճորեն և թույլ չտալ տվյալ գույքի փոփոխություն կամ վատթարացում:

6.Անձնական սահմանափակ սերվիտուտի դադարման հիմքեր կարող են հանդիսանալ համապատասխան իրավունքով օժտված անձի մահը, վերջինիս՝ սերվիտուտի իրավունքից հրաժարվելը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, անձնական սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի ոչնչացումը կամ գոյության դադարումը, անձնական սերվիտուտի տիրապետողի կողմից համապատասխան անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերումը, դատարանի որոշումը:

7. Անշարժ գույքի նկատմամբ անձնական սահմանափակ սերվիտուտը և դրա կատարման կապակցությամբ համապատասխան պարտականությունները դադարում են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման ռեեստրում նշված իրավունքի գրանցումը չեղյալ համարելու մասին համապատասխան գրառում կատարելու պահից»:

Յոդված 2.Օրենսգրքի 222-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

Յոդված 222. Բնակելի տարածության, ոչ բնակելի տարածքի, ինչպես նաև ստորաբաժանված շենքի ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առանձնահատկությունները

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 տարածությունների թվին են դասվում՝

- 1) բնակելի տունը, բնակելի տան մասը,
- 2) բնակարանը, բնակարանի մասը,
- 3) սենյակը:

3.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 օժանդակ օգտագործման տարածքներից»:

4.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 փողոցի կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքի կողմից, բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից:

5.Սենյակը ֆիզիկական անձանց անմիջական բնակության վայր օգտագործելու համար նախատեսված բնակելի տան կամ բնակարանի մասն է: (Յուրաքանչյուր կետերը թողնել գործող խմբագրությանը):

Յոթերորդ 3.Օրենսգրքի 225-րդ հոդվածի՝

- 1) 1-ին կետը «տարածությունում» բառից հետո լրացնել «ցմահ կամ որոշակի ժամկետով» բառերով,
- 2) 1-ին կետի 2-րդ պարբերությունը «երեխաները» բառից հետո լրացնել «բացառությամբ կտակով նախատեսված դեպքի» բառերով,
- 3) 2-րդ կետը «սահմանվում են» բառից հետո լրացնել «օրենքով և» բառերով,
- 4) 2-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերություններ՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«Սույն կետի 1-ին պարբերության պահանջը չի տարածվում բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամների (ամուսնու, զավակների և ծնողների) վրա: Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը սեփականատիրոջ հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամների համար ծագում է անկախ սեփականատիրոջ հետ պայմանագրի կնքումից և իրավունքի պետական գրանցումից:

Բնակեցի ի տարածու թյան սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամներն իրավունք ունեն սեփականատիրոջ հետ համահավասար օգտագործելու տվյալ բնակեցի տարածու թյունը, եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատիրոջ և ընտանիքի անդամների միջև համաձայնությամբ: Ընտանիքի անդամները պարտավոր են օգտագործել բնակեցի տարածու թյունը ըստ նշանակության:

Ընտանիքի գործունակ և սահմանափակ գործունակ անդամները սեփականատիրոջ հետ համապարտ պատասխանատվություն են կրում բնակեցի տարածու թյան օգտագործումից բխող պարտավորություններով, եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատիրոջ և ընտանիքի անդամների միջև համաձայնությամբ:

Բնակեցի տարածու թյան սեփականատիրոջ հետ ընտանեկան հարաբերությունները դադարելու դեպքում սեփականատիրոջ ընտանիքի նախկին անդամի՝ տվյալ բնակեցի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը չի պահպանվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատիրոջ և ընտանիքի նախկին անդամի միջև համաձայնությամբ: Եթե ընտանիքի նախկին անդամը չունի այլ բնակեցի տարածու թյուն ձեռք բերելու կամ դրա նկատմամբ օգտագործման իրավունք իրականացնելու հնարավորություն, ինչպես նաև, եթե վերջինիս գույքային դրությունը և ուշադրության արժանի այլ հանգամանքները թույլ չեն տալիս նրան իրեն ապահովելու այլ բնակեցի տարածու թյամբ, դատարանի որոշմամբ որոշակի ժամկետով կարող է պահպանվել ընտանիքի նախկին անդամի՝ տվյալ բնակեցի տարածու թյան նկատմամբ օգտագործման իրավունքը:

Դատարանի սահմանած ժամկետի ավարտմամբ ընտանիքի նախկին անդամի բնակեցի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը դադարում է, եթե այլ բան նախատեսված չէ սեփականատիրոջ և ընտանիքի նախկին անդամի միջև համաձայնությամբ: Նախքան դատարանի սահմանած ժամկետի ավարտը ընտանիքի նախկին անդամի բնակեցի տարածու թյան օգտագործման իրավունքը դադարում է տվյալ բնակեցի տարածու թյան նկատմամբ սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի դադարման հետ միաժամանակ, ինչպես

նաև, եթե վերացել են դատարանի կողմից տվյալ իրավունքի պահպանման համար հիմք հանդիսացած հանգամանքները:»:

Չոդված 4. Օրենսգրքի 32-րդ գլուխը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3.1-ին պարագրաֆով.

«§3.1 ԱՊՐՈՒՍԸ ՑՄԱՅ ԶՈԳԱԼ ՈՒ ՊԱՅՄԱՆՈՎ ԳՈՒՅՔԻ ՕՏԱՐՈՒՄ

Չոդված 588.1 Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանագիր

1.Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով մի կողմը (ռենտատատացողը) իրեն պատկանող բնակելի տունը, բնակարանը, հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնում է մյուս կողմին (ռենտավճարողին), իսկ վերջինս պարտավորվում է ցմահ հոգալ ռենտատացողին (կամ) նրա կողմից նշված երրորդ անձի ապրուստը:

2.Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են ցմահ ռենտայի վերաբերյալ կանոնները, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն պարագրաֆով:

Չոդված 588.2 Ապրուստը հոգալ ու պարտականության ունը

1.Ապրուստը հոգալ ու ռենտավճարողի պարտականությունը կարող է ներառել բնակարանի, սննդի, հագուստի, խնամքի և անհրաժեշտ օգնության պահանջմունքների ապահովումը:

2.Պայմանագրում պետք է սահմանվի ապրուստը հոգալ ու ընդհանուր արժեքը: Ընդ որում մեկ ամսվա արժեքը չի կարող պակաս լինել օրենսդրությամբ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի կրկնապատիկից:

3.Ապրուստը հոգալ ու ընդհանուր արժեքի կապակցությամբ կողմերի միջև վեճ առաջանալու դեպքում դատարանը պետք է ղեկավարվի բարեխղճության և ողջամտության սկզբունքներով:

Չոդված 588.3 Ապրուստը հոգալ ը պարբերական վճարումներով փոխարինելը

Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով գույքի օտարման պայմանագրով կարող է նախատեսվել ապրուստը բնեղենով հոգալ ը պարբերական դրամական վճարումներով փոխարինելու հնարավորություն:

Յոթերորդ 588.4 Ապրուստը ցմահ հոգալ ու դիմաց տրված գույքի օտարումը և օգտագործումը

1.Ռենտա վճարողն իրավունք ունի ապրուստը ցմահ հոգալ ու պայմանով իրեն հանձնված անշարժ գույքն օտարել, գրավ դնել կամ այլ միջոցներով ծանրաբեռնել միայն ռենտա ստացողի նախնական համաձայնության առկայության դեպքում:

2.Ռենտա վճարողը պարտավոր է միջոցներ ձեռնարկել, որպեսզի ապրուստը ցմահ հոգալ ու ժամանակահատվածում տվյալ գույքի օգտագործումը չհանգեցնի այդ գույքի արժեքի նվազման:

Յոթերորդ 588.5 Ապրուստը ցմահ հոգալ ու դադարումը

1.Ապրուստը ցմահ հոգալ ու պարտականությանը դադարում է ռենտա ստացողի մահվամբ:

2.Ռենտա վճարողի կողմից իր պարտականությանն ենթի էական խախտման դեպքում ռենտա ստացողն իրավունք ունի պահանջել ու վերադարձնել ապրուստը ցմահ հոգալ ու դիմաց հանձնված անշարժ գույքը կամ իրեն վճարել հետգնման գինը՝ սույն օրենսգրքի 583-րդ հոդվածով սահմանված պայմաններով: Ընդ որում, ռենտա վճարողն իրավունք չունի պահանջել ու փոխհատուցել ռենտա ստացողի ապրուստը հոգալ ու հետկապված իր կրած ծախսերը»:

Յոթերորդ 5.Օրենսգրքի 664-րդ հոդվածի 1-ին նախադասությանը շարադրել հետևյալ խմբագրությանը.

«Վարձակալության պայմանագրով զբաղեցված բնակելի տարածության սեփականության իրավունքի փոխանցումը հիմք չէ բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով»:

Յոթերորդ 6.Օրենսգրքի 666-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությանը.

Յոթերորդ 666. Բնակելի տարածության վարձակալը

«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով վարձակալ կարող է լինել միայն քաղաքացին»:

Յոթերորդ 7.Օրենսգրքի 669-րդ հոդվածի 1-ին կետի 1-ին նախադասությանը շարադրել հետևյալ խմբագրությանը.

1.«Վարձակալը և նրա հետ մշտապես բնակվող քաղաքացիներն ընդհանուր համաձայնությամբ և վարձատուին նախօրոք

տեղեկացմամբ իրավունք ունեն թույլատրել բնակելի տարածությունում անհատույց բնակվելու ժամանակավոր բնակիչների, եթե պահպանվում են մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները»:

Չոդված 8. Օրենսգրքի 672-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3-րդ կետով.

3.«Բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի ժամկետը լրանալիս վարձակալն ունի նոր ժամկետով բնակարանային վարձակալության պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունք»:

Չոդված 9. Օրենսգրքի 673-րդ հոդվածի 1-ին կետի 1-ին նախադասությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

1.«Բնակելի տարածության ենթավարձակալության պայմանագրով վարձակալը, վարձատուի և իր հետ մշտապես բնակվող չափահաս քաղաքացիների գրավոր համաձայնությամբ, իր վարձակալած ամբողջ տարածությունը կամ դրա մասը ժամկետով հանձնում է ենթավարձակալի օգտագործմանը, եթե պահպանվում են մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները»:

Չոդված 10. Օրենսգրքի 674-րդ հոդվածի 1-ին կետի «չափահաս» բառը փոխարինել «գործունակ» բառով:

Չոդված 11. Օրենսգրքի 675-րդ հոդվածի՝

1) 2-րդ կետը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3-րդ ենթակետով.

3)«Դատարանի որոշմամբ վարձակալին կարող է տրվել ողջամիտ ժամկետ՝ պայմանագրի լուծման հիմք հանդիսացող խախտումները վերացնելու համար: Եթե նշված ժամկետում վարձակալը չի վերացնում թույլ տված խախտումները կամ միջոցներ չի ձեռնարկում այդ ուղղությամբ, դատարանը վարձատուի կրկնակի դիմումի հիման վրա որոշում է կայացնում պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ»:

2) 3-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերություն՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«Եթե վարձատուև վարձակալի կողմից հարևանների իրավունքներն ու շահերը պարբերաբար խախտելու մասին վերջիններիս գրավոր ծանուցումը ստանալուց հետո ողջամիտ ժամկետում վարձակալին չի նախագգուշացնում խախտումերը վերացնելու անհրաժեշտության մասին կամ չի լուծում բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը, այն լուծելու պահանջով դատարան դիմելու իրավունք են ձեռք բերում հարևանները»:

Չոդված 12. Օրենսգրքի 35-րդ գլուխը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 5.1-ին պարագրաֆով.

«§5.1 ՍՈՏԻԱԼ ԱԿԱՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼ ՈՒ ԹՅՈՒՆ

1. ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՃՈՒ ԹՅԱՆ ՍՈՏԻԱԼ ԱԿԱՆ ՎԱՐՁԱԿԱԼ ՈՒ ԹՅՈՒՆ

Չոդված 676.1 Սոցիալ ական վարձակալության պայմանագրով բնակելի տարածության հատկացումը

1. Սոցիալ ական վարձակալության պայմանագրով պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածությունները հատկացվում են օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բնակելի տարածության կարիք ունեցող ճանաչված քաղաքացիներին:

2. Սոցիալ ական վարձակալության պայմանագրով բնակելի տարածությունները չեն հատկացվում օտարերկրյա քաղաքացիներին, քաղաքացիություն չունեցող անձանց, եթե Չայաստանի Չանրապետության միջազգային պայմանագրերով այլ բան նախատեսված չէ:

Չոդված 676.2 Բնակելի տարածության սոցիալ ական վարձակալության պայմանագիր

1. Բնակելի տարածության սոցիալ ական վարձակալության պայմանագրով մի կողմը՝ պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության սեփականատերը կամ նրա լիազորած անձը (վարձատուև) պարտավորվում է մյուս կողմի (վարձակալի) տիրապետմանն ու օգտագործմանը հանձնել բնակելի տարածություն:

2. Բնակելի տարածության սոցիալ ական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է անժամկետ:

3. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրով բնակեցի տարածությունն ստանալու իրավունք վերապահող հիմքերի և պայմանների փոփոխումը հիմք է բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը լուծելու համար:

4. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրով վարձակալի հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամները վարձակալի հետ համահավասար օգտվում են բնակեցի տարածության վարձակալության պայմանագրից բխող բոլոր իրավունքներից և կրում բոլոր պարտականությունները:

Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վարձակալի ընտանիքի անդամների թվին են դասվում նրա հետ բնակվող ամուսինը, զավակները և ծնողները: Այլ անձինք վարձակալի ընտանիքի անդամ կարող են ճանաչվել, եթե վերջինիս կողմից բնակեցվել են որպես ընտանիքի անդամ և նրա հետ վարում են ընդհանուր տնտեսություն:

Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի վարձակալի ընտանիքի անդամները պետք է նշված լինեն բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրում:

5. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի նկատմամբ կիրառվում են սույն օրենսգրքի 661, 664, 665, 667, 668, 669, 670, 671, 673 հոդվածի 1-ին և 2-րդ կետերի, 675-րդ հոդվածների դրույթները:

Հոդված 676.3 Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրի ձևը

1. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ բնակեցի տարածությունն հատկացնելու մասին որոշման հիման վրա:

2. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

3. Բնակեցի տարածության սոցիալական վարձակալության տիպային պայմանագրի օրինակեցի ձևը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 676.4 Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակեցի տարածությունից քաղաքացիների վտարումը

Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակեցի տարածությունից քաղաքացիների վտարումն իրականացվում է դատական կարգով՝

- 1) այլ բնակեցի տարածության հատկացմամբ,
- 2) առանց բնակեցի տարածություն հատկացնելու:

Հոդված 676.5 Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակեցի տարածությունից քաղաքացիների վտարումն այլ բնակեցի տարածության հատկացմամբ

Սոցիալական վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակեցի տարածությունից քաղաքացիներին վտարելիս այլ բնակեցի տարածություն հատկացվում է, եթե.

- 1) շենքը կամ շինությունը, որտեղ գտնվում է բնակեցի տարածությունը, ենթակա է քանդման,
- 2) հասարակության և պետության կարիքների համար օտարման է ենթակա այն հողամասը, որի վրա տեղակայված է սոցիալական վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակեցի տարածությունը,
- 3) բնակեցի տարածությունը ենթակա է վերափոխման ոչ բնակեցի տարածության,
- 4) բնակեցի տարածությունը դադարել է բնակության համար պիտանի լինելուց,
- 5) տան հիմնական վերանորոգման կամ վերասարքավորման արդյունքում բնակեցի տարածությունը չի կարող պահպանվել կամ ընդհանուր մակերեսն այնքան կփոքրանա, որի արդյունքում այնտեղ բնակվող վարձակալն ու իր ընտանիքի անդամները կարող են ճանաչվել բնակեցի տարածության կարիք ունեցողներ, կամ այնքան կմեծանա, որի արդյունքում զբաղեցրած բնակեցի տարածության

ընդհանուր մակերեսն էականորեն կգերազանցի մեկ անձի համար սահմանված նորմը:

Հոդված 676.6 Սոցիալ ական վարձակալ ու թյան պայմանագրով հատկացված բնակելի տարածությունն իր քաղաքացիների վտարումն առանց այլ բնակելի տարածություն հատկացնելու

1. Եթե վարձակալը և (կամ) իր հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամները բնակելի տարածությունն օգտագործում են ոչ ըստ նշանակության, պարբերաբար խախտում են հարևանների իրավունքներն ու օրինական շահերը կամ անտնտեսվար են վերաբերվում բնակելի տարածությանը՝ թույլ տալով վերջինիս վնասում կամ քանդում, վարձատու և պարտավոր է նախազգուշացնել վարձակալին և (կամ) իր հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամներին ողջամիտ ժամկետում խախտումները վերացնելու անհրաժեշտության մասին: Եթե վարձակալը և (կամ) իր հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամները նշված ժամկետում չեն վերացնում թույլ տված խախտումները, մեղավոր անձինք վարձատուի կամ այլ շահագրգիռ անձանց պահանջով դատական կարգով ենթակա են վտարման՝ առանց այլ բնակելի տարածություն հատկացնելու:

2. Առանց այլ բնակելի տարածություն հատկացնելու բնակելի տարածությունն իր կարող են վտարվել ծնողական իրավունքներից զրկված անձինք, եթե վերջիններիս բնակվելը երեխաների հետ, որոնց նկատմամբ իրենք զրկված են ծնողական իրավունքներից, դատարանի կողմից ճանաչվել է անհնար:

2.ՍՈՑԻԱԼ ԱԿԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՖՈՆԴԻ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՈՒ ԹՅԱՆ ԿԱՐՁԱԿԱԼՈՒ ԹՅՈՒՆ

Հոդված 676.7 Սոցիալ ական բնակարանային ֆոնդից բնակելի տարածություն հատկացումը

1. Սոցիալ ական բնակարանային ֆոնդից բնակելի տարածությունը հատկացվում է ֆոնդի սեփականատեր հանդիսացող մարմնի և օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բնակելի տարածության կարիք ունեցող ճանաչված ընտանիքի անդամների միջև կնքված սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի հիման վրա:

2. Սոցիալական բնակարանային ֆոնդից բնակելի տարածություն և ստանալու կարիք ունենցող ընտանիքների բնակարանային կարիքավորության չափանիշները, դրանց հիման վրա բնակելի տարածության հատկացման, ինչպես նաև բնակելի տարածության վարձակալության դիմաց գանձվող վճարի չափի որոշման և վճարման կարգերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 676.8 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիր

1. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով մի կողմը՝ սույն օրենսգրքի 676.9-րդ հոդվածում նշված անձը (վարձատու), պարտավորվում է մյուս կողմի՝ սույն օրենսգրքի 676.10-րդ հոդվածում նշված քաղաքացու (վարձակալի) տիրապետմանն ու օգտագործմանը հանձնել սույն օրենսգրքի 676.11-րդ հոդվածում նշված բնակելի տարածությունը:

2. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրում պետք է նշվեն պայմանագրի գործողության ժամկետը, վարձակալության վճարի չափը, պայմանագրի փոփոխման կարգը և նախորդ պայմանագրի ժամկետը լրանալիս նոր ժամկետով սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիր կնքելու պայմանները:

3. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ բնակելի տարածություն հատկացնելու մասին վարձատուի որոշման հիման վրա:

4. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

5. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով զբաղեցված բնակելի տարածության սեփականության իրավունքի փոխանցումը հիմք չէ

բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագիրը և ուժեղունկամ փոփոխելու համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

6. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի օրինակելի ձևը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Հոդված 676.9 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձատու

1. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձատու կարող են լինել՝

1) Հայաստանի Հանրապետության կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի անունից որպես պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդի սեփականատեր հանդես գալու իրավասություն ունեցող պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը կամ վերջինիս կողմից լիազորված կազմակերպությունը,

2) անհատական բնակարանային ֆոնդի սեփականատեր հանդիսացող կամ վերջինիս կողմից լիազորված և կառավարության կողմից սահմանված պահանջներին համապատասխանող կազմակերպությունը:

Հոդված 676.10 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալ

1. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալ կարող են լինել օրենսդրությամբ սահմանված կարգով բնակելի տարածություն կարիք ունեցող ճանաչված քաղաքացիները:

2. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրով բնակելի տարածությունները չեն հատկացվում օտարերկրյա քաղաքացիներին, քաղաքացիություն չունեցող անձանց, եթե Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով այլ բան նախատեսված չէ:

Հոդված 676.11 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի օբյեկտը

Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի օբյեկտ կարող է լինել պետական, համայնքային և անհատական (մասնավոր) բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածությունը (բնակարանը, բնակելի տունը, բնակարանի կամ բնակելի տան մասը):

Չոդված 676.12 Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի ժամկետը

Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է պայմանագրով որոշված ժամկետով:

Չոդված 676.13 Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրի կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալության պայմանագրով կողմերն ունեն իրավունքներ և պարտականություններ, որոնք նախատեսված են սույն օրենսգրքի 665-րդ, 667-րդ, 668-րդ, 669-րդ, 670-րդ հոդվածներով:

Չոդված 676.14 Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալի ընտանիքի անդամների իրավունքներն ու պարտականությունները

1. Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալի ընտանիքի անդամների թվին են դասվում նրա հետ բնակվող ամուսինը, զավակները և ծնողները: Այլ անձինք վարձակալի ընտանիքի անդամ կարող են ճանաչվել, եթե վերջինիս կողմից բնակեցվել են որպես ընտանիքի անդամ և նրա հետ վարում են ընդհանուր տնտեսություն:

2. Սոցիալ ական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածություն վարձակալի ընտանիքի անդամները պետք է նշված լինեն բնակելի տարածություն սոցիալ ական վարձակալության պայմանագրում:

3. Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալի հետ համատեղ բնակվող ընտանիքի անդամները վարձակալի հետ համահավասար օգտվում են բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրից բխող բոլոր իրավունքներից և կրում բոլոր պարտականությունները:

Չոդված 676.15 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի լուծումը

Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը լուծվում է սույն օրենսգրքի 675-րդ հոդվածով նախատեսված դեպքերում և կարգով, ինչպես նաև երբ վերացել են քաղաքացուն բնակելի տարածության կարիք ունեցող ճանաչելու հիմքերը:

Չոդված 676.16 Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրով հատկացված բնակելի տարածությանը քաղաքացիների վտարումը

Սոցիալական օգտագործման բնակարանային ֆոնդի բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագիրը լուծելիս վարձակալը և բնակելի տարածությունում բնակվող մյուս քաղաքացիները դատարանի որոշման հիման վրա ենթակա են վտարման՝ առանց այլ բնակելի տարածություն հատկացնելու»:

Չոդված 13. Օրենսգրքի 1213-րդ հոդվածի՝

- 1) 6-րդ կետը «ցմահ» բառից հետո լրացնել «կամ որոշակի ժամկետով» բառերով:
- 2) 6-րդ կետի առաջին նախադասությունը «օգտագործման» բառից հետո լրացնել «եթե պահպանվում են մեկ անձի համար նախատեսված բնակելի մակերեսի ընդհանուր նորմայի օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները» բառերով,
- 3) 6-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերություն՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ենթադրվում է անհատույց, եթե այլ բան նախատեսված չէ կտակով»:

4) 7-րդ կետում ավելացնել նոր պարբերություն՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«Այն դեպքում, երբ շահառուն մահանում է ժառանգությունը բացվելուց հետո, չհասցնելով տալ իր համաձայնությունը կտակային հանձնարարությունն ընդունելու կապակցությամբ, այն ստանալու իրավունքը փոխանցվում է իր ժառանգներին»,

5) 8-րդ կետը «նախատեսված չէ» բառից հետո լրացնել «օրենքով կամ» բառերով:

Յոդրված 14. Օրենսգրքի 1214-րդ հոդվածի 4-րդ կետը «ժառանգները» բառից հետո լրացնել «կամ համայնքը, եթե ժառանգվող գույքը ճանաչվել է անժառանգ» բառերով:

Յոդրված 15. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

Հավելված 2

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒ Մ ՓՈՓՈԽՈՒԹ ԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԿԳԻԾ

Յոդրված 1. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության 2002 թվականի մայիսի 7-ի ՀՕ-334 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 2-րդ հոդվածի երկրորդ պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«բնակարան՝ ֆիզիկական անձանց բնակության հետ կապված կենցաղային կարիքների բավարարման համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված կառուցվածքայնորեն առանձնացված տարածք (շինություն), որն ունի անմիջական ելք դեպի շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներ, առանձնացված մուտք փողոցի կամ ընդհանուր օգտագործման տարածքի կողմից, բաղկացած է մեկ կամ մի քանի սենյակներից, ինչպես նաև օգտագործման օժանդակ տարածքներից»:

Յոդրված 2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը: