

Կ-011-31.05.2017-ՊԻՄԻ-011/1

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգիրքը լրացնել նոր՝ 14.2-րդ գլխով.

«ԳԼՈՒԽ 14.2.

ՀԱՐԵԱՆԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

Հոդված 225.3. Հասկացությունը

1. Սույն գլխի կանոնները կարգավորում են հարևանային հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի փոխադարձ ազդեցության, ջրօգտագործման, բաժանագծի անցկացման և հարևանների միջև ծագող այլ հարաբերությունները:

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

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

Հոդված 225.4. Թույլատրելի ազդեցությունը

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

2. 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:

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

Հոդված 225.5. Զրոգտագործումը

1. Զրային 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:

Հոդված 225.6. Հարևանային համարվող անշարժ գույքի ջրահեռացումը

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

Հոդված 225.7. Հարեւան հողամասից արմատների եւ ճյուղերի անցումը այլ հողամաս: Ծառից ընկած պտուղները

1. 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: Սույն մասով 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:

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

Հոդված 225.8. Հողամասի ցանկապատը կամ պարիսպը

1. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի ցանկապատել, պարսպապատել կամ այլ բաժանագծի միջոցով (սույն գլխում այսուհետ՝ բաժանագիծ) սահմանազատել իրեն պատկանող հողամասը կամ վերականգնել արդեն գոյություն ունեցող, սակայն մաշված կամ վնասված բաժանագիծը:

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

Հոդված 225.9. Վիճելի սահմանը

1. 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:

Հոդված 225.10. Սահմանակից կառույցների ընդհանուր օգտագործումը

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

2. 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:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված բաժանագիծը համարվում է գլխավոր անշարժ գույքի (գույքային միավորի) պատկանելիք, որը կարող է օտարվել կամ ծանրաբեռնվել միայն գլխավոր անշարժ գույքի հետ միասին: Սույն հոդվածով սահմանված բաժնային սեփականության իրավահարաբերությունների նկատմամբ չեն կիրառվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 195-րդ հոդվածի կանոնները, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու կարգը:

4. Եթե հարեւանները ունեն սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք, ապա նրանցից յուրաքանչյուրը պարտավոր է՝

ա) բաժանագիծն այնպես օգտագործել, որ չխոչընդոտի մյուսի ընդհանուր օգտագործումը,

բ) հավասարաչափ մասնակցել բաժանագծի պահպանման ծախսերին:

5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված ընդհանուր բաժնային սեփականություն համարվող բաժանագիծը կարող է քանդվել կամ փոխվել հարեւանների փոխադարձ համաձայնությամբ:»:

Հոդված 2. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2018 թվականի փետրվարի 1-ին:

2. Սույն օրենքի 1-ին հոդվածով լրացվող 225.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի գործողությունը տարածվում է սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցվող շենքերի, շինությունների նկատմամբ:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ՀՀ ԱԺ առաջին ընթերցմամբ ընդունված «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության Կ-011-31.05.2017-ՊԻՄԻ-011/1 օրենքի նախագծում կատարված փոփոխությունների և լրացումների վերաբերյալ

Առաջին ընթերցում

Կ-011-31.05.2017-ՊԻՄԻ-011/1

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգիրքը լրացնել նոր՝ 14.2-րդ գլխով.

«ԳԼՈՒԽ 14.2.

ՀԱՐԵՎԱՆԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

Հոդված 225.3. Հասկացությունը

1. Սույն գլխի կանոնները կարգավորում են հարևանային հողամասերի կամ այլ անշարժ գույքի փոխադարձ ազդեցության, ջրօգտագործման, բաժանագծի անցկացման և հարևանների միջև ծագող այլ հարաբերությունները:

2. Հարեւանային է այն հողամասը կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքը, որը որևէ հանակով ազդեցություն ունի մեկ այլ հողամասի կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքի վրա:

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

Հոդված 225.4. Թույլատրելի ազդեցությունը

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

2. 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:

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

Հոդված 225.5. Ջրօգտագործումը

1. 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:

Հոդված 225.6. Հարևանային համարվող անշարժ գույքի ջրահեռացումը

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

Հոդված 225.7. Հարեւան հողամասից արմատների եւ ճյուղերի անցումը այլ հողամաս: Ծառից ընկած պտուղները

1. 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: Սույն մասով 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:

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

Հոդված 225.8. Հողամասի ցանկապատը կամ պարիսպը

1. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի ցանկապատել, պարսպապատել կամ այլ բաժանագծի միջոցով (սույն գլխում այսուհետ՝ բաժանագիծ) սահմանազատել իրեն պատկանող հողամասը կամ վերականգնել արդեն գոյություն ունեցող, սակայն մաշված կամ վնասված բաժանագիծը:

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

Հոդված 225.9. Վիճելի սահմանը

1. 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:

Հոդված 225.10. Սահմանակից կառույցների ընդհանուր օգտագործումը

1. Հարեւան հողամասի սեփականատերը կամ օրինական տիրապետողը կարող է օգտագործել մյուս հարեւանին սեփականության իրավունքով պատկանող բաժանագծի՝ իր հողամասին հարող ուղղահայաց մակերեսային այնպես, որ

չխաթարվի այդ բաժանագծի սեփականատիրոջ կամ օրինական տիրապետողի օգտագործման, այդ թվում բաժանագիծը քանդելու իրավունքը:

2. 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:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված բաժանագիծը համարվում է գլխավոր անշարժ գույքի (գույքային միավորի) պատկանելիք, որը կարող է օտարվել կամ ծանրաբեռնվել միայն գլխավոր անշարժ գույքի հետ միասին: Սույն հոդվածով սահմանված բաժնային սեփականության իրավահարաբերությունների նկատմամբ չեն կիրառվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 195-րդ հոդվածի կանոնները, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու կարգը:

4. Եթե հարեւանները ունեն սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունք, ապա նրանցից յուրաքանչյուրը պարտավոր է՝

ա) բաժանագիծն այնպես օգտագործել, որ չխոչընդոտի մյուսի ընդհանուր օգտագործումը,

բ) հավասարաչափ մասնակցել բաժանագծի պահպանման ծախսերին:

5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված ընդհանուր բաժնային սեփականություն համարվող բաժանագիծը կարող է քանդվել կամ փոխվել հարեւանների փոխադարձ համաձայնությամբ:»:

Հոդված 2. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում ~~պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը~~ 2018 թվականի փետրվարի 1-ին:

2. Սույն օրենքի 1-ին հոդվածով լրացվող 225.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի գործողությունը տարածվում է սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցվող շենքերի, շինությունների նկատմամբ:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

ՀՀ ԱԺ ԱՌԱՋԻՆ ԸՆԹԵՐՑՄԱՄԲ ԸՆԴՈՒՆՎԱԾ «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆԱԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ (Կ-011-31.05.2017-ՊԻՄԻ-011/0) ՓԱԹԵԹԻ ԿԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

N	ԱՌԱՋԱՐԿԻ ՀԵՂԻՆԱԿԸ	ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԻԾԸ ԿԱՄ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՄԱՍԸ	ԱՌԱՋԱՐԿԸ	ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅԱՆ ԿԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԵՂԻՆԱԿԻ (<ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԶԵԿՈՒՑՈՂԻ) ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ	ԱՌԱՋԱՐԿՆ ԸՆԴՈՒՆԵԼՈՒ ԿԱՄ ՄԵՐԺԵԼՈՒ ԿԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՆՁՆԱԺՈՂՈՎ ԿԻ ՈՐՈՇՈՒՄԸ
	«ԵԼՔ» խմբակցություն	Նախագծի 2-րդ հոդված:	Նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ` 1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2018 թվականի ապրիլի մեկից:	Ընդունվել է մասնակի: Նախագծով օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետ է սահմանվել 2018թ. փետրվարի 1-ը:	Ընդունվել է նախագծի լրամշակված տարբերակը: