

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

ԴԱՎԻԹ ՄԱՐԱՏԻ ՍԵՐՈԲՅԱՆ

ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔ.
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔ

Ոստմնական ձեռնարկ

Երևան 2018

ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

Իրավագիտության ֆակուլտետ

ԴԱՎԻԹ ՄԱՐԱՏԻ ՍԵՐՈԲՅԱՆ

**ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔ**

Ուսումնական ձեռնարկ

Խմբագիր՝ իրավաբանական գիտությունների դոկտոր,
պրոֆեսոր Վ. Դ. Ավետիսյան

ԵՐԵՎԱՆ

ԵՊՀ ՀՐԱՏԱՐԱԿԶՈՒԹՅՈՒՆ

2018

Երաշխավորվել է տպագրության
ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի գիտական խորհրդի
15.07.2017թ. որոշմամբ

«ՀՀ քաղաքացիական իրավունք, սեփականության իրավունք» (էլ. հրատ.)/ Դավիթ Մարատի Մերոբյան: Խմբ.՝ Վ. Դ. Ավետիսյան:– Եր.: ԵՊՀ հրատ., 2018, 221 էջ:

Ձեռնարկում համակարգված, ամբողջական տեքստով և սլայդերի (լուսապատկերների) միջոցով շարադրված է «Քաղաքացիական իրավունք» դասընթացի «Սեփականության իրավունք» բաժինը: Աշխատանքում ներկայացվում է սեփականության և սեփականության իրավունքի մասին ընդհանուր դրույթները, քաղաքացիների, իրավաբանական անձանց, պետության և համայնքի սեփականության իրավունքը: Ձեռնարկում ներկայացվում է նաև ընդհանուր սեփականության իրավունքը, սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը, սահմանափակ իրային իրավունքները: Աշխատանքում առանձնակի կարևորվում են ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշումները սեփականության իրավահարաբերություններում:

Ուսումնական ձեռնարկը նախատեսված է Հայաստանի Հանրապետության բուհերի իրավաբանական ֆակուլտետների ուսանողների համար: Այն կարող է օգտակար լինել նաև դատական, դատախազական մարմինների աշխատողների, փաստաբանների, քաղաքացիական իրավունքի հարցերով հետաքրքրվող քաղաքացիների ու կազմակերպությունների համար:

ISBN 978-5-8084-2293-3 © Մերոբյան Դ, 2018

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ

*սեփականությունը կազմում է յուրաքանչյուր
հասարակարգի հիմքը*



*ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԲՆՈՒԹՅԱՆ
ԲԱՐԻՔՆԵՐԻ, ԱՇԽԱՏԱՆՔԻ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԱՏԿԱՆԵԼՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՊԱԿՅՈՒԹՅԱՍԲ ԱՌԱՋԱՅՈՂ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՆ՝
ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ՄԻԱՅՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ
ՆՈՐՄԵՐՈՎ ԿԱՐԳԱՎՈՐՎԵԼՈՒՑ ՀԵՏՈ ԵՆ ՎԵՐԱԾՎՈՒՄ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ*

*Սեփականության իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական
ակտերով ճաանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ
տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:
ՀՀ Քաղ. օր-ի 163 հոդ.*

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԿԱՏԵԳՈՐԻԱ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՈՐՊԵՍ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

սեփականությունը որպես
տնտեսական կատեգորիա
ուսումնասիրելիս պետք է
հիմք ընդունել՝
ա. իրը կամ գուքը չէ
բ. մարդու և իրերի
հարաբերություն չէ

ՆՅՈՒԹԱԿԱՆ ԲԱՐԻՔՆԵՐԻՆ
ՏԻՐԱՆԱԼՈՒ ԿԱՊԱԿՅՈՒԹ-
ՅԱՄԲ ՄԱՐԴԿԱՆՑ ՄԻՋԵՎ
ԱՌԱՋԱՅՈՂ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ
ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹ-
ՅՈՒՆ Է

սեփականության իրավունքը
առաջացել է պետության եվ
իրավունքի հետ միասին
ստրկատիրական կարգերի
հաստատման ժամանակ
նախնադարյան հասարա-
կարգում ...

-« »-

ՍՏՐԿԱՏԻՐԱԿԱՆ
ԱՎԱՏԱՏԻՐԱԿԱՆ
ԿԱՊԻՏԱԼԻՍՏԱԿԱՆ
ՍՈՑԻԱԼԻՍՏԱԿԱՆ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

ՀՀ Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի
Հանրապետությունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են
սեփականության բոլոր ձևերը:

Ընդերքը և ջրային ռեսուրսները պետության բացառիկ սեփականությունն են:

ՀՀ Սահմանադրության 11-րդ հոդվածի համաձայն Հայաստանի
Հանրապետության տնտեսական կարգի հիմքը սոցիալական
շուկայական տնտեսությունն է, որը հիմնված է մասնավոր
սեփականության, տնտեսական գործունեության ազատության, ազատ
տնտեսական մրցակցության վրա ...:

ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի համաձայն՝

1. Յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն
իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու
իրավունք:

2. Ժառանգելու իրավունքը երաշխավորված է:
3. Սեփականության իրավունքը կարող է սահմանափակվել միայն օրենքով՝ հանրության շահերի կամ այլոց հիմնական իրավունքների և ազատությունների պաշտպանության նպատակով:
4. Ոչ ոք չի կարող զրկվել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով սահմանված դեպքերի:
5. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ:
6. Հողի սեփականության իրավունքից չեն օգտվում օտարերկրյա քաղաքացիները և քաղաքացիություն չունեցող անձինք, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:
7. Մտավոր սեփականությունը պաշտպանվում է օրենքով:
8. Յուրաքանչյուր ոք պարտավոր է մուծել օրենքին համապատասխան սահմանված հարկեր, տուրքեր, կատարել պետական կամ համայնքային բյուջե մուտքագրվող պարտադիր այլ վճարումներ:

Մարդու իրավունքների և հիմնարար
ազատությունների պաշտպանության
մասին եվրոպական կոնվենցիայի

թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի
համաձայն՝ յուրաքանչյուր ֆիզիկական
կամ իրավաբանական անձ ունի իր
գույքից անարգել օգտվելու իրավունք:

Ոչ ոքի չի կարելի զրկել իր գույքից,
բացառությամբ՝ ի շահ հանրության,
և այն պայմաններով, որոնք նախատեսված
են օրենքով և միջազգային
իրավունքի ընդհանուր սկզբունքներով:

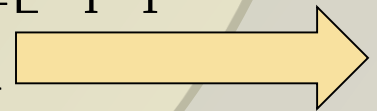


ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ **Տիրապետման իրավունքը** գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, պտուղների, աճի, ծնաճի և այլ ձևերով:

Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ, իր հայեցողությամբ, կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել



նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

ԵԱՆԴ/1628/02/11 քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանը

ՀՀ Քաղ. օր-ի 163 հոդ. վերաբերյալ հետևյալ դիրքորոշումն է արտահայտել.

Սեփականատիրոջ իրավագործությունների (տիրապետում, օգտագործում, տնօրինում) ամբողջությունը կազմում է սեփականության իրավունքի բովանդակությունը, և դրանց ամբողջությունն օրենքով պատկանում է սեփականատիրոջը՝ որպես սեփականության սուբյեկտիվ իրավունքի կրողի, և սահմանում սեփականության իրավունքի իրականացման սահմանները, ինչն ապահովում է գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ լիակատար գերիշխանությունը՝ սեփականության իրավունքի անձեռնմխելիությունը:

ՀՀ-ում սեփականությունը հանդես է գալիս

քաղաքացիների,
իրավաբանական անձանց,
պետական և համայնքային սեփականության ձևերով

Անկախ սեփականության ձևից անհրաժեշտ է տարբերել

Սեփականության իրավունք օբյեկտիվ առումով
Սեփակնության իրավունք սուբյեկտիվ առումով

Օբյեկտիվ առումով սեփականության իրավունքն անմիջականորեն հենվում է օրենքի վրա, գոյություն ունի անկախ այդ գույքի նկատմամբ որևէ մեկի իրավունքից և ժամանակով սահմանափակված չէ

Սուբյեկտիվ իրավունքը իրային իրավունք է, կրում է բացարձակ բնույթ և անհատականացված է

Գույքի նկատմամբ այլ իրավունքները
/գրավի, սերվիտուտի, լիազորագրային կառավարման և այլն/
կախված են սեփականության իրավունքից

ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒՄ Է ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

Սեփականատերն իրավունք ունի արգելել ցանկացած ներգործություն իր գույքի վրա, բացի օրենքով կամ իր հետ կնքված պայմանագրով նախատեսված գործողություններից

ՀՀ-ում ՍԵՓԱԿԱՆՈՒՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ
ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐ ԵՆ
ՀՀ Քաղ. օր-քի 66-169 հոդ.

ՔԱՂԱՔԱՅԻՆԵՐԸ

ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ
ԱՆՁԻՆՔ

ՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀԱՄԱՅՔՆԵՐԸ

քաղաք

գյուղ

ԳՈՒՅՔԸ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ ԿԱՐՈՂ Է ՊԱՏԿԱՆԵԼ ՄԵԿ
ԿԱՍ ՄԻ ՔԱՆԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ Ընդանուր սեփականություն

Սեփականատերը կրում է իրեն պատկանող գույքի պահպանման հոգսը, եթե
այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ

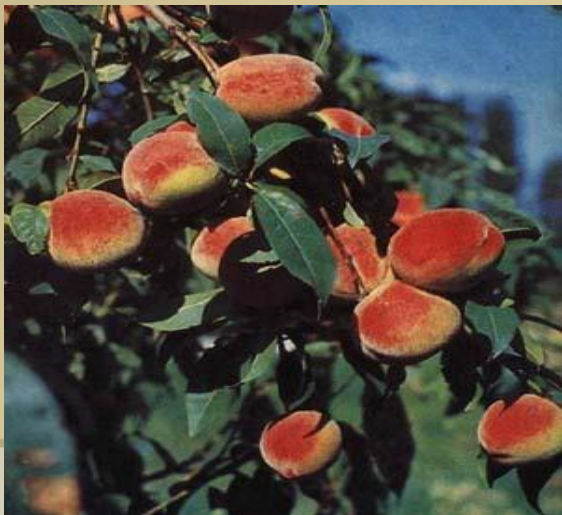
ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

Կարող է գոյություն ունենալ միայն անհատապես որոշվող
իրերի նկատմամբ,

Տեսականիշերով որոշվող իրերը սեփականության իրավունքի
օբյեկտ են դառնում, երբ անհատականացվում են:



Տարբեր սուբյեկտներ իրենց կարիքների
բավարարման համար կարող են ձեռք
բերել տարբեր օբյեկտներ



Սեփականության իրավունքի բովանդակությունը

Սեփականության իրավունքի բովանդակությունն է
կազմում այն իրավագործությունների
ամբողջությունը, որոնք օրենքով պատկանում են
սեփականատիրոջը, որպես սեփականության
սուբյեկտիվ իրավունքի կրողի

ՀՀ Քաղ. օր-քի 163 հոդ.

տիրապետում

օգտագործում

տնօրինում

Տիրապետման իրավագործությունը՝ գույքի գտնվելն է սեփականատիրոջ տնտեսությունում, նրա փաստացի իշխանության ներքո

տիրապետողը որպես կանոն սեփականատերն է, իսկ տիրապետումը՝ նրա կամքով, հակառակ նրա կամքի, օրենքի կամ վարչական ակտի հիման վրա

ՕՐԻՆԱԿԱՆ
/ՏԻՏՂՈՍԱՅԻՆ/ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄ

սեփականատերը՝ սկզբնական
ոչ սեփականատերը՝ ածանցական
/գտնված իրի տիրապետողը,
վարձակալության պայմանագրով
վարձակալը/

Բարեխիղճ
տիրապետողը չի իմացել և չէր
կարող իմանալ իր
տիրապետման
անօրինականության մասին

ԱՆՕՐԻՆԱԿԱՆ
ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄ

հափշտակված գույքի

- անվավեր գործարքով ձեռք
բերված գույքի տիրապետումը,
- գտնված և ոստիկանություն
չհանձնված իրը

Անբարեխիղճ
տիրապետողն իմացել է կամ
պարտավոր էր իմանալ իր
տիրապետության անօրինականու
թյան մասին

վինդիկացիոն հայցի, սեփականատիրոջ և ապօրինի ձեռք
բերողների միջև հաշվարկ, ձեռք բերման վաղեմության...

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆ

ԳՈՒՅՔԸ ԻՐ ՍՈՑԻԱԼ-ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՄԲ
ԾԱՌԱՅԵՑՆԵԼՈՒ ՄԻՋՈՑՈՎ ԴՐԱՆԻՑ ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ,
ԿԵՆՑԱՂԱՅԻՆ, ՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ԵՎ ԱՅԼ
ՊԱՀԱՆՋՄՈՒՆՔՆԵՐԻ ԲԱՎԱՐԱՐՈՒՄ, ՏԱՐԲԵՐ ՏԵՍԱԿԻ
ՕԳՈՒՏՆԵՐ, ՊՏՈՒՂՆԵՐ ԵՎ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐ ՍՏԱՆԱԼՈՒ
ՕՐԵՆՔՈՎ ԱՊԱՀՈՎՎԱԾ ՀՆԱՐԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆ Է

*օգտագործման իրավագործությունը սերտորեն կապված է
տիրապետման իրավագործության հետ*

*Գույքը պետք է օգտագործվի նպատակային նշանակությամբ, օգտագործողը
որպես կանոն սեփականատերն է
/պետություն, համայնք, քաղաքացի, իրավաբանական անձ/
սեփականատերը իրականացնում է իր հայեցողությամբ, անկախ որևէ անձի*

օրինական

անօրինական

տևական

օգտագործման
մեկ ակտ

ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆԸ

օրենքով նախատեսված շրջանակներում գույքի նկատմամբ
իրավահարաբերություններ առաջացնելու, փոփոխելու,
դադարեցնելու միջոցով նրա փաստացի և իրավական
ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն
ապահովված հնարավորությունն է

վաճառել
նվիրել
գրավ դնել...

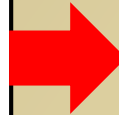
որոշել փաստացի
ճակատագիրը

տնօրինում չէ օգտագործման միջոցով գույքի
գոյության դադարումը /սպառվող իրեր/

տնօրինում իրականացնում են՝ որպես կանոն սեփականատերը,
/կոմիսիոները, տրանսպորտային կազմակերպությունը, հարկադիր
կատարողը/

Տնօրինման իրավագործությունն իրականացնելու դեպքում՝
միաժամանակ

դադարում է սեփականատիրոջ
սեփականության իրավունքը



սեփականության իրավունքը ձեռք
է բերում այլ անձ
/առուծախի պայմանագիր/

Բոլոր իրավագործությունները
սեփականատերն իրականացնում է իր հայեցողությամբ

Որոշակի դեպքերում սեփականատերը կարող է՝

- ժամանակավորապես իր իրավագործությունների մի մասը փոխանցել այլ անձանց /վարձակալության հանձնելով իր գույքը/
- ժամանակավորապես զրկվել որոշ իրավագործություններից /գրավ/
- ժամանակավորապես զրկվել բոլոր իրավագործություններից ավտեմեքենայի արգելանք - ոչ թե գույքի այլ անձի դեմ, կապը գույքի հետ չի դադարում
- մշտապես զրկվել բոլոր իրավագործություններից /մինչև գույքի ճակատագիրը որոշելը/

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏԻՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

ծագում է ոչ թե ինքնըստինքյան, այլ սեփականության իրավունքի առաջացման հիմքեր հանդիսացող իրավաբանական փաստերի ուժով

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՉԵՌՔԲԵՐՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ /ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ/

ՍԿԶԲՆԱԿԱՆ

ԱԾԱՆՑԱԿԱՆ

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ՍԵՓԱ-
ԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ
ՉԵՌՔ Է ԲԵՐՎՈՒՄ

ԱՌԱՋԻՆ ԱՆԳԱՄ

ՆԱԽԿԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻՑ ԱՆԿԱԽ

ՆՐԱ ԿԱՍՔԻՆ ՀԱԿԱՌԱԿ

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ՍԵՓԱ-
ԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ
ՉԵՌՔ Է ԲԵՐՎՈՒՄ ՆԱԽՈՐԴ
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ԿԱՍՔՈՎ

Սեփականության իրավունքի ձեռք բերման սկզբնական եղանակներ

ՆՈՐ ԳՈՒՅՔ ՊԱՏՐԱՍՏԵԼԸ (ՍՏԵՂԾԵԼԸ)

- Օրենքի և այլ իրավական ակտերի պահպանմամբ պատրաստված կամ ստեղծված նոր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք է ձեռք բերում այդ գույքը պատրաստողը (Քաղ. օր. 172 հոդ.)
- Նոր ստեղծված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ծագում է դրա պետական գրանցման պահից (Քաղ. օր. 173 հոդ.)
- Գույքի օգտագործման արդյունքում ստացվածը (պտուղները, արտադրանքը, եկամուտները) պատկանում է այդ գույքն օրինական հիմունքներով օգտագործող անձին, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, այլ իրավական ակտերով կամ այդ գույքի օգտագործման մասին պայմանագրով (Քաղ. օր. 144 հոդ.)
- Եթե նոր գույքը ստեղծվել է օրենքի խախտմամբ, ապա դրա նկատմամբ չի առաջանա պատրաստողի սեփականության իրավունքը, կառաջանան այլ հետևանքներ / ինքնական կառույց/



ՎԵՐԱՄՇԱԿՈՒՄ

Անձի կողմից իրեն չպատկանող նյութերի վերամշակման միջոցով պատրաստված նոր շարժական գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք է բերում այդ նյութերի սեփականատերը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

Եթե վերամշակման արժեքն էականորեն գերազանցում է նյութերի արժեքը, ապա նոր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք է բերում այն անձը, ով գործելով բարեխղճորեն, գույքը վերամշակել է իր համար (Քաղ. օր. 174 հ.):

ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

- վերամշակման արժեքն էականորեն գերազանցում է նյութերի արժեքը,
- վերամշակողը գործել է բարեխղճորեն,
- գույքը վերամշակել է իր համար:



նյութերի սեփականատիրոջ և վերամշակողի հատուցումները

ՀԱՎԱՔԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ ՀԱՆՐԱՄԱՏՉԵԼԻ ԳՈՒՅՔԸ ՍԵՓԱԿԱՆԱՑՆԵԼԸ
ՀՀ Քաղ.օր. 175 հոդ.

Օրենքին համապատասխան, սեփականատիրոջ ընդհանուր թույլտվությամբ կամ տեղական սովորույթի համաձայն, թույլատրվում է անտառներում, ջրավազաններում կամ այլ տարածքներում հատապտուղներ կամ այլ հանրամատչելի գույք հավաքել, ձկան կամ կենդանիների որս կատարել, համապատասխան գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռք է բերում այն հավաքած կամ որսած անձը:

/Որսորդ, ձկնորս-
թույլտվություն/



ՊՏՈՒՂՆԵՐ ԵՎ ԵՏԱՄՈՒՏՆԵՐ
ՀՀ Քաղ.օր. 144 հոդվ.

Եթե գույքը պտղաբեր կամ եկամտաբեր է,
ապա գույքի օգտագործման հետևանքով
ստացվող պտուղներն, արտադրանքը,
եկամուտները պատկանում են
սեփականատիրոջը

Եթե գույքը օրինական հիմքերով օգտագործում
է այլ անձ, ապա ստացված պտուղները,
եկամուտները, արտադրանքը անցնում են այդ
անձին, եթե այլ բան չի նախատեսված
օրենսդրությամբ կամ պայմանագրով



Տիրագուրկ է համարվում այն գույքը, որը սեփականատեր չունի կամ որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից

ՏԻՐԱԶՈՒՐԿ ԳՈՒՅՔ
178 հոդվ.

տիրագուրկ շարժական
գույքի նկատմամբ 179-186
հհ. կանոններով
/գտանքի, գանձի, առանց
հսկողության թողնված
կենդանիների մասին
կանոններով/

տիրագուրկ անշարժ գույքի
նկատմամբ
187 հոդ. ուժով /ձեռք
բերման
վաղեմություն՝ փաստացի
անտիտղոս տիրապետում/
Չի կիրառվում ինքնակամ
կառույցի դեպքում

Տիրագուրկ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ճանաչելու
հիմքերն ու կարգը սահմանվում են ՀՀ Քաղ. դատ. օր.-ով

Լքյալ գույք /Քաղ. օր. 179 հոդ./

Շարժական գույքը, որը սեփականատերը լքել է կամ դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից հրաժարվելու նպատակով թողել է այլ կերպ (դեն նետված գույք), այլ անձինք կարող են վերաձել իրենց սեփականության՝

Այն անձը ում սեփականության, տիրապետման կամ օգտագործման ներքո գտնվող հողամասում, ջրավազանում կամ այլ օբյեկտում կա՝

նվազագույն
աշխատավարձի 50
պատիկից ակնհայտ
ցածր արժեք ունեցող
դեն նետված գույք

մետաղի ջարդոն

խոտանված
արտադրանք,
արտադրակա
ն թափոն

արտադրական
լցակույտեր,
հանքաքարեր
կամ այլ
թափոններ,

իրավունք ունի այդ գույքը վերաձել իր
սեփականության

Լքյալ **ավելի բարձրարժեք գույքի** նկատմամբ սեփականության իրավունք կարող է առաջանալ, եթե տիրապետողի դիմումի հիման վրա դատարանը գույքը ճանաչում է տիրագուրկ

ՁԵՌՔ ԲԵՐՄԱՆ ՎԱՂԵՄՈՒԹՅՈՒՆ
Քաղ. օր. 187 հոդվ.

միայն անշարժ գույք

միայն սեփականատեր չհանդիսացող
իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները

Պայմանները

ԲԱՑԱՀԱՅՏ

ԱՆԸՆԴՄԵՁ
10 տարի

ԲԱՐԵԽԻՂՃ

կարող է տիրապետման ժամկետին միացնել իր իրավանախորդի
տիրապետման ժամկետը

Մինչև սեփականության իրավունք ձեռք բերելը գույքը տիրապետող անձն
իրավունք ունի պաշտպանել այն երրորդ անձանցից, որոնք գույքի
սեփականատերը չեն և օրենքով կամ պայմանագրով չունեն
տիրապետման իրավունք



ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը ՀՀ Քաղ. օր-ի 187 հոդ. կիրառման վերաբերյալ- ԱՐԱԴ/0084/02/15, ԵՇԴ/0987/02/09, ԱՎԴ/0167/02/12 և այլ ...

Առավել կարևորվում է

- անշարժ գույքի փաստացի տիրապետողի վերաբերմունքը տիրապետվող գույքի նկատմամբ
- սեփականատիրոջ վերաբերմունքը – նրա տիրապետման իրավագործության իրականացումը բացառում է ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ճանաչում որևէ սուբյեկտի համար:

Գրանցված սեփականատիրոջ վարքագիծը էական է դառնում առանց օրենքի և պայմանագրի տիրապետողի տիրապետման նկատմամբ ՀՀ Քաղ. Օր-ի 280 հոդ. բովանդակության առումով – որպես սեփականության իրավունքից հրաժարվելու հիմք կարևորվում է ոչ միայն գրավոր փաստաթուղթը այն գործողությունները (անգործությունը):

Բարեխղճության և մյուս պայմանների ծագումը կարևորվում է փաստացի տիրապետման անցնելու պահին:

Գույքը փաստացի տիրապետման անցնելու պահին այն ձեռք բերողի մոտ կարող է բացակայել բարեխղճությունը և ծագել ավելի ուշ:

Տաս տարվա ժամկետի հաշվարկի հոսքը սկսվում է ոչ թե փաստացի տիրապետման պահից, այլ բարեխղճ դառնալու պահից:

ԱՅԼ ԿԵՐՊ՝ ԳՈՒՅՔԸ ՓԱՍՏԱՅԻ ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆ ԱՆՑՆԵԼՈՒ
ՊԱՀԻՆ ԱՅՆ ՁԵՌՔ ԲԵՐՈՂԻ ՄՈՏ ԿԱՐՈՂ Է ԲԱՑԱԿԱՅԵԼ
ԲԱՐԵԽՂՃՈՒԹՅՈՒՆԸ և ԾԱԳԵԼ ԱՎԵԼԻ ՈՒՇ:
ՆՄԱՆ ԴԵՊՔԵՐՈՒՄ ԻՆՔՆԻՆ ՉՊԵՏՔ Է ԲԱՑԱՌԵԼ
ՁԵՌՔԲԵՐՄԱՆ ՎԱՂԵՄՈՒԹՅԱՆ ԱՌԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ:

ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒՄ Է, ՈՐ ՆՄԱՆ
ԴԵՊՔԵՐՈՒՄ ՏԱՍԸ ՏԱՐՎԱ ԺԱՄԿԵՏԻ ՀԱՇՎԱՐԿԻ ՀՈՍՔԸ
ՍԿՍՎՈՒՄ Է ՈՉ ԹԵ ԳՈՒՅՔԻ ՓԱՍՏԱՅԻ ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆ
ԱՆՑՆԵԼՈՒ ՊԱՀԻՑ, ԱՅԼ ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ
ԲԱՐԵԽՂՃ ԴԱՌՆԱԼՈՒ ՊԱՀԻՑ:

ԲԱՐԵԽՂՃ ԴԱՌՆԱԼՈՒ ՊԱՀՆ ԷԼ ԸՍՏ ԷՈՒԹՅԱՆ
ՆՇԱՆԱԿՈՒՄ Է, ՈՐ ԳՈՒՅՔՆ ԱՅԴ ՊԱՀԻՑ Է ԱՆՑԵԼ ԱՆՁԻ
ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆԸ և ԱՆՑՄԱՆ ՊԱՀԻՆ ԱՆՁԸ ԵՂԵԼ Է
ԲԱՐԵԽՂՃ:

ԿՈՐՑՐԱԾ ԻՐ ԳՏԵՈՂԸ ՊԱՐՏԱՎՈՐ Է՝

- այդ մասին անհապաղ հայտնել գույքը կորցրած անձին կամ գույքի սեփականատիրոջը կամ իրեն հայտնի որևէ անձի, որն իրավունք ունի ստանալ այդ գույքը և վերադարձնել այն
- եթե գույքը գտնվել է շենքում կամ տրանսպորտում հանձնել դրանց սեփականատիրոջը կամ տիրապետողին
- եթե գույքի վերադարձնելու պահանջի իրավունք ունեցող անձն անհայտ է, գտանքի մասին հայտնել ոստիկանությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին

Բոլոր այդ դեպքում անձը, ում հանձնվում է գտանքը, ձեռք է բերում գույքը գտնող անձի իրավունքները և կրում է նրա պարտականությունները

ԿՈՐՅՐԱԾ ԳՈՒՅՔ ԳՏՆՈՂՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ՝

- այն պահել իր մոտ
- ի պահ հանձնել ոստիկանությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին դրանց կողմից նշած անձին
- արագ փչացող գույքը կամ այն գույքը, որի պահպանման ծախսերն անհամաչափ մեծ են դրա արժեքից, կարող է գույքը գտնողն իրացնել՝ ձեռք բերելով հասույթի գումարը հավաստող գրավոր ապացույցներ
- պահանջել գույքի արժեքի 20%-ի չափով վարձատրություն, իսկ եթե հրապարակայնորեն վարձատրություն է խոստացել... եթե արժեք է ներկայացնում միայն կորցնողի համար...
- ստանալ գույքը պահպանելու, հանձնելու, իրացնելու կամ գույք ստանալու իրավագործություն ունեցող անձին հայտնաբերելու հետ կապված ծախսերի հատուցում
- մինչև իրեն վարձատրություն վճարելը պահել գտած գույքը

գույք գտնողը գույքի արժեքի սահմաններում մեղքի առկայության դեպքում պատասխանատու է դրա կորստի կամ վնասվածքի համար

*ԳՏԱՆՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ
ՁԵՌՔ ԲԵՐԵԼԸ
Քաղ. օր. 181 հոդ.*

գտանքի մասին ոստիկանությանը կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին հայտնելու պահից վեց ամսվա ընթացքում, գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող անձի չհայտնաբերվելու դեպքում գույքը նկատմամբ սեփականության իրավունք է ձեռք բերում գույքը գտնողը



Եթե գույքը գտնողը հրաժարվում է գտնված գույքը վերաձել սեփականության, այն դառնում է համայնքի սեփականություն

ԱՌԱՆՑ ՀՄԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԹՈՂՆՎԱԾ
ԿԵՆԴԱՆԻՆԵՐ Քաղ. օր. 183 հոդվ.

առանց հսկողության թողնված կամ

մոլորյալ անասուն կամ

հսկողությունից դուրս թողնված

այլ կենդանիներ

գտնողը կամ պահող անձը



*պարտավոր է դրանք վերադարձնել սեփականատիրոջը,
իսկ եթե կենդանիների սեփականատերը կամ նրա
գտնվելու վայրն անհայտ է՝
երեք օրվա ընթացքում հայտնել*

նստիկանությանը

*տեղական
ինքնակառավարման մարմնին*

Կենդանիներ գտած և (կամ) պահող անձը պարտավոր է

կենդանիներին
վերադարձնել
սեփականատիրոջը

կենդանիներին
պատշաճ պահել

կենդանիների արժեքի
սահմաններում պատասխանատու է
կենդանիների կորստի և վնասվածքի
համար՝ մեղքի առկայության
դեպքում

Կենդանիներ գտած և (կամ) պահող անձը իրավունք ունի՝

սեփականատիրոջը որոնելու ընթացքում կենդանիներին թողնել
իր մոտ ու օգտվել դրանցից

դրանք հանձնել մեկ այլ անձի պահպանմանը և օգտագործմանը

խնդրել որպեսզի ոստիկանությունը կամ տեղական
ինքնակառավարման մարմինը գտնի անհրաժեշտ պայմաններ ունեցող
անձի և կենդանիները նրան հանձնի

սեփականատիրոջը վերադարձնելու դեպքում պահանջել
կենդանիների արժեքի մինչև քսան տոկոսի չափով վարձատրություն



Եթե առանց հսկողության թողնված կենդանիներին պահելու մասին հայտարարության օրվանից **վեց ամսվա ընթացքում դրանց սեփականատերը չի հայտնաբերվում** կամ դրանց նկատմամբ իր իրավունքի մասին չի հայտարարում, ապա դրանց նկատմամբ սեփականության իրավունք է ձեռք բերում այն անձը, ով պահել և օգտագործել է կենդանիներին

Գտնողի կողմից իր մոտ պահվող կենդանիները՝ որպես սեփականություն, ձեռք բերելուց հրաժարվելու դեպքում դրանք վերաժվում են **համայնքի սեփականության** և օգտագործվում՝ տեղական ինքնակառավարման մարմնի սահմանած կարգով:

ավելի ուշ սեփականատիրոջ ներկայանալու դեպքում, կենդանիների կողմից կապվածության մասին վկայող հանգամանքների առկայությամբ, իրավունք ունի պահանջել դրանց վերադարձնել սեփականատիրոջ հետ համաձայնությամբ սահմանված պայմաններով, հակառակ դեպքում՝ դատարանի կողմից սահմանած պայմաններով

առանց հսկողության թողնված կենդանիներին սեփականատիրոջը վերադարձնելու դեպքում կենդանիներին պահած անձն իրավունք ունի սեփականատիրոջից պահանջել **հատուցելու պահպանման հետ կապված անհրաժեշտ ծախսերը**՝ հաշվանցելով կենդանիների օգտագործումից ստացած օգուտները:

ԳԱՆՁ
ՀՀ Քաղ.օր.186 հոդ.

հողում թաղված կամ այլ
եղանակով թաքցված
դրամը կամ այլ
արժեքավոր իրերը

սեփականատերը չի
կարող հայտնաբերվել կամ
օրենքի ուժով կորցրել է
դրանց նկատմամբ իր
իրավունքը

սեփականության իրավունքը գանձի նկատմամբ անցնում է

այն անձին, որին պատկանում է
գույքը, որում թաղված է գանձը

գանձը հայտնաբերող
անձին

հավասար բաժիններով, եթե այլ բան նախատեսված չէ
նրանց համաձայնությամբ



Պատմության և մշակույթի հուշարձաններ պարունակող գանձը հանձնվում է պետության սեփականությանը



գույքի սեփականատերը, որտեղ թաքցված է եղել գանձը և այն հայտնաբերող անձն իրավունք ունեն միասին վարձատրություն ստանալ գանձի արժեքի 50 % չափով՝ Վարձատրությունը բաշխվում է հավասար բաժիններով, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ:



վարձատրություն չի տրվում և գանձն անցնում է գույքի սեփականատիրոջը՝ եթե՝

պեղումները իրականացվել են առանց հողամասի կամ գույքի սեփականատիրոջ համաձայնության

աշխատանքային կամ ծառայական պարտականությունների ուժով..

ԻՆՔՆԱԿԱՄ ԿԱՌՈՒՅՑԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ
ՀՀ Քաղ.օր.188 հոդվ.

Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինա-կան նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:
Ինքնակամ կառուցում կատարողը այն տնօրինելու (վաճառել, նվիրել, վարձով տալ...) իրավունք չունի,

Ինքնակամ կառույց կարող է ճանաչվել օրինական հողամասի սեփականատիրոջ դիմումով

պետության, համայնքի, կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով կարող է քանդվել



Ինքնակամ կառույցը չի ճանաչվի օրինական, եթե՝

այն պահպանելը խախտում է այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը

վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը

ենթակա են քանդման, եթե կառուցված են **ՀՀ հողային օրենսգրքի 60 հոդվածով** սահմանված հողամասերի վրա



ինքնակամ կառույցները կառավարության սահմանած կարգով կարող են ճանաչվել օրինական՝

համայնքների
ղեկավարների,

համայնքի վարչական
տարածքներից դուրս՝
մարզպետների կողմից,

ուրիշի հողամասում ինքնակամ կառույց իրականացրած անձը պարտավոր է հատուցել հողամասի սեփականատիրոջը հասցրած վնասը, ներառյալ՝ ինքնակամ կառույցի քանդման և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող
հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ



ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը,
անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել

Հողամասի սեփականատերը, այդ թվում՝ ինքնակամ կառույցի
առկայությամբ հողամասը ձեռք բերողը, կրում է

ինքնակամ կառույցի
օգտագործման

քանդման հետ կապված
ոիսկերը

Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի քանդելու իր
հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցը

Զօրինականացված ինքնակամ կառույցը պետության, համայնքի կամ
այլ շահագրգիռ անձի հայցով, ում շահերը խախտվել են, ենթակա է
քանդման, իսկ հողամասը՝ նախկին վիճակի վերականգնման՝
հողամասի սեփականատիրոջ հաշվին

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՁԵՌՔ ԲԵՐՄԱՆ ԱԾԱՆՑԱԿԱՆ ԵՂԱՆԱԿ

ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ
առուծախ, փոխանակ...

ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻ
ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՈՒՄ

ԺԱՌԱՆԳՄԱՆ ՄԻՋՈՑՈՎ

ՕՐԵՆՔՈՎ ՆԱԽԱՏԵԱՎԱԾ
ԱՅԼ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐՈՎ

ԱՅԼ
ԻՐԱՎԱՀԱՋՈՐԴՈՒԹՅԱՄԲ



գույքը նոր սեփականատիրոջն է փոխանցվում ոչ թե նույն ծավալով և բովանդակությամբ այլ նոր ծավալով իրավաբանական անձ-քաղաքացի
գույքը նոր սեփականատիրոջն է անցնում այն ծանրաբեռնվածությամբ, որպիսին ունեցել է վարձակալություն, գրավ

սեփականության իրավունքը
ծագում է

պետական
գրանցման

իրը
հանձնելու
պահից

եթե այլ բան նախատեսված չէ
օրենքով կամ պայմանագրով
գույքի համար վճարելուց հետո

Սեփականատերը կրում է իրեն պատկանող գույքի պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Գույքի հանձնում է համարվում գույքը

ձեռք բերողին

ձեռք բերողին առաքելու
համար փոխադրողին

առանց տեղ հասցնելու
պարտավորության
օտարված գույքը ձեռք
բերողին ուղարկելու համար
կապի կազմակերպությանը
հանձնելը

Գույքը հանձնված է
համարվում այն ձեռք
բերողի կամ նրա
նշած անձի
փաստացի
տիրապետմանն
անցնելու պահից

Եթե պայմանագիրը կնքելու պահին գույքը արդեն գտնվում է ձեռք բերողի
տիրապետման ներքո, գույքը նրան հանձնված է համարվում այդ պահից

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄԸ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ԿԱՄՔՈՎ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ԿԱՄՔԻՑ ԱՆԿԱԽ

ՕՐԵՆՔՈՎ
ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԱՅԼ
ՀԻՍՔԵՐՈՎ

ԳՈՒՅՔԻ ՕՏԱՐՄԱՄԱՆ
ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐՈՎ

ԳՈՒՅՔԻ ՍՊԱՌԵԼՈՒ,
ՈՉՆՉԱՑՆԵԼՈՒ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻՑ ԿԱՄՈՎԻՆ
ՀՐԱԺԱՐՎԵԼՈՎ

ԳՈՒՅՔԻ ԿՈՐՈՒՍՏ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ՄԱՀԸ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԻՑ
ԳՈՒՅՔԸ ՎԵՐՑՆԵԼԸ

պահպանում է
գույքի պահպանման
հոգսը

պահպանվում է մինչև այլ
անձի սեփականության
իրավունք առաջանալը

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԻՑ ԳՈՒՅՔԸ ՀԱՐԿԱԴՐԱԲԱՐ
ՎԵՐՑՆԵԼԸ

- ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՎ ԳՈՒՅՔԻ ՎՐԱ ԲՌՆԱԳԱՆՁՈՒՄ
ՏԱՐԱԾԵԼԸ h.281
- ԱՅՆ ԳՈՒՅՔԻ ՕՏԱՐՈՒՄԸ, ՈՐԸ ՕՐԵՆՔՈՎ ՉԻ ԿԱՐՈՂ ՊԱՏԿԱՆԵԼ ԱՅՂ
ԱՆՁԻՆ h.282
- ԱՆՏՆՏԵՍՎԱՐ ՊԱՀՎՈՂ ՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԸ ՎԵՐՑՆԵԼԸ
h.284
- ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ ԴԱԴԱՐԵՅՆԵՂ ՕՐԵՆՔՆ
ԸՆԴՈՒՆԵԼՈՒ ՄԻՋՈՑՈՎ h.286
- ԲԱՅԱՌԻԿ ԴԵՊՔԵՐՈՒՄ՝ ԳԵՐԱԿԱ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՇԱՀԵՐԻ ՀԱՄԱՐ h.218
- ՌԵԿՎԻԶԻՑԻԱ /ԱՌԳՐԱՎՈՒՄ/ h. 285
- ԲՌՆԱԳՐԱՎՈՒՄ /ԿՈՆՏԻՍԿԱՅԻԱ/ h.288
- ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՎՃՌՈՎ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻ
ՎԵՐԱԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ ԿԱՄ ԼՈՒԾԱՐՈՒՄԸ hh.63 և 67

պետական սեփականություն - ապապետականացում
քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց -
պետականացում (ազգայնացում)

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՎ ԳՈՒՅՔԻ ՎՐԱ ԲՌՆԱԳԱՆՁՈՒՄ ՏԱՐԱԾԵԼԸ

ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՎՃՌՈՎ ԵԹԵ ԱՅԼ ԿԱՐԳ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԶԷ
ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ

ՊԱՐՏՔԸ ՄԱՐԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ
ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐ ՉՈՒՆԻ

ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՏԱՐՈՒՄՆ ԱՊԱՀՈՎՎԱԾ Է
ԳՐԱՎՈՎ

ԱՆՀԱՏ ԳՈՐԾԱՐԱՐԻ ԿԱՄ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻ ԳՈՒՅՔԻ ՎՐԱ

ԱՌԱՋԻՆ ՀԵՐԹԻՆ - ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐ ՉՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ԳՈՒՅՔԻ
ՎՐԱ / դրամ, արժեթղթեր, մարդատար տրանսպորտ և այլն/

ԵՐԿՐՈՐԴ ՀԵՐԹԻՆ - ՊԱՏՐԱՍՏԻ ԱՐՏԱԴՐԱՆՔԻ, ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆԸ
ՉՄԱՍՆԱԿՅՈՂ ՆՅՈՒԹԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ ՎՐԱ,

ԴՐԱՆՑ ՉԲԱՎԱՐԱՐԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՎՐԱ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԴԱԴԱՐԵԼՆ ԱՅՆ ԳՈՒՅՔԻ
ՆԿԱՏՄԱՄԲ, ՈՐԸ ՉԻ ԿԱՐՈՂ ՆՐԱՆ ՊԱՏԿԱՆԵԼ /h.282/

ՕՏԱՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԾԱԳՄԱՆ
ՊԱՀԻՑ ՄԵԿ ՏԱՐՎԱ ԸՆԹԱՅՔՈՒՄ

ՀԱՐԿԱԴԻՐ ՎԱՃԱՌՔ
գումարը հանձնելով սեփականատիրոջը

ԵԹԵ ԳՈՒՅՔԸ ԴԱՌՆՈՒՄ Է ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԿԱՄ
ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ դատարանով
որոշված արժեքը հատուցվում է նախորդ
սեփականատիրոջը

ԳՈՒՅՔ, ՈՐԻ ՁԵՌՔԲԵՐՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏ Է
ՀԱՏՈՒԿ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ



ԱՆՏՆՏԵՍՎԱՐ ՊԱՀՎՈՂ ՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԸ
ՎԵՐՑՆԵԼԸ ՀՀ Քաղ. օր-ի 284 հոդ.

ԱՌԱՆՁՆԱՊԵՍ ԱՐԺԵՔԱՎՈՐ

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ
ՊԱՀՊԱՆՎՈՂ



- ՊԱՀՊԱՆՈՒՄ Է ԱՆՏՆՏԵՍՎԱՐ
- ՍՊԱՌՆՈՒՄ Է ԴՐԱՆՑ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ԿՈՐՍՏԻՆ

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՈՂՄԻՑ ԳԻՆԸ
ՀԱՏՈՒՑԵԼՈՒ ՄԻՋՈՑՈՎ

ԱՐԺԵՔԸ ՈՐՈՇՎՈՒՄ Է ԿՈՂՄԵՐԻ
ՀԱՄԱՁԱՅՆՈՒԹՅԱՄԲ, ՎԵՃԻ
ԴԵՊՔՈՒՄ՝ ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՎՃՌՈՎ

ՌԵԿՎԻԶԻՏԻԱ ԱՌԳՐԱՎՈՒՄ

ՏԱՐԵՐԱՅԻՆ ԱՂԵՏՆԵՐ

ՏԵԽՆՈԼՈԳԻԱԿԱՆ
ՎԹԱՐՆԵՐ

ՀԱՄԱՃԱՐԱԿՆԵՐ

ԱՐՏԱԿԱՐԳ ԲՆՈՒՅԹ ԿՐՈՂ ԱՅԼ ՀԱՆԳԱՄԱՆՔՆԵՐ

- ❖ ԳՈՒՅՔԸ ՎԵՐՑՎՈՒՄ Է ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՈՐՈՇՄԱՄԲ
- ❖ ԿԱՐԵԼԻ Է ՎԻՃԱՐԿԵԼ ՀԱՏՈՒՑՄԱՆ ՉԱՓԸ
- ❖ ՎԵՐԱԴԱՐՁՎԻ ՊԱՀՊԱՆՎԱԾ ԳՈՒՅՔԸ



ԲՈՒՆԱԳՐԱՎՈՒՄ h.288

ՕՐԵՆՔՈՎ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԴԵՊՔԵՐՈՒՄ ԳՈՒՅՔԸ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋԻՑ ԿԱՐՈՂ Է ԱՆՀԱՏՈՒՅՑ «ԱՌԳՐԱՎՎԵԼ» ՎՃՌՈՎ ՈՐՊԵՍ ՀԱՆՑԱԳՈՐԾՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՐ ՊԱՏԺԱՄԻՋՈՑ



ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ԵՎ ՎԱՐՉԱ
ԿԱՆ ԿԱՐԳ

ՔԱՂԱՔԱՅԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

ՔԱՂԱՔԱՅԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՀԱՄԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՖՈՆԴԵՐ՝ կենսաթոշակ, նպաստ, օգնություն...

ՀԱՄԱՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐ՝ ավանդների
տոկոսներ, բաժնետոմսերի շահաբաժիններ...

ՔԱՂԱՔԱՅՈՒՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ՈՒՆԵՅՎԱԾՔԸ...



ՍՊԱՌՈՂԱԿԱՆ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ

ԳՈՐԾԱՐԱՐԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՐ

ՕԲՅԵԿՏԻՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

ՍՈՒԲՅԵԿՏԻՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐ

ՀՀ քաղաքացիները՝ անկախ

գործունակությունից

տարիքից

սեռից

աշխատունակությունից

և այլն



Միևնույն առարկայի նկատմամբ
սեփականատեր կարող է լինել ինչպես մեկ,
այնպես էլ երկու կամ ավելի քաղաքացի



ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԱՋԱՑՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

ՎԱՐՁՈՒ ԱՇԽԱՏԱՆՔ

Աշխատանքի դիմաց ստացվող վարձատրություն, դրամական եկամուտներ, այլ աշխատանքներ կատարելու համար, շահումների, ավանդներից, արժեթղթերից

ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆ

օժանդակ տնտեսություն, տնամեռձ հողամաս, սեփական կամ կոլեկտիվ տնտեսություն, գործարարական գործունեություն

ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԱՌԱՋԱՑՄԱՆ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ

Աձանցական (գերակշռում է) տարբեր գործարքներ՝ առուծախ, կապալ, նվիրատվություն, փոխանակություն, փոխառություն, կտակ և այլն

- Սկզբնական (սահմանափակ է)
- գործարարական գործունեությունը,
 - պտուղներ
 - կենդանիների աճ
 - բնության բարիքներ՝ որս...
 - բարելավումներ

բնակարանային շինարարական, ամառանոցային շինարարական, ավտոտնակների շինարարական և շահագործման ու այլ սպառողական կոռպորատիվներ

ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ Քաղ. օր. 167 հոդված

Ցանկացած գույք,
սահմանափակումները միայն օրենքով

բացառությամբ շրջանառությունից հանված օբյեկտների, որոնք կարող
են պատկանել միայն պետությանը

քանակը չի
սահմանափակվում



արժեքը չի
սահմանափակվում



բացառությամբ երբ
սահմանափակումներն
անհրաժեշտ են
պետական և
հասարակական
անվտանգության,
հասարակական կարգի,
հանրության
առողջության և բարքերի,
այլոց իրավունքների և
ազատությունների,
պատվի ու բարի
համբավի
պաշտպանության
համար

շենքեր, շինություններ, բնակարաններ, բնակելի
տներ, կառուցվածքներ, ամառանոցներ,
այգետնակներ, հողամասեր, այլ անշարժ գույք,
փոխադրամիջոցներ, դրամական միջոցներ,
բաժնետոմսեր և այլ արժեթղթեր, տնային
տնտեսության և անձնական օգտագործման
առարկաներ, այգեգործության, բանջարաբուծու-
թյան վարման, անձնական և տնտեսական
գործունեություն իրականացնելու համար
անհրաժեշտ արտադրամիջոցներ, արտադրական
և սպառողական նշանակության ցանկացած գույք:

ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ

ՇԱՐԺԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔ

դրամական միջոցներ,
արժույթ

տնային տնտեսության և
գործաձուլության իրեր

կորպորատիվ իրավունքներ

պարտավորական
իրավունքներ /ավանդ/

բացառիկ իրավունքներ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ

հողամասեր

բնակելի տուն,
բնակարան

արտադրական և ոչ
արտադրական
շինություններ

այլ գույք

Հողամասը՝ որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտ

Հողամասի տարածքային սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով՝ լիազորված պետական մարմնի կողմից՝ սեփականատիրոջը տրված փաստաթղթերի հիման վրա:



Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարածվում է դրա սահմաններում գտնվող վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի վրա, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:



Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի օգտագործելու այն ամենը, ինչը գտնվում է իր հողամասի մակերեսին և դրա տակ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով ու չի խախտում այլ անձանց իրավունքները:



Այն հողամասերը, որոնց օգտագործելն իրենց սահմանված նպատակային և գործառնական նշանակությունից այլ նպատակներով արգելված կամ սահմանափակված է, որոշվում են օրենքով:

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ

Հողամասի սեփականատերը, քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ կարող է դրա վրա **կառուցել շենքեր և շինություններ**, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունք:

Սեփականատիրոջ կողմից իրեն պատկանող հողամասի վրա կատարված ինքնակամ կառույց իրականացնելու հետևանքները որոշվում են ՀՀ քաղ. օր-ի 188 հոդ. համապատասխան:

Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով կարող են փոխանցվել այլ անձանց միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար տրամադրելու դեպքերի և Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով սահմանված պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց փոխանցումը սեփականության իրավունքով արգելված է:

Սեփականատերն իրեն պատկանող հողամասը կարող է տրամադրել այլ անձանց օգտագործման՝ ներառյալ վարձակալության

Հողամասի սեփականատերը, քաղաքաշինական և շինարարական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ կարող է դրա վրա կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, այլ անձանց թույլ տալ շինարարություն կատարելու իր հողամասում



Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի այլ անձի փոխանցել ինչպես հողամասի, այնպես էլ հողամասի վրա գտնվող իրեն պատկանող շենքերի, շինությունների սեփականության իրավունքը

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելը **հիմք չէ** այդ հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը փոփոխելու կամ դադարեցնելու համար /հ. 207/

Շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման դեպքում՝ **օտարվում է նաև** շենքի, շինության զբաղեցրած հողամասը, ինչպես նաև հողամասի նկատմամբ այն իրավունքները, որոնք անհրաժեշտ են շենքի սպասարկման և օգտագործման համար /հ.209/



ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ ԱՆԺԱՄԿԵՏ ԻՐԱՎՈՒՆՔ Է

ԿԱՐՈՂ Է ԴԱԴԱՐԵԼ

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ԿԱՍՔՈՎ

ՕՐԵՆՔՈՎ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԱՅԼ ՀԻՄՔԵՐՈՎ

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՄ ՀԱՍԱՐԱԿՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ՝ ԴՐԱ ԳԻՆԸ ՀԱՏՈՒՑԵԼՈՎ

ԳԻՆԸ, ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ, ՄՅՈՒՍ
ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ որոշվում են
կողմնի համաձայնությամբ

Մինչև վերցնելը իրավունք ունի

Տիրապետել, օգտագործել, տնօրինել

Կատարել նոր շինարարություն

«ՀԱՄԱՐԱԿՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔ

սեփականության
օտարման
սահմանադրական հիմքը
բացառիկ՝ գերակա
հանրային շահն է

բացառիկ՝ գերակա
հանրային շահ ճանաչելու
մասին ՀՀ
Կառավարությունը
կայացնում է որոշում

«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության
մասին» ՀՀ օրենքով

Կառավարության որոշումը
սեփականատիրոջ կամ շահագրգիռ այլ անձի
կողմից կարող է բողոքարկվել դատարան՝
որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկ
ամսվա ընթացքում:

օտարման պայմաններն են՝

օրենքով սահմանված
կարգով

գնի մեջ ներառվում են
...

նախնական համարժեք
փոխհատուցում

համարժեք
է համարվում օտարվող
գույքի շուկայական
արժեքից տասնհինգ
տոկոս ավելի գումարը:

Մեկից ավելի
սեփականատերերի դեպքում
կնքվում է և նոտարական
կարգով վավերացվում է
համաձայնագիր:

վեճերը լուծվում են
դատական կարգով:

ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Բնակարանը բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված կամ համարակալված տարածքն (շինությունն) է:

Բնակարանը պետք է օգտագործվի միայն դրա գործառնական նշանակությանը համապատասխան: Բնակարանների գործառնական նշանակության փոփոխումը արտադրական, հասարակական կամ այլ գործառնական նշանակության իրականացվում է օրենքով կամ այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով:

ՀՈՂԱՄԱՍ

ՆԱԽԱԳԻԾ

ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ԿԱՌՈՒՑՈՒՄ

ԱՎԱՐՏ

ԳՐԱՆՑՈՒՄ



ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԵՎ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՎԱԾ ՇԵՆՔ

Բազմաբնակարան շենքն այն շենքն է, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում է բնակարան և (կամ) ոչ բնակելի տարածք, և որի կառուցման ու սպասարկման համար հատկացված հողամասը կամ շենքի ընդհանուր գույքը չի կարող առանձնացվել բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի միջև:

Ստորաբաժանված շենքն այն շենքն է, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում է ոչ բնակելի տարածք, և որի կառուցման ու սպասարկման համար հատկացված հողամասը կամ շենքի ընդհանուր գույքը չի առանձնացվել ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի միջև:

Սեփականատերերին **բաժնային սեփականության իրավունքով** պատկանում է շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքներն ու այլ հարմարությունները՝ նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը...

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի **սեփականատիրոջ բաժինը որոշվում է** տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությամբ այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի **սեփականատիրոջ բաժինը հավասար է** իրեն պատկանող՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասում բաժնին և արտահայտվում է կոտորակով:

Սեփականատերն իրավունք չունի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող հողամասից կամ գույքից առանձին օտարելու, գրավադրելու, օգտագործման հանձնելու բնակարանը և (կամ) ոչ բնակելի տարածքը:

Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի վրա չեն տարածվում ՀՀ քաղ.օր-ի 195 հոդվածի (բաժինը գնելու նախապատվության իրավունքը) և 197 հոդվածի 2-6-րդ կետերում (գույքից բաժին առանձնացնելը) նախատեսված կանոնները:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքները հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից



ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄ

ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ

ՏՆՕՐԻՆՈՒՄ

ՍԵՓԱԿԱՆ ՀԱՅԵՑՈՂՈՒԹՅԱՄԲ, ՑԱՆԿԱՑԱԾ ՊԱՀԱՆՁՄՈՒՆՔ
ԲԱՎԱՐԱՐԵԼՈՒ և ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ

*ՕԲՅԵԿՏԻ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏՈՒԿ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԻՑ ԿԱՄ ՀԱՆՐԱՅԻՆ
ՇԱՀԵՐԻՑ ԵԼՆԵԼՈՎ ՕՐԵՆՔՈՎ ԿԱՐՈՂ Է ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿԵԼ ԱՌԱՆՁԻՆ
ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՇՐՋԱՆԱՌՈՒՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ և ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ*

ՕՐԻՆԱԿ՝ ՀՈՂԱՄԱՍԻ -- ՇԵՆՔԻ -- ԲՆԱԿԵԼԻ
ՏԱՐԱԾՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ

ՔԱՂԱՔԱՑՈՒ ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆԸ՝
ՕԲՅԵԿՏԻ ՓԱՍՏԱՑԻ ԳՏՆՎԵԼՆ Է ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ
ՏՆՏԵՍՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

*ԱՅՂ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐ
ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏՈՒԿ ԿԱՐԳ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ԶԷ*



*ՑԱՆԿԱՑԱԾ ԳՈՒՅՔ ԱՌԱՆՑ
ՔԱՆԱԿԻ և ԱՐԺԵՔԻ
ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՄԱՆ*

ՏԻՐԱՊԵՏՄԱՆ ՁԵՐ և ԵՂԱՆԱԿՆԵՐ
ԶԵՆ ՍԱՀՄԱՆՎՈՒՄ,
ԲԱՑԱՌՈՒԹՅՈՒՆ ՆԱԽԱՏԵՍՎՈՒՄ Է
ՄԻԱՅՆ ԳՈՐԾԱՐԱՐԱԿԱՆ
ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՐ
ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ
ԴԵՊՔՈՒՄ

ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆ

Սպառողական կարիքներ - հանրային կարիքներ

- Իր հայեցողությամբ և ազատորեն
- Առանձին օբյեկտների օգտագործման իրավունքը կանոնակարգվում է՝ ավտոմեքենա/վարորդական իրավունք/, զենք...



ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆ

ԻՐԱՎԱՆԱՅՆՈՒՄ Է՝

- երբ գույքը չի բավարարում իր կարիքները
- երբ անհրաժեշտ է օտարել պտուղները, արտադրահիքը...
- երբ տվյալ գույքով բավարարվող կարիքները այլ կարիքների համեմատ երկրորդական նշանակությունն $\alpha\tilde{\omega}\tilde{Y}\rangle\tilde{Y}$

ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԻՐԱՎԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆԻՑ ԱՌԱՎԵԼ ՀԱՃԱԽ ՕԳՏՎՈՒՄ ԵՆ ԳՈՐԾԱՐԱՐՆԵՐԸ

- Ազատորեն, առանց որևէ սահմանափակման

Նկատի ունենալով առանձին օբյեկտների նշանակու-թյունը՝ սահմանվում է այդպիսիք տնօրինելու առանձ-նահատուկ կարգ: Օիրնակ, անշարժ գույքի, ավտոմե-քենայի, արժեթղթերի, զենքի, թմրամիջոցների ...



ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

*ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՁԱՐԳԱՅՄԱՆ ՀԻՄՔԸ
ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ և ԳՈՐԾԻՔՆԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ
ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆ Է*

իրավաբանական անձի կարևոր
հատկանիշներն են

իրավաբանական անձի
գույքային ինքնուրույնությունը,
իր ունեցվածքով
պատասխանատվություն կրելը

գույքային ինքնուրույնությունը դրսևորվում է

- սեփականության
- տնտեսավարման /առևտրային/
- օպերատիվ կառավարման /ոչ
առևտրային/



ԳՈՒՅՔԸ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆՆ Է ՊԱՏԿԱՆՈՒՄ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ



ՃՆՇՈՂ ՄԵԾԱՄԱՍՆՈՒԹՅԱՄԲ
ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻՆՔ ՆԵՐԴՐՎԱԾ
ՄԻՋԱՅՆԵՐԻ և ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ
ԸՆԹԱՅՔՈՒՄ ՁԵՌՔ ԲԵՐՎԱԾ ԳՈՒՅՔԻ
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ ԵՆ

յուրաքանչյուր իրավաբանական անձ
սեփականության իրավունք ձեռք է բերում օրենքով
կանխորոշված եղանակներով: Տարբեր է նաև
սեփականության իրավունքի բովանդակությունը:



ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ Է իրավաբանական անձը

Կազմակերպությունները հիմնադիրների /մասնակիցների/ կողմից իրենց հանձնված, ինչպես նաև այլ հիմքերով ձեռք բերված գույքի սեփականատերերն են/ հ.167/



նրանք իրավասու են իրենց պատկանող գույքի նկատմամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքները չխախտող ցանկացած գործողություն

ՀԻՄՆԱԴԻՐՆԵՐԸ, ՄԱՍՆԱԿԻՑՆԵՐԸ
իրավաբանական անձին հանձնելով իրենց ունեցվածքը զրկվում են այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքից և ձեռք են բերում պարտավորական իրավունք կամ ոչ մի իրավունք ձեռք չեն բերում, բացառությամբ ՍՊԸ

Օբյեկտները

*հրավաքանական անձանց սեփականության
հրավունքով կարող է պատկանել ցանկացած գույք՝
բացառությամբ գույքի այն տեսակների, որոնք օրենքին
համապատասխան՝ չեն կարող պատկանել նրանց*



*յուրաքանչյուր հրավաքանական անձ
կարող է ձեռք բերել միայն այնպիսի
գույք, որը անհրաժեշտ է իր կանոնա-
դրային գործունեությունն իրականաց
նելու համար*

- ❖ Շրջանառությունից հանված
/կոնցեսիա/
- ❖ Սահմանափակ շրջ-ուն ուեցող
օբյեկտները

ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻՆ ՉԻ ԿԱՐՈՂ ՊԱՏԿԱՆԵԼ



*Այնպիսի գույք, որն օրենքին համապատասխան՝
չեն կարող պատկանել իրավաբանական անձանց*



*ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ԱՐԺԵՔԸ և
ՔԱՆԱԿԸ ՉԻ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՎՈՒՄ*



○ *բացառությամբ այն դեպքերի, երբ նման
սահամանափակումներն անհրաժեշտ են պետական և
հասարակական անվտանգության, հասարակական
կարգի, հանրության առողջության և բարքերի, այլոց
իրավունքների և ազատությունների, պատվի ու բարի
համբավի պաշտպանության համար*

ԲԱՅԻ ՆՅՈՒԹԱԿԱՆ ԲԱՐԻՔՆԵՐԻՑ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԻՆ ԿԱՐՈՂ Է ՊԱՏԿԱՆԵԼ

- ✓ Պարտավորական բնույթի պահանջի և օգտագործման տարբեր իրավունքներ՝ անկանխիկ դրամ, արժեթղթեր...
- ✓ Կորպորատիվ իրավունքներ
- ✓ Բացարձակ իրավունքներ՝ ֆիրմային անվանում, ապրանքանիշ, արդյունաբերական սեփականություն

այդ իրավունքները հանդիսանում են միասնական գույքային համալիրի մասը



*Իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով
պատկանող օբյեկտների հարցը լուծելիս կարևոր
նշանակություն ունի գործունեության և իրավունակության
բնույթը*

առևտրային

նպատակախիչ
կանոնադրային իրավունակություն

ոչ առևտրային

խիստ նպատակախիչ
կանոնադրային իրավունակություն

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

օբյեկտիվ իմաստով

սուբյեկտիվ իմաստով



ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԸՆԿԵՐԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ և ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՔԸ ԿԱԶՄՈՒՄ Է ԲԱԺՆԵՀԱՎԱՔ ԿԱՄ ԿԱՆՈՆԱԴՐԱՅԻՆ ԿԱՊԻՏԱԼԸ

- ունեցվածքի այն նվազագույն մասն է, որով երաշխավորվում է պարտատերերի պահանջների բավարարումը
- ստեղծվում է ներդրվող ավանդների հաշվին /դրամ, գույք, գույքային իրավունք/



- կարող է փոփոխվել /գուտ ակտիվներ, 2-րդ և յուրաքանչյուր հաջորդ տարի
- գույքը արտացոլվում է կազմակերպության հաշվեկշռում
- հատուկ ֆոնդեր

Զուտ ակտիվների մեծությունը արտացոլում է Ընկերության գույքի իրական արժեքը՝ ակտիվների և պասիվների տարբերությունը կամ գույքի հաշվեկշռային արժեքի և դրամական պարտավորությունների տարբերությունը

ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ԳՈՒՅՔԸ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒՄ,
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ, ՏՆՕՐԻՆՈՒՄ ԵՆ

ԸՆԿԵՐԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՒՄ



ՄԱՍՆԱԿԻՅՆԵՐԸ

ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐՈՒՄ



ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԸ



Տնտեսական ընկերակցության կամ
ընկերության մասնակիցներն
իրավաբանական անձի գույքի նկատմամբ
ունեն **պարտավորական իրավունքներ,**
մասնառապես՝ մասնակցել շահույթի
բաշխմանը և ստանալ մասնաբաժին,
լուծարվելու կամ մասնակցի դուրս գալու
դեպքում ստանալ գույքի մասը (արժեքը) և
օրենքով նախատեսված այլ իրավունքներ

Ընկերության գույքի օտարման խոշոր գործարքները

- գործարք, որի առարկա հանդիսացող գույքի արժեքը գործարքը կնքելու մասին որոշումն ընդունելու պահի դրությամբ կազմում է Ընկերության ակտիվների հաշվեկշռային արժեքի 25-ից 50 տոկոսը, պետք է ընդունվի խորհրդի կողմից միաձայն
- գործարքի առարկա հանդիսացող գույքի արժեքը գործարքը կնքելու մասին որոշումն ընդունելու պահի դրությամբ կազմում է Ընկերության ակտիվների հաշվեկշռային արժեքի 50 տոկոսից ավելին, ապա գործարքը կնքելու մասին որոշումն ընդունվում է ժողովի կողմից՝ դրան մասնակցող բաժնետերերի (քվեարկող բաժնետոմսերի սեփականատերերի) ձայների 3/4-ով, եթե Ընկերության կանոնադրությամբ ձայների առավել մեծ քանակ սահմանված չէ
- սահմանված պահանջները չպահպանելը խոշոր գործարք կնքելիս չի հանգեցնում գործարքի անվավերության, եթե գործարք կնքած անձը գործել է բարեխիղճ՝ չգիտեր կամ չէր կարող իմանալ նշված պահանջներն Ընկերության կողմից չպահպանելու մասին

Ընկերության գործարքներում շահագրգռվածությունը

Ընկերության գործարքներում շահագրգիռ անձ է համարվում
Ընկերության փոխկապակցված անձը, որը՝

հանդիսանում է գործարքի կողմ
կամ մասնակցում է գործարքին
որպես միջնորդ կամ ներկայացուցիչ

գործարքի կողմ, միջնորդ կամ
ներկայացուցիչ հանդիսացող անձին
փոխկապակցված անձ է:

փոխկապակցված են համարվում Ընկերության՝

խորհրդի և գործադիր մարմնի անդամները

գործադիր մարմնի իրավասություններ իրականացնող
իրավաբանական անձը կամ դրա տնօրենը կամ դրա
խորհրդի անդամները

վերստուգող հանձնաժողովի անդամները
(վերստուգողը)

փոխկապակցված են համարվում երկու և ավելի անձինք, եթե՝



նրանցից որևէ մեկն ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն տիրապետում է մյուսի ձայնի իրավունք տվող բաժնային արժեթղթերի քսան և ավելի տոկոսին



նրանցից որևէ մեկի տնօրենների խորհրդի անդամների կեսից ավելին, տնօրենը կամ նման իրավասություն ունեցող այլ պաշտոնատար անձը միաժամանակ հանդիսանում է մյուսի (մյուսների) տնօրենների խորհրդի անդամ, տնօրեն կամ նման իրավասություն ունեցող այլ պաշտոնատար անձ.



նրանցից մեկը հսկում է մյուսին, կամ նրանք ընդհանուր հսկողության տակ են գտնվում, կամ Կենտրոնական բանկի նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված չափանիշներով նրանցից որևէ մեկը մյուսի որոշումների վրա էականորեն ազդելու փաստացի կամ պայմանագրով ամրագրված հնարավորություն ունի



նրանք միևնույն ընտանիքի անդամներ են կամ տվյալ դեպքում գործել են համաձայնեցված՝ ելնելով ընդհանուր տնտեսական շահերից.
միևնույն ընտանիքի անդամներ են համարվում հայրը, մայրը, ամուսինը, ամուսնու ծնողները, տատը, պապը, քույրը, եղբայրը, երեխաները, քրոջ, եղբոր ամուսինը և երեխաները

Ընկերությունն իրավունք ունի օրենքին և այլ իրավական ակտերին համապատասխան ստեղծել հիմնարկներ

- ❑ հիմնարկներն իրավաբանական անձինք չեն և գործում են ընկերության հաստատած կանոնադրությունների հիման վրա
- ❑ հիմնարկներին գույք տրամադրում է դրանք ստեղծած Ընկերությունը
- ❑ հիմնարկը, օրենքով սահմանված շրջանակներում, իր գործունեության նպատակներին, ընկերության հանձնարարություններին և իրեն ամրացված գույքի նշանակությանը համապատասխան՝ տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում է այդ գույքը
- ❑ հիմնարկի գույքը հաշվառվում է ինչպես դրա առանձին հաշվեկշռում, այնպես էլ ընկերության հաշվեկշռում

ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

Կոոպերատիվ է համարվում քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված ու իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով մասնակիցների նյութական և այլ կարիքների բավարարման նպատակով ստեղծված կամավոր միավորումը:

Կոոպերատիվի սեփականությունն ի սկզբանե առաջանում է կազմակերպություն ստեղծելու նպատակ ունեցող սուբյեկտների գույքի որոշակի մասի միավորման հիման վրա



գույքի միավորման կարգը, կոոպերատիվի յուրաքանչյուր անդամի փայավճարի չափը սահմանվում է կանոնադրությամբ

որպես փայավճար կարող է ներդրվել ցանկացած գույք, այդ թվում նաև գույքային իրավունքներ

ԼՐԱՑՈՒՑԻՉ ՓԱՅԱՎՃԱՐ
/վնասները/

ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎՆԵՐԸ /ըստ գործունեության բնույթի/

ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ
/առևտրային կազմակերպություններ
են/



ՍՊԱՌՈՂԱԿԱՆ
/ոչ առևտրային
կազմակերպություններ են/



ԱՌԵՎՏՐԱՅԻՆ

- արտադրության
- առևտրի
- ծառայությունների մատուցում
- գյուղատնտեսության
- ոլորտում գործող կոոպ-ը

ՈՉ ԱՌԵՎՏՐԱՅԻՆ

- բնակարանային-շինարարական
- ամառանոցային-շինարարական
- ավտոհավաքակայանների
- այգեգործական
- այլ

*ԲՈԼՈՐ ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎՆԵՐԻ ՀԱՄԱՐ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐԸ և
ԲՆՈՒԹԱԳՐԱԿԱՆՆ ԱՅՆ Է, ՈՐ ՅՈՒՐԱՔԱՆՉՅՈՒՐՆ
ԻՆՔՆՈՒՐՈՒՅՆ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐ Է*

*Կոոպերատիվն իր գործունեության իրականացման
համար գույք կարող է ձեռք բերել առանց տեսակի,
քանակի և արժեքի սահմանափակման:*

*Չի կարող լինել պետության բացառիկ սեփականություն
հանդիսացող գույքի սեփականատեր*

ՅՈՒՐԱՔԱՆՉՅՈՒՐ ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈԹՅԱՆ ԾԱՎԱԼԸ
ԿԱԽՎԱԾ Է ՆՐԱ ՏԵՍԱԿԻՑ և ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԲՆՈՒՅԹԻՑ

*յուրաքանչյուր կոոպերատիվ ձեռք է բերում
զույքի այն տեսակները և քանակը, որն
անհրաժեշտ է կանոնադրային խնդիրների
լուծման համար*



ԿՈՈՊԵՐԱՏԻՎՆԵՐԻ ԳՈՒՅՔԸ
ԲԱԺԱՆՎՈՒՄ Է ՖՈՆԴԵՐԻ

- փայային ֆոնդ
- անբաժանելի ֆոնդ
- պահուստային ֆոնդ 10%

Կոոպերատիվի սեփականության ներքո գտնվող գույքը, կոոպերատիվի կանոնադրությանը համապատասխան, բաժանվում է նրա անդամների փայերի

- Կոոպերատիվի անդամը պարտավոր է մինչև կոոպերատիվի գրանցումն ամբողջությամբ մուծել փայավճարը, եթե այլ բան նախատեսված չէ կոոպերատիվի կանոնադրությամբ
- Կոոպերատիվի կանոնադրությամբ կարող է սահմանվել, որ կոոպերատիվին պատկանող գույքի որոշակի մասը կանոնադրությամբ սահմանված նպատակներով օգտագործվող անբաժանելի ֆոնդ է
- Անբաժանելի ֆոնդերն օգտագործելու մասին որոշումը կոոպերատիվի անդամներն ընդունում են միաձայն, եթե այլ բան նախատեսված չէ կոոպերատիվի կանոնադրությամբ

- Կոոպերատիվի անդամները պարտավոր են տարեկան հաշվեկշռի հաստատումից հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում, լրացուցիչ վճարների միջոցով փակել առաջացած վնասները: Այս պարտականությունը չկատարելու դեպքում կոոպերատիվը, պարտատերերի պահանջով, կարող է լուծարվել դատական կարգով
- Կոոպերատիվի անդամները նրա պարտավորությունների համար համապարտ սուբսիդիար պատասխանատվություն են կրում կոոպերատիվի յուրաքանչյուր անդամի լրացուցիչ վճարի չնուծված մասի սահմաններում
- Կոոպերատիվի լուծարումից հետո մնացած գույքը բաշխվում է նրա անդամների միջև՝ կոոպերատիվի կանոնադրությանը համապատասխան:

Հասարակական կազմակերպությունները

Կազմակերպությունը՝ որպես սեփականություն, ունի առանձնացված գույք և իր պարտավորությունների համար պատասխանատու է այդ գույքով

Գույքի ձևավորման աղբյուր կարող են լինել՝

- 1) Կազմակերպության անդամների ներդրումները և անդամների վճարումները (անդամավճարները).
- 2) ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացված միջոցները.
- 3) իր ստեղծած կամ իր մասնակցությամբ այլ կազմակերպությունից ստացված միջոցները.
- 4) դրամական մուտքերը պետական բյուջեից.
- 5) նվիրաբերությունները, այդ թվում՝ դրամաշնորհները.
- 6) հանգանակությունները.
- 7) օրենքով չարգելված այլ միջոցներ:

«Հասարակական կազմակերպությունների մասին» ՀՀ օրենքի 7 հոդ.

կազմակերպությունը պատասխանատու չէ անդամների պարտավորություններով

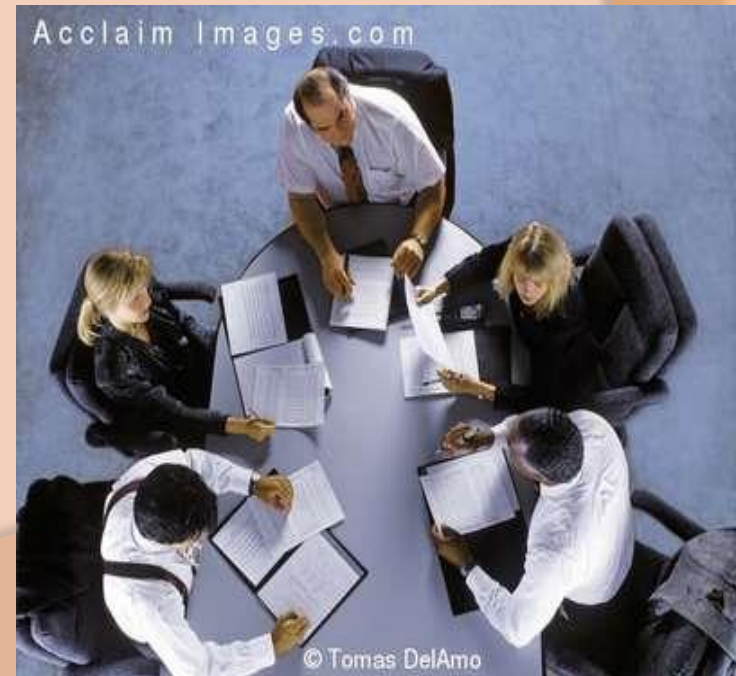
անդամները գույքի նկատմամբ իրավունքներ չեն պահպանում

Կազմակերպությունը լուծարվելու դեպքում պարտատերերի պահանջները բավարարելուց հետո մնացած գույքն ուղղվում է կանոնադրությամբ նախատեսված նպատակներին, իսկ դրա անհնարինության դեպքում փոխանցվում է պետական բյուջե:

Հասարակական միավորումներ

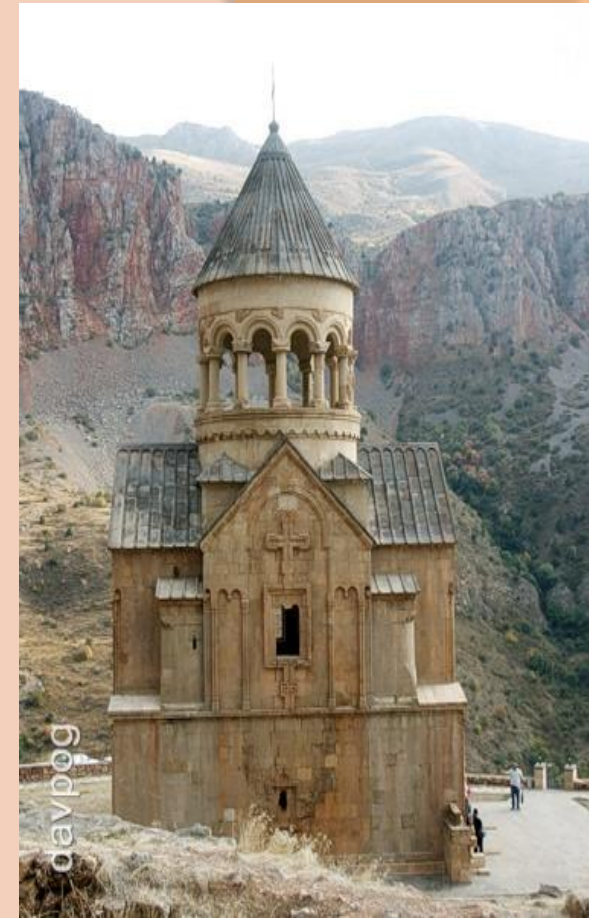
Հասարակական միավորումներ են համարվում քաղաքացիների և (կամ) իրավաբանական անձանց կամավոր միավորումները, որոնք օրենքով սահմանված կարգով միավորվել են իրենց շահերի ընդհանրության հիման վրա՝ հոգևոր կամ ոչ նյութական այլ պահանջմունքները բավարարելու համար

- Հիմնադիրների՝ միավորմանը հանձնած գույքը միավորման սեփականությունն է և այդ գույքն օգտագործում է իր կանոնադրությամբ սահմանված նպատակների համար:
- սեփականության առաջացման հիմք են մուտքի վճար, անդամավճար, կամավոր մուծումներ...
- մասնակիցները որպես սեփականություն հանձնած գույքի՝ ներառյալ անդամավճարների նկատմամբ իրավունքներ չեն պահպանում
- լուծարելիս գույքը օգտագործվում է կանոնադրությամբ նախատեսված նպատակներին, իսկ եթե դա անհնար է, ապա փոխանցվում է պետական բյուջե



ԿՐՈՆԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Կրոնական կազմակերպությունը հավատի
համատեղ դավանության, ինչպես նաև
կրոնական այլ պահանջմունքների
բավարարման նպատակով ստեղծված
քաղաքացիների միավորում է
«Խղճի ազատության եվ կրոնական
կազմակերպությունների մասին» ՀՀ օրենք 4
հոդ.



Հայաստանյաց Առաքելական եկեղեցին և կրոնական այլ
կազմակերպությունների պատմական հուշարձանների ու պաշտամունքային
գույքը օգտագործվում են համաձայն այդ կազմակերպությունների
նվիրագործված ավանդական կարգի:
«Խղճի ազատության եվ կրոնական կազմակերպությունների մասին» ՀՀ
օրենքի 10 հոդ.

Կրոնական կազմակերպությունը սեփականության իրավունքով կարող է ունենալ

- ✓ եկեղեցիներ, վանքեր, մատուռներ,
- ✓ շենքեր, շինություններ, արտադրական, ուսումնական, բարեգործական, սոցիալական օբյեկտներ,
- ✓ տրանսպորտային միջոցներ, սարքավորումներ,
- ✓ պաշտանմունքի առարկաներ,
- ✓ դրամական և արժույթային միջոցներ
- ✓ կրոնական գործունեության իրականացումն ապահովելու համար անհրաժեշտ ցանկացած այլ գույք:

գույքը ձեռք բերելու և ստեղծելու հիմքերը

✓ նվիրատվությունների, հանգանակությունների, օգնությունների, սեփական գործունեությունից ստացվող եկամուտների, կրոնական ծառայությունների մատուցումից գոյացող միջոցներով և օրենքով չարգելված այլ հիմքերով:

ՀԻՄՆԱԴՐԱՄ

Հիմնադրամ է համարվում քաղաքացիների և (կամ) իրավաբանական անձանց կամավոր գույքային վճարների հիման վրա ստեղծված և անդամություն չունեցող ոչ առևտրային կազմակերպությունը, որը հետապնդում է սոցիալական, բարեգործական, մշակութային, կրթական, գիտական, առողջապահական, բնապահպանական և (կամ) այլ հանրօգուտ նպատակներ

«Հիմնադրամների մասին» ՀՀ օրենք հոդ. 3

- ՀԻՄՆԱԴՐՈՒՄԻ ՀԱՏՎԱԾՈՒՄԸ ԳՈՒՅՔԸ
ՀԻՄՆԱԴՐԱՄԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆ Է
- ԿԱՐՈՂ Է ՈՒՆԵՆԱԼ ՄԻԱՅՆ ԱՅՆՊԻՄԻ ԳՈՒՅՔ
ՈՐՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏ Է ԿԱՆՈՆԱԴՐԱՅԻՆ
ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՅՄԱՆ ՀԱՄԱՐ
- ԱՌԵՎՏՐԱՅԻՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆ



ՀԻՄՆԱԴՐԱՄԻ

գույքի ձևավորման աղբյուր կարող են լինել՝

հիմնադրի ներդրումը

դրամաշնորհները

դրամական մուտքերը
պետական բյուջեից

Ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց նվիրատվությունները և նվիրաբերությունները, այդ թվում՝ օտարերկրյա քաղաքացիների, իրավաբանական անձանց, միջազգային կազմակերպությունների նվիրատվությունները և նվիրաբերությունները

հիմնադրամի և իր ստեղծած կամ իր մասնակցությամբ տնտեսական ընկերությունների ձեռնարկատիրական գործունեությունից ստացված միջոցները

հանգանակությունները՝ միջոցներ, որոնք ստացվում են դրանց կուտակմանն ուղղված գործունեությունից (մշակութային, սպորտային, գվարճալի և այլ միջոցառումների միջոցով գումարների հայթայթում

օրենքով չարգելված այլ միջոցներ

ՊԵՏԱԿԱՆ և ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
ՎԲՁՈՒՄԸ Ի ՀՈՂՈՅՐԵՈՅԻՆ ՈՒՓՈՒՄԸ ՍԵՅՄԻՆԱՐ



ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՍՏԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ

Պետական սեփականության գոյությունը
պայմանավորված է

- Անվտանգության ապահովմամբ
- Սոցիալական ոլորտի խնդիրներով

*Պետական սեփականությունը
համաժողովրդական ունեցվածք է*



*Պետական ցանկացած մարմնի կամ
կազմակերպության ձեռք բերած գույք
մտնում է պետական միասնական
ֆոնդի մեջ*



*ՀՀ-ն ինքն է սահմանում
քաղաքացիական շրջանառության
կանոնները, դրանց իր
մասնակցության ծավալն ու
եղանակները*



Պետական սեփականության հարաբերությունները
ենթարկվում են քաղաքացիաիրավական առանձնակի
կարգավորման
**ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՐԳԱՎՈՎՈՂ
ԻՆՍՏԻՏՈՒՏԸ ՆԵՐԱՌՈՒՄ Է**

- **Նյութական բարիքների պատկանելիությունը ՀՀ-ին
ամրապնդող նորմերը**
- **Պետական սեփականության տիրապետման, օգտագործման և
տնօրինման կարգը սահմանող նորմերը**
- **Պետական սեփականության պահպանության կարգը**

**Պետական սեփականության իրավունքը օբյեկտիվ առումով
իրավական նորմերի համակցություն է, որն ամրապնդում և
պաշտպանում է նյութական բարիքների պատկանելիությունը ՀՀ-
ին, որոշում է պետության կողմից գույքը որպես սեփականություն
ձեռք բերելու կարգը սահմանում է գույքի տիրապետումը,
օգտագործումը, տնօրինումը իրականացնելու ծավալն ու կարգը:**

*Սուբյեկտիվ իմաստով պետական սեփականությունը
պետությանը պատկանող գույքի տիրապետելու,
օգտագործելու, տնօրինելու իրավագործությունն է*

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏԻՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ ՏԱՐԲԵՐՎՈՒՄ Է՝

- ✓ Պետությունն ինքն է սահմանում իր իրավագործությունների ծավալը և իրականացման ձևերը
- ✓ Պետական սեփականություն կարող է հանդիսանալ ցանկացած գույք

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏԻՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ՝
ԺՈՂՈՎՐԴԻ ԿԱՍՔԻՆ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ԻՐԵՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ԳՈՒՔԸ
ԻՐ ԻՇԽԱՆՈՒԹՅԱՄԲ ՏԻՐԱՊԵՏԵԼՈՒ, ՕԳՏԱԳՈՐԾԵԼՈՒ ՏՆՕՐԻՆԵԼՈՒ
ՀՀ-Ի ԻՐԱՎՈՒՆՔՆ Է

Պետական սեփականության միակ սեփականատերը ՀՀ է

ՀՀ-ն քաղաքացիական հարաբերություններում հանդես է գալիս քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով

Նրա նկատմամբ քաղաքացիական օրենսդրությամբ և այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում կիրառվում են իրավաբանական անձանց մասնակցությունը սահմանող նորմեր՝ այլ բան չի բխում օրենքից կատարվող սուբյեկտների առանձնահատկություններից:



Պետական սեփականությունը բաղկացած է

ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐ-
ՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՆ
ՀԱՏԿԱՑՎԱԾ ԳՈՒՅՔ

Ինքնուրույն տնտեսավար-
ման իրավունքով
Ծառայում է քաղաքացիա-
կան

հարաբերություններում,
որպես ինքնուրույն
սուբյեկտ մասնակցելու
հիմք

Չի կարող օգտագործվել
պետության պարտքերի
մարման համար

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳԱՆՁԱՐԱՆ
Գանձարանի ունեցվածք են
համարվում՝

- բյուջեի միջոցները
- “չբաշխված” պետական
ունեցվածքը
- այլ սուբյեկտների չպատ-
կանող հողը
- բնական պաշարները
- կենսաթոշակային և այլ
արտաբյուջետային ֆոնդ.
- ոսկու պաշարները
- կենտրոնական բանկի
ունեցվածքը
- պահուստում գտնվող
գույքը

Պետության պարտքերի դիմաց բռնագանձում
տարածելու օբյեկտ է պետական գանձարանը կազմող
գույքը: Այդ գույքից հիմնական բռնագանձման օբյեկտ
են հանդիսանում բյուջեի միջոցները:

Պետական գույքը կառավարում են պետական մարմինները
Օրենքով, ՀՀ Նախագահի հրամանագրերով, ՀՀ կա-
ռավարության որոշումներով, նրանց հատուկ հանձնարա-
րությամբ ու նրանց անունից կարող են հանդես գալ
իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները /հ.129/

Յուրաքանչյուր պետական մարմին գույքային
հարաբերություններում ՀՀ անունից գործելիս
օրենսդրությամբ իրեն վերապահված
իրավասությունների շրջանակում իրականացնում է
սեփականատիրոջ միայն որոշակի իրավասություններ
(ֆին-րի նախ., պետ.գույքի կառ. վար-ն)

Պետական սեփականության իրավունքի օբյեկտները

- կարող է պատկանել ցանկացած գույք
- ինքն է կանխորոշում իրեն անհրաժեշտ գույքի տեսակը, քանակը, գույքը մարմինների միջև բաշխելու կարգը

ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ ԲԱԶՄԱԹԻՎ և ԲԱԶՄԱԶԱՆ ԵՆ

Պետական իշխանության և կառավարման մարմինների գույքը, կապի և տեղեկատվության չապապետականացված համակարգերը, տրանսպորտը, հողը/երթե հանձնված չէ այլ սուբյեկտների/, բնական մյուս պաշարները, պաշտպանական նշանակության օբյեկտները, զինված ուժերի ունեցվածքը, խոշոր ջրամբարներն ու հիդրոմեխորատիվ կառույցները, մշակութային և պատմական արժեքները, պետական արխիվային ֆոնդը, ոսկու պաշարները ...

Օբյեկտների մի մասը կարող է պատկանել միայն ՀՀ-ին
բացառիկ սեփականության իրավունքով

ԲՆԱԿԱՆ ՌԵՍՈՒՐՍՆԵՐԸ, ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՀՊԱՆՎՈՂ ԲՆԱԿԱՆ
ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ ՀԱՆՔԱՀՈՒՄՔԱՅԻՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐԸ, ԶԻՆՎԱԾ ՈՒԺԵՐԻ
ՈՒՆԵՅՎԱԾՔԸ, ՊԱՀՊԱՆԱԿԱՆ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԸ,
ՊԱՏՄԱՄՇԱԿՈՒԹԱՅԻՆ և ԳԵՂԱՐՎԵՍՏԱԿԱՆ ՀԱՏԿԱՊԵՍ
ԱՐԺԵՔԱՎՈՐ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ, ՊԵՏԱԿԱՆ ԱՌԽՎԱՅԻՆ ՖՈՆԴԸ,
ԿԵՆՏՐՈՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՈՒՆԵՅՎԱԾՔԸ, ՈՍԿՈՒ և ԱՅԼ ԹԱՆԿԱՐԺԵՔ
ՄԵՏԱՂՆԵՐԻ ՊԱՇԱՐՆԵՐԸ և ԱՅԼՆ

պետական
սեփականություն
հանդիսացող օբյեկտները
ըստ կարգավիճակի կարելի
է բաժանել՝

ԶԵՌՆԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ,
ՇԵՆՔԵՐ,
ԿԱՌՈՒՅՎԱԾՔԶԵՐ

ԲՆԱԿԱՆ
ՊԱՇԱՐՆԵՐ

ԱՅԼ ԳՈՒՅՔ

ԲՆԱԿԱՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐ

/հող, ընդերք, ջրային օբյեկտներ և անտառներ/

Հողը - ազգային հարստությունն է, և կազմում է մեկ
միասնական ֆոնդ

Հողային ֆոնդը ըստ
նպատակային նշանակության

բնակավայրերի

գյուղատնտեսական

արդյունաբերական

կապի

տրանսպորտի

հատուկ պահպանվող
տարածքներ

էներգետիկայի

բնապահպանական

հատուկ նշանակության

անտառային

ընդերքօգտագործման

ջրային

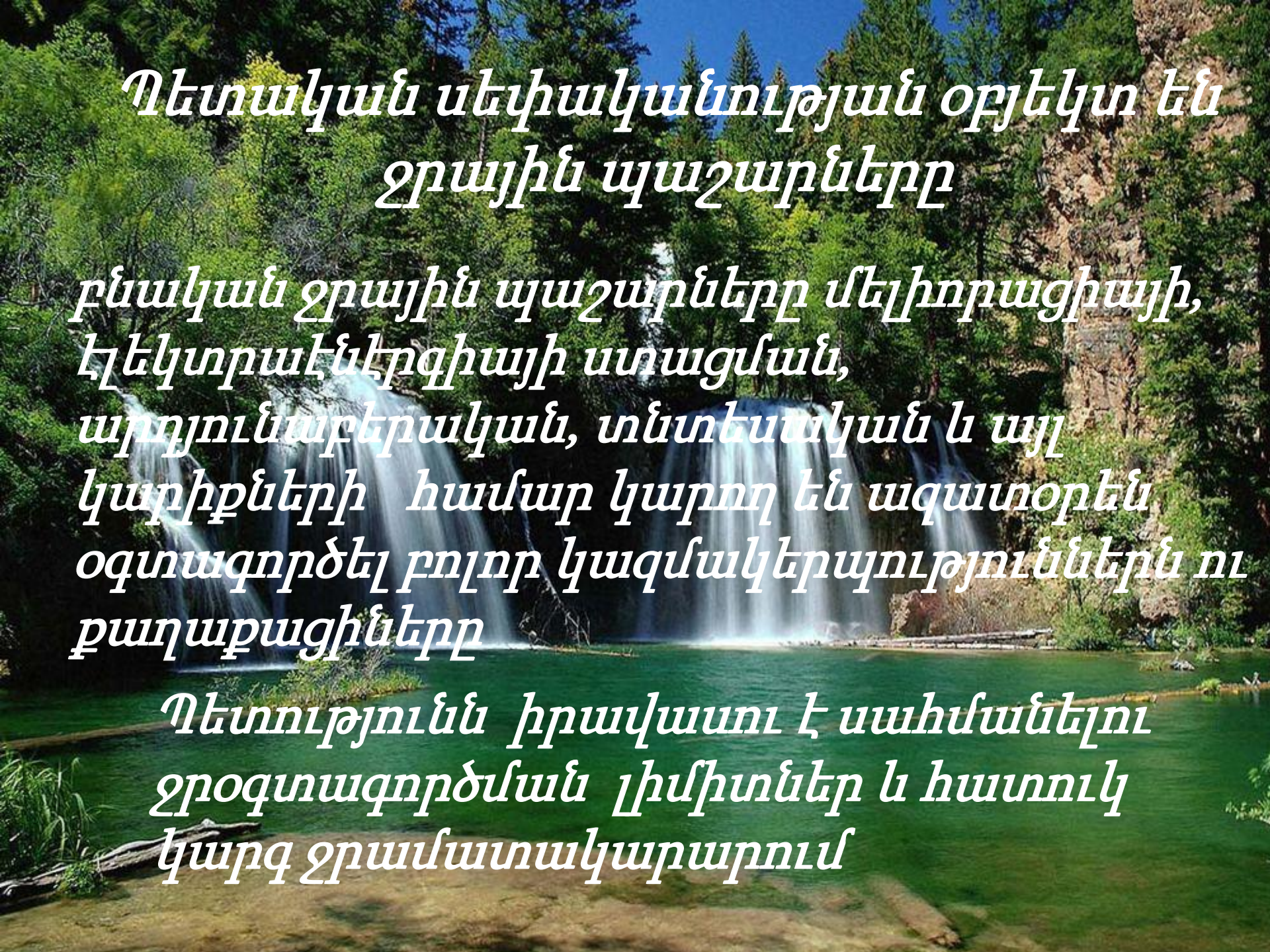
Ընդերքի հարստությունը հանդիսանում է պետության բացառիկ սեփականությունը

ԸՆԴԵՐՔԻ ՈՐՊԵՍ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԲԱՑԱՌԻԿ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԸ,
ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ
կարգավորվում է ՀՀ
“ԸՆԴԵՐՔԻ ՄԱՍԻՆ” օրենսգրքով և
օրենսդրական այլ ակտերով

ՀԱՆՐԱՏԱՐԱԾՎԱԾ՝
կալ, ավազ...

ՈՉ
ՀԱՆՐԱՏԱՐԱԾՎԱԾ՝
քարածուխ,
մոլիբդեն...





Պետական սեփականության օբյեկտ են
ջրային պաշարները

բնական ջրային պաշարները մելիորացիայի,
էլեկտրաէներգիայի ստացման,
արդյունաբերական, տնտեսական և այլ
կարիքների համար կարող են ազատօրեն
օգտագործել բոլոր կազմակերպություններն ու
քաղաքացիները

Պետությունն իրավասու է սահմանելու
ջրօգտագործման լիմիտներ և հատուկ
կարգ ջրամատակարարում

Շենքերն, շինություններ ու կառուցվածքները

բարդ տնտեսական ամբողջություն, որն ունակ է
կատարելու որոշակի գործառույթ



ՆԵՐԱՌՈՒՄ Է

- ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ և ՈՉ ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ ՇԵՆՔԵՐ և ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ...
- ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻՑ ԲԽՈՂ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐ և ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ
- ԱՆՀԱՏԱԿԱՆԱՅՆՈՂ...

ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՎԵԼ և ԱՊԱՊԵՏԱԿԱՆԱՅՎԵԼ

Շենքերն ու կառուցվածքները

այլ սուբյեկտների օտարվում են օրենքով նախատեսված կարգով

ծագման և դադարման հիմքերը

*Պետական սեփականության առանձնահատկություններից
մեկն այն է, որ նրա սեփականությունը կարող է առաջանալ
այնպիսի հիմքերով, որպիսիք կիրառելի չեն այլ
սուբյեկտների սեփականության իրավունքի առաջացման*

*ԱԶԳԱՅՆԱՅՈՒՄ
հոդ.279, 286*

*ԲՌՆԱԳՐԱՎՈՒՄ
/ռեկվիզիցիա/ հոդ.288*

*ԱՌԳՐԱՎՈՒՄ
/կոնֆիսկացիա/
հոդ.285*

*ԳՈՒՅՔ որը չի կարող պատկանել
քաղաքացիներին կամ
իրավաբան. անձանց հոդ.282*

Հարկեր, տուրքեր, տուգանքներ, այլ պարտադիր վճարներ

Պետական սեփականության դադարման
եղանակ է մասնավորեցումը
/սեփականաշնորհումը/

Մասնավորեցումը պետական գույքի նկատմամբ
սեփականության իրավունքի օտարումն է ֆիզիկական և
իրավաբանական անձանց, իսկ օրենքով սահմանված
դեպքերում նաև՝ մասնավորեցվող ընկերության
աշխատավորական կոլեկտիվի անդամներին

Կատարվում է “Պետական գույքի
մասնավորեցման մասին” ՀՀ 1997թ. դեկտեմբերի
17 օրենքով

Իրականացվում է՝ բաժնետոմսերի ազատ
բաժանորդագրության, աճուրդի, մրցույթի, ուղղակի
վաճառքի, նոր բաժնետոմսերի տեղաբաշխման,
իրավունքների փոխանցման և այլ եղանակներով

ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՀՀ-ն ինքն է սահմանում քաղաքացիական
շրջանառության կանոնները, իր սեփականության
իրավունքի բովանդակությունն ու իրականացման
մեխանիզմները



➤ *ինքնասահմանափակմամբ կանխորոշում
է իր գործելակերպը...*

➤ *բարդ կազմավորում է, պետական
մարմինների համակարգ*

➤ *պետական մարմիններից յուրաքանչյուրի
գործելակերպը պահանջում է
յուրահատուկ կարգավորում*

ԳԱՆՁԱԴԱՆԸ “ԲԱՇԽՎԱԾ”
ՉԷ ՊԵՏ. ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻՆ

✓ սեփականատիրոջ
իրավագործությունները ՀՀ
անունից իրականացնում են
պետական մարմինները

“ԲԱՇԽՎԱԾ” ՀԱՆՁՆՎԱԾ
ՊԵՏ. ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻՆ

✓ օգտագործման իրավունքով
✓ տիրապետումը, օգտագործումը, տնօրինումը իրականացնում են այդ կազմակերպ.

միանգամայն հնարավոր է, որ նույն պետական
մարմինը հանդես գա և պետական գանձարանի
կառավարիչ և իրեն ամրացված գույքի տնօրինող

Պետությունը իր մարմիններին վերապահելով գույքի տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման իրավագործություններ չի դադարում իրեն պատկանող գույքի հաշվառում, պահպանություն, օգտագործման նկատմամբ հսկողություն, բաշխում և վերաբաշխում կատարելուց:

*Պետությունը այդ
մարմիններին
պարտավորեցնում է
գույքն օգտագործել
պետության առջև
ծառացած խնդիրների,
ժողովրդի շահերի և
կարիքների
բավարարման համար:*



ՀԱՄԱՅՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

- ❖ Սեփականության ինքնուրույն տեսակ է
- ❖ Հանրային սեփականությունն է
- ❖ Հանդիսանում է տեղական ինքնակառավարման տնտեսական հիմքը

Համայնքային սեփականության սուբյեկտներ են

Քաղաքային

Գյուղական

Թաղային

Համայնքի անունից իրենց գործողություններով իրավունքներ և պարտականություններ են ձեռք բերում ու իրականացնում տեղական ինքնակառավարման մարմինները

- Համայնքի հանձնարարությամբ նրա անունից կարող են հանդես գալ նաև իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները

- Համայնքային սեփականության տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման հիմնական հարցերը համայնքի իրավական ակտերով նախատեսված դեպքերում ու կարգով անմիջականորեն կարող են լուծել համայնքի բնակիչները

Համայնքին սեփականության իրավունքով կարող են պատկանել միայն այնպիսի օբյեկտներ, որոնք անհրաժեշտ են տեղական նշանակության խնդիրները լուծելու, տվյալ տարածքի բնակիչների կարիքները բավարարելու և բարեկեցությունն ապահովելու նպատակով օգտագործելու համար

Համայնքի սեփականությունը գոյանում է՝

- 1) պետական սեփականություն համարվող գույքը համայնքի սեփականությանը հանձնելուց,
- 2) համայնքային ենթակայության հիմնարկների և կազմակերպությունների գործունեությունից.
- 3) համայնքի բյուջեի եկամուտներից և օրենքով չարգելված այլ ֆինանսական մուտքերից.
- 4) համայնքի բյուջեի հաշվին ձեռք բերված գույքից.
- 5) բարեգործական հատկացումներից, քաղաքացիների, հիմնարկների և կազմակերպությունների նվիրատվություններից.
- 6) օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՀՀ

օրենքի 79 հոդ.

- Համայնքն ունի հողի, գույքի, ինչպես նաև գույքային այլ իրավունքների նկատմամբ սեփականության իրավունք:
- Համայնքի տարածքում գտնվող հողը, բացառությամբ պետության, ինչպես նաև ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողերի, համայնքի սեփականությունն է:
- Համայնքն ունի ինքնուրույն բյուջե:



ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ



*ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՀԱՍԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ*



Ընդհանուր սեփականության իրավունքը ծագում է
գույքը երկու կամ մի քանի անձանց
սեփականության վերաժվելու դեպքում, որը չի
կարող բաժանվել առանց դրա նշանակության
փոփոխման (անբաժանելի գույք) կամ օրենքով
ենթակա չէ բաժանման/հ.189/
ավտոմեքենա, բաժնետոմս

*բաժանելի գույքի նկատմամբ ընդհանուր
սեփականության իրավունքը ծագում է օրենքով կամ
սպայմանագրով նախատեսված դեպքերում/օրինակ
համատեղ գործունեության սպայմանագրով/*



✓ սեփականության իրավունքի նոր տեսակ չէ

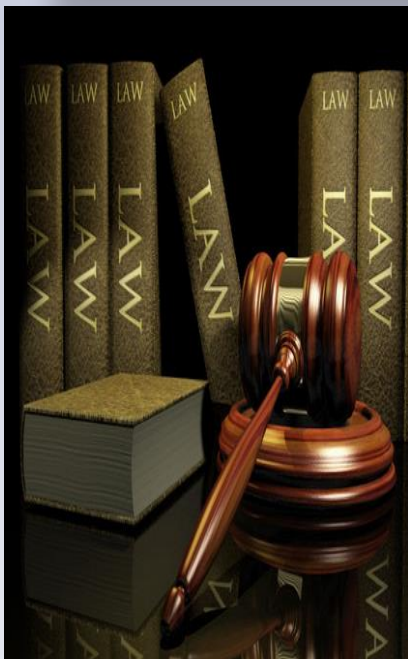
✓ սեփականության հարաբերությունների դրսևորման
յուրահատուկ ձև է

✓ համասեփականատերերի և երրորդ անձանց միջև
առաջացող հարաբերություններից բացի
հարաբերություններ են առաջանում
համասեփականատերերի միջև

✓ ընդհանուր սեփականության գոյությունը պայմա-
նավորված է «ներքին և արտաքին» հարաբերությունների
կարգա վորման անհրաժեշտությամբ

✓ ընդհանուր սեփականության իրավունք կարող է
առաջանալ իրավունքի ցանկացած սուբյեկտների միջև

*ընդհանուր սեփականության իրավունքն օբյեկտիվ
իմաստով իրավական այնպիսի նորմերի
համաակցությունն է, որոնք ամրապնդում և պահպանում
են որոշակի իրի կամ իրերի պատկանելությունը մի քանի
անձանց և նրանց համար սահմանում են գույքը միասին
տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու
հնարավորություն*



*ընդհանուր սեփականության իրավունքը
սուբյեկտիվ իմաստով երկու կամ ավելի
անձանց իրավունքն է միասին, փոխադարձ
համաձայնությամբ և իրենց հայեցողությամբ
տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել
ընդհանուր ունեցվածքը*

ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏԱՐԲԵՐՈՒՄ Է

ԲԱԺՆԱՅԻՆ

ՀԱՄԱՏԵՂ

բաժինները

որոշված են

որոշված չեն



ՊԵՇԱՆՆԵԿԱՆ ՏԵՂԵԿԵԳԻՐ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Ք Ա Ղ Ա Ք Ա Յ Ի Ա Կ Ա Ն

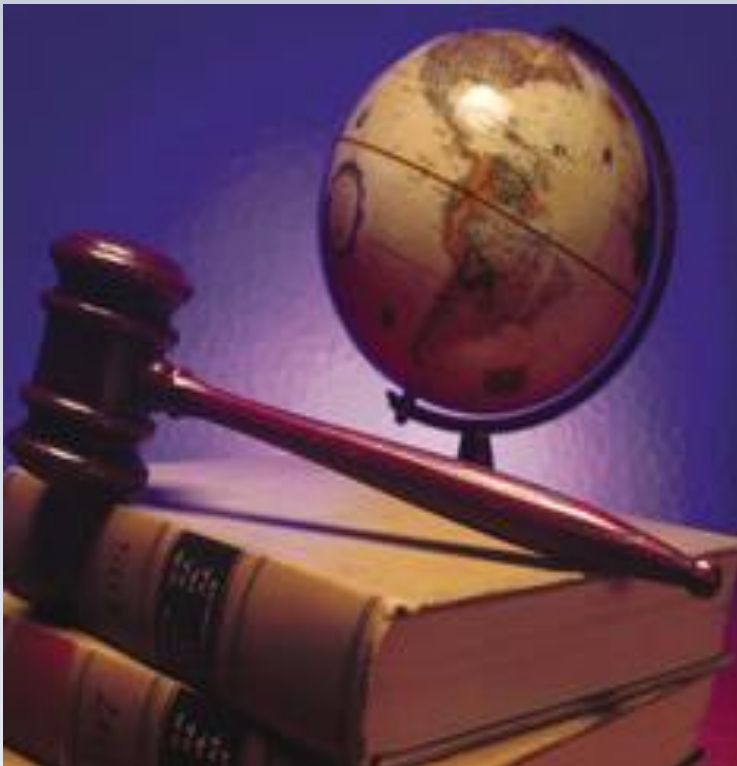
Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

*Օրենսդրությունն ամրագրել է ընդհանուր բաժնային
սեփականության կանխավարկած*

*ըստ Քաղ. օր.189 հ-ի գույքի նկատմամբ ընդհանուր
սեփականությունը համարվում է բաժնային, երե
օրենքով նրա նկատմամբ սահմանված չէ համատեղ
սեփականություն*

Ընդհանուր սեփականություն
կարող է առաջանալ թույլատրելի
ցանկացած հիմքով:

Մասնակիցների համաձայնու-
թյամբ, իսկ դրա բացակայության
դեպքում դատարանի վճռով կարող
է սահմանվել բաժնային
սեփականություն



ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ԲԱԺՆԱՅԻՆ

ՀԱՄԱՏԵՂ

ընդհանուր է

նույն օբյեկտի նկատմամբ սեփականության
իրավունք ունեն երկու և ավելի անձինք



ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ԲԱԺՆԱՅԻՆ

ՀԱՄԱՏԵՂ

Հապես տարբերվում են

- ❑ իրավունքի բոլոր սուբյեկտները
- ❑ համասեփականատիրոջ
- ❑ իրավունքը կախված է մասնակցության փաստից,
- ❑ բաժնի չափը՝ իր ներդրած միջոցների չափից,
- ❑ համասեփականատեր դառնալու
- ❑ հանգամանքից

- ❑ միայն քաղաքացիները՝ ամուսիններ, գյուղ. ընտ.
- ❑ սեփականության իրավունք բխում է ամուսնական, ընտանեկան հարաբերություններից
- ❑ բաժինները վաղորոք չեն որոշվում և ենթադրվում են հավասար



ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

- համասեփականատերերից յուրաքանչյուրի բաժինը որոշակի է
- բաժինը որոշվում է ոչ թե բնեղենով, այլ իրավունքում՝ իդեալական բաժին
- բաժինն արտահայտվում է կամ % կամ կոտորակով
- իդեալական և ռեալ բաժին

Եթե բաժինները չեն կարող որոշվել օրենքով կամ սահմանված չեն մասնակիցների համաձայնությամբ, ապա համարվում են հավասար



ԲԱԺՆԻ ՈՐՈՇՄԱՆ ԵՂԱՆԱԿԸ

- ▶ ապահովում է բաժինների որոշակիությունը
- ▶ համասեփականատերերի իրավունքը չի սահմանափակում նրան հասանելիք բաժնով այլ տարածվում է ամբողջ գույքի նկատմամբ
- ▶ հնարավորություն է տալիս հստակ սահմանել յուրաքանչյուր մացնակցի իրավագործությունները,
- ▶ ապահովել համասեփականատերերի իրավունքների և շահերի պաշտպանությունը
- ▶ համասեփականատերերի միջև բաշխել
- ▶ եկամուտները և կատարած ծախսերը
- ▶ բաժինն առանձնացնելիս որոշել յուրաքանչյուրին հասանելիք բաժինը



ԲԱԺԻՆՆԵՐԸ ՈՐՈՇՎՈՒՄ ԵՆ՝

- ընդհանուր սեփականության ծագման պահին
- օգտագործման ընթացքում կարող են փոփոխվել



Բաժինները կարող են ավելանալ կամ պակասել համասեփականատերերի կազմի փոփոխության, ընդհանուր գույքի վրա բարելավումներ կատարելու և այլ պատճառներով:

Ընդհանուր սեփականության մասնակիցների համաձայնությամբ կարող է սահմանվել նաև նրանց բաժինները որոշելու և փոփոխելու կարգ՝ ընդհանուր գույքի կազմավորման ու աճի մեջ նրանց ներդրմանը համապատասխան /h.198/

ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՆԵՐ

ԱՆԱՆՋԱՏԵԼԻ

✓ համամասնորեն
ավելացնել իր բաժինը...

ԱՆՋԱՏԵԼԻ

✓ դառնում են կատարողի
սեփականությունը

Բարելավումներ չեն համարվում

✓ օբյեկտի տեխնիկական
վիճակի պահպանման
համար

✓ այն բարելավումները, որը
համասեփականատերը
կատարել է օգտագործման իր
մասում՝ իր շահերից ելնելով



*ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ
գույքը տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում են
բոլոր մասնակիցները փոխադարձ համաձայնությամբ,
իսկ համաձայնության բացակայության դեպքում
դատարանի սահմանած կարգով /հոդ.191/*

- ✓ անկախ բաժնի չափից օգտվում են հավասար
ձայնի իրավունքից
- ✓ կամ մի մասը բնեղենով /տուն/ կամ ամբողջ
գույքը հերթականությամբ /ավտոմեքենա/

յուրաքանչյուր մասնակից
իրավունք ունի պահանջելու,
որ իր տիրապետմանը և
օգտագործմանը հանձնվի իր
բաժնին համաչափ մաս, իսկ
անհնարինության դեպքում՝
հատուցում





*Անկախ նրանից, թե յուրաքանչյուր
համասեփականատեր ընդհանուր
սեփականություն հանդիսացող գույքի
որ մասն է փաստացի տիրապետում և
օգտագործում, նա պահպանում է
ընդհանուր սեփականության
նկատմամբ իր իրավունքը*

անկախ նրանից, թե ով է փաստացի օգտագործում,
սեփականության բաժանում կամ բաժնեհանում
տեղի չի ունենում

*Եթե բնեղենով համասեփականատերերից մեկի
մասը ոչնչանա, ընդհանուր սեփականության
իրավունքում նրա ունեցած բաժինը չի փոխվի,
համասեփականատերերը կարող են սահմանել
մնացած մասի օգտագործման նոր կարգ*

Բաժնային սեփականությունն հանդիսացող
գույքից ստացվող պտուղները, արտադրանքը և
եկամուտները ներառվում են ընդհանուր գույքի
կազմում եւ բաժնային սեփականության
մասնակիցների միջև բաշխվում են նրանց
բաժիններին հանաչափ, եթե այլ բան
նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ /հոդ.

193/



*Բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր
մասնակից պարտավոր է իր բաժնին
համապատասխան մասնակցել ընդհանուր
գույքից զանձվող հարկերին, տուրքերին,
մյուս վճարումներին, ինչպես նաև այն
պահելու, պահպանելու հետ կապված
անհրաժեշտ ծախսերին*



Սեփականատերերից մեկի կողմից առանց մյուսների
համաձայնության կատարված ոչ անհրաժեշտ ծախսերը մյուս
սեփականատերերը պարտավոր չեն հատուցելու

*Բաժնային սեփականությունն հանդիսացող գույքը
տնօրինվում է բոլոր մասնակիցների
համաձայնությամբ*



*նշված կանոնը համասեփականատիրոջը չի զրկում
իր հայեցողությամբ իրեն պատկանող բաժինը
տնօրինելու իրավունքից*

*Ըստ Քաղ. օր-ի 192 հ-ի բաժնային սեփականության
յուրաքանչյուր մասնակից իրավունք ունի, պահպանելով
նախապատվության իրավունքի վերաբերյալ կանոնները, իր
բաժինը վաճառել, նվիրել, կտակել, գրավ դնել կամ այլ կերպ
տնօրինել*

ՆԱԽԱՊԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ վաճառքի դեպքում վաճառքի գնով և
այլ հավասար պայմաններով բաժինը մյուս մասնակիցների
կողմից ձեռք բերելու իրավունքն է

ՎԱՃԱՌՈՂԸ ՊԱՐՏԱՎՈՐ Է



գրավոր տեղեկացնել՝ նշելով գինը և վաճառքի
պայմանները



*ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ ՎԱՃԱՌԵԼ ԱՅԼ
ԱՆՁԻ*

*եթե մասնակիցները հրաժարվում են և
բաժինը ձեռք չեն բերում՝
անշարժ գույքը մեկ ամսվա
շարժականը տասն օրվա
ընթացքում*

*Նախապատվության իրավունքը չի կիրառվում
երե՛*

```
graph TD; A["Նախապատվության իրավունքը չի կիրառվում երե՛"] --- B["բաժինը օտարվում է համասեփականատիրոջը"]; A --- C["օտարվում է այլ եղանակով /կտակ/"]; A --- D["բաժինը օտարվում է աճուրդով"]; B --- E["փոխանակության պայմանագիր"]; C --- E;
```

բաժինը օտարվում է
համասեփականատիրոջը

օտարվում է այլ եղանակով
/կտակ/

բաժինը օտարվում է
աճուրդով

փոխանակության պայմանագիր

ԲԱԺՆԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍՆԱԿԻՑՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ

ՊԱՀԱՆՁԵԼՈՒ

ԳՈՒՅՔԻ ԲԱԺԱՆՈՒՄ

ԲԱԺՆԻ ԱՌԱՆՁՆԱՅՈՒՄ

ՀԱՄԱՁԱՅՆՈՒԹՅԱՄԲ

ԴԱՏԱՐԱՆՈՎ



Եթե բաժինը բնեղենով առանձնացնել չի թույլատրվում օրենքով
կամ դա անհնար է առանց գույքին վնաս պատճառելու, ապա
առնձնանալ ցանկացող սեփականատերը բաժնային մյուս
մասնակիցներից կարող է պահանջել իր բաժնի արժեքը /հ.197/



Եթե բնեղենով համաչափ բաժին առանձնացնել
հնարավոր չէ ապա անհամաչափությունը
վերացվում է համապատասխան գումար
վճարելով կամ փոխհատուցում տրամադրելով

Փոխհատուցում վճարել թույլատրվում է մասնակցի
համաձայնությամբ



- Եթե համասեփականատիրոջ բաժինն աննշան է
- Իրապես առանձնացվել չի կարող
- Համասեփականատերը էական շահ չունի
օգտագործելու մեջ



*Դատարանը կարող է թույլատրել վճարելու
փոխհատուցում առանց
համասեփականատիրոջ համաձայնության*

*Բաժնային սեփականության
մասնակցի բաժինն առանձնացնելու
պահանջ կարող են ներկայացնել նաև
պարտատերերը՝ բաժնի վրա
բռնագանձում տարածելու համար*



ՀՀ Քաղ. օր-քի 197 հոդ.

1. Բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքը կարող է դրա մասնակիցների միջև բաժանվել նրանց համաձայնությամբ:
2. Բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի պահանջել առանձնացնելու իր բաժինն ընդհանուր գույքից:
3. Բաժնային սեփականության մասնակիցների միջև ընդհանուր գույքը բաժանելու կամ դրանից նրանցից մեկի բաժինն առանձնացնելու եղանակի և պայմանների մասին համաձայնության բացակայության դեպքում՝ բաժնային սեփականության մասնակիցն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել ընդհանուր գույքից բնեղենով առանձնացնելու իր բաժինը: Եթե բաժինը բնեղենով առանձնացնելը չի թույլատրվում օրենքով կամ դա անհնար է առանց ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող գույքին անհամաչափ վնաս պատճառելու, առանձնացող սեփականատերը բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցներից կարող է պահանջել վճարելու իր բաժնի արժեքը:
4. Սույն հոդվածի համաձայն, բաժնային սեփականության մասնակցին բնեղենով առանձնացվող գույքի անհամաչափությունը բաժնային սեփականության իրավունքում նրա բաժնին վերացվում է նրան համապատասխան դրամական գումար վճարելով կամ այլ փոխհատուցումով:

Բաժնային սեփականության մասնակցի բաժինը բնեղենով առանձնացնելու փոխարեն մյուս սեփականատերերը կարող են այդ մասնակցի համաձայնությամբ նրան փոխհատուցում վճարել: Այն դեպքերում, երբ սեփականատիրոջ բաժինն աննշան է, չի կարող իրապես առանձնացվել և ընդհանուր գույքի օգտագործման մեջ այդ սեփականատերն էական շահ չունի, դատարանը կարող է նաև այդ սեփականատիրոջ համաձայնության բացակայության դեպքում բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցներին թույլատրել վճարելու փոխհատուցում:

5. Սույն հոդվածին համապատասխան՝ փոխհատուցումն ստանալու պահից սեփականատերը կորցնում է ընդհանուր գույքում բաժնի նկատմամբ իրավունքը:
6. Ընդհանուր գույքը բաժանելու կամ դրանից սույն հոդվածի 3-5-րդ կետերում սահմանված կանոններով բաժին առանձնացնելու ակնհայտ աննպատակահարմարության դեպքում դատարանն իրավունք ունի վճիռ կայացնել գույքը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու մասին՝ ստացված գումարը հետագայում բաշխելով ընդհանուր սեփականության մասնակիցների միջև՝ նրանց բաժիններին համաչափ:

**ԵԷԴ/1661/02/09 քաղաքացիական գործերով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի
դիրքորոշումը**

ՀՀ քաղ.օր-ի 197 հոդ.3-5 կետերով նախատեսված բաժնեմասն առանձնացնելու
համար

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է՝

- ☐ հնարավոր է բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքից բաժինն առանձնացնել ինչպես բնեղենով, այնպես էլ դրամական հատուցմամբ: Նախապատվությունը տրվում է բաժինը բնեղենով առանձնացնելուն, քանի որ այս դեպքում անձը շարունակում է պահպանել իր սեփականության իրավունքը
- ☐ բաժնի արժեքի վճարումը հանարավոր է միայն բաժնային սեփականության մյուս մասնակիցների համաձայնությամբ, քանի որ այդպիսի համաձայնության բացակայությունը կհանգեցնի կամքի ինքնավարության և գույքային ինքնուրույնության սկզբունքի խախտման, հետևաբար նաև անձի սեփականության իրավունքի խախտման
- ☐ բաժնային սեփականության մասնակցի բաժինը բնեղենով առանձնացնելու փոխարեն մյուս սեփականատերերը նրան փոխհատուցում վճարելու իրավունք ունեն նույնպես միայն նրա համաձայնությամբ
- ☐ սեփականատիրոջ բաժնի չափի աննշան լինելը որոշելիս դատարանները պետք է հաշվի առնեն ոչ միայն այդ բաժնի և ընդհանուր գույքի չափերի հարաբերակցությունը, այլև արդյոք տվյալ բաժնեմասը հնարավոր է օգտագործել ինքնուրույն իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան: Ինքնին բաժնեմասի հարաբերականորեն փոքր լինելը չպետք է մեկնաբանվի որպես աննշան քննարկվող իմաստով:

**ԳՂ4/0306/02/11, ԼՂ4/0280/02/12 քաղաքացիական գործերով ՀՀ Վճռաբեկ
դատարանի դիրքորոշումը**

ՀՀ Քաղ. օր-ի 197-րդ հոդվածի 2-րդ, 3-րդ և 6-րդ կետերի, 200-րդ հոդվածի 1-ին կետի պահանջների վերաբերյալ

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ պարտատիրոջ պահանջով հրապարակային սակարկություններով պարտապանին ընդհանուր սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը կարող է վաճառվել հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայության դեպքում, եթե՝

- ☐ ընդհանուր սեփականության մասնակցի մոտ այլ գույքն անբավարար է պարտատիրոջ նկատմամբ պարտավորությունները մարելու համար,
- ☐ բաժինը բնեղենով առանձնացնելն անհնար է առանց ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող գույքին անհամաչափ վնաս պատճառելու, կամ դրա դեմ առարկում են ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցները,
- ☐ պարտատերն ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցներից պահանջել է շուկայական գնով գնել պարտապանի բաժինը,
- ☐ ընդհանուր սեփականության մնացած մասնակիցները հրաժարվել են ձեռք բերել պարտապանի բաժինը

ԵԷԴ/1089/02/13 քաղաքացիական գործերով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը

Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում հավելել, որ ընդհանուր սեփականությունից բաժինը բնեղենով առանձնացնելու պահանջներ քննելիս դատարաններն առաջին հերթին պետք է հաշվի առնեն, թե արդյոք առաջարկվող տարբերակով (տարբերակներով) բաժնեմասի առանձնացման դեպքում հնարավոր է ապահովել առանձին ձևավորվող բաժնեմասերի ինքնուրույն օգտագործումը: Ընդ որում, առանձնացվող բաժնեմասերը կամ դրանցից որևէ մեկը սերվիտուտով ծանրաբեռնելը կամ ընդհանուր օգտագործման թողնելը չի կարող համարվել ընդհանուր սեփականության բաժինն առանձնացնելու պահանջը բացառող հանգամանք, քանի որ բաժանվող օբյեկտների այդպիսի փոխկապվածությունը, որպես այդպիսին, չի սահմանափակում դրանց ինքնուրույն օգտագործման հնարավորությունը: Միաժամանակ

Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 197-րդ հոդվածի իրավակարգավորումից հետևում է, որ օրենսդիրն ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող գույքի բաժանումը կամ դրանից բաժնի առանձնացումը բացառապես չի պայմանավորել բաժինների՝ իդեալապես առանձնացման տեխնիկական հնարավորությամբ: 

Նման հետևությունը բխում է նաև նույն հոդվածի 4-րդ կետի շարադրանքից, համաձայն որի՝ բաժնային սեփականության մասնակցին բնեղենով առանձնացվող **գույքի անհամաչափությունը** բաժնային սեփականության իրավունքում նրա բաժնին վերացվում է նրան համապատասխան դրամական գումար վճարելով կամ այլ փոխհատուցումով:

Վերոգրյալի հաշվառմամբ Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ այն դեպքում, երբ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքը բաժանելիս փորձագետի եզրակացությամբ այդպիսի բաժանումը հնարավոր է համարվում առանձնացվող գույքի անհամաչափությունը փոխհատուցելու կամ որոշ տարածքներ ընդհանուր օգտագործման թողնելու տարբերակներով, իրավաչափ է առաջարկվող տարբերակներից որևէ մեկով գույքի բնեղենով բաժանումը:

Այսինքն՝ այն դեպքում, երբ համապատասխան փորձագիտական եզրակացությամբ առաջարկվում է վիճելի գույքի (տվյալ դեպքում՝ հողամասի) որոշ մասերի բնեղենով առանձնացում, իսկ մյուս մասը թողնվում է ընդհանուր օգտագործման, ապա դա չի կարող բացառել դատարանների կողմից նման հայցապահանջների բավարարումը, քանի որ, ըստ էության, այն դիտարկվում է որպես բնեղենով առանձնացնելու հնարավոր տարբերակ:

Քաղաքացիական գործերով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը ԱԲԴ/0303/02/15

Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարում նշել, որ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի տնօրինման դրսևորում է հանդիսանում նաև գույքի բաժանումը և գույքից բաժին առանձնացնելը: Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքը բաժանելիս այն դադարում է ընդհանուր սեփականություն հանդիսանալ, և յուրաքանչյուր մասնակից դառնում է գույքի բաժանված մասի միակ սեփականատերը: Գույքից բաժին առանձնացնելիս առանձնացող սեփականատերը դառնում է միակ սեփականատեր առանձնացված բաժնի նկատմամբ, իսկ գույքի մնացած մասի նկատմամբ պահպանվում է չառանձնացած մասնակիցների ընդհանուր սեփականությունը: Հետևաբար, ընդհանուր գույքը բաժանելիս կամ դրանից բաժին առանձնացնելիս ոչ միայն փոփոխվում է գույքի փաստացի վիճակը (մասնավորապես՝ օբյեկտիվ իրականության մեջ այն շարունակում է գոյություն ունենալ այլ անհատականացնող տվյալներով, այլ մակերեսով, այլ արժեքով), այլ նաև իրավական վիճակը, քանի որ մասնավորապես փոփոխվում է սեփականության տեսակը և գույքային միավորների քանակը: Հետևաբար, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 197-րդ հոդվածի կարգավորումը ոչ այլ ինչ է, քան տնօրինման իրավագործության դրսևորում:

Վճռաբեկ դատարանը հարկ է համարել նաև հավելել, որ ոչ միայն գույքը գրավ դնելն է հանդիսանում սեփականության իրավունքի տնօրինման իրավագործության դրսևորում, այլ նաև գրավառուն գրավի իրավունք ձեռք բերելուց հետո օգտվում է սեփականության իրավունքի պաշտպանության համար սեփականատիրոջը տրված երաշխիքներից: Ընդ որում, եթե սեփականատիրոջը տրված երաշխիքները սահմանվում են օրենքով, գրավի պայմանագրով կողմերը կարող են նախատեսել նաև այլ երաշխիքներ: Մասնավորապես, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի ուժով կողմերը կարող են սահմանափակել գրավատուի կողմից գույքի տնօրինման իրավունքը: Նման կարգավորման նպատակը սեփականատիրոջ և գրավատուի՝ որպես գրավ դրված գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցող սուբյեկտների շահերի հավասարակշռումն է: Հետևաբար, Վճռաբեկ դատարանը գտնում է, որ գրավ դրված գույքի տնօրինման իրավունքը սահմանափակ չէ, այլ կարող է սահմանափակվել ինչպես օրենքով, այնպես էլ գրավի պայմանագրով: Ընդ որում, նշված հետևությունը կիրառելի է գրավի առարկա հանդիսացող ցանկացած գույքի, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ:

ԸՆԴԱՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Առաջանում է երբ կոնկրետ օբյեկտի սեփականության
իրավունքը համասեփականատերերի միջև
բաժանված չէ և նրանց պատկանում է համատեղ

✓ *նշոք
վաղորդող
չգիտի իր
ստույգ
✓ բաժինը*

ԱՆՁՆԱԿԱՆ ՀԱՏՈՒԿ
ՎՍՏԱՀՈՒԹՅՈՒՆ

✓ *այն կարող է որոշվել
միայն գույքը բաժանե-
լիս կամ բաժինն
առանձնացնելու*



- *Ամուսինների,*
- *գյուղացիական
/ազարակային
տնտեսության/*
- *բնակարանը
սեփականացր
ած ընտանիքի*

✓ առանձնահատկություններից հիմնականն այն է, որ այլ համաձայնության բացակայության դեպքում, գույքը տիրապետում և օգտագործում են միասին, իսկ տնօրինում են բոլոր մասնակիցների համաձայնությամբ, անկախ այն բանից թե ով է կնքում տնօրինելու գործարքը

- յուրաքանչյուրն իրավասու է կնքել տնօրինելու գործարքներ
- մեկի կողմից կնքված գործարքը կարող է անվավեր ճանաչվել մյուսների պահանջով՝ գործարք կնքող մասնակցի մոտ անհրաժեշտ լիազորության բացակայության դեպքում, եթե ապացուցվի, որ գործարքի մյուս կողմն իմացել է կամ ակնհայտ պետք է իմանար այդ մասին /հ. 198/



Ամուսինների համատեղ սեփականությունը



Ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց միջև կնքված պայմանագրով /հ. 201/

- ✓ *անկախ նրանից որ ամուսինն է ձեռք բերել*
- ✓ *ուս միջոցներով է ձեռք բերվել*
- ✓ *ստեղծվել, պատրաստվել է երկուսի, թե մեկի կողմից*
- ✓ *ուս անունով է ձևակերպված*

ամուսինների համատեղ սեփականություն առաջանում է նաև այն դեպքում, երբ նրանցից մեկը զբաղված է տնային տնտեսությամբ, երեխաների խնամքով կամ այլ հարգելի պատճառներով ինքնուրույն վաստակ չունի



■ *Հնդհանուր համատեղ սեփականության
հարաբերություններ առաջանում են միայն
գրանցված կամ դրան հավասարեցված
ամուսնության մեջ գտնվող անձանց միջև*

- Եթե ամուսնությունը գրանցված չէ, ապա համատեղ
- կյանքի ընթացքում այդ անձանց կողմից ձեռք բերված գույքի նկատմամբ կիրառվում են ընդհանուր բաժնային սեփականության հարաբերությունները կարգավորող նորմերը



*Ամուսինների սեփականության
բնույթը, գույքի նկատմամբ
իրավասությունները կարող են
որոշվել ոչ թե օրենքով, այլ
նրանց միջև կնքված
սլայմանագրով*

«Ամուսնական կոնտրակտ»



➤ Ամուսիններից յուրաքանչյուրի մինչև ամուսնությունը ունեցած, ամուսնության ընթացքում նվեր կամ ժառանգություն ստացած գույքը նրա սեփականությունն է

Անհատական գործածության իրերը, բացառությամբ, թանկարժեք իրերի և պերճանքի առարկաների, եթե անգամ այն ձեռք է բերվել ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր միջոցների հաշվին, համարվում է այն ամուսնու սեփականությունը, որն այդ գույքն օգտագործել է



Ամուսիններից յուրաքանչյուրի գույքը կարող է ճանաչվել համատեղ սեփականություն, երե պարզվի, որ ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր գույքի կամ մյուս ամուսնու անձնական գույքի հաշվին կատարվել են ներդրումներ, որոնք նշանակալից չափով ավելացրել են այդ գույքի արժեքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով

ԵԿԴ/1418/02/12

քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը

ՀՀ քաղ. օր-ի 197-րդ հոդվածի 2-րդ, 3-րդ և 6-րդ կետերի, 200-րդ հոդվածի 1-ին կետի պահանջների վերաբերյալ

- ՀՀ ընտանեկան օր-քի 26-րդ հոդվածի, ՀՀ քաղ. օր-քի 201-րդ հոդվածի 1-ին, 2-րդ և 3-րդ կետերը՝ Վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ ա մուսիհների միջև կնքված պայմանագրի բացակայության դեպքում ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված գույքը, անկախ նրանից, թե այն որ ամուսինն է ձեռք բերել, ձեռք է բերվել ընդհանուր, թե ամուսիններից մեկին պատկանող միջոցներով, ստեղծվել է կամ պատրաստվել երկուսի, թե մեկի կողմից, ում անունով է ձևակերպված, միևնույնն է, հանդիսանում է ամուսինների համատեղ սեփականու թյունը (տե՛ս, Ռաֆայել Աբազյանը և Անժիկ Երիցյանն ընդդեմ Ռուբեն Աբազյանի և «Կենտրոն» նոտարական տարածքի նոտարի թիվ 3-415(ՎԴ) քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 01.06.2007 թ. որոշումը):
- բացառություն է կազմում այն գույքը, որն ամուսիններից յուրաքանչյուրն ունեցել է մինչև ամուսնությունը, ամուսնության ընթացքում ամուսիններից մեկի նվեր կամ ժառանգություն ստացած գույքը, անհատական օգտագործման առարկաները, ինչպես նաև սեփականաշնորհմամբ ձեռք բերված գույքը (տե՛ս, Ռուզաննա Ծատուրյանն ընդ դեմ Գևորգ Սաղումյանի և այլոց թիվ ԵԱԲԴ/2304/02/08 քաղ. գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 26.06.2006 թ. որոշումը):
- Վճռաբեկ դատարանը հավելել է նաև, որ օրենսդիրը, նախատեսելով «գույք» հավաքական եզրույթը, ՀՀ քաղ. օր-քի 201-րդ հոդվածի 3-րդ կետի սահմանափակումներից բացի, այլ բացառություն չի նախատեսել, հետևաբար ամուսինների համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքային զանգվածի կազմում կարող են ներառվել նաև դրամական միջոցները:

քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը

Վերահաստատելով նշված իրավական դիրքորոշումները՝ ՀՀ վճռաբեկ դատարանն իր 27.11.2015 թվականի թիվ ԵՄԴ/0747/02/14 քաղաքացիական գործով կայացրած որոշմամբ արձանագրել է, որ ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքի օտարման արդյունքում ստացված դրամական միջոցները բաժանելու պահանջ ներկայացված լինելու դեպքում դատարանը պետք է պարզի հետևյալ փաստական հանգամանքները.

- 1) Ե՞րբ է օտարվել ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքը (ամուսնության ընթացքում, թե՛ դրանից հետո),
- 2) ամուսիններից ու՞մ կողմից է օտարվել նրանց համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքը,
- 3) ամուսիններից ո՞վ է ձեռք բերել նրանց համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքի օտարման արդյունքում ստացված դրամական միջոցները,
- 4) առկա են արդյո՞ք (գոյություն ունեն արդյո՞ք) ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքի օտարման արդյունքում ստացված դրամական միջոցները,
- 5) ի՞նչ չափով և ի՞նչ եղանակով են պահվում ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքի օտարման արդյունքում ստացված դրամական միջոցները (կանխիկ, թե՛ անկանխիկ):

ԵԱՔԴ/1023/02/10

քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի դիրքորոշումը

Վճռաբեկ դատարանը, հաշվի առնելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 198-րդ հոդվածի 3-րդ կետի մեկնաբանման առումով նախկինում արտահայտած իրավական դիրքորոշումը, գտնում է, որ սուկ գրավի առարկան համատեղ ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված գույք հանդիսանալու փաստի հաստատումը բավարար հիմք չէ ենթադրելու, որ Սարգիս Թերզյանը համատեղ գույքը տնօրինելու լիազորություն չի ունեցել, ավելին, այդ հանգամանքը չի նշանակում, որ Հասմիկ Ղազարյանն առարկել է Սարգիս Թերզյանի կողմից վիճելի անշարժ գույքը գրավ դնելու դեմ, քանի որ համասեփականատերերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի տնօրինելու համատեղ գույքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ նրանց համաձայնությամբ: Այսինքն՝ **ընդհանուր գույքի տնօրինման գործարքը կնքող համասեփականատիրոջ գործողությունների դեմ համասեփականատերերից որևէ մեկի անհամաձայնության բացակայությունը վկայում է վերջինիս համաձայնության և գործարքը կնքող համասեփականատիրոջ մոտ գործարք կնքելու իրավունքի առկայության մասին:**

ՄԴՈ-1009 24.02.2012թ. ՀՀ Սահմանադրական դատարանի դիրքորոշումը

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշումների զարգացման արդյունքում թիվ ԵԱՔԴ/1023/02/10 քաղաքացիական գործով 27.12.2011թ. որոշման մեջ տրված մեկնաբանությունը, այնքանով, որքանով շեշտադրվում է համասեփականատերերից գործարք կնքող անձի մոտ գործարք կնքելու իրավունքի առկայության կանխավարկածը չի հակասում օրենքի նորմի սահմանադրաիրավական բովանդակության հետ: Սակայն դա միաժամանակ չի նշանակում գույք տնօրինելու գործարք կնքող մասնակցի մոտ համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման անհրաժեշտ լիազորության առկայության մասին:

Նման դեպքերում գույքի օտարումը կարող է տեղի ունենալ միայն **համասեփականատերերից յուրաքանչյուրի պոզիտիվ կամաարտահայտման պարագայում՝** համաձայն ՀՀ քաղ. օր-ի 198 հոդ. 2-րդ մասի պահանջի:

Սրանք այն դեպքերն են, երբ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների, դրանց ծագման, փոփոխման, փոխանցման և դադարման վերաբերյալ պետական գրանցում կամ նոտարական վավերացում իրականացնելիս արդեն իսկ հստակ է համասեփականատերերի սեփականության իրավունքի առկայության հանգամանքը ու անհրաժեշտ է նրանց հայեցողության կոնկրետ դրսևորումը, ինչը կփաստի նաև գործարք կնքողի մոտ անհրաժեշտ լիազորության առկայությունը



*Ամուսինները ընդհանուր համատեղ
սեփականություն համարվող գույքը
տիրապետելու, օգտագործելու հավասար իրավունք
ունեն*

*յուրաքանչյուրը ցանկացած
գործարք*

*բացառությամբ մյուս ամուսնու
գրավոր համաձայնությունը
պահանջող գործարքների*



*Անկախ նրանից, թե որ ամուսինն
է գործարքը կնքել, մյուս ամուսնու
համաձայնությունը ենթադրվում է*

*Ամուսիններից մեկի կողմից կնքված գործարքը դատա-
րանը կարող է անվավեր ճանաչել, եթե ապացուցված է,
որ մյուս կողմը գիտեր կամ պարտավոր էր գիտենալ,
որ ամուսինը համաձայն չէ նման գործարք
կնքելուն/հ.193/*

Ամուսինների գույքը կարող է բաժանվել
ինչպես ամուսնության ընթացքում, այպես էլ
ամուցնալուծվելուց հետո



Բաժինները հավասար են

դատարանը կարող է շեղվել հավասարության
սկզբունքից

գույքը բաժանելիս դատարանը
որոշում է

յուրաքանչյուրին հատկացվելիք
գույքը

մյուս ամուսնու օգտին
վճարվելիք փոխհատուցումը



Ամուսիններից մեկի պարտավորություններով
բռնագանձում կարող է տարածվել

- ✓ սեփականության իրավունքով նրան պատկանող
- ✓ համատեղ գույքից նրան հասանելիք մասի վրա

*ԱՄՈՒՍԻՆՆԵՐԸ ընդհանուր գույքով
ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԵՆ*

- պարտավորությունից
ստացվածը օգտագործվել է
հոգուտ ամբողջ ընտանիքի
- եթե դատավճռով հաստատված է,
որ այդ գույքը ձեռք է բերվել
հանցավոր ճանապարհով
հայթաված միջոցների հաշվին



ՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀՎԱԾ ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ ՀԱՄԱՏԵՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

«ՀՀ պետական և հանրային բնակարանային ֆոնդի
սեփականաշնորհման մասին» 1993թ. ՀՀ օրենքի համաձայն

- Ձևակերպվում է վարձակալի անունով
- Բոլոր անդամների ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության
- Երկու կամ ավելի վարձակալ ունեցող
բնակարաններում յուրաքանչյուր ընտանիքի կողմից
օգտագործվող բնակարանը սեփականաշնորհվում է,
որպես ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային
սեփականություն, իսկ ընդհանուր օգտագործման
տարածքը որպես համատեղ սեփականություն



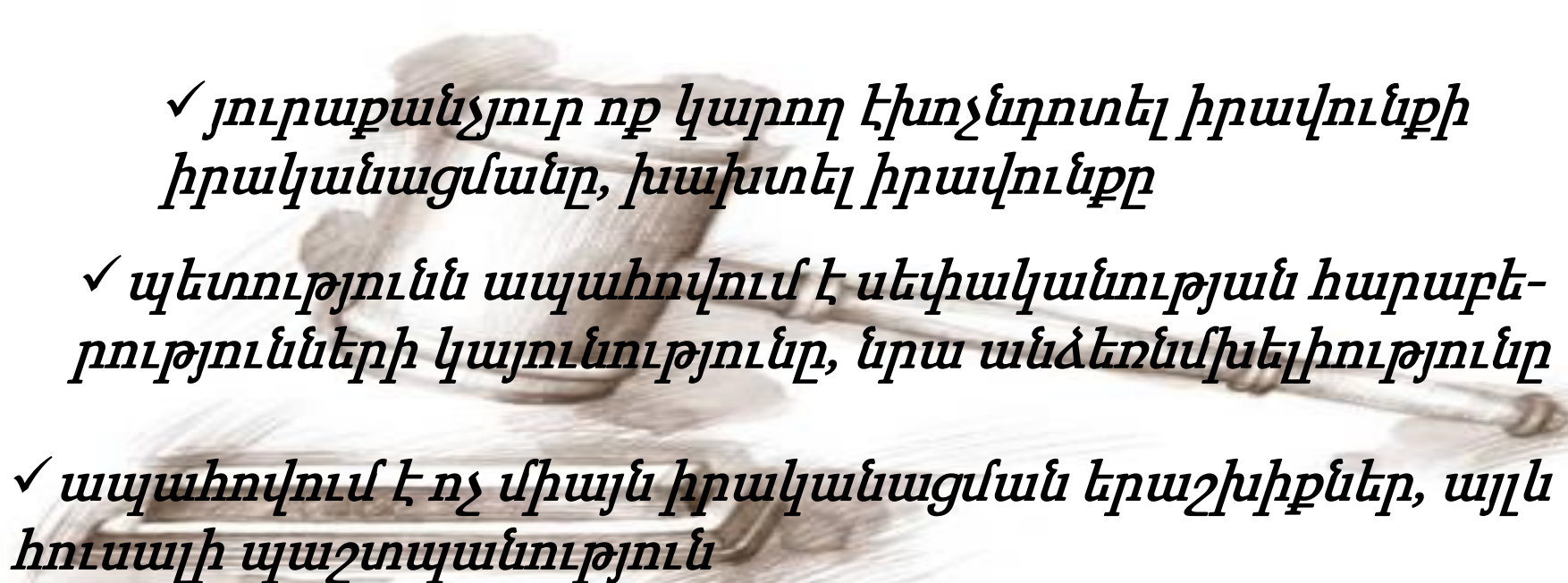
Համատեղ սեփականության իրավունքի սուբյեկտ
են ինչպես ընտանիքի չափահաս, այնպես էլ
անչափահաս անդամները

Օգտվում են հավասար իրավունքներից
տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում են
փոխադարձ համաձայնությամբ
Բաժանումը բաժնի առանձնացումը կատարվում
է ՀՀ Քաղ.օր. /198 և 199 հոդ./

Բաժինը բնեղենով կարելի է առանձնացնել, երբ
տեխնիկապես հնարավորություն կա բաժանվողին
հատկացնել ոչ միայն բնակելի տարածություն, այլև
օժանդակ հարմարություններ և առանձին մուտք

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՀԱՍՏԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ և ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԻՐԱՎԱԿԱՆ
ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ

- 
- ✓ յուրաքանչյուր ոք կարող է խոչնդոտել իրավունքի իրականացմանը, խախտել իրավունքը
 - ✓ պետությունն ապահովում է սեփականության հարաբերությունների կայունությունը, նրա անձեռնմխելիությունը
 - ✓ ապահովում է ոչ միայն իրականացման երաշխիքներ, այլև հուսալի պաշտպանություն

Մեփականության իրավունքի պաշտպանությունը ՀՀ-ն
ապահովում է իրավունքի ողջ համակարգի միջոցով

Սահմանադրական իրավունք/.

*քաղաքացիական, վարչական, ֆինանսական,
հողային, քրեական, աշխատանքային և այլն*

**ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻՆ
ՊԱՏԿԱՆՈՒՄ Է ՈՒՐՈՒՅՆ ՏԵՂ**



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
Ք Ա Ղ Ա Ք Ա Յ Ի Ա Կ Ա Ն
Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

*իրականացման
ընթացքում*

*խախտման
դեպքում*

Քաղ. իրավունքի նորմերով պետությունը պարտավորվում է ոչ միայն պաշտպանել սեփականության իրավունքը, այլև պարտականություն է վերցնում ձեռնպահ մնալ սեփականատերերի իրավունքները խախտելուց, իսկ պետական մարմինների կողմից խախտում թույլ տրվելու դեպքում վերականգնել պատճառված վնասը



Հայաստանի Հանրապետության կողմից սեփականության իրավունքը դադարեցնող օրենք ընդունվելու հետևանքով սեփականատիրոջը պատճառված վնասը, այդ թվում գույքի արժեքը հատուցում է պետությունը / հ. 286

սեփականատիրոջ իրավագործությունները խախտող ակտը անվավեր է ճանաչվում և հատուցվում են պատճառված վնասները ՀՀ-ի կամ համայնքի կողմից

պաշտպանելով սեփականության հարաբերությունները
պետությունը հետապնդում է

*Ամրապնդել սեփ-յան
հարաբերությունները*

*Ապահովել խախտված
իրավ-ների վերականգնումը*

*այդ նպատակներն իրագործվում են սեփականության
իրավունքի ՊԱՀՊԱՆՈՒԹՅԱՆ և ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅԱՆ
զուգակցմամբ*

ՊԱՀՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ համալիր միջոցների համակարգ է, որոնց օգնությամբ ապահովվում է քաղաքացիական իրավահարաբերությունների / այդ թվում սեփականության հարաբերությունների / բնականոն իրականացումը, խախտված և վիճարկվող իրավունքների ու շահերի վերականգնումն ապահովող պաշտպանական միջոցների կիրառությունը

Պահպանական միջոցներով ապահովվում է



- ✓ Սեփականատիրոջ իրավագործությունների բնականոն իրականացումը
- ✓ Իրավունքների իրականացման երաշխիքներ
- ✓ Իրավունքները խախտողների համար անհրաժեշտ հետևանքներ
- ✓ Պարտավորեցնում են ձեռնպահ մնալ իրավունքների նկատմամբ ոտնձգությունից

ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ – որպես սեփականության անձեռնմխելիության բաղադրամաս, օրենքով նախատեսված այնպիսի միջոցների և եղանակների համակցություն է, որոնցով ապահովվում է խախտված իրավունքների վերականգնումը, իրավունքները խախտող գործողությունների վերացումը, սեփականատիրոջ իրավունքների ճանաչումը

Իրավագետները տարբերում են սեփականության իրավունքի պաշտպանության

*Նյութաիրավական
վինդիկացիոն
նեգատոր
իրավունքի
ճանաչման*

*Պարտավորա-
իրավական*

*այլ եղանակներ
ակտը անվավեր
ճանաչելը
մահացած ճանաչվածի
իրավունքը
վերականգնել...*

ՆՅՈՒԹԱԻՐԱՎԱԿԱՆ ԵՂԱՆԱԿԻ համար բնութագրական է

- սեփականատերը խախտողի հետ պայմանագրային կամ այլ պարտավորական հարաբերությունների մեջ չի գտնվում
- հայցը հենվում է սեփականության իրավունքի վրա, ուղղված է սեփականության իրավունքի պաշտպանությանը
- հայց հարուցելու համար անհրաժեշտ է, որ տեղի ունեցած լինի սեփականության իրավունքի խախտում
- հայցը հարուցելու պահին պահպանված լինի սեփականության հարաբերությունները
- հայցն ուղղված լինի սեփականության իրավունքի պաշտպանությանը

Պարտավորաիրավական եղանակներով պաշտպանվում են

✓ պայմանագրային և արտապայմանագրային պարտավորություններից բխող սուբյեկտիվ իրավունքները

✓ սեփականատերը պահանջում է վնասների փոխհատուցում

✓ (իրի արժեքը, վերանորոգման արժեքը, մեկ այլ գույք կամ անհիմն ձեռք բերվածը կամ խնայածը և այլն)

✓ սեփականության պաշտպանությունը ոչ թե ուղղակի, անմիջական, այլ անուղղակի, միջնորդավորված, այլ սուբյեկտիվ իրավունքներից ածանցվող պաշտպանություն է

***ԵԿԴ/0169/02/15 քաղաքացիական գործով ՀՀ վճռաբեկ
դատարանի 26.12.2016 թվականի որոշումը)***

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ գրավի իրավունքը պետք է դիտարկել որպես «գույք»՝ «Մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների պաշտպանության մասին» եվրոպական կոնվենցիայի (այսուհետ՝ Կոնվենցիա) թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի իմաստով, քանի որ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրության համաձայն՝

(1) գրավի իրավունքը հանդիսանում է գրավառուի սահմանափակ իրային իրավունքը,

(2) գրավառուն ունի հիմնական պարտավորության չկատարման դեպքում նախապատվության իրավունքով գրավադրված գույքի արժեքից իր պահանջների բավարարում ստանալու «օրինական սպասելիք»: Հետևաբար սեփականության իրավունքի պաշտպանության թե՛ սահմանադրաիրավական, թե՛ կոնվենցիոն ընթացակարգերը հավասարապես կիրառելի են նաև գրավի իրավունքի պաշտպանության նկատմամբ:

*Սեփականության իրավունքի պաշտպանության
եղանակների երրորդ խումբը կազմում են*



*այն հայցերը որոնց միջոցով ապահովվում է
սեփականության իրավունքի պահպանությունը
խախտումներից կամ դադարած իրավունքների
վերականգնումը*

ՕՐԻՆԱԿ՝

- պետական մարմինների ակտերը անվավեր ճանաչելու,
- մահացած հայտարարվածի գույքային իրավունքների վերականգնումը,
- ժառանգական գույքի պահպանության համար միջոցների կիրառումը,
- և այլն

ԱՆՈՂՂԱԿԻ - ԱԾԱՆՑՅԱԼ

ՈւՐԻՇԻ ԱՊՕՐԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԻՑ
ԳՈՒՅՔԸ ՀԵՏ ՊԱՀԱՆՁԵԼԸ
/վինդիկացիան հայց/

«Vim dicere» - «հայտարարում եմ ուժի կիրառման մասին»

Սեփականատերը վինդիկացիոն հայցից կարող է օգտվել

- ✓ *երթե գույքը ապօրինի տիրապետողի մոտ գտնվելու պատճառով զրկված է այն տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու հնարավորությունից*
- ✓ *երբ գույքն առկա է, պահպանվել է*
- ✓ *երթե պահանջում է վերացնել խախտումը՝ գույքը բնեղենով վերադարձնելու միջոցով*



Վինդիկացիոն հայցը կարող է հարուցվել բոլոր սեփականատերերի կողմից /քաղաքացի, իրավաբանական անձ, պետություն, համայնք/, ինչպես նաև այն անձանց կողմից, որոնք գույքը տիրապետում են օրենքի կամ պայմանագրի ուժով /հ. 178/

Ուրիշի ապօրինի տիրապետությունից գույքը հետ պահանջելու **հիմք է** հանդիսանում սեփականության իրավունքը կամ տիտղոսային /օրինական/ տիրապետությունը

ՎԻՆԴԻԿԱՑԻՈՆ ՀԱՅՑԸ ՉՏԻՐԱՊԵՏՈՂ
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ ՀԱՅՑՆ Է ԸՆԴԴԵՔ ՏԻՐԱՊԵՏՈՂ ՈՉ
ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԻՐՈՋ

ՎԻՆԴԻԿԱՑԻՈՆ ՀԱՅՑ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԸ ԿԱՐՈՂ Է
ՀԱՐՈՒՑԵԼ ՄԻԱՅՆ ԱՊՕՐԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՂԻ ԴԵՄ

ՎԻՆՂԻԿԱՑԻՈՆ ՀԱՅՅ ՄԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԸ ԿԱՐՈՂ Է ՀԱՐՈՒՑԵԼ ՄԻԱՅՆ ԱՊՕԼԻՆԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՂԻ ԴԵՄ

Վինդիկացիոն հայցի առարկա են
անհատապես որոշվող իրերը: Տեսականիշերով
որոշվող իրերը կարող են վինդիկացիոն հայցի
առարկա լինել, եթե այնպես են
անհատականացվել, որ դրանց
պատկանելությունը սեփականատիրոջը
կասկած չի հարուցում

վինդիկացիոն հայցը ենթակա է
հայցային վաղեմության
ժամկետի ներգործությանը



Վինդիկացիոն հայցով գույքը հետ
պահանջելու հնարավորությունը կախված է այն
բանից, թե գույքը ձեռք բերողը

ԱՆԲԱՐԵԽԻՂՃ

ԲԱՐԵԽԻՂՃ

բոլոր դեպքերում

անհատույց
ձեռք բերելու
դեպքում

հատուցմամբ
ձեռք բերելու
դեպքում

*բոլոր
դեպքերում*

- 
- ✓ կորցրել կամ հափշտակվել է
 - ✓ դուրս է եկել տիրապետումից սեփականատիրոջ
կամքից անկախ
 - ✓ /դատարանի որոշմամբ/

ԱԲԴ/0647/02/09 քաղաքացիական գործով ՀՀ Վճռաբեկ դատարանի
դիրքորոշումը

Վերաքննիչ դատարանը դատական ակտի հիմքում դրել է այն հիմնավորումը, որ «Սպարտակ Կարապետյանը չի կարող հանդիսանալ բարեխիղճ ձեռք բերող, քանզի «Պորշ-Կայեն» մականիշի ավտոմեքենան սեփականատիրոջ՝ Ներսես Պողոսյանի տիրապետումից դուրս է եկել վերջինիս կամքից անկախ, այն է՝ Արամ Միլիտոսյանի կողմից առանց Ներսես Պողոսյանին ավտոմեքենայի գինը վճարելու, որն էլ այն վաճառել է երրորդ անձանց»:

Վճռաբեկ դատարանը գտել է, որ առուվաճառքի պայմանագրի կնքման դեպքում օտարված գույքի համար ձեռք բերողի կողմից **չվճարելը չի կարող** վկայել սեփականատիրոջ տիրապետումից նրա կամքից անկախ դուրս գալու մասին:

Սույն գործով Ներսես Պողոսյանը նոտարական վավերացում ստացած առուվաճառքի պայմանագրով «Պորշ-Կայեն» մականիշի ավտոմեքենան վաճառելով Արամ Միլիտոսյանին, **իր կամքով փոխանցել է այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը**: Հետևաբար, այն հանգամանքը, որ Արամ Միլիտոսյանը չի կատարել իր պայմանագրային պարտավորությունը, այն է՝ չի վճարել ավտոմեքենայի ամբողջ արժեքը, չի կարող հիմք հանդիսանալ գույքը Ներսես Պողոսյանի տիրապետումից իր կամքից անկախ դուրս գալու փաստը հաստատված համարելու համար:

Բարեխիղճ ձեռք բերողին ներկայացված
վինդիկացիոն հայցը բավարարվել չի կարող

դրամը և
ներկայացուցչական
արժեթղթերը

գույքը վաճառվել է
դատական վճիռների համար
սահմանված կարգով

գույքը սեփականատիրոջ կամ օրինական
տիրապետողի տիրապետությունից դուրս է գալիս

հատուցմամբ

իրենց կամքով

Օրինակ, սեփականատերն իր գույքը տվել է վարձակալության,
իսկ վարձակալը վաճառել է այն, գնորդն էլ ձեռք բերելիս չի իմացել
և պարտավոր էլ չէր իմանալու, որ վաճառողը սեփականատեր չէ,

վինդիկացիոն հայցը ենթակա է հայցային
վաղեմության ժամկետի ներգործությանը

Սեփականատերը



հետախուզման մեջ գտնվող



շարժիչի կամ նույնացման համարի վերադաջված կամ ջնջված
համարներով



կամ հափշտակության այլ հատկանիշների առկայությամբ



արտաքին տնտեսական գործունեության ապրանքային անվանացանկի
8702, 8703, 8704, 8705 ապրանքային դիրքերին դասվող ապրանքները և
(կամ) տրանսպորտային միջոցներն



իրավունք ունի հետ պահանջելու բարեխիղճ ձեռք
բերողից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով



սեփականատիրոջը պատշաճ ծանուցելու իրավասություն ունեցող ՀՀ
կառավարության կողմից լիազորված պետական մարմնին իրազեկելու
պահից մեկ տարվա ընթացքում

ԳՈՒՅՔՆ ՈՒՐԻՇԻ ԱՊՕՐԻՆԻ
ՏԻՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԻՑ ՎԵՐԱԴԱՐՁՆԵԼՈՒ
ԺԱՄԱՆԱԿ ԿԱՏԱՐՎՈՂ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

*ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԸ ԿԱՄ ՏԻՏՂՈՍԱՅԻՆ
ՏԻՐԱՊԵՏՈՂՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԻ ՊԱՐԱՆՋԵԼՈՒ*

անբարեխիղճ տիրապետողից

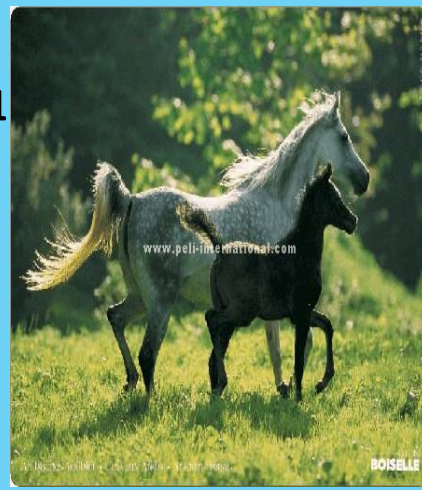
տիրապետման ամբողջ
ժամանակաշրջանում
ստացած եկամուտները



բարեխիղճ տիրապետողից

այն եկամուտները,
որոնք ստացել է այն
պահից սկսած, երբ
իմացել է իր տիրապե-
տության անօրինակա-
նության մասին...

Քաղ. օր. 276 հ-ում «Եկամուտներ» հասկացությունն
օգտագործվում է լայն իմաստով...



✓ սեփականատերը կարող է պահանջել
այն եկամուտները, որոնք ստացել կամ
կարող էր ստանալ ապօրինի ձեռք բերողը՝ իրական
եկամուտներ

✓ ինչպես բարեխիղճ, այնպես էլ անբարեխիղճ
տիրապետողները, իրավունք ունեն
սեփականատիրոջից պահանջելու գույքի վրա
կատարած անհրաժեշտ
ծախսերը այն պահից սկսած, երբ
գույքից ստացված եկամուտներն
անցնելու են սեփականատիրոջը



Անհրաժեշտ ծախսերի լեզալ բնորոշում չկա
դատական պրակտիկա - այն ծախսերն են, որոնք անհրաժեշտ
են գույքը պատշաճ վիճակում պահելու համար
/ընթացիկ և հիմնական վերանորոգում.../

իրի վրա կատարված բարելավումները

*հնարավոր է
առանձնացնել*

*հնարավոր չէ
առանձնացնել*

թողնել իրեն

- ❖ *Բարեխիղճ տիրապետողն
իրավունք ունի
պահանջելու իր
կատարած ծախսերը, բայց
ոչ ավելի այն չափից,
որքանով ավելացել է այդ
գույքի արժեքը*
- ❖ *Անբարեխիղճ
տիրապետողը այդպիսի
իրավունք չունի*



ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ
ՊԱՇՏՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԻՑ
ԶՐԿԵԼՈՒ ՀԵՏ ԶԿԱՊՎԱԾ ԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻՑ
/նեգատոր հայց/



*Սեփականության իրավունքի պաշտպանության
նյութաիրավական միջոց է*

*Վիճող կողմերը պայմանագրային կամ այլ պարտա-
վորական հարաբերությունների մեջ չեն գտնվում*

*Հարուցվում է եթե սեփականության իրավունքի
խախտումը չի դադարել*

*Կիրառվում է ոչ միայն գոյություն ունեցող խախտումները
վերացնելու այլև դրանք կանխելու համար*

Քաղ օր. 277 հ-ի համաձայն սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու վերացնել իր իրավունքի ամեն մի խախտում, թեկուզ այդ խախտումները զուգորդված չեն տիրապետումից զրկելու հետ

Հարուցվում է այն դեպքում, երբ պատասխանողի գործողությունները ապօրինի են

Կարող է հարուցվել եթե սեփականատիրոջ իրավունքի խախտումը չի դադարել

Այդ հայցը վաղեմության ժամկետի ներգործության ենթակա չէ



ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՃԱՆԱՉՄԱՆ ՀԱՅՑ

ՀՀ քաղ օր 273 հ-ի համաձայն սեփականատերն իրաքվուք ունի պահանջելու ճանաչել իր սեփականության իրավունքը

*սեփականության իրավունքի պաշտպանության
նյութաիրավական ինքնուրույն միջոց է
և բխում է*

✓ գույքի փաստացի տիրապետության
փաստից

✓ գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց
պահանջները բացառելու
անհրաժեշտությունից



Սեփականության ճանաչման հայցի միջոցով գույքի
իրական /փաստացի/ տերը ձգտում է դատական կարգով՝
սեփականության իրավունքը վավերացնելու միջոցով
վերացնել իր իրավունքի իրականացման խոչընդոտները,
բացառել այդ գույքի նկատմամբ այլ անձանց
պահանջները

Այդ հայցի բավարարմամբ վերանում են

- իրավունքի վերաբերյալ կասկածները
- ստեղծվում է գույքի տնօրինման իրավական
հիմք

*Այդ հայցը հիմնականում հարուցվում է, երբ
գույքի փաստացի տիրոջն անհրաժեշտ է
իրավաբանորեն ձևակերպել գույքի նկատմամբ
սեփականության իրավունքը՝ այն տնօրինելու
կամ այլ անձանց պահանջները բացառելու
համար*



Սեփականության իրավունքի ճանաչման հայցով են իրագործվում նաև տիրապետման վացեմության ուժով անշարժ գույքը տիրապետողի սեփականության իրավունքը /187հ./, ինքնակամ կառույցի նկատմամբ սեփականության իրավունքը /188հ./

Սեփականության իրավունքի ճանաչման հայցեր առավել հաճախ հարուցվում են գույքը վերգրված իրերի ցուցակից հանելու համար

ՆԵՐԽՈՒԺՈՒՄ

Յուրաքանչյուր ոք ունի իր օրինական տիրապետման ներքո գտնվող հողամասը, շենքը, շինությունը և այլ անշարժ գույքի տարածք այլոց մուտք գործելուց զերծ պահելու իրավունք

Ոչ ոք իրավունք չունի առանց օրենքով սահմանված հիմքերի կամ օրինական տիրապետողի թույլտվության մուտք գործելու հողամաս, շենք, շինություն և այլ անշարժ գույքի տարածք (ներխուժում)

Ներխուժում է համարվում նաև՝

- 1) օրինական տիրապետողի թույլտվությամբ հողամաս, շենք կամ շինություն կամ այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործած անձի կողմից հողամասից, շենքից կամ շինությունից կամ այլ անշարժ գույքի տարածքից դուրս գալու վերաբերյալ դրանց օրինական տիրապետողի պահանջը չկատարելը.
- 2) օրենքով սահմանված հիմքերով հողամաս, շենք կամ շինություն կամ այլ անշարժ գույքի տարածք մուտք գործած անձի կողմից այդ հիմքերի դադարումից կամ օրենքով նախատեսված համապատասխան գործողություններ կատարելուց հետո հողամասից, շենքից կամ շինությունից կամ այլ անշարժ գույքի տարածքից դուրս գալու վերաբերյալ դրանց օրինական տիրապետողի պահանջը չկատարելը

Ներխուժում առկա չէ այն դեպքերում, երբ հողամասը ցանկապատված, պարսպապատված չէ, կամ չկա հողամասը մուտք գործելն արգելող որևէ գրավոր կամ ձայնային հայտարարություն կամ պատկերային նշան, և հողամաս մուտք գործելը վնաս չի պատճառի հողամասին

Յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի ազատորեն՝ առանց որևէ թույլտվության, գտնվելու պետության կամ համայնքի սեփականություն հանդիսացող՝ բոլորի համար բաց հողամասերում և օգտվելու դրանցում եղած բնական օբյեկտներից՝ պահպանելով օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված նորմերը:

Ներխուժումը կանխելու կամ վերացնելու նպատակով օրինական տիրապետողն իրավունք ունի խելամիտ պաշտպանության միջոցներ ձեռնարկելու, այդ թվում՝ ներխուժման հետևանքին համարժեք ուժ գործադրելու, եթե ոչ ուժային միջոցները չեն կարող կանխել կամ վերացնել ներխուժումը:

Օրինական տիրապետողն իրավունք ունի հեռացնելու իր հողամասում, շենքում կամ շինությունում կամ այլ անշարժ գույքի տարածքում ապօրինաբար գտնվող ուրիշի գույքը: Ներխուժումը կանխելու կամ վերացնելու նպատակով ձեռնարկված գործողությունների արդյունքում ներխուժած անձին պատճառված վնասը փոխհատուցման ենթակա չէ:

Հողամասի, շենքի կամ շինության կամ այլ անշարժ գույքի տարածքի օրինական տիրապետողն իրավունք ունի լիազորելու ոստիկանությանը՝ իր անունից կատարելու գործողություններ՝ ներխուժումը կանխելու կամ վերացնելու ուղղությամբ: Օրինական տիրապետողի կողմից ոստիկանության լիազորման կարգը և պայմանները սահմանում է կառավարությունը:

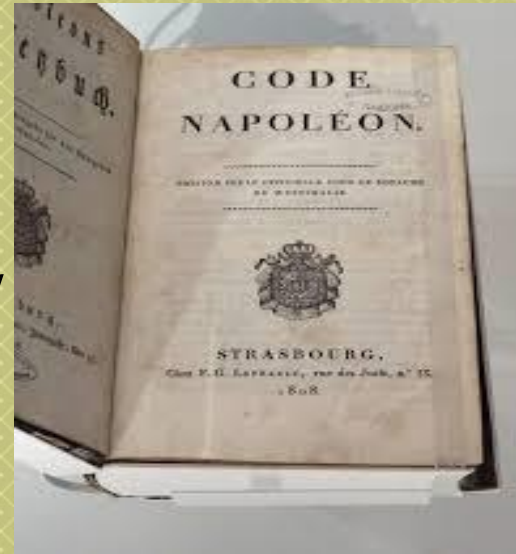
ՄԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ԻՐԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐ

ԻՐԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՀԱՍԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆԸ

Իրային են համարվում քաղաքացիական
այն իրաւարարելությունները, որոնց
մասնակիցները իրավահարարելության
օբյեկտների՝ իրերի նկատմամբ
իրավունքներն իրականացնում են
սեփական հայեցողությամբ, օրենքով
որոշված շրջանակներում առանց երրորդ
անձանց թույլտվության

Իրային և պարտավորական իրավունքները
տարբերվում են հետևյալ առանձնահատկություններով

- ✓ Իրային իրավունքի համար գործում է «փակ շրջանակի» սկզբունքը
- ✓ իրային իրավունքի տեսակները որոշվում են միայն օրենքով՝ որևէ անձ չի կարող իրային նոր իրավունք ստեղծել



- ✓ պարտավորական հարաբերություններ կարող են առաջանալ ինչպես օրենքով նախատեսված պայմանագրերից և գործարքներից այնպես էլ այն պայմանագրերից և գործարքներից որոնք թեև օրենքով նախատեսված չեն, սակայն ըստ քաղաքացիական օրենսդրության սկզբունքների՝ առաջացնում են քաղաքացիական իրավունքներ և պարտականություններ /ՀՀ Քաղ. օր-քի 10 հոդ./

✓ Իրային իրավունքի օբյեկտ կարող են լինել

- *միայն անհատապես որոշված կամ անհատականացված իրերը*
- *պարտավորական հարաբերությունների օբյեկտները, թե անհատապես, թե տեսականիշերով որոշվող են*
- *իրային իրավունքը կարող է ծագել միայն գոյություն ունեցող /առկա/ իրերի կապակցությամբ*
- *պարտավորական իրավունքի օբյեկտ կարող են լինել նաև դեռևս չարտադրված, չպատրաստված իրերը*

✓ Իրային իրավունքը բացարձակ իրավունքի տարատեսակ է

- այդ իրավունքին համապատասխանում է բոլորի և յուրաքանչյուրի իրավունքը խախտելուց ձեռնպահ մնալու և իրավունքների իրականացմանը չխոչնդոտելու պարտականությունը
- այդ իրավունքների կրողն իրավասու է առանց օժանդակության կամ թույլտվության, ինքնուրույնաբար իրականացնել իրի կապակցությամբ ձեռք բերված իրավունքները
- սեփականատեր չհանդիսացող անձի իրային իրավունքները պաշտպանվում են ցանկացած անձի՝ ներառյալ սեփականատիրոջ ոտնձգությունից

Իրային իրավունքին հատուկ է «հետևելու» և «նախապատվության» իրավունքը

- «հետևելու իրավունքը» նշանակում է, որ իրային իրավունքի կրողը պահպանում է իր իրավունքը անգամ այն դեպքում, երբ իրն անցնում է այլ անձի տիրապետության ներքո
- նախապատվության իրավունքը հանգում է նրան, որ իրային և պարտավորական իրավահարաբերությունների միջև կոլիզիա առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է իրային իրավունքին
- գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը հիմք չէ այդ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքների դադարման համար /ՀՀ քաղ.օր-ի 170 հոդ. կետ 3/

Օրինակ «գրավի իրավունքը»



իրային իրավունքը գույքային իրավունքների
ինքնուրույն խմբում առանձնացնելը հայտնի
է բոլոր իրավական համակարգերին

*այն հնարավորություն է տալիս ընկալելու քաղաքացիական
իրավունքով կարգավորվող գույքային հարաբերությունների
դուալիզմը, դրա անկոտրում դասականությունը և
սուբյեկտիվ իրավունքի միաժամանակ այս կամ այն լինելու
անհնարինությունը*

ՀՀ Քաղ. Օր-քի 170 հոդ. նախատեսումում է, որ սեփականության հետ միասին իրային են՝

- կառուցապատման
- գույքի օգտագործման
- սերվիտուտի, ներառյալ՝ անձնական սերվիտուտի
- գրավի
- կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքները

Սեփականության իրավունքը զբաղեցնում է առանձնահատուկ տեղ և այլ իրային իրավունքներից տարբերվում է

իր բացառիկությամբ

բովանդակության լիակատարությամբ

իրավագործությունների համապարփակությամբ

Մեփականատիրոջն է պատկանում իր ունեցվածքը տիրա -
պետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավագործությունը

Նա իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի
նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին
չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով
պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած
գործողություն /ՀՀ քաղ.օր-ի163 հոդ.2-րդ կետ/

Այլ իրային իրավունքի սուբյեկտներից ոչ ոք նման իրավա-
սություններից չի օգտվում

Նրանք օգտվում են սահմանափակ իրային
իրավունքներից

Սահմանափակ իրային իրավունք ունեցողները

- ✓ չհանդիսանալով սեփականատեր, հնարավորություն են ստանում ուրշի գույքն օգտագործել իրենց շահերից ելնելով, առանց սեփականատիրոջ միջամտության, իսկ երբեմն էլ հակառակ նրա կամքի
- ✓ սահմանափակ իրային իրավունքի բնույթը և բովանդակությունը կախված չէ սեփականատիրոջ կամքից, այն անմիջականորեն սահմանվում է օրենքով
- ✓ այդ իրավունքները պահպանվում են սեփականության պաշտպանության իրային-իրավական միջոցներով
- ✓ սահմանափակ իրային իրավունքը չի դադարեցնում սեփականության իրավունքը

Բացի ՀՀ Քաղ. Օր-քի 170 հոդ. թվարկվածից ՀՀ Քաղ. օր-ը նախատեսում է նաև այլ իրային իրավունքներ

- Բնակարանային կամ այլ կոոպերատիվի անդամի և փայակուտակման իրավունք ունեցող այլ անձի՝ օբյեկտի իրեն պատկանող մասի նկատմամբ մինչև փայավճարի լրիվ մարելը և սեփականատեր դառնալը ունեցած իրավունքը / հոդ. 172 կետ 6/
- Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը / հոդ. 225/
- Կտակային հանձնարարությամբ բնակելի տարածությունից օգտվելու իրավունքը / հոդ. 1213/
- Անշարժ գույքի բացահայտ, բարեխիղճ և անընդմեջ տիրապետման իրավունքը / հոդ. 187/
- և այլն

Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով:

Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:

Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները), հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՐՆՔ

Սեփականատերն իրեն պատկանող հողամասը կարող է տրամադրել այլ անձանց օգտագործման՝ ներառյալ վարձակալության

Պետության կամ համայնքի սեփականության ներքո գտնվող հողամասի օգտագործման իրավունքը տրվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ հողամասերն օգտագործման տրամադրելու լիազորություն ունեցող պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշման հիման վրա՝ օրենքով սահմանված կարգով

- Այլ անձի պատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի սեփականատերն իրավունք ունի օգտագործել այդ հողամասի այն մասը, որում ամրակայված է անշարժ գույքը
- անշարժ գույքի սեփականության իրավունքն այլ անձի անցնելիս, վերջինս հողամասի համապատասխան մասի օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում նույն պայմաններով և ծավալով, ինչ անշարժ գույքի նախկին սեփականատերը
- հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքն այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ այդ հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը փոփոխելու կամ դադարելու համար

Հողամասի օգտագործողին, օրենքով նախատեսված դեպքերում վերապահվում է նաև տնօրինման իրավունք՝ սեփականատիրոջ համաձայնությամբ

Մասնավորապես Քաղ. օր. 206 հ-ծը նախատեսում է ՝ որ հողամասն օգտագործելու իրավունք ունեցող անձը հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ կարող է այն հանձնել վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման

Եթե օգտագործման հանձնված հողատարածքի վրա օրենքով սահմանված կարգով տրված թույլտվությամբ օգտագործողը կատարել է կառուցումներ, որոնց նկատմամբ ձեռք է բերել սեփականության իրավունք, այդ շինությունները նա կարող է տնօրինել իր հայեցողությամբ, առանց հողի սեփականատիրոջ թույլտվության

ՓԱՍՏԱՑԻ ՏԻՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

Քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որն անշարժ գույքի սեփականատեր չէ, սակայն տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է որպես սեփական գույք, այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք (ձեռքբերման վաղեմություն)



- մինչև սեփականատեր դառնալը օգտվում է իրային իրավունքրց
- նրա տիրապետության հիմքը օրենքն է
- նա իրավունք ունի իր տիրապետությունը պաշտպանել այն երրորդ անձանցից, որոնք գույքի սեփականատեր չեն և օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ հիմքերով դրա նկատմամբ չունեն տիրապետման իրավունք

Կառուցապատման իրավունք

ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ Է ԱՆՎԱՆՎՈՒՄ ՀԱՄԱՊԱՏԱՍԽԱՆ ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌՈՒՅՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՑՈՒՄՆ ԱՎԱՐՏԵԼՈՒ և ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ՈՒՐԻՇԻ ՀՈՂԱՄԱՍԻ՝ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ՍԱՀՄԱՆՎԱԾ ԺԱՄԿԵՏԱՅԻՆ, ԻՐԱՅԻՆ ԱՆՓՈՓՈԽԵԼԻ և ՀԱՏՈՒՑԵԼԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

անձը կարող է պայմանագրով այլ անձի պատկանող հողամասում ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, հողամասի նշանակության պահպանմամբ կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՈՒՆԵՅՈՂԸ
կարող է
իր իրավունքը տնօրինել՝
փոխանցել այլ անձի, օտարել,
գրավ դնել,
իրավահաջորդության
կանոններով փոխանցել այլ
անձի, կատարել այլ
գործարքներ



Կառուցապատման իրավունք

Որպես կանոն պայմանագիրը կառուցապատողին ընձեռում է շինարարություն իրականացնելու այնպիսի հնարավորություն, ինչպիսին վերապահված է սեփականատիրոջը



Սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով



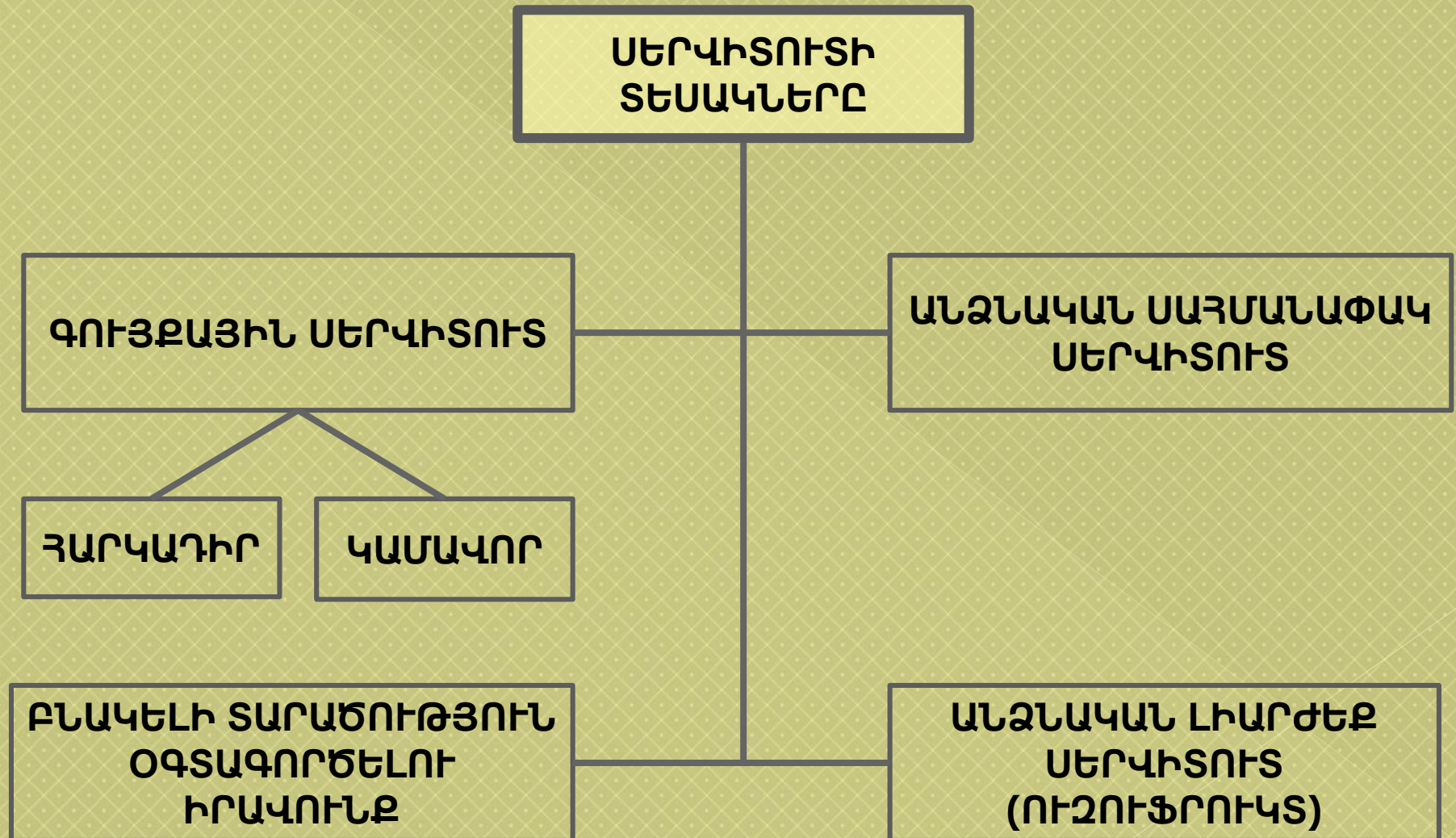
Կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատողի կատարած անբաժանելի բարելավումները չեն հատուցվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով

*ԲՆՈՒԹԱԳՐՎՈՒՄ Է
ՀԵՏԵՎՅԱԼ ՀԱՏԿԱՆԻՇՆԵՐՈՎ*

- Ունի պայմանագրային բնույթ
- Ժամկետային իրավունք է՝ չի կարող գերազանցել 99 տարին
- Իրային իրավունք է
- Հատուցելի է



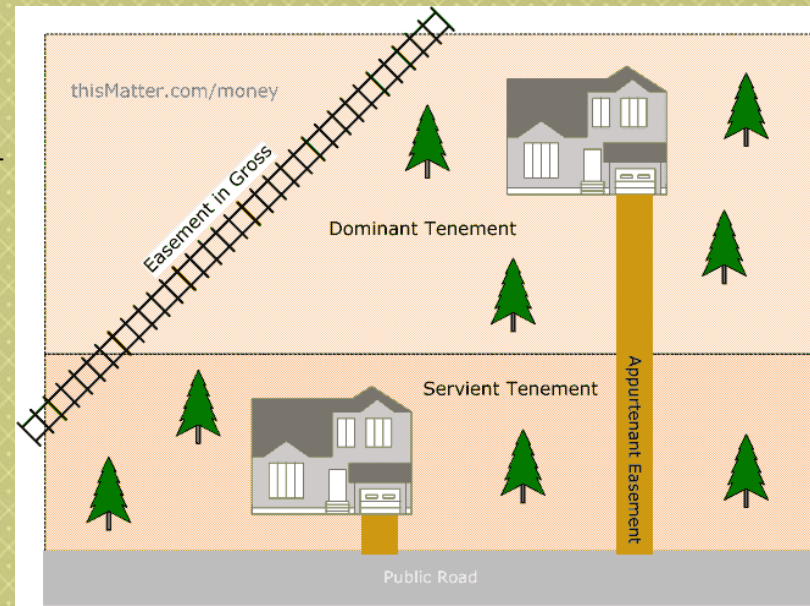
Ուրիշի գույքից սահմանափակ օգտվելու իրավունքները (սերվիտուտները)



Գույքային սերվիտուտը

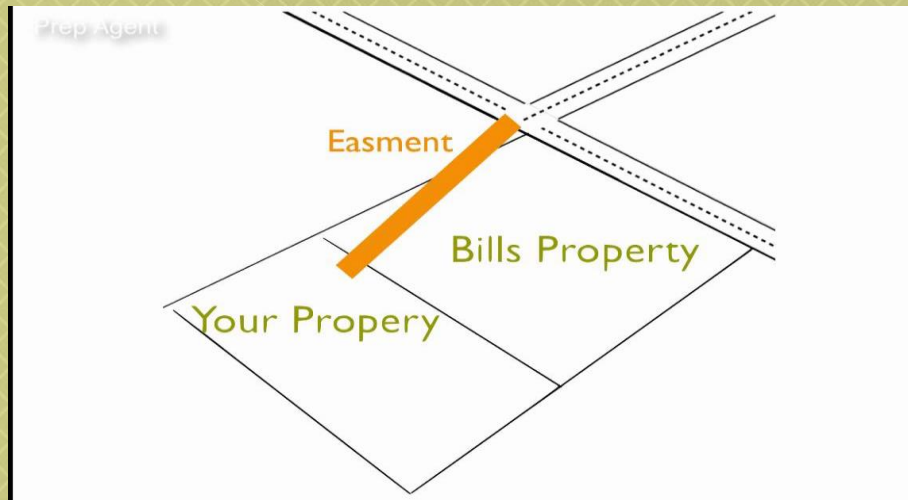
- Հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը (**ծառայող գույքը**) կարող է ծանրաբեռնվել այլ հողամասի կամ անշարժ գույքի (**գերակա գույքի**) սեփականատիրոջ օգտին այնպես, որ գերակա գույքի սեփականատերը կարողանա սահմանափակ օգտագործել ծառայող գույքը (դրական սերվիտուտ) կամ արգելել ծառայող գույքի սեփականատիրոջն այդ գույքից որոշակի ձևով օգտվել (բացասական սերվիտուտ)
- Գույքային սերվիտուտ կարող է սահմանվել գերակա գույքի սեփականատիրոջ կամ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի պահանջով
- Անշարժ գույքը գույքային սերվիտուտով ծանրաբեռնելու դեպքում անշարժ գույքի սեփականատերը չի զրկվում այդ անշարժ գույքը տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքներից, որոնք կարող է իրականացնել առանց խախտելու սերվիտուտով նախատեսված սահմանափակումները:

- Գույքային սերվիտուտը չի կարող լինել առք ու վաճառքի, գրավի, վարձակալության կամ որևէ այլ գործարքի ինքնուրույն առարկա, բացառությամբ կողմերի միջև ՀՀ քաղ. օր-ի 213 հոդվածով նախատեսված գույքային սերվիտուտ սահմանելու վերաբերյալ կայացված համաձայնության
- Գերակա գույքի սեփականատերն իրավունք չունի ծառայող գույքում կատարելու փոփոխություններ, բացառությամբ այն փոփոխությունների, որոնք անհրաժեշտ են գույքային սերվիտուտի իրականացման համար: Գույքային սերվիտուտի իրականացման համար անհրաժեշտ ցանկացած փոփոխություն կատարում է գերակա գույքի սեփականատերը, և կատարված ծախսերը չեն հաշվարկվում գույքային սերվիտուտի վճարի մեջ
- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքն այլ անձի փոխանցվելիս սերվիտուտը պահպանվում է:



Կամավոր գույքային սերվիտուտը

- Կամավոր գույքային սերվիտուտը սահմանվում է սերվիտուտ պահանջող անձի և ծառայող գույքի սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությամբ
- Կամավոր գույքային սերվիտուտ սահմանելու մասին պայմանագրում պետք է նշվեն սերվիտուտի առարկան, գործողության ժամկետը և պայմանները
- Սերվիտուտ սահմանող հատուցելի պայմանագրում պետք է նշվեն նաև հատուցման չափը, կարգը և ժամկետները: Պայմանագրին կցվում է սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի հատակագիծը՝ սերվիտուտի տեղակայման նշումով
- Կամավոր գույքային սերվիտուտ սահմանելու մասին պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման



Հարկադիր գույքային սերվիտուտը

- Հարկադիր գույքային սերվիտուտ կարող է սահմանվել հարևան կամ այլ հողամասով անցնելու, երթնեկելու... կամ գերակա գույքի սեփականատիրոջ այլ կարիքները բավարարելու համար, որոնք չեն կարող ապահովվել առանց սերվիտուտ սահմանելու, կամ որոնց ապահովումը կապված է անհամաչափ զգալի ծախսերի հետ
- Հարկադիր գույքային սերվիտուտը սահմանում է դատարանը՝ սերվիտուտ պահանջող անձի հայցով՝ կամավոր գույքային սերվիտուտ սահմանելու վերաբերյալ համաձայնության չգալու դեպքում
- Հարկադիր գույքային սերվիտուտ սահմանելու մասին դատարանի վճռում պետք է նշվեն սերվիտուտի առարկան, գործողության ժամկետը և պայմանները, հատուցման չափը, կարգը և ժամկետները

- Հասարակական կարիքների համար համապատասխան հողամասերում, անկախ սեփականության իրավունքի սուբյեկտից, սահմանվում է անվճար մշտական սերվիտուտ
- Հասարակական կարիքների համար հարկադիր գույքային սերվիտուտ կարող է սահմանվել օրենքով
- Հարկադիր գույքային սերվիտուտ չի կարող սահմանվել, եթե սերվիտուտով ծանրաբեռնված ամբողջ հողամասը սեփականատիրոջ համար կորցնում է տնտեսական կամ գործառութային այն նշանակությունը, որն առկա էր մինչև սերվիտուտ սահմանելը
- Գույքային սերվիտուտը ենթակա է պետական գրանցման՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով

Գույքային սերվիսուտի համար վճարը

- Ծառայող գույքի սեփականատերն իրավունք ունի անշարժ գույքի սերվիսուտի համար վճար պահանջելու այն անձից, ի շահ որի սահմանվել է գույքային սերվիսուտը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:
- Կամավոր գույքային սերվիսուտի վճարի չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ, իսկ հարկադիր գույքային սերվիսուտի դեպքում՝ դատարանի վճռով կամ սահմանվում է օրենքով:
- Գույքային սերվիսուտի վճարի չափը կարող է փոփոխվել կողմերի համաձայնությամբ: Համաձայնության բացակայության դեպքում գույքային սերվիսուտի վճարի չափը կարող է վերանայվել ոչ շուտ, քան երեք տարին մեկ անգամ՝ դատարանի վճռով:

Գույքային սերվիսուտը դադարելը

- Եթե վերացել են գույքային սերվիսուտային սահմանելու հիմքերը
- այն դեպքում, երբ գույքային սերվիսուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքը **չի կարող օգտագործվել իր նշանակությանը համապատասխան**, կամ գերակա գույքի սեփականատերը **երկու անգամից ավելի չի մուծել** սերվիսուտի համար վճարը, ապա ծառայող գույքի սեփականատերն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջելու դադարեցնել սերվիսուտը
- գերակա և ծառայող գույքի սեփականատերերը նույն անձն էի համընկնման դեպքում գույքային սերվիսուտը դադարում է:

Եթե գերակա գույքի սեփականատիրոջ կողմից ծառայող գույքում կատարվել են փոփոխություններ, ապա գերակա գույքի սեփականատերը պարտավոր է մինչև սերվիսուտը դադարելը ծառայող գույքն իր հաշվին բերել նախնական վիճակին: Այս կանոնից բացառություն կարող է սահմանվել կողմերի համաձայնությամբ

Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը

- Կողմերի համաձայնությամբ անշարժ գույքը կարող է ծանրաբեռնվել այնպես, որ անձը, հոգուտ որի կատարվել է այդ ծանրաբեռնումը, իրավունք ունենա օգտվելու այդ անշարժ գույքից միմիայն կոնկրետ նպատակների համար, կամ նրան կարող է տրվել այլ իրավագործություն, որը կարող է հիմք հանդիսանալ սերվիտուտ սահմանելու համար (անձնական սահմանափակ սերվիտուտ)
- Անձնական սահմանափակ սերվիտուտի նկատմամբ կիրառվում են կամավոր գույքային սերվիտուտին վերաբերող կանոնները,
- Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը կարող է տրամադրվել անժամկետ կամ որոշակի ժամկետով: Իրավաբանական անձին տրամադրվող անձնական սահմանափակ սերվիտուտը չի կարող գերազանցել 10 տարին:
- Անձնական սահմանափակ սերվիտուտը չի կարող փոխանցվել այլ անձի
- Անձնական սահմանափակ սերվիտուտ սահմանելու մասին պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

Ուզուֆրուկտը

Կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրի հիման վրա անշարժ կամ շարժական գույքը կարող է ծանրաբեռնվել այնպես, որ անձը, հոգուտ որի կատարվել է այդ ծանրաբեռնումը, իրավունք ունենա տիրապետելու և օգտագործելու գույքը և դրա օգտագործմամբ ստացվածը (պտուղներ, արտադրանք, եկամուտներ) նույն կերպ, ինչպես դա իրավասու կլիներ անելու գույքի սեփականատերը (ուզուֆրուկտ)

- Ուզուֆրուկտ ստացող անձի կողմից գույքի օգտագործմամբ ստացվածը համարվում է ուզուֆրուկտ ստացող անձի սեփականությունը:
- Ուզուֆրուկտը սահմանվում է անհատույց, եթե այլ բան նախատեսված չէ կողմերի համաձայնությամբ:
- Անշարժ գույքի նկատմամբ ուզուֆրուկտ սահմանելու մասին պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:
- Անշարժ գույքի նկատմամբ ուզուֆրուկտը ենթակա է պետական գրանցման՝ օրենքով սահմանված կարգով: Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքը ուզուֆրուկտով կարող է ծանրաբեռնվել օրենքով նախատեսված դեպքերում:
- Հողամասի նկատմամբ ուզուֆրուկտ սահմանելիս ուզուֆրուկտ է սահմանվում նաև հողամասը զբաղեցրած շինության նկատմամբ, եթե այլ բան սահմանված չէ կողմերի համաձայնությամբ:

Ուզուֆրուկտ ստացող անձինք

```
graph TD; A[Ուզուֆրուկտ ստացող անձինք] --> B[Ֆիզիկական անձը]; A --> C[Իրավաբանական անձը]; A --> D[Եթե ուզուֆրուկտ է տրամադրվել մեկից ավելի անձանց, ապա նրանցից մեկի մահվան կամ լուծարման դեպքում ուզուֆրուկտը մյուս անձի (անձանց) նկատմամբ պահպանվում է];
```

Ֆիզիկական անձը

Իրավաբանական
անձը

Եթե ուզուֆրուկտ է տրամադրվել մեկից ավելի անձանց, ապա նրանցից մեկի մահվան կամ լուծարման դեպքում ուզուֆրուկտը մյուս անձի (անձանց) նկատմամբ պահպանվում է

Ուզուֆրուկտով ծանրաբեռնված գույքի սեփականատերը չի կարող ուզուֆրուկտ ստացած անձի հետ համատեղ տիրապետել և օգտագործել գույքը ուզուֆրուկտով ծանրաբեռնված լինելու ողջ ժամանակահատվածում

- Ուզուֆրուկտը ֆիզիկական անձի համար կարող է սահմանվել որոշակի ժամկետով կամ ցմահ
- Ուզուֆրուկտն իրավաբանական անձի համար կարող է սահմանվել որոշակի ժամկետով կամ մինչև իրավաբանական լուծարումը, բայց ոչ ավելի, քան 10 տարի ժամկետով
- Ուզուֆրուկտով ծանրաբեռնված գույքը հատուցմամբ օտարելիս ուզուֆրուկտ ստացած անձն ունի վաճառքի գնով և այլ հավասար պայմաններով գույքը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, բացառությամբ գույքը հրապարակային սակարկություններով օտարելու դեպքերի:
- Ուզուֆրուկտ ստացող անձը պարտավոր է հոգ տանել գույքն իր տնտեսական նշանակությամբ պահպանելու համար, իսկ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքերում՝ նաև ապահովագրել այն:
- Ուզուֆրուկտ ստացող անձը պարտավոր է ուզուֆրուկտի գործողության ընթացքում կրել գույքի հետ կապված հանրային ու մասնավոր բեռը՝ հարկերը, տուրքերը և այլ վճարներ, եթե կողմերի համաձայնությամբ այլ բան նախատեսված չէ

Ուզուֆրուկտի դադարման հիմքերն են

լրացել է ուզուֆրուկտ տրամադրելու պայմանագրով նախատեսված ժամկետը



լրացել է իրավաբանական անձին ուզուֆրուկտ տրամադրելու՝ օրենքով նախատեսված առավելագույն ժամկետը



ուզուֆրուկտ ստացած ֆիզիկական անձը (անձինք) մահացել է (են), բացառությամբ այն դեպքի երբ ուզուֆրուկտ տրամադրվել է մի քանի անձանց



ուզուֆրուկտ ստացած իրավաբանական անձը լուծարվել է, բացառությամբ այն դեպքի երբ ուզուֆրուկտ տրամադրվել է մի քանի անձանց



կողմերը փոխադարձ համաձայնություն են կնքել



համընկնում են ուզուֆրուկտ ստացած անձը և գույքի սեփականատերը



սեփականատիրոջ պահանջով դատարանի որոշմամբ, եթե ուզուֆրուկտ ստացած անձը խախտել է ուզուֆրուկտ տրամադրելու՝ օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված պահանջները

ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՈՒԹՅԱՆ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

իրային իրավունք է, որն առաջանում է ոչ թե պայմանագրի, այլ որպես կանոն սեփականատիրոջ հետ ունեցած անձնական, ընտանեկան, արենակցական կապերի ուժով

- Անձի բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ուրիշի սեփականություն հանդիսացող բնակելի տարածությունում բնակվելու իրավունքն է
- Այդ իրավունքն անձի հետ անխզելիորեն կապված իրավունք է, որը չի կարող օտարվել, լինել գրավի, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման ինքնուրույն առարկա,
- Չի կարող փոխանցվել այլ անձի ժառանգաբար կամ իրավահաջորդության կարգով
- Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձի հետ առանց սեփականատիրոջ համաձայնության կարող են բնակվել նաև իր ընտանիքի անդամները (ամուսինը, անչափահաս երեխաները)



- Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի ծագումը, իրականացման պայմանները և դադարումը սահմանվում են սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր պայմանագրով
- Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը ծագում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով այդ իրավունքի գրանցման պահից
- Բնակելի տարածության նկատմամբ գրանցված անհատույց օգտագործման իրավունքը դադարելու վերաբերյալ համաձայնության բացակայության դեպքում այդ իրավունքը կարող է սեփականատիրոջ պահանջով դադարեցվել դատական կարգով՝ սեփականատիրոջ կողմից փոխհատուցում տրամադրելու միջոցով
- Փոխհատուցման չափը մեկ ամսվա համար սահմանվում է 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:
- Փոխհատուցումը հաշվարկվում է երեք տարվա համար և տրամադրվում է միանգամից, եթե կողմերի համաձայնությամբ այլ բան նախատեսված չէ

ՀԱՐԵՎԱՆԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

ՀՀ քաղ. օր-ի կանոնները կարգավորում են հարևանային հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի փոխադարձ ազդեցության, ջրօգտագործման, բաժանագծի անցկացման և հարևանների միջև ծագող այլ հարաբերություններ:

Հարևանային է համարվում այն հողամասը կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքը, որը որևէ եղանակով ազդեցություն ունի մեկ այլ հողամասի կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքի վրա:

Հարևանային համարվող անշարժ գույքի սեփականատերերը, ինչպես նաև օրինական տիրապետողները, բացի օրենքով նախատեսված իրավունքներից և պարտականություններից, ունեն փոխադարձ հարգանք ցուցաբերելու պարտականություն:



ԹՈՒՅԼԱՏՐԵԼԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հարևանային համարվող անշարժ գույքի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը չի կարող արգելել հարևան տարածքից գազի, գուլորշու, հոտի, մրի, ծխի, աղմուկի, ջերմության կամ այլ ազդեցություն, եթե այն չի խոչընդոտում իր անշարժ գույքի օգտագործումը, կամ պայմանավորված է գույքի՝ տվյալ տարածքին բնորոշ ձևով բնականոն օգտագործմամբ, կամ այդպիսի ազդեցությունն աննշան է:

Եթե ազդեցությունը գերազանցում է նորմատիվներով սահմանված չափը և տվյալ տարածքին բնորոշ գույքի բնականոն օգտագործումը և չի կարող վերացվել ողջամտորեն, իսկ սեփականատերը ստիպված է հանդուրժել այն, ապա նա կարող է հարևան տարածքի սեփականատիրոջից պահանջել դրամական փոխհատուցում:

Փոխհատուցման չափը, ժամկետները և կարգը որոշվում են կողմերի համաձայնությամբ, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում փոխհատուցման չափը, ժամկետները և կարգը որոշում է դատարանը՝ հաշվի առնելով նաև փոխհատուցում տվող անձի գույքային դրությունը:

Ջրային հոսքերը, որոնք անցնում են հարևանների հողամասերով,
չեն կարող շեղվել կամ փոփոխվել մեկ հողամասի
սեփականատիրոջ կամ օրինական տիրապետողի կողմից այնպես,
որ խաթարվի հարևան հողամասի սեփականատիրոջ կամ
օրինական տիրապետողի կողմից այդ հոսքերի բնականոն
օգտագործման իրավունքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ
հարևանների փոխադարձ համաձայնությամբ:

Հարևանային համարվող գույքի
սեփականատերը կամ
օրինական տիրապետողը
պետք է միջոցներ ձեռնարկի, որ
հարևանային համարվող գույքի
տանիքից կամ օժանդակ
շինությունից ջուրը, սառույցը
կամ ձյունը չթափվեն հարևան
հողամասի վրա:



Հարևան հողամասից արմատների և ճյուղերի անցումն այլ հողամաս: Ծառից ընկած պտուղների ճակատագիրը

Հողամասի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը կարող է կտրել և իրեն վերցնել ծառի կամ թփի ճյուղերը, արմատները, որոնք հողամաս են անցել հարևան հողամասից այն դեպքում, երբ հողամասի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը նախապես պատշաճ ծանուցել է հարևան հողամասի սեփականատիրոջը և պահանջել հեռացնել իր հողամասից, սակայն ողջամիտ ժամկետներում միջոցներ չեն ձեռնարկվել:

Ծանուցումը համարվում է պատշաճ, եթե կատարվել է պատվիրված նամակով՝ հանձնման մասին ծանուցմամբ կամ առձեռն փոխանցմամբ: Եթե ծանուցելն անհնար է, ներառյալ՝ եթե հարևանի փաստացի բնակվելու վայրն անհայտ է, ապա հողամասի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը կարող է անմիջապես ձեռնամուխ լինել սույն մասով նախատեսված գործողության կատարմանը:

Հարևան հողամասի վրա ընկած ծառերի կամ թփերի պտուղները համարվում են այդ հողամասի պտուղներ, եթե այլ բան նախատեսված չէ հարևանների փոխադարձ համաձայնությամբ:

Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի ցանկապատելու, պարսպապատելու կամ այլ բաժանագծի միջոցով (սույն գլխում այսուհետ՝ բաժանագիծ) սահմանազատելու իրեն պատկանող հողամասը կամ վերականգնելու արդեն գոյություն ունեցող, սակայն մաշված կամ վնասված բաժանագիծը:

Բաժանագիծն անցկացնելու հետ կապված ծախսերը հարևանները որոշում են փոխադարձ համաձայնությամբ: Առանց մյուս հարևանի համաձայնության կատարված ծախսերը չեն հատուցվում:

Եթե այլ բան սահմանված չէ իրավահաստատող փաստաթղթերով, և եթե վեճի արդյունքում անհնար է որոշել ստույգ սահմանը, ապա բաժանագիծն անցկացնելու համար որոշիչ է համարվում հարևանների փաստացի տիրապետումը: Եթե փաստացի տիրապետումը նույնպես անհնար է որոշել, ապա յուրաքանչյուր հողամասին օրենսդրությամբ սահմանված կարգով միացվում է վիճելի տարածքի հավասար մասը:

Հարևան հողամասի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը կարող է օգտագործել մյուս հարևանին սեփականության իրավունքով պատկանող բաժանագծի՝ իր հողամասին հարող ուղղահայաց մակերևույթն այնպես, որ չխաթարվի այդ բաժանագծի սեփականատիրոջ կամ օրինական տիրապետողի օգտագործման, այդ թվում՝ բաժանագիծը քանդելու իրավունքը:

Երկու հողամաս կամ այլ անշարժ գույք բաժանող ցանկացած բաժանագիծ սեփականատերերի համաձայնությամբ կամ դատարանի վճռով կարող է համարվել հարևանների ընդհանուր բաժնային սեփականություն, եթե այլ բան սահմանված չէ իրավահաստատող փաստաթղթերով, կամ եթե այն չի կառուցվել հարևաններից մեկի միջոցներով, կամ արտաքին որևէ հատկանիշից պարզ է դառնում, որ այն չի պատկանում հարևաններից մեկին:

Բաժանագիծը համարվում է գլխավոր անշարժ գույքի (գույքային միավորի) պատկանելիք, որը կարող է օտարվել կամ ծանրաբեռնվել միայն գլխավոր անշարժ գույքի հետ: Բաժանագծի նկատմամբ չեն կիրառվում ՀՀ քաղ. օր-ի 195-րդ հոդ. կանոնները, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու կարգը:

Եթե հարևաններին բաժանագիծը պատկանում է
ընդհանուր բաժնային սեփականության
իրավունքով, ապա նրանցից յուրաքանչյուրը
պարտավոր է՝

բաժանագիծն
այնպես
օգտագործել, որ
չխոչընդոտի մյուսի
ընդհանուր
օգտագործումը

հավասարաչափ մասնակցել
բաժանագծի պահպանման
ծախսերին

ընդհանուր բաժնային սեփականությունն համարվող
բաժանագիծը կարող է քանդվել կամ փոխվել հարևանների
փոխադարձ համաձայնությամբ