

## ՀԱՅԵՑԱԿԱՐԳ

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում հիփոթեքի նորմերն վերաբերող դրույթների մասին

### 1. Ներածություն

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը (1998թ) պարունակում է առանձին բաժին հիփոթեքի վերաբերյալ (260-272 հոտվածներ) և բավականին մանրամասն կարգավորում է այն: Համաձայն միջազգային փորձագետների մասնագիտական վերլուծությանը (GIZ) ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի կարգավորումները հիմնականում համապատասխանում են միջազգային լավագույն փորձի և պարունակում են այնպիսի կարգավորումներ, որոնք արդիական են զարգացած մի շարք Եվրոպական երկրներում (օրինակ՝ Գերմանիայում և Ֆրանսիայում):

### 2. Առկա խնդիրները և փոփոխությունների անհրաժեշտությունը

Ամենուայնիվ, վերջին տարիների փորձը ցույց է տվել, որ անհրաժեշտ է վերանաել որոշ դրույթներ և սահմանումներ գործող օրենսգրքում: Մասնավորապես, 2005 թվականին առաջարկվել և ընդունվել են բազմաթիվ փոփոխություններ և լրացումներ արդեն իսկ գործող նորմերում: Մակայն դեռևս առկա են թերություններ թե՛ սահմանումների մեջ, թե՛ ձևակերպումների մեջ, որինց մասին առաջարկություններ ներկայացնում ենք ստորև:

### 3. Առաջարկվող լուծումները

- Թեև կոնստիտենտալ համակարգի շատ երկրներում հիփոթեքը չի հանդիսանում գրավի տեսակ, գտնում ենք, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի այն մոտեցումում, որ հիփոթեքն անշարժ գույքի գրավն է, եականորեն չի փոփոխում հիփոթեքի բնույթը: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հայ հասարակության գիտակցությունում արմատացել է այդ մոտեցումը, առաջարկում ենք այդ տեսակետից Քաղաքացիական օրենսգրքում որևէ փոփոխություն չկատարել:
- Առաջարկում ենք, որպեսզի հիփոթեքով ապահովվի նաև ապագայում ծագելիք կամ պայմանական պարտավորությունները:
- Անհրաժեշտ է սահմանել կադաստրում գրանցված տեղեկությունների հավաստիության սկզբունքը հիփոթեքը և դրանով ապահովված

պարտավորությունները պարտատիրոջ կողմից այլ անձի փոխանցելիս (պահանջի իրավունքի բարելախղճ ձեռքբերող):

- Առաջարկում ենք Քաղաքացիական օրենսգրքում սահմանել դրույթ, համաձայն որի այն դեպքում, երբ պարտապան չհանդիսացող գրավատուն կատարում է պարտավորությունը, հիփոթեքով ապահովված պահանջի իրավունքը փոխանցվում է իրեն:
- Քաղաքացիական օրենսգրքում սահմանված են որոշ անիմաստ պայմաններ, որոնք էական են պայմանագրի համար (օրինակ՝ կողմերի բնակության վայրերը, պայմանագրի կնքման վայրը և այլն): Առաջարկում ենք առավելագույնս կրճատել այդ իմպերատիվ պահանջները: Միննույն ժամանակ, որոշ պայմաններ, որոնք ցանկալի է, որի լինեն էական, սահմանված չեն օրենսգրքում (օրինակ՝ եթե պարտապանն ու գրավատունն նույն անձիք չեն, ապա անհրաժեշտ է հիփոթեքի պայմանագրում նշել նաև երրորդ անձի անունը):
- Առաջարկում ենք, Քաղաքացիական օրենսգրքում սահմանել դրույթ, համաձայն որի բոլոր այն անձիք, որոնց վիճակը հիփոթեքի առարկայի իրացման արդյունքում կարող է վատթարանալ, իրավունք ունենան կատարել ապահովված պարտավորությունը, ինչի դեպքում հիփոթեքը կփոխանցվի իրենց:
- Եթե պարտապանը գրավատուի պատճառով ստիպված լինի վաղաժամկետ բավարարել պարտապանի պահանջները, հիփոթեքը պետք է փոխանցվի պարտապանին, հիփոթեքի պայմանագրի պայմանները գրավատուի կողմից խախտման արդյունքում իրեն հասցված վնասների հատուցման պահանջի մասով:
- Հիփոթեքի գլուխը կարիք ունի նաև խմբագրման՝ այն ավելի հստակեցնելու, ավելնորդ և կրկնվող դրույթներից ձերբագատվելու նպատակով:

#### **4. Կարգավորման նպատակը և ակնկալվող արդյունքը**

Առաջարկվող կարգավորման նպատակն է առաջին հերթին ապահովել շրջանառու գույքի հետ կապված հիփոթեքի գործարքների պարզությունը և օրենսդրական կարգավորման հստակությունը: Սրանով ապահովվում է օրենսդրական մատչելիությունը և պարզությունը հանրության լայն խավերի համար, հնարավորինս բացառելով իրավական դրույթների երկակի մեկնաբանությունների հնարավորությունը: Արդյունքներից է նաև հիփոթեքի վերաբերյալ իրավական նորմերի համակարգային կարգավորումը, որը կհանգեցնի անշարժ գույքի շուկայի կայունացմանը և հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը: