

Կ-1307-06.04.2026-ՖՎ-011

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ

ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 135-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ չհամարակալված պարբերությունում «հիփոթեքը,» բառից հետո լրացնել «հետադարձ հիփոթեքը,» բառերը:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 201-րդ հոդվածում լրացնել նոր 1.1-ին մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«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:»:

Հոդված 3. Օրենսգրքի 226-րդ հոդվածի 5-րդ մասում «հիփոթեքի» բառից հետո լրացնել «եւ հետադարձ հիփոթեքի» բառերը, «հիփոթեքին» բառից հետո՝ «եւ հետադարձ հիփոթեքին», իսկ «վերաբերող պարագրաֆում» բառը փոխարինել «վերաբերող պարագրաֆներում» բառով:

Հոդված 4. Օրենսգրքի 253-րդ հոդվածի 1-ի մասում.

- 1) 7-րդ կետում «:» կետադրական նշանը փոխարինել «.» կետադրական նշանով,
- 2) լրացնել նոր 8-րդ կետ հետևյալ բովանդակությամբ.
«8) հետադարձ հիփոթեքը:»:

Հոդված 5. Օրենսգրքի 15-րդ գլուխը լրացնել նոր 2.1-ին պարագրաֆով՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«« 2.1. ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔ

Հոդված 272.1. Հետադարձ հիփոթեքի հասկացությունը

1. Հետադարձ հիփոթեքը բնակելի տան, բնակարանի, այգետնակի կամ 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 ձեռով 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, այգետնակի կամ 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, պայմանագրից բխող վճարային պարտավորությունների, ներառյալ տույժերի, տուգանքների եւ այլ լրացուցիչ վճարների հաշվարկման կարգը, 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 գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը՝ բնակարանը, բնակելի տունը, այգետնակը կամ 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 կամքի 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 պեղական գրանցումը

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ «Գույքի 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 գույքի 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 գույքից 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, այգետնակում կամ 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, այգետնակ կամ 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 կյանքի ապահովագրություն, բացասական կապիտալի ապահովագրություն):

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 հանդիսանում է պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելված եւ պարտադիր ենթակա է ստուգման՝ «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով, Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գնահատման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից:

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

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

5. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավատուի կամ նրա իրավահաջորդների պարտավորությունները չեն կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքի իրացումից ստացված դրամական միջոցների չափը (ոչ ռեգրեսային 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 գրավատուի մահվան օրվանից

մինչեւ 6 ամսյա ժամկետում կարող է ամբողջությամբ մարել գրավառուի հանդեպ գրավատուի մինչեւ 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առակայությունն 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 առակայության 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 6. Օրենսգրքի 1186-րդ հոդվածը լրացնել նոր 3-րդ մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«3. Ամուսինների ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող այն գույքը, որը գրանցված է ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքով, ժառանգության զանգվածում ներառվում է երկու ամուսինների մահից հետո, ընդ որում՝ այդ գույքի մասով առաջինը մահացած ամուսնու ժառանգությունը բացվում է երկրորդ ամուսնու մահվան օրը:»:

Հոդված 7. Օրենսգրքի 1247-րդ հոդվածի 1-ին մասում «մահը» բառից հետո լրացնել «, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի 1.1-ին մասով նախատեսված դեպքերի,» բառերը:

Հոդված 8.

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2027 թվականի հունվարի 1-ից:
2. Սույն օրենքի 2-րդ հոդվածով սահմանված ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքի վերաբերյալ կարգավորումները կիրառելի են նաեւ սույն օրենքի ուժի մեջ

մտնելուց առաջ ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված եւ ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

Կ-1307-06.04.2026-ՖՎ-011/1

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 135-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ չհամարակալված պարբերությունում «հիփոթեքը,» բառից հետո լրացնել «հետադարձ հիփոթեքը,» բառերը:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 201-րդ հոդվածում լրացնել նոր 1.1-ին մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«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:»:

Հոդված 3. Օրենսգրքի 226-րդ հոդվածի 5-րդ մասում «հիփոթեքի» բառից հետո լրացնել «եւ հետադարձ հիփոթեքի» բառերը, «հիփոթեքին» բառից հետո՝ «եւ հետադարձ հիփոթեքին», իսկ «[վերաբերող](#) պարագրաֆում» բառը փոխարինել «[վերաբերող](#) պարագրաֆներում» բառով:

Հողված 4. Օրենսգրքի 253-րդ հոդվածի 1-ի մասում.

- 1) 7-րդ կետում «:» կետադրական նշանը փոխարինել «.» կետադրական նշանով,
- 2) լրացնել նոր 8-րդ կետ հետեւյալ բովանդակությամբ.
«8) հետադարձ հիփոթեքը:»:

Հողված 5. Օրենսգրքի 15-րդ գլուխը լրացնել նոր 2.1-ին պարագրաֆով՝ հետեւյալ բովանդակությամբ.

«« 2.1. ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔ

~~1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ՄԱՍԻՆ~~

Հողված 272.1. Հետադարձ հիփոթեքի հասկացությունը

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

Հողված 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 ~~(կամ ամառանոցի)~~ սեփականատերը, պահպանելով համապատասխան գույքի նկատմամբ սեփականության եւ օգտագործման իր իրավունքները, իր գույքը ծանրաբեռնում է հետադարձ հիփոթեքով:

Հողված 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, [պայմանագրից բխող վճարային պարտավորությունների, ներառյալ տույժերի, տուգանքների եւ այլ լրացուցիչ վճարների հաշվարկման կարգը](#), 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 ~~Վիայն~~ գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը՝ բնակարանը, բնակելի տունը—~~կամ~~, այգետնակը (~~կամ~~ ամառանոցը),¹ 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 պայմանագրի 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 կամքի 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 պեղական գրանցումը

1. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ «Գույքի 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 գույքի 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 գույքից 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 (~~կամ~~ ամառանոցում),¹

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 (կամ 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 կյանքի ապահովագրություն, բացասական կապիտալի ապահովագրություն~~):

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 [հանդիսանում է պայմանագրի անբաժանելի մաս կազմող հավելված է](#) պարտադիր ենթակա է ստուգման՝ «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով, Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գնահատման գործունեության ուսումնասիրություն իրականացնող մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից:

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

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

5. Հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով գրավատուի կամ նրա իրավահաջորդների պարտավորությունները չեն կարող գերազանցել գրավադրված անշարժ գույքի իրացումից ստացված դրամական միջոցների չափը (ոչ ռեգրեսային 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 [գրավատուի մահվան օրվանից](#)

մինչեւ 6 ամսյա ժամկետում կարող է ամբողջությամբ մարել գրավառուի հանդեպ գրավատուի մինչեւ 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքի առակայությունն 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 6. Օրենսգրքի 1186-րդ հոդվածը լրացնել նոր 3-րդ մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«3. ~~Ժառանգատուին~~ Ամուսինների ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող այն գույքը, որը գրանցված է ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքով ~~պատկանող գույքը~~, ժառանգության զանգվածում ներառվում է երկու ամուսինների մահից հետո:»: ընդ որում՝ այդ գույքի մասով առաջինը մահացած ամուսնու ժառանգությունը բացվում է երկրորդ ամուսնու մահվան օրը:»:

Հոդված 7. Օրենսգրքի 1247-րդ հոդվածի 1-ին մասում «մահը» բառից հետո լրացնել «, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի 1.1-ին մասով նախատեսված դեպքերի,» բառերը:

Հոդված 8.

1. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում ~~պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից~~ 2027 թվականի հունվարի 1-ից:

2. Սույն օրենքի 2-րդ հոդվածով սահմանված ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքի վերաբերյալ կարգավորումները կիրառելի են նաեւ սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելուց առաջ ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված եւ ամուսինների համատեղ սեփականությունը հանդիսացող անշարժ գույքի նկատմամբ: -

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1307-06.04.2026-ՖՎ-011/1), ««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-13071-06.04.2026-ՖՎ-011/1) ԵՎ «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-13072-06.04.2026-ՖՎ-011/1) ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

N	Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը	Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական գեկուցողի եզրակացությունը)	Առաջարկությունն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» (Կ-1307-06.04.2026-ՖՎ-011/1) ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ					
1.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդված	Նախագծի 3-րդ հոդվածով նախատեսվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 226-րդ հոդվածի 5-րդ մասում «պարագրաֆում» բառը փոխարինել «պարագրաֆներում» բառով: Մինչդեռ նշված մասում «պարագրաֆում» բառը կիրառված է երկու անգամ, ուստի առաջարկում ենք, «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 17-րդ հոդվածի պահանջներին համապատասխան, հստակեցնել, թե փոփոխությունը դրանցից որին է վերաբերում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

2.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 2.1-ին պարագրաֆի վերնագրից հետո նշված «1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՀԵՏԱԴԱՐՁ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ՄԱՍԻՆ» բառերը հանել՝ հաշվի առնելով, որ 2.1-ին պարագրաֆը ենթավերնագրերի չի բաժանվում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
3.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող 272.1-ին, 272.2-րդ, 272.3-րդ և 272.7-րդ հոդվածներում վերանայել «այգետնակ (ամառանոց)» ձևակերպումը՝ ամառանոցը նախատեսելով որպես առանձին օբյեկտ և չնույնացնելով այն այգետնակի հետ՝ հիմք ընդունելով Օրենսգրքի 269-րդ հոդվածի 2-րդ մասի կարգավորումները:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
4.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք՝ Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272 2-րդ հոդվածի 1-ին մասից հանել «, որի օրը սահմանվում է պայմանագրում» բառերը՝ հիմք ընդունելով այն հանգամանքը, որ հետադարձ հիփոթեքի պայմանագրով նախատեսված վճարումների կատարման ժամկետը որպես պայմանագրում ներառվող պարտադիր դրույթ արդեն իսկ ամրագրված է Օրենսգրքում լրացվող նոր 272.3-րդ հոդվածի 1-ին մասում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

5.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք՝ Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272 3-րդ հոդվածի 1-ին մասում որպես պայմանագրում ներառվող պարտադիր դրույթ նշել նաև պայմանագրով նախատեսված հաշվարկների, այդ թվում՝ տույժերի, տուգանքների եւ այլ լրացուցիչ վճարների հաշվարկման կարգը, մասնավորապես, հաշվի առնելով որ 272.7 հոդվածով սահմանվում է, որ գրավատուն իրավունք ունի «ցանկացած պահի ամբողջությամբ կամ մասնակի մարել մինչեւ տվյալ պահը առկա պարտավորությունը՝ պայմանագրով նախատեսված հաշվարկների կարգով՝ պայմանագրով սահմանված տույժերի, տուգանքների եւ այլ լրացուցիչ վճարների վճարմամբ»:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
6.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Իրավական որոշակիություն ապահովելու և հնարավոր տարընթերցումներից խուսափելու նպատակով առաջարկում ենք Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272.3-րդ հոդվածի 3-րդ մասից հանել «միայն» բառը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
7.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք՝ Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272.8-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետում հստակ նշել, թե անշարժ գույքի հետ կապված ո՞ր ռիսկերն են ենթակա ապահովագրության:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

8.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272.9-րդ հոդվածի 2-րդ մասում հստակ որպես պայմանագրի անբաժանելի մաս նախատեսել նաև օրենքով սահմանված կարգով իրականացված գույքի գնահատման հաշվետվությունը, որտեղ բավարար տեղեկություններ են ներկայացվում գույքի գնի հաշվարկման մեթոդների և դրա վրա ազդող գործոնների վերաբերյալ:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
9.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 5-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող նոր 272.9-րդ հոդվածի 8-րդ մասում հստակեցնել, թե 272.6-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված՝ գրավատուի մահվան հիմքի առկայության դեպքում գրավատուի իրավահաջորդի համար սահմանված վեցամսյա ժամկետը որ պահից է սկսվում հաշվարկվել՝ իրավական որոշակիություն ապահովելու և հնարավոր տարընթերցումներից խուսափելու նպատակով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
10.	Կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 6-րդ հոդվածով Օրենսգրքի 1186-րդ հոդվածում նախատեսվող լրացման ձևակերպումը հստակեցնել՝ սահմանելով, որ ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքով ամուսինների ընդհանուր համատեղ	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

			սեփականություն հանդիսացող գույքը երկու ամուսինների մահից հետո ներառվում է համապատասխանաբար յուրաքանչյուր ամուսնու ժառանգության զանգվածում, իսկ առաջինը մահացած ամուսնու ժառանգությունը տվյալ գույքի մասով բացվում է երկրորդ ամուսնու մահվան օրը:		
11.	ՀՀ Ազգային ժողովի պատգամավոր Ծովինար Վարդանյան	Նախագծի 8-րդ հոդվածի 1-ին մաս	Առաջարկում ենք նախագծի 8-րդ հոդվածի 1-ին մասով օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետը սահմանել 2027 թվականի հունվարի 1-ը: Առաջարկը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հետադարձ հիփոթեքի համակարգը նոր է ներդրվելու և, որը վերաբերելու է հասարակության ֆինանսական գրագիտության առումով առավել խոցելի անձանց՝ տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի քաղաքացիներին: Ուստի օրենքների նախագծերի փաթեթում առաջարկվող կարգավորումները պետք է միատեսակ ընկալելի լինեն թե՛ շահառուների, և թե՛ ֆինանսական կազմակերպությունների համար: Գտնում են, որ բանկերին և վարկային կազմակերպություններին անհրաժեշտ է հավելյալ ժամանակ՝ ֆինանսական համակարգում նոր ծառայության տեսակն առավել հստակ ձևավորելու համար:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

**«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»
(Կ-13071-06.04.2026-ՖՎ-011/1) ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

1.	Կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 3-րդ հոդվածով Օրենքի 41-րդ հոդվածում նախատեսվող լրացման մեջ հստակ սահմանել, որ հետադարձ հիփոթեքի դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 272.6-րդ հոդվածով նախատեսված դադարման հիմքերից որևէ մեկի առկայության դեպքում՝ գրավառուի կամ այլ շահագրգիռ անձի դիմումի հիման վրա:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
2.	Կառավարություն	Նախագծի 4-րդ հոդված	Առաջարկում ենք Նախագծի 4-րդ հոդվածով Օրենքի 43-րդ հոդվածում կատարվող լրացումը նախատեսել 2.2-րդ մասի տեսքով՝ միաժամանակ հստակեցնելով ձևակերպումները և սահմանելով, որ ամուսնու բացառիկ սեփականության իրավունքի գրանցման համար անհրաժեշտ է առանձին դիմում:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է
3.	ՀՀ Ազգային ժողովի պատգամավոր Ծովինար Վարդանյան	Նախագծի 5-րդ հոդվածի 1-ին մաս	Առաջարկում ենք նախագծի 5-րդ հոդվածի 1-ին մասով օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետը սահմանել 2027 թվականի հունվարի 1-ը: Առաջարկը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հետադարձ հիփոթեքի համակարգը նոր է ներդրվելու և, որը վերաբերելու է հասարակության	Ընդունվել է:	Ընդունվել է

			<p>Ֆինանսական գրագիտության առումով առավել խոցելի անձանց՝ տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի քաղաքացիներին: Ուստի օրենքների նախագծերի փաթեթում առաջարկվող կարգավորումները պետք է միատեսակ ընկալելի լինեն թե՛ շահառուների, և թե՛ ֆինանսական կազմակերպությունների համար: Գտնում եմ, որ բանկերին և վարկային կազմակերպություններին անհրաժեշտ է հավելյալ ժամանակ՝ ֆինանսական համակարգում նոր ծառայության տեսակն առավել հստակ ձևավորելու համար:</p>		
--	--	--	---	--	--

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»
(Կ-13072-06.04.2026-ՖՎ-011/1) ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

1.	<p>ՀՀ Ազգային ժողովի պատգամավոր Ծովինար Վարդանյան</p>	<p>Նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մաս</p>	<p>Առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասով օրենքի ուժի մեջ մտնելու ժամկետը սահմանել 2027 թվականի հունվարի 1-ը: Առաջարկը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հետադարձ հիփոթեքի համակարգը նոր է ներդրվելու և, որը վերաբերելու է հասարակության ֆինանսական գրագիտության առումով առավել խոցելի անձանց՝ տարիքային աշխատանքային կենսաթոշակի տարիքի քաղաքացիներին: Ուստի օրենքների նախագծերի փաթեթում առաջարկվող</p>	<p>Ընդունվել է:</p>	<p>Ընդունվել է</p>
----	---	--------------------------------------	---	---------------------	--------------------

			կարգավորումները պետք է միատեսակ ընկալելի լինեն թե՛ շահառուների, և թե՛ ֆինանսական կազմակերպությունների համար: Գտնում եմ, որ բանկերին և վարկային կազմակերպություններին անհրաժեշտ է հավելյալ ժամանակ՝ ֆինանսական համակարգում նոր ծառայության տեսակն առավել հստակ ձևավորելու համար:		
--	--	--	---	--	--