

# ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ

## Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

Ընդունվել է Ազգային ժողովի կողմից  
1998 թվականի մայիսի 5-ին

### Հոդված 135. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը ենթակա են պետական գրանցման:

Գրանցման ենթակա են՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, հիփոթեքը, [հետադարձ հիփոթեքը](#), սերվիտուտները, ինչպես նաև սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավունքները:

2. Շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

3. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման կարգը և դրանց գրանցումը մերժելու հիմքերը սահմանվում են օրենքով:

*(135-րդ հոդվածը փոփ. 08.04.10 ՀՕ-40-Ն)*

### Հոդված 201. Ամուսինների ընդհանուր սեփականությունը

1. Ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ նրանց միջև կնքված պայմանագրով:

1.1. Ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ ամուսինների համատեղ դիմումի հիման վրա «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով գրանցվում է ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքը: Ամուսնու բացառիկ սեփականություն համարվող անշարժ գույքն ամուսիններից մեկի մահվան դեպքում չի ներառվում մահացած ամուսնու ժառանգության զանգվածում և մինչև մյուս ամուսնու մահը շարունակում է սեփականության իրավունքով պատկանել ողջ մնացած ամուսնուն:

2. Մինչև ամուսնությունն ամուսիններից յուրաքանչյուրի գույքը, ինչպես նաև ամուսնության ընթացքում ամուսիններից մեկի նվեր կամ ժառանգություն ստացած գույքը նրա սեփականությունն է:

3. Անհատական օգտագործման գույքը (հագուստը, կոշիկը և այլն), բացառությամբ թանկարժեք իրերի և պերճանքի առարկաների, եթե նույնիսկ այն ձեռք է բերվել ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր միջոցների հաշվին, համարվում է այն ամուսնու սեփականությունը, որն այդ գույքն օգտագործել է:

4. Ամուսիններից յուրաքանչյուրի գույքը կարող է ճանաչվել նրանց համատեղ սեփականություն, եթե պարզվի, որ ամուսնության ընթացքում ամուսինների ընդհանուր գույքի կամ մյուս ամուսնու անձնական գույքի հաշվին կատարվել են ներդրումներ, որոնք նշանակալի չափով ավելացրել են այդ գույքի արժեքը (հիմնական վերանորոգում, վերակառուցում, վերասարքավորում և այլն), եթե այլ բան նախատեսված չէ ամուսինների միջև կնքված պայմանագրով:

5. Ամուսիններից մեկի պարտավորությունների համար կարող է բռնագանձում տարածվել նրա սեփականության ներքո գտնվող գույքի, ինչպես նաև ամուսինների ընդհանուր գույքում նրա բաժնի վրա:

**(201-րդ հոդվածը խմբ. 22.12.10 ՀՕ-253-Ն)**

## **Հոդված 226. Գրավի իրավունքի հասկացությունը**

1. Գրավի իրավունքը (այսուհետ՝ գրավը) գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման ապահովման համար:

2. Գրավը լրացուցիչ (ակցեսոր) պարտավորություն է գրավառուի (պարտատիրոջ) հանդեպ գրավատուի (պարտապանի) հիմնական պարտավորության կատարման ապահովման համար:

3. Անշարժ գույքի, տրանսպորտային միջոցի, բանկային հաշվի, դեպոզիտի (ավանդի) կամ արժեթղթի գրավով ապահովված պարտավորության պարտատերը (գրավառուն) պարտապանի կողմից այդ պարտավորությունը չկատարվելու դեպքում գույքի տիրոջ (գրավատուի) մյուս պարտատերերի հանդեպ գրավ դրված գույքի արժեքից բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք ունի: Անշարժ գույքի, տրանսպորտային միջոցի, բանկային հաշվի, դեպոզիտի (ավանդի), ինչպես նաև արժեթղթի գրավի պայմանագրից ծագող իրավունքը լիազորված մարմնի կողմից վարվող գրավի գրանցման մատյանում առավել վաղ գրանցած գրավառուն, մյուս՝ համապատասխան գույքի գրավի պայմանագրերից ծագող իրենց

իրավունքներն առավել ուշ գրանցած կամ չգրանցած գրավառուների հանդեպ գրավ դրված գույքի արժեքից բավարարում ստանալու նախապատվության իրավունք ունի:

4. Գրավառուն իրավունք ունի, սույն հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված սկզբունքով, բավարարում ստանալ գրավ դրված գույքի կորստի կամ վնասվածքների ապահովագրական հատուցումից, անկախ այն բանից, թե այն ում օգտին է ապահովագրված, եթե նման կորուստը կամ վնասվածքը չեն ծագել այնպիսի պատճառներից, որոնց համար պատասխանատու է գրավառուն:

5. Սույն պարագրաֆում պարունակվող գրավի մասին ընդհանուր կանոնները կիրառվում են հիփոթեքի [և հետադարձ հիփոթեքի](#) նկատմամբ, եթե այլ կանոններ չեն սահմանված սույն գլխի հիփոթեքին [և հետադարձ հիփոթեքին](#) վերաբերող պարագրաֆներում:

*(226-րդ հոդվածը լրաց. 11.05.04 ՀՕ-78-Ն, խմբ. 17.12.14 ՀՕ-264-Ն, 27.10.16 ՀՕ-190-Ն)*

### **Հոդված 253. Գրավի տեսակները**

Գրավի տեսակներն են՝

- 1) գրավականը.
- 2) գրավատուն հանձնված գույքի գրավը.
- 3) իրավունքների գրավը.
- 4) դրամական միջոցների գրավը.
- 5) կոշտ գրավը.
- 6) շրջանառության մեջ գտնվող ապրանքների գրավը.
- 7) հիփոթեքը: ~~և~~
- 8) [հետադարձ հիփոթեքը](#):

## **§ 2.1. ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔ**

### **1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ՄԱՍԻՆ**

#### **Հոդված 272.1. Հետադարձ հիփոթեքի հասկացությունը**

1. Հետադարձ հիփոթեքը բնակելի տան, բնակարանի կամ այգետնակի (ամառանոցի) գրավի հատուկ տեսակ է:

#### **Հոդված 272.2. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիր**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը վարկային խառը պայմանագիր է, որի հիման վրա բանկը կամ վարկային կազմակերպությունը պարտավորվում է հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով նախատեսված չափերով և պայմաններով պարբերական ամենամսյա վճարումների ձևով, որի օրը սահմանվում է պայմանագրում կամ պայմանագրում նշված նպատակի համար դրամական միջոցներ տրամադրել գրավատուին Կենտրոնական բանկի սահմանած հատուկ բանկային հաշվի միջոցով, իսկ գրավատուն՝ օրենքով սահմանված տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի հասած, անշարժ գույքի՝ բնակարանի, բնակելի տան կամ այգետնակի (ամառանոցի) սեփականատերը, պահպանելով համապատասխան գույքի նկատմամբ սեփականության և օգտագործման իր իրավունքները, իր գույքը ծանրաբեռնում է հետադարձ հիփոթեքով:

### **Հոդված 272.3. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի բովանդակությունը**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրում պետք է նշված լինեն կողմերի անունները (անվանումները) և բնակության վայրերը (գտնվելու վայրերը), հետադարձ հիփոթեքի առարկան, հիփոթեքով ապահովված պարտավորության էությունը, դրա գումարը, հատուկ բանկային հաշվի տվյալները, վճարումների կատարման ժամկետը, տրամադրման ձևը, նպատակային ուղղվածության դեպքում՝ նպատակը, կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները, պարտավորության մարման հիմքերը:

2. Հետադարձ հիփոթեքի առարկան որոշվում է պայմանագրում դրա անվանման և նույնականացման համար բավարար նկարագրությամբ (անշարժ գույքի միավորի հասցե, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վկայականի համար կամ անշարժ գույքի միավորի կադաստրային ծածկագիր):

3. Հետադարձ հիփոթեքի առարկա կարող է լինել միայն գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը՝ բնակարանը, բնակելի տունը կամ այգետնակը (ամառանոցը), որը հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի կնքման պահին ծանրաբեռնված չէ երրորդ անձանց իրավունքներով: Ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող անշարժ գույքը հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի առարկա կարող է հանդիսանալ այն դեպքում, երբ համատեղ սեփականության բոլոր մասնակիցները հասել են օրենքով սահմանված տարիքային

աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքին և այդ անշարժ գույքը վերջիններիս պատկանում է ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքով:

4. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է ունենա անբաժանելի մաս կազմող հավելված, որտեղ պետք է նկարագրվի պայմանագիր կնքելու պահին պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի փաստացի վիճակն առնվազն հետևյալ տվյալներով.

1) արտաքին հարդարումը՝ յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով կիրառված նյութերի տեսակները,

2) ներքին հարդարումը՝ դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ, պատեր (նշելով կիրառված նյութերի տեսակները),

3) լուսանկարների փաթեթ՝ արտաքին լուսանկարներ անշարժ գույքի միավորի բոլոր կողմերից՝ հնարավորության դեպքում, ներքին լուսանկարներ՝ առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից:

5. Գրավառուն, հանդիսանալով հետադարձ հիփոթեքով ապահովված պարտավորության (հիմնական պարտավորության) կրողը, այդ պարտավորությամբ գրավ դրված գույքի արժեքից գրավատուի մյուս պարտատերերի հանդեպ իր դրամական պահանջները բավարարելու նախապատվության իրավունք ունի:

6. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը պարտադիր պետք է պարունակի դրույթ առ այն, որ սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 1-ի մասի 1-ին 1-ին կետով սահմանված հիմքի առաջացման պահից, իսկ նույն մասի 3-րդ կետով նախատեսված դեպքում՝ նույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված գործն ըստ էության լուծող դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելու պահից գրավառուն իրավունք ունի՝ առանց դատարան դիմելու, օրենքով սահմանված կարգով բռնագանձում տարածելու պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ և այն իրացնելու:

#### **Հոդված 272.4. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի ձևը**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը կարող է լինել ինչպես երկկողմ, այնպես էլ բազմակողմ:

2. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է կնքվի գրավոր՝ գրավատուի և գրավառուի ստորագրությամբ, իսկ եթե նման պայմանագրի կնքման համար անհրաժեշտ է երեք և ավելի կողմերի համաձայնեցված կամրի արտահայտությունը, ապա մյուս կողմերի ստորագրությամբ՝ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով:

3. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը պարտադիր ենթակա է նոտարական կարգով վավերացման:

### **Հոդված 272.5. Հետադարձ հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ «Գույրի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով:

### **Հոդված 272.6. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի ժամկետը և դադարման հիմքերը**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը կնքվում է անժամկետ և դադարեցվում է հետևյալ հիմքերից որևէ մեկի առկայության դեպքում.

1) գրավատուի մահ,

2) գրավադրված գույրի օտարում,

3) գրավատուի կողմից այլ վայրում մշտական բնակություն հաստատել,

4) գրավատուի կողմից հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով ստանձնած, մինչև տվյալ պահը գոյացած պարտավորությունների ամբողջական մարումը:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայության դեպքում հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիրը կարող է դադարել, եթե դատական կարգով հաստատվել է գրավատուի կողմից հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի շրջանակներում նույն պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույրից

տարբերվող այլ վայրում մշտական բնակություն հաստատելու հանգամանքը, որի ապացուցման բեռը կրում է գրավառուն:

**Հոդված 272.7. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավատուի իրավունքները ու պարտականությունները**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ամբողջ ընթացքում գրավատուն իրավունք ունի՝

1) պահպանել գրավադրված գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը,

2) ցանկացած պահի ամբողջությամբ կամ մասնակի մարել մինչև տվյալ պահը առկա պարտավորությունը՝ պայմանագրով նախատեսված հաշվարկների կարգով՝ պայմանագրով սահմանված տույժերի, տուգանքների և այլ լրացուցիչ վճարների վճարմամբ:

2. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ամբողջ ընթացքում գրավատուն պարտավոր է՝

1) մշտապես բնակվել պայմանագրի առարկա հանդիսացող՝ բնակարանում, բնակելի տանը կամ այգետնակում (ամառանոցում),

2) պահպանել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելվածով նկարագրված վիճակում՝ բնականոն մաշվածության հաշվառմամբ,

3) առանց գրավառուի նախնական գրավոր համաձայնության պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ չկատարել փոփոխություններ, որոնք հանգեցնում են անշարժ գույքի արժեքի նվազեցման,

4) գրավառուի կողմից տրամադրվող վճարների հաշվին սահմանված ժամկետներում կատարել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ օրենքով սահմանված հարկերն ու պարտադիր վճարումները.

5) գրավառուի կողմից տրամադրվող վճարների 80 տոկոսն օգտագործել բացառապես անկանխիկ եղանակով՝ բոլոր վճարումներն իրականացնելով պայմանագրով նշված բանկային հաշվից.

6) չխոչընդոտել պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելվածով պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկարագրված վիճակը ստուգելու նպատակով գրավառուի մուտքը պայմանագրի առարկա հանդիսացող՝ բնակարան, բնակելի տուն կամ այգետնակ (ամառանոց)՝ աշխատանքային օրերին, նախապես՝ առնվազն 24 ժամ առաջ գրավոր տեղեկացնելու պայմանով.

7) պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքն օտարելու կամ այլ պարտավորություններով ծանրաբեռնելու դեպքում (բացառությամբ՝ հաջորդող գրավի) նախօրոք գրավոր տեղեկացնել գրավառուին և ստանալ նրա գրավոր համաձայնությունը:

### **Հոդված 272.8. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավառուի իրավունքները ու պարտականությունները**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ամբողջ ընթացքում գրավառուն պարտավոր է.

1) հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիր կնքելուց առնվազն տասն օր առաջ ապահովել գրավատուի պարտադիր խորհրդատվությունը՝ վերջինիս համար հասկանալի լեզվով և մանրամասն ներկայացնելով պայմանագրի պայմանները, դրանց իրավական և ֆինանսական հետևանքները, կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները, կիրառելի տոկոսադրույքը, ինչպես նաև տարեկան սպասարկման, հաշվի սպասարկման, ապահովագրության, գույքի գնահատման և այլ հնարավոր վճարները, ծախսերը, որի անցկացված լինելու և ներկայացված տեղեկատվությանը ծանոթանալու փաստը գրավատուն հաստատում է գրավոր հայտարարությամբ՝ ստորագրությամբ.

2) պահպանել սույն մասի 1-ին կետով նախատեսված գրավոր հայտարարությունը.

3) տարեկան մեկ անգամ գրավոր (այդ թվում՝ էլեկտրոնային եղանակով) տրամադրել գրավատուին հաշվետվություն՝ պայմանագրով առաջացած պարտավորության մնացորդի, հաշվարկի հիմքերի և կատարված վճարումների վերաբերյալ.

4) նախքան հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիր կնքելը, իսկ սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին և 3-րդ կետերով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքում այդ պահից՝ վեցամսյա ժամկետում, իրականացնել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գնահատում «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով.

5) սույն օրենսգրքի 272.9-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված ժամկետում գրավատուի իրավահաջորդի կողմից գրավատուի՝ գրավառուի հանդեպ մինչև 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առկայությունն ունեցած պարտավորությունները չմարելու և պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը ձեռք չբերելու դեպքում, նշված ժամկետի ավարտից հետո՝ եռամսյա ժամկետում իրացնել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը.

6) սույն օրենսգրքի 272.9-րդ հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված դեպքում, գանձելով պայմանագրով ստանձնված պարտավորություններն ամբողջ ծավալով, այդ թվում՝ պայմանագրով նախատեսված լրացուցիչ ծախսերը, վճարները, տույժերն ու տուգանքները, մնացորդի առկայության դեպքում այն վերադարձնել գրավատուին, նրա մահվան դեպքում՝ իրավահաջորդներին՝ օրենքով սահմանված կարգով.

7) հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում ապահովագրել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելվածում նկարագրված վիճակով, ինչպես նաև պայմանագրի կատարման հետ կապված բանկային գործունեության ռիսկերը (այդ թվում՝ գրավատուի լրակեցության, գույքի շուկայական արժեքի կորուստ):

2. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ամբողջ ընթացքում գրավառուն իրավունք ունի.

1) սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 1-ի մասի 1-ին կետով սահմանված հիմքի առկայության դեպքում՝ օրենքով սահմանված կարգով առանց դատարան դիմելու պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ բռնագանձում տարածել և իրացնել՝ սույն օրենսգրքի 272.9-րդ հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված պահանջի պահպանմամբ.

2) սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտի առկայության դեպքում՝ օրենքով սահմանված կարգով առանց դատարան դիմելու պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ բռնագանձում տարածել և իրացնել.

3) պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելվածով պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկարագրված վիճակը ստուգելու նպատակով անարգել մուտք գործել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույք՝ աշխատանքային օրերին, նախապես՝ առնվազն 24 ժամ առաջ գրավատուին տեղեկացնելու պայմանով.

4) պայմանագրի անբաժանելի մաս հանդիսացող հավելվածով պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նկարագրված վիճակի ակնհայտ վատթարացման դեպքում կազմել համեմատական վերլուծություն և դիմել ապահովագրական ընկերությանը՝ պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի հավելվածում նկարագրված վիճակը վերականգնելու համար:

### **Հոդված 272.9. Հետադարձ հիփոթեքի կիրառման առանձնահատուկ կարգավորումներ**

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը, պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելվածում նկարագրված վիճակով, ենթակա է պարտադիր ապահովագրության:

2. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագիր կնքելուց առաջ պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը ենթակա է պարտադիր գնահատման՝ «Գնահատման

գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով: Ընդ որում՝ նշված դեպքերում կազմված յուրաքանչյուր գնահատման հաշվետվություն պարտադիր ենթակա է ստուգման՝ «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով, Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գնահատման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից:

3. Հետադարձ հիփոթեթի պայմանագրով հետադարձ հիփոթեթի տարեկան տոկոսադրույքը չի կարող գերազանցել պայմանագրի կնքման պահին Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից առաջարկվող բնակարանային հիփոթեթային վարկերի փաստացի տարեկան նվազագույն տոկոսադրույքը:

4. Հետադարձ հիփոթեթով տրամադրված գումարի նկատմամբ տոկոսները պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում, կուտակվում են և չեն մարվում ընթացիկ վճարումներով մինչև պայմանագրի դադարեցման հիմքերի առաջացումը: Հետադարձ հիփոթեթով տրամադրված գումարի տոկոսադրույքները հաստատուն են:

5. Հետադարձ հիփոթեթի պայմանագրով գրավատուի կամ նրա իրավահաջորդների պարտավորությունները չեն կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքի իրացումից ստացված դրամական միջոցների չափը (ոչ ռեզրեսային պատասխանատվություն):

6. Եթե գույքի իրացումից ստացված գումարը գերազանցում է պարտքի (ներառյալ՝ պայմանագրով նախատեսված տոկոսների և ծախսերի) չափը, մնացորդը վերադարձվում է գրավատուին, իսկ նրա մահվան դեպքում՝ իրավահաջորդներին օրենքով սահմանված կարգով:

7. Եթե գույքի իրացումից ստացված գումարը բավարար չէ գոյացած պարտավորության ամբողջական (ներառյալ՝ պայմանագրով նախատեսված տոկոսների և ծախսերի) կատարման համար, ապա մնացած մասը չի կարող բռնագանձվել գրավատուից կամ նրա իրավահաջորդներից այլ գույքի հաշվին, և

պարտավորությունը համարվում է ավարտված իրացումից ստացված գումարի չափով:

8. Սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առկայության դեպքում գրավատուի իրավահաջորդը մինչև 6 ամսյա ժամկետում կարող է ամբողջությամբ մարել գրավառուի հանդեպ գրավատուի մինչև 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առկայությունն ունեցած պարտավորությունները և ձեռք բերել պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը:

9. Պայմանագրի գործողության ողջ ընթացքում պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքը չի կարող հանդիսանալ հայցի ապահովման միջոց՝ գրավատուի երրորդ անձանց նկատմամբ ունեցած պարտավորությունների կապակցությամբ:

10. Սույն օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայության դեպքում գրավառուն պետք է հանդիսանա այդ գործարքի կողմը: Գրավատուի կողմից պայմանագրի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում վաճառքի դիմաց ստացվելիք գումարը պարտադիր փոխանցվում է գրավառուի կողմից տրված համաձայնագրում նշված հատուկ բանկային հաշվին:

### **Հոդված 1186. Ժառանգության զանգված**

1. Ժառանգության զանգվածի մեջ է մտնում ժառանգության բացման օրը ժառանգատուին պատկանող գույքը՝ ներառյալ դրամը, արժեթղթերը, գույքային իրավունքները և պարտականությունները:

2. Ժառանգության զանգվածի մեջ չեն մտնում ժառանգատուի անձի հետ անխզելիորեն կապված իրավունքները և պարտականությունները, մասնավորապես՝

1) ալիմենտային պարտավորություններով իրավունքները և պարտականությունները.

2) քաղաքացու կյանքին կամ առողջությանը պատճառված վնասը հատուցելու իրավունքը.

3) անձնական ոչ գույքային իրավունքները և այլ ոչ նյութական բարիքները.

4) այն իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնց անցումը ժառանգությամբ չի թույլատրվում սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով:

3. Ժառանգատուին ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը ժառանգության զանգվածում ներառվում է երկու ամուսինների մահից հետո:

**Հոդված 1247. Ընդհանուր համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքի ժառանգությունը**

Ընդհանուր համատեղ սեփականության մասնակցի մահը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի 1.1-ին մասով նախատեսված դեպքերի, հիմք է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում նրա բաժինը որոշելու և սույն օրենսգրքի 199 հոդվածով սահմանված կարգով ընդհանուր գույքը բաժանելու կամ մահացած մասնակցի բաժինը դրանից առանձնացնելու համար: Այդ դեպքում ժառանգությունը բացվում է մահացած մասնակցի բաժինն հասանելիք ընդհանուր գույքի, իսկ գույքը բնեղենով բաժանելու անհնարինության դեպքում՝ նման բաժնի արժեքի նկատմամբ: