**ՆԱԽԱԳԻԾ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ» ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**Հոդված 1.** 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 612-րդ հոդվածի 2-րդ մասում՝

1. «մեկ ամիս առաջ» բառերից հետո «իսկ» բառը հանել
2. «երեք ամիս առաջ» բառերից հետո լրացնել «, իսկ բնակարանի վարձակալության դեպքում՝ վեց ամիս առաջ» բառերը

**Հոդված 2.** Օրենսգրքի 616-րդ հոդվածը լրացնել նոր՝ 3.1-ին մասով հետևյալ բովանդակությամբ:

«3.1 Բնակարանի վարձակալության պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի չափը կարող է վերանայվել պայմանագրի կնքման պահից նվազագույնը մեկ տարի հետո:»:

**Հոդված 3.** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից և տարածվում է նաև մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը կնքված պայմանագրերի վրա:

**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ» ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

**ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

1. **Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը.**

Վերջին ժամանակներում բնակարանների վարձակալության բնագավառում առաջացած գնաճը զգալի դեպքերում անբարենպաստ հետևանքներ է առաջացրել ՀՀ քաղաքացիների համար: Մասնավորապես դա դրսևորվել է վարձակալության պայմանագրերով նախատեսված վարձավճարի չափի պարբերական աճով կամ վարձատուի միակողմանի կամահայտնությամբ վարձակալության իրավահարաբերությունները դադարեցնելու ցանկությամբ: Ընդ որում՝ բնակարանների վարձավճարի չափը շատ դեպքերում համադրելի չէ քաղաքացիների ստացած միջին ամսական եկամուտի հետ:

Միաժամանակ, ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում իրականացված վարձակալական գործարքների վերլուծության տվյալների համաձայն՝ 2022 թվականի ընթացքում իրականացված բնակարանի վարձակալության գործարքների թիվը 2021 թվականի համեմատ աճել է 3.9%-ով, իսկ անհատական բնակելի տներինը՝ նվազել 26.4%-ով[[1]](#footnote-1), ինչը խոսում է վարձակալության պայմանագրից բխող իրավունքների պետական գրանցման խիստ ցածր ցուցանիշների մասին, ի տարբերություն փաստացի վարձակալության տրված բնակարանների քանակի:

Նշվածի արդյունքում վարձակալների իրավունքների պաշտպանության լրացուցիչ երաշխիքների սահմանման անհրաժեշտություն է առաջացել՝ հատկապես հաշվի առնելով բնակելի տարածքով ապահովված լինելու հանգամանքի կենսական կարևորությունը, ինչպես նաև քաղաքացիների սոցիալական պաշտպանվածության լրացուցիչ կառուցակարգերի ներդրման կարիքը:

1. **Առաջարկվող կարգավորման բնույթը.**

Նախագծով առաջարկվում է սահմանել բնակարանի վարձակալության պայմանագրի շրջանակներում վարձակալ հանդիսացող անձանց իրավունքների պաշտպանության լրացուցիչ մեխանիզմներ: Մասնավորապես՝ նախատեսվում է անորոշ ժամկետով կնքված բնակարանի վարձակալության պայմանագրից միակողմանի հրաժարվելու համար սահմանել նախնական ծանուցման վեցամսյա ժամկետ, իսկ բնակարանի վարձակալության պայմանագրով սահմանված վարձավճարի վերանայման նվազագույն ժամկետ սահմանել մեկ տարին:

1. **Ակնկալվող արդյունքը.**

Նախագծի ընդունման արդյունքում հնարավոր կլինի որոշակիորեն զսպել վարձակալության պայմանագրերով նախատեսված վարձավճարի չափի պարբերական և անկայուն աճը, ինչպես նաև խթանել վարձակալության պայմանագրի կողմերի՝ վարձակալության պայմանագրերի կնքման և դրանից ծագող իրավունքների պետական գրանցման օրենքով սահմանված կարգը պահպանելուն:

1. **Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.**

Նախագիծը մշակվել է Արդարադատության նախարարության կողմից:

1. **Նախագծի ընդունման կապակցությամբ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեում ծախսերի և եկամուտների նվազեցման կամ ավելացման մասին.**

Նախագծի ընդունումը բյուջեում ծախսերի և եկամուտների նվազեցման կամ ավելացման չի հանգեցնի:

1. **Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ. Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050, Կառավարության 2021-2026թթ. ծրագիր, ոլորտային և/կամ այլ ռազմավարություններ:**

Նախագիծը մշակվել է Փոխվարչապետի 17.03.2023 թվականի թիվ 02.1/60.2/9265-2023 հանձնարարականի հիման վրա և չի բխում ռազմավարական փաստաթղթերից:

**ՏԵՂԵԿԱՆՔ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ» ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔՈՎ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Հոդված 612.** | **Վարձակալության պայմանագրի ժամկետը** |

1. Վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է պայմանագրով որոշված ժամկետով:

2. Եթե վարձակալության ժամկետը պայմանագրում որոշված չէ, ապա վարձակալության պայմանագիրը կնքված է համարվում անորոշ ժամկետով: Այդ դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ հրաժարվելու վարձակալության պայմանագրից, այդ մասին մյուս կողմին մեկ ամիս առաջ, անշարժ գույքի վարձակալության դեպքում՝ երեք ամիս առաջ, իսկ բնակարանի վարձակալության դեպքում՝ վեց ամիս առաջ տեղեկացնելով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Անորոշ ժամկետով կնքված վարձակալության պայմանագիրը դադարեցնելու համար օրենքով կամ պայմանագրով կարող է սահմանվել տեղեկացման այլ ժամկետ:

3. Oրենքով կարող են սահմանվել վարձակալության առանձին տեսակների, ինչպես նաև գույքի առանձին տեսակների վարձակալության պայմանագրի առավելագույն ժամկետներ: Եթե պայմանագրում վարձակալության ժամկետը որոշված չէ, և կողմերից որևէ մեկը մինչև օրենքով սահմանված առավելագույն ժամկետը լրանալը չի հրաժարվել պայմանագրից, ապա առավելագույն ժամկետը լրանալուց հետո պայմանագիրը դադարում է:

Oրենքով սահմանված առավելագույն ժամկետը գերազանցող ժամկետով կնքված վարձակալության պայմանագիրը համարվում է առավելագույն ժամկետին հավասար ժամկետով կնքված:

***(612-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, 15.12.05 ՀՕ-238-Ն)***

|  |  |
| --- | --- |
| [Ներմուծեք նկարագրությունը_20647](https://www.arlis.am/Annexes/6/Qaxor616.docx)**Հոդված 616.** | **Վարձավճար** |

1. Վարձակալը պարտավոր է ժամանակին մուծել գույքն օգտագործելու համար վճարը (վարձավճարը):

Վարձավճար մուծելու կարգը, պայմանները և ժամկետները որոշվում են վարձակալության պայմանագրով: Եթե պայմանագրով դրանք որոշված չեն, ապա կիրառվում են նույնանման գույքի վարձակալության ժամանակ համեմատելի հանգամանքներում սովորաբար գործող կարգը, պայմանները և ժամկետները:

2. Վարձավճարը սահմանվում է վարձակալության հանձնված ամբողջ գույքի կամ դրա յուրաքանչյուր բաղկացուցիչ մասի վերաբերյալ`

1) պարբերաբար կամ միաժամանակ վճարվող որոշակի կայուն գումարով.

2) վարձակալված գույքն օգտագործելու արդյունքում ստացված արտադրանքի, պտուղների կամ եկամուտների համար սահմանված բաժնով.

3) վարձակալի կողմից որոշակի ծառայություններ մատուցելով.

4) վարձակալի կողմից պայմանագրով պայմանավորված գույքը վարձատուի սեփականությանը կամ վարձակալությանը հանձնելով.

5) վարձակալված գույքը բարելավելու համար պայմանագրով նախատեսված ծախսերը վարձակալի վրա դնելով:

Կողմերը վարձակալության պայմանագրով կարող են նախատեսել վարձավճարի մատնանշված ձևերի համակցություն կամ դրա այլ ձևեր:

3. Վարձավճարի չափը կարող է փոփոխվել կողմերի համաձայնությամբ պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Օրենքով կարող են նախատեսվել վարձակալության առանձին տեսակների, ինչպես նաև գույքի առանձին տեսակների վարձակալության համար վարձավճարի չափի վերանայման նվազագույն ժամկետներ:

3.1 Բնակարանի վարձակալության պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի չափը կարող է վերանայվել պայմանագրի կնքման պահից նվազագույնը մեկ տարի հետո:

4. Եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, վարձակալն իրավունք ունի պահանջել նվազեցնելու վարձավճարի չափը, եթե, հանգամանքների ուժով, որոնց համար ինքը պատասխանատվություն չի կրում, վարձակալության պայմանագրով նախատեսված օգտագործման պայմանները կամ գույքի վիճակը վատթարացել են:

5. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում վարձատուն իրավունք ունի նրանից պահանջել վաղաժամկետ մուծելու վարձավճարը, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

1. Հասանելի է հետևյալ հղումով՝ <https://cadastre.am/storage/files/2022.pdf> , էջ 50 [↑](#footnote-ref-1)