

## ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»,  
«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ  
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

### 1 Իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

Անշարժ գույքը տարիներ շարունակ եղել է և շարունակում է գերակշիռ բաժին ունենալ ՀՀ-ում բնակչության կողմից կուտակված նյութական արժեքների կառուցվածքում: Հատկապես հետխորհրդային ժամանակաշրջանում բնակչությունը շարունակել է գերադասել ապահով ու ֆիզիկապես վերահսկելի ներդրումը՝ նշանակալից կապիտալը պահելով անշարժ գույքի մեջ: Արդյունքում՝ ընտանեկան կապիտալի զգալի մասը ձևավորվում է անշարժ գույքի հաշվին, մինչդեռ վերջինիս գույքային արժեքը հիմնականում հանդես է գալիս որպես օգտագործվող, բայց ոչ եկամտաբեր ակտիվ: Որոշ դեպքերում ակտիվի իրացվելիությունը սահմանափակ է, քանի որ դրա դրամայնացումը սովորաբար պահանջում է սեփականության իրավունքի դադարում, գույքի օտարում, ինչը մի շարք (օրինակ՝ գույքի սեփականատիրոջ՝ տարեց լինելու պարագայում) դեպքերում դիտարկվում է որպես անընդունելի լուծում:

Անշարժ գույքի նման կառուցվածքային գերակշռությունը հանգեցնում է նրան, որ բնակչության զգալի ակտիվներ դուրս են մնում ակտիվ տնտեսական շրջանառությունից՝ խոչընդոտելով նաև անշարժ գույքի կոնցեպտուալ զարգացմանը:

Այսպես, տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի հասած քաղաքացիների զգալի մասը, ունենալով անշարժ գույք, շարունակում է ապրել սահմանափակ ընթացիկ եկամուտներով՝ կենսաապահովման, կոմունալ և առօրյա աճող ծախսերի պայմաններում: Գործող օրենսդրական դաշտում

բացակայում է բավարար իրավական հիմք, որը կերաշխավորի անվտանգ և կանխատեսելի մեխանիզմ՝ սեփականատիրոջը հնարավորություն տալու իր անշարժ գույքի արժեքի հաշվին ստանալ եկամուտներ՝ պահպանելով ոչ միայն գույքի նկատմամբ իր սեփականության, այլև այն օգտագործելու (բնակվելու) իրավունքը: Այսպիսով, առկա է իրավական բաց՝ տարեց քաղաքացիների գույքային պոտենցիալը ֆինանսական ռեսուրսի վերածելու, ինչպես նաև սոցիալական պաշտպանության լրացուցիչ մեխանիզմ ստեղծելու ուղղությամբ:

Այս պայմաններում անհրաժեշտություն է առաջանում ստեղծելու այնպիսի իրավական մեխանիզմ, որը հնարավորություն կտա ռազմավարական առումով կարևոր այս ակտիվը՝ անշարժ գույքը, դարձնել շրջանառելի ֆինանսական ռեսուրս՝ առանց դրա անմիջական օտարման: Այդպիսի գործիք է հետադարձ հիփոթեքը, որը թույլ է տալիս անշարժ գույքի շուկայում առկա մեծ արժեքը վերածել տնտեսական շրջանառության՝ ապահովելով կապիտալի հոսք ֆինանսական համակարգ և խթանելով անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը միտված կարևոր գործընթացները:

Այս մեխանիզմը լայնորեն կիրառվում է մի շարք զարգացած երկրներում՝ ԱՄՆ-ում, Մեծ Բրիտանիայում, Կանադայում, որտեղ այն դիտվում է ոչ միայն անշարժ գույքի զարգացման, այլև տարեց քաղաքացիների ֆինանսական կայունությունը բարձրացնելու արդյունավետ միջոց:

## **2 Առաջարկվող կարգավորման բնույթը #**

Ըստ նախագծով տրված «հետադարձ հիփոթեք» հասկացության՝ հետադարձ հիփոթեք է համարվում այն հիփոթեքային վարկային պայմանագիրը, որի հիման վրա՝ անշարժ գույքի սեփականատերը, ով հասել է օրենքով սահմանված տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի, պահպանելով համապատասխան գույքի նկատմամբ սեփականության և օգտագործման իրավունքները, իր գույքը ծանրաբեռնում է հետադարձ հիփոթեքով, իսկ գրավառուն պարտավորվում է սեփականատիրոջը վճարել դրամական միջոցներ՝ պարբերական ձևով՝ հատուկ բանկային հաշվի միջոցով:

Հետադարձ հիփոթեքի վերոնշյալ հասկացությունը գրեթե նույնակերպ է մեկնաբանվում նաև միջազգային փորձի համատեքստում: Նախագիծը մշակելիս Կադաստրի կոմիտեն ուսումնասիրել է հետադարձ հիփոթեքի կիրառության միջազգային փորձը, որն ընդգծում է, որ ինստիտուտը կայուն է այն դեպքում, երբ միաժամանակ ապահովվում են իրավական հստակությունը, սպառողի պաշտպանությունը և ֆինանսական կարգապահությունը:

Քննարկվող ինստիտուտի վերաբերյալ ԱՄՆ-ի գործող իրավակարգավորումում կիրառվում են մի քանի ծրագրեր, մասնավորապես #

- **Home Equity Conversion Mortgage (HECM)** ծրագիրը, որը ձևավորվել է որպես սոցիալ-ֆինանսական գործիք, նպատակ ունենալով տարեց տանտերերին՝ 62 տարին լրացած սեփականատերերին (կամ նրանց ամուսիններին) հնարավորություն տալ կուտակված բնակարանային կապիտալը փոխակերպելու իրացվող միջոցների՝ առանց տունը վաճառելու կամ այնտեղից հեռանալու

- **Single-Purpose Reverse Mortgage** ծրագիրը, որը առաջարկվում է տեղական իշխանությունների կամ ոչ առևտրային կազմակերպությունների, այլ ոչ թե բանկերի կողմից: Նշված ծրագրով տրամադրվող միջոցները թույլատրելի է օգտագործել միայն կոնկրետ նպատակի համար (օրինակ՝ գույքահարկի կամ տան վերանորոգման ծախսերի մարման համար)

- **Proprietary Reverse Mortgage** կամ **Jumbo** ծրագիրը, որը մատչելի է ավելի բարձր արժեք ունեցող անշարժ գույքի սեփականատերերի համար և պայմանները սահմանվում են վարկային կազմակերպությունների ներքին կանոններով:<sup>1</sup>

Նշված ծրագրերից լայն կիրառություն ունի HECM ծրագիրը, որի շրջանակում անշարժ գույքի սեփականատիրոջը տրամադրվող միջոցների չափը և պայմանները տարբերվում են՝ կախված մի շարք հանգամանքներից, այդ թվում՝ անշարժ գույքի գնահատված արժեքից: Շահառու կարող են լինել բավարար կապիտալ ունեցող 62 տարին լրացած անձինք (սակ նրանց ամուսինը/կինը՝ օրենքով նախատեսված պայմաններով), իսկ գրավառուի կողմից տրամադրվող

---

<sup>1</sup> [https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/?utm_source=chatgpt.com)

վճարները կարող են իրականացվել՝ միանվագ վճարման, պարբերական վճարումների, վարկային գծի, կամ այդ ձևաչափերի համակցված տեսքով: Ծրագրի պայմաններով վարկային պարտավորությունը դառնում է վճարելի (ենթակա մարման), երբ վարկառուն դադարում է բնակվել համապատասխան բնակարանում, օտարում է այն (այդ թվում՝ վաճառքով) կամ մահանում է, իսկ դրան հարակից ծախսերի՝ գործակալավճարի, գրանցման ծախսերի, ապահովագրական վճարների, տոկոսագումարների և վճարումների/բաշխման կարգավորումները սահմանվում են նույն ծրագրով:<sup>2</sup>

Նշված ծրագրով վարկատուն պարտավոր է սեփականատիրոջը տրամադրել պարտադիր խորհրդատվություն՝ ծրագրի պայմանները պարզաբանելով առնվազն տաս (10) օր առաջ և ներկայացնելով տարեկան հաշվետվություն պարտավորության մնացորդի վերաբերյալ, իսկ նշված խորհրդատվությունը պետք է ընդգրկի այլընտրանքային ֆինանսավորման տարբերակները, հնարավոր հարկային հետևանքները, ինչպես նաև ծրագրի ազդեցությունը սեփականատիրոջ ժառանգության և ընտանիքի վրա:

Նախագծով առաջարկվող կարգավորումները ձևակերպվել են միջազգային լավագույն փորձի ուսումնասիրության արդյունքներով և ներկայացնում են դրանց իրավաչափ, համադրված կիրառումը՝ հարմարեցված Հայաստանի Հանրապետության իրավակարգին:

Հաշվի առնելով, որ Նախագծով ներդրվում է նոր ինստիտուտ՝ դրա շրջանակում մանրամասն կարգավորվում են հետևյալ հիմնարար հարցերը.

- հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրին, ինչպես նաև դրա անբաժանելի մաս կազմող հավելվածին ներկայացվող պահանջները,
- պայմանագրի կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները,
- պայմանագրի դադարեցման հիմքերը,
- պայմանագրին ներկայացվող առանձնահատկությունները,

---

<sup>2</sup> [https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.investopedia.com/mortgage/reverse-mortgage/?utm_source=chatgpt.com)

- պայմանագրից բխող իրավունքների պետական գրանցումը:

Հատկանշական են նաև Նախագծով սահմանվող հետադարձ հիփոթեքի կիրառման առանձնահատուկ կարգավորումները, որոնցով, մասնավորապես, սահմանվում են՝ վարկավորման տոկոսադրույքների առավելագույն շեմը, տոկոսադրույքների կիրառման համաչափությունը, պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների մարման կարգը և դրանց չափերի (տոկոսներ, վճարներ, ծախսեր) հետ կապված կապակցված իրավահարաբերությունները, ինչպես նաև պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի ապահովագրության, դրա գնահատման, այդ գույքի նկատմամբ սահմանափակումների կիրառման և պայմանագրի դադարեցման հետ կապված հարաբերությունները:

Առաջարկվող կարգավորումներով պահպանվում է սեփականատիրոջ իր տանը բնակվելու և այն օգտագործելու իրավունքը մինչև պայմանագրի դադարեցման հիմքերի առաջացումը: Միաժամանակ նախատեսվում է նաև, որ հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավատուի կամ նրա իրավահաջորդների պարտավորությունները չեն կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքի իրացումից ստացված դրամական միջոցների չափը, իսկ եթե գույքի իրացումից ստացված գումարը գերազանցում է պարտքի (ներառյալ՝ պայմանագրով նախատեսված տոկոսների, օրինական ծախսերի) չափը, ապա մնացորդը վերադարձվում է գրավատուին, իսկ նրա մահվան դեպքում՝ իրավահաջորդներին օրենքով սահմանված կարգով:

«Քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծին զուգահեռ անհրաժեշտություն է առաջացել համապատասխան փոփոխություններ իրականացնել նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հետադարձ հիփոթեքը նույնպես ենթակա է պետական գրանցման:

Բացի այդ, Նախագծով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում ներդրվում է իրավունքի նոր տեսակ՝ «ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունք», որը նախատեսում է, որ ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված գույքը կարող է ամրագրվել նաև որպես ամուսնու բացառիկ սեփականություն: Այս դեպքում կենդանի մնացած ամուսինը շարունակում է սեփականության իրավունքով անխոչընդոտ տնօրինել և օգտագործել իր կենցաղային միջավայրը՝ բնակարանը կամ տունը՝ որպես մեկ ամբողջական գույքային միավոր, առանց այդ փուլում գույքը մյուս ժառանգների հետ բաժանելու անհրաժեշտության: Այս կարգավորումը ապահովում է կենսապայմանների շարունակականությունը և նպաստում է արժանապատիվ ծերությանը: Ամուսնության ընթացքում գույքի գրանցումը որպես ամուսնու բացառիկ սեփականություն նաև ապահովում է իրավական հստակություն և գույքային հարաբերությունների կանխատեսելի զարգացում՝ ամրապնդելով ամուսնու սոցիալական պաշտպանվածությունը:

Նախագծով առաջարկվող կարգավորումների համատեքստում անհրաժեշտություն է առաջացել համապատասխան փոփոխություններ կատարել նաև ՀՀ հարկային օրենսգրքում՝ վերջինիս կարգավորումները առավել հստակ և ընդգծված ձևով ամրագրելու նպատակով՝ հիմք ընդունելով նախագծով առաջարկվող կարգավորումների սոցիալական բնույթը:

Նախագծի մշակման ընթացքում համապատասխան հարցում է իրականացվել նաև ՀՀ վիճակագրական կոմիտե, որին ի պատասխան ստացվել է տվյալներ #

ՀՀ մշտական բնակչության թվաքանակը 80 և բարձր տարիքային խմբերի բաշխմամբ, 2025թ. հունվարի 1-ի դրությամբ #

	<i>հազ. մարդ</i>
Տարիքային խումբ	Մշտական բնակչության թվաքանակը
80-84	45 485
85-89	33 035
90-94	7 625
95 և ավելի	1 033

#

### 3 Ակնկալվող արդյունքը #

Նախագծի ընդունման արդյունքում անշարժ գույքի շուկայի մեջ ներգրավված կապիտալի շրջանառությունը կաճի, ինչի շնորհիվ շուկան կդառնա ավելի ակտիվ և կանխատեսելի: Անշարժ գույքի այն հատվածը, որը մինչև հիմա գտնվել է պասիվ սպառողական օգտագործման դաշտում, կդառնա շրջանառվող ֆինանսական ակտիվ՝ ապահովելով նոր դրամական հոսքեր և եկամտաբերություն: Անշարժ գույքի շուկան կդառնա ավելի բազմաշերտ՝ կձևավորվեն շուկայի նոր մասնակիցներ: Հետագայում հիփոթեքի և ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքի ինստիտուտների ներդրումը ոչ միայն անշարժ գույքի զարգացման, այլև սոցիալական պետության համար կարևոր քայլ է այն միաժամանակ ապահովում է սեփականության իրավունքի լիարժեք իրացումը, ֆինանսական գործիքների ընդլայնումը և քաղաքացիների համար ստեղծում է նոր հնարավորություն՝ իրենց գույքի արժեքը վերածելու կայուն եկամտի: Նախագծի ընդունման արդյունքում կներդրվի ֆինանսական նոր արտադրանք, կապահովվի սոցիալական պաշտպանվածության բարձրացում, կբարձրանա կյանքի որակը, սեփականության իրավունքի տնտեսական արժեքը և վստահությունը ֆինանսական համակարգի նկատմամբ:

**4 #Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

**5 Նախագծերի ընդունման կապակցությամբ այլ նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտության մասին**

**6 #Իսպր ռազմավարական փաստաթղթերի հետ.**

Նախագծի մշակումն պայմանավորված է ՀՀ կառավարության 2021 թվականի նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների գործունեության միջոցառումների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշմամբ հաստատված N 1 հավելվածի «Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն» բաժնի 106-րդ կետով նախատեսված միջոցառման կատարմանն ուղղված աշխատանքներից: Նախագծի ընդունման արդյունքում կներդրվի ֆինանսական նոր արտադրանք, կապահովվի սոցիալական պաշտպանվածության բարձրացում, կբարձրանա

կյանքի որակը, սեփականության իրավունքի տնտեսական արժեքը և վստահությունը ֆինանսական համակարգի նկատմամբ: