

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱԶԱՏԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ¹

Արսեն Թավադյան

*ԵՊՀ քաղաքացիական իրավունքի ամբիոնի դոցենտ,
իրավաբանական գիտությունների թեկնածու*

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը պարունակում է մի շարք կարգավորումներ, որոնք մշտապես վեճի առարկա են դառնում: Սակայն կան խնդիրներ, որոնք դրանց շարքին չեն դասվում: Թվում է, թե անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի ձևին և պետական գրանցմանը վերաբերող ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի նորմերը ամբողջությամբ պարզ են և ոչ վիճահարույց:

Այնուամենայնիվ, վարձակալության, հատկապես բնակելի տարածության վարձակալության հարաբերությունը սոցիալական լուրջ բաղադրիչ ունի, որը սրացել է վերջին մեկուկես տարվա ընթացքում:

Վարձակալության շուկայում պահանջարկի աճը առաջացրեց վարձավճարների գնի բարձրացում, ինչը վարձատուներին դրդեց պահանջել վերանայել վարձավճարները: Հայաստանում կնքվող «վարձակալության պայմանագրերի» մեծ մասը չի ձևակերպվում պատշաճ ընթացակարգով՝ նոտարական վավերացված չէ, դրանից ծագող իրավունքները գրանցված չեն կադաստրում: Սա վարձատուներին հնարավորություն տվեց առանց որևէ ծանուցման ընթացակարգ անցնելու դուրս վրձնել փաստացի վարձակալներին բնակարաններից:

Կարելի էր այնպես, որ դրա մեղավորը վարձակալներն են, որոնք չեն պահանջել վարձակալության պայմանագրի պատշաճ ձևակերպում:

Սակայն հարցը մի փոքր այլ երանգ է ստանում, եթե դա համեմատում ենք ԱՊՀ մոդելային քաղաքացիական օրենսգրքի, այլ երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերի հետ, ինչպես նաև գնահատում ենք վարձակալության պայմանագրի ձևին վերաբերող կարգավորումը՝ օգտագործելով իրավունքի տնտեսական վերլուծության մեթոդները: Ամեն դեպքում սոցիալական հարցերի լուծման ժամանակ անթույլատրելի է առաջնորդվել «թույլն է մեղավոր» սկզբունքով:

Սույն հոդվածի շրջանակներում մենք կփորձենք հիմնավորել, որ մինչև մեկ տարի կարճաժամկետ անշարժ գույքի վարձակալության դեպքում անհրաժեշտ չէ պահանջել, որ գործարքը վավերացվի նոտարական կարգով, իսկ դրանից ծագող իրավունքները՝ գրանցել: Մեր առաջարկած մոտեցումն ուղղված է նվազեցնելու քաղաքացիական շրջանառության մասնակիցների ընդհանուր ծախսերը, պաշտպանելու սոցիալապես խոցելի խավերին: Հոդվածում կառաջարկվեն նաև այն հնարավոր խնդիրների լուծումներ, որոնք կառաջանան այդպիսի ազատականացման արդյունքում:

Այսպես, ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի² (այսուհետ նաև՝ «Օրենսգրք») 610-րդ հոդվածի 2-րդ կետի՝ «Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման», իսկ ըստ 611-րդ հոդվածի՝ «Անշարժ գույքի

¹ Սույն հոդվածը զեկուցվել է 2022թ. դեկտեմբերի 8-ի ԵՊՀ իրավագիտության ֆակուլտետի ասպիրանտների և հայցորդների գիտական նստաշրջանին:

² Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրք, թիվ ՀՕ-239, ընդունվել է 05.05.1998թ.-ին, ՀՀՊՏ 1998.08.10/17(50):

վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման»:

Սակայն ԱՊՀ մոդելային քաղաքացիական օրենսգիրքը¹ (այսուհետ նաև՝ «Մոդելային օրենսգիրք») նախատեսում է փոքր-ինչ տարբերվող կարգավորում: 577-րդ հոդվածը նախատեսում է, որ գույքային վարձակալության պայմանագիրը, որը կնքվում է ոչ ավելի, քան մեկ տարով, իսկ եթե կողմերից թեկուզ մեկը իրավաբանական անձ է՝ անկախ ժամկետից, պետք է կնքվի գրավոր ձևով: Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը ենթակա է պետական գրանցման:

Ակնառու է երկու հիմնական տարբերություն. 1. Մոդելային օրենսգիրքը նախատեսում է վարձակալության համար միայն հասարակ գրավոր ձև², 2. Մոդելային օրենսգրքով գրանցվելու է միայն անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը, և ոչ թե դրանից ծագող իրավունքները:

Այս հոդվածը զարգացվել է ԱՊՀ երկրների քաղաքացիական օրենսգրքերում: Երբեմն այն նույնությամբ կրկնվել է առանձին պետությունների օրենսգրքում, երբեմն նույնիսկ սահմանվել են ավելի ազատականացված կարգավորումներ: Համեմատական անցկացնելու դեպքում պարզ է դառնում, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը սահմանել է անշարժ գույքի վարձակալության հետ կապված ամենախիստ կարգավորումները:

Այսպես, Ռուսաստանի Դաշնության քաղաքացիական օրենսգրքի³ 609-րդ հոդվածը նախատեսում է, որ վարձակալության պայմանագիրը պետք է կազմվի գրավոր, իսկ շենքերի և շինությունների վարձակալության դեպքում առկա է մեկ լրացուցիչ պահանջ. այդպիսի պայմանագիրը պետք է ձևակերպվի մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով (651-րդ հոդված): Ճիշտ է, ՌԴ քաղաքացիական օրենսգրքի 164-րդ հոդվածը նախատեսում է, որ անշարժ գույքի վերաբերյալ կնքվող ցանկացած գործարք ենթակա է պետական գրանցման, սակայն 651-րդ հոդվածն այդպիսի պահանջ նախատեսում է միայն շենքերի և շինությունների այնպիսի վարձակալության պայմանագրերի համար, որոնց ժամկետը գերազանցում է մեկ տարին: Ընդ որում, ռուսական դատական պրակտիկան այս կարգավորումը տարածել է ցանկացած անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի նկատմամբ⁴:

Փաստորեն, ՌԴ-ում անշարժ գույքի կարճաժամկետ վարձակալության պայմանագրերը նոտարական վավերացման և պետական գրանցման ընդհանրապես ենթակա չեն, իսկ երկարաժամկետ վարձակալության պայմանագրերի դեպքում գործում է միայն պետական գրանցման վերաբերյալ կանոն: Գրանցումը փոխարինում է գործարքների նոտարական վավերացմանը: Պետք է նշել, որ այս կարգավորումը

¹ Ст'я Постановление Межпарламентской Ассамблеи Государств - участников Содружества Независимых Государств «О модельном гражданском кодексе для государств - участников Содружества Независимых Государств (Раздел IV «Отдельные виды обязательств»)» от 13 мая 1995 года <https://cis.minsk.by/reestr/ru/index.html#reestr/view/text?doc=420> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

² Մոդելային օրենսգրքի 633-րդ հոդվածը բնակելի տարածության վարձակալության պայմանագրի վերաբերյալ հետագա կարգավորումները թողնում է Բնակարանային օրենսգրքին:

³ Ռուսաստանի դաշնության քաղաքացիական օրենսգրքի 2-րդ մասը հասանելի է հետևյալ հղմամբ՝

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

⁴ Ст'я Информационного письма Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»:

երբեմն քննադատության է արժանանում ռուս հեղինակների կողմից¹: Սակայն ավելի տարածված են ազատականացված մոտեցման կողմնակիցները: Այսպես, Վ. Վիտրյանսկին նշում է, որ անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի համար պարտադիր նոտարական ձև սահմանելը գույքային շրջանառության մասնակիցների համար լրացուցիչ բեռ է, քանի որ գործնական նպատակների և իրավական նշանակության տեսակետից գործարքների պետական գրանցումը և դրանց նոտարական վավերացումն ուղղված են նույն նպատակների իրականացմանը²:

Գրեթե նույնական կարգավորում է գործում նաև Ղազախստանի Հանրապետությունում: Այսպես, եթե կողմերից որևէ մեկն իրավաբանական անձ է, պայմանագիրը պարտադիր պետք է կնքվի գրավոր: Եթե պայմանագրի կողմերը ֆիզիկական անձինք են, և այդ պայմանագրի ժամկետը մեկ տարուց պակաս է, այն կարող է կնքվել նաև բանավոր: Պետական գրանցման է ենթակա միայն այն պայմանագիրը, որի ժամկետը գերազանցում է մեկ տարին³:

Վրաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքն էլ ավելի ազատականացված մոտեցում է ցուցաբերել գործարքի ձևի հետ կապված: Այսպես, Վրաստանի քաղաքացիական օրենսգրքի 569-րդ հոդվածի համաձայն՝ գրավոր պետք է կնքվի միայն հողի վարձակալության այն պայմանագիրը, որի ժամկետը տասը տարուց ավելի է⁴: Սակայն, ըստ «Հանրային ռեգիստրի մասին» Վրաստանի օրենքի 11-րդ հոդվածի, անշարժ գույքի վարձակալությունը ենթակա է պետական գրանցման՝ բացառությամբ մասնավոր իրավունքի իրավաբանական անձանց մասնակցությամբ մինչև մեկ տարի ժամկետով վարձակալության պայմանագրերի համար⁵:

Ուկրաինայի քաղաքացիական օրենսգրքի 793-րդ և 794-րդ հոդվածները շենքերի և շինությունների համար նախատեսում են միայն գրավոր ձև, եթե պայմանագրի ժամկետը չի գերազանցում երեք տարին: Այդպիսի ժամկետը գերազանցող պայմանագրերը պետք է ենթարկվեն նաև պետական գրանցման⁶: Սակայն հողի վարձակալության դեպքում գործում են այլ կարգավորումներ: Այսպես, «Հողի վարձակալության մասին» Ուկրաինայի օրենքի 14-րդ հոդվածը սահմանում է պետական գրանցման պարտադիր պայման, սակայն նոտարական ձևը պարտադիր չի համարում⁷:

¹ Տե՛ս **Н.А. Сыроедов**, Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. // Государство и право, 1998, № 8, էջեր 92-93:

² Տե՛ս **М.И. Брагинский, В.В. Витрянский**, Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011, էջ 519:

³ Տե՛ս Гражданское право. Том 2. Учебник для вузов (академический курс). Отв. ред.: М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. Алматы, 2002, էջ 136:

⁴ Տե՛ս Վրաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի անգլերեն թարգմանությունը, հասանելի է՝

<https://matsne.gov.ge/document/download/31702/75/en/pdf> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

⁵ Տե՛ս Վրաստանի Հանրապետության «Հանրային ռեգիստրի մասին» օրենքի անգլերեն թարգմանությունը, հասանելի է՝

<https://matsne.gov.ge/en/document/download/20560/17/en/pdf> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

⁶ Տե՛ս Ուկրաինայի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի ռուսերեն թարգմանությունը, հասանելի է՝

https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30418568&pos=4833;-51#pos=4833;-51 (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

⁷ Տե՛ս Ուկրաինայի Հանրապետության «Հողի վարձակալության մասին» օրենքի ռուսերեն թարգմանությունը, հասանելի է՝

<https://www.profiwins.com.ua/ru/letters-and-orders/gna89-161-xiv.html> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

Բելառուսի քաղաքացիական օրենսգրքի 622-րդ հոդվածը նույնպես շենքերի և շինությունների վարձակալության դեպքում չի սահմանում պարտադիր նոտարական ձև, սակայն սահմանում է պետական գրանցման անհրաժեշտ պայման¹:

Ստացվում է, որ հետխորհրդային երկրներում վարձակալության պայմանագրերի, հատկապես կարճաժամկետների դեպքում սահմանված չէ նոտարական վավերացման պահանջ: Որոշ երկրներում նույնիսկ բացակայում է պետական գրանցման պահանջ:

Ստացվում է, որ Հայաստանի օրենսդրությունն ամենախիստ և ամենից ձևական մոտեցումն է որդեգրել անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի ձևի հարցում: Հայաստանում անշարժ գույքի ցանկացած վարձակալության պայմանագիր ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ դրանից ծագող իրավունքները՝ պետական գրանցման:

Կարելի է վկայակոչել նաև գերմանական դասական օրենսդրությունը: Այստեղ նույնպես նկատելի է Հայաստանի համեմատ բավականին լիբերալ մոտեցում: Այսպես, վարձակալության պայմանագրերը կարող են կնքվել նույնիսկ բանավոր, եթե խոսքը անշարժ գույքի այնպիսի վարձակալության մասին չէ, որի ժամկետը մեկ տարուց ավելի է: Միայն այդ դեպքում է գերմանիայի քաղաքացիական կանոնադրությունը նախատեսում գրավոր ձև²: Իհարկե, գերմանիայում այսքան մեծ ազատական մոտեցումը պայմանավորված է նաև այդ երկրում պարտավորական և իրային հարաբերությունների հստակ բաժանմամբ:

Հատկանշական է, որ Հայաստանի քաղաքացիական օրենսդրությունը մի պահ որոշել էր գնալ ազատականացման ճանապարհով: Այսպես, 23.06.2011թ.-ին ընդունվել է «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» ՀՕ-248-Ն օրենք³, որով նախատեսվեց, որ անշարժ գույքի վերաբերյալ պայմանագրերը կարող են անմիջապես վավերացվել կադաստրում՝ պայմանով, եթե կնքվեն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած օրինակելի ձևերով: Նախագծի նպատակն էր անշարժ գույքի գործարքների կնքման ընթացակարգերի պարզեցումը, ժամկետների ու ծախսատարության նվազեցումը⁴:

Սակայն հետագայում այս քաղաքականությունը չշարունակվեց: Արդյունքում մենք մինչև հիմա ունենք անշարժ գույքի վարձակալության ձևի հետ կապված ամենախիստ կանոններն առնվազն հետխորհրդային տարածքում:

Ցանկացած սահմանափակում, ձևականություն պետք է ուղղված լինեն հանրային բարիքի պաշտպանության: Սակայն այդպիսի ձևականություններն ընդհանուր առմամբ ավելի ծախսատար են դարձնում քաղաքացիական շրջանառությունը՝ ավելացնելով գործարքային (տրանզակցիոն) ծախսերը: Ուստի, ամեն դեպքում

¹ Տե՛ս Բելառուսի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի ռուսերեն թարգմանությունը, հասանելի է՝

<https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

² Տե՛ս **G. Dannemann, R. Schulze**, German Civil Code, Volume I, Books 1-3, Article-by-Article Commentary, 2000, C.H. Beck, München, էջ 939:

³ Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-248-Ն, ընդունվել է 23.06.2011թ.-ին, ՀՀՊՏ 2011.07.27/45(848) Հոդ.1103:

⁴ Տե՛ս «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման անհրաժեշտության հիմնավորում

<http://parliament.am/drafts.php?sel=showdraft&DraftID=4937&Reading=0> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

անհրաժեշտ է գնահատել հանրության համար որոշակի սահմանափակման դրական և բացասական ընդհանուր արժեքը¹:

Եվ այսպես, ի՞նչ նպատակ կարող է հետապնդել անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվող այսքան խիստ մոտեցումը:

Առաջին, այն նպատակն է, որ առկա է նուտարական վավերացման ցանկացած պահանջի հիմնավորման դեպքում՝ ստուգել կողմերի իրավունակությունը, գործունակությունը, կամքը, գործարքի օրինականությունը: Սակայն կարճաժամկետ վարձակալության դեպքում սխալի հետևանքը շատ չնչին է: Եվ իսկապես, ի՞նչ բացասական հետևանք կարող է լինել, եթե գործարքում, օրինակ, վարձավճարը սխալ նշված լինի, կամ կողմերի վավերապայմանները ներկայացված լինեն ոչ ճշգրիտ: Նույնը վերաբերում է նաև կամքի պայմանի չափահովմանը. դժվար է պատկերացնել իրավիճակ, երբ կարճաժամկետ վարձակալության դեպքում հատուկ ազդեցություն դրսևորվի վարձատուի կամ վարձակալի կամքի վրա: Վերջիվերջո հակաիրավական վարքագծի «մրցանակը» չնչին է:

Երկրորդ, վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքների պարտադիր գրանցման պահանջի հիմնավորումը կարող է լինել հարկեր հավաքելը: Սակայն սա նույնպես արդարացված չէ: Վերջիվերջո պետությունը հնարավորություն չունի վերահսկելու ֆիզիկական անձանց միջև դրամական հոսքերը: Միակ միջոցը, որով պետությունը դա կարող է անել, կանխիկ շրջանառության սահմանափակումը և եկամուտների ամբողջական հաշվառումն է: Եթե այս պայմանները չկան, ֆիզիկական անձինք չեն գրանցի վարձակալության պայմանագիրը հենց հարկերից խուսափելու նպատակով²:

Պրակտիկայում անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերի գերակշիռ մասն այժմ էլ չի վավերացվում և չի գրանցվում: Իհարկե, այդպիսի չգրանցված պայմանագրերի վերաբերյալ վիճակագրություն չկա, սակայն եթե համեմատենք պաշտոնական թվերը, իրավիճակը պարզ կդառնա: Այսպես, ըստ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի տվյալների³՝ 2020թ.-ին կնքվել է 10707 վարձակալության գործարք, 2019թ.-ին՝ 12178, 2018թ.-ին՝ 9864:

Մեր կողմից կատարվել է հարցում ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտե, որի նպատակն էր պարզել վարձակալության պայմանագրերից վճարվող հարկերի քանակը: Այսպես, 2020թ.-ին ոչ հարկային գործակալները ներկայացրել են վարձավճարի 3324 հայտարարագիր, 2019թ.-ին՝ 3632, իսկ 2018թ.-ին՝ 4228: Հարկային գործակալների կողմից համապատասխան տարիների 12-րդ ամիս վճարումները հետևյալ քանակի են՝ 2020թ.-ին՝ 7404, 2019թ.-ին՝ 7967, 2018թ.-ին՝ 7031: Իհարկե հայկական վիճակագրության բացերը թույլ չեն տալիս հստակ եզրակացություն անել, բայց առնվազն ակնհայտ է, որ կադաստրում գրանցված գործարքների և վարձավճարների դիմաց վճարվող հարկերի քանակը չեն համընկնում: Դա հստակ փաստում է, որ վարձակալության գրանցը հարկային վարչարարության տեսակետից պատշաճ գործիք է:

¹ Գործարքային (տրանզակցիոն) ծախսերի վերաբերյալ կա բավականին շատ գրականություն: Կարելի է որպես հիմնական աշխատանք դիտարկել այս տեսության հիմնադիր Ռոնալդ Քոազի հետևյալ հոդվածը՝ **R. H. Coase**, The Problem of Social Cost // The Journal of Law and Economics // University of Chicago Press, 1960, Volume 3, էջեր 1-44:

² Հատկանշական է, որ 18.01.2022թ.-ին ընդունված «Անկանխիկ գործառնությունների մասին» ՀՀ օրենքի հիմնավորմամբ նշվում է, որ դրա նպատակն է «Ուժեղացնել հարկային վարչարարությունը և պայքարել ստվերային տնտեսության դեմ: Անկանխիկ գործառնություններ իրականացնելիս դժվարանում է (գրեթե անհնար է) հարկային և մաքսային օրենսդրության պահանջներից խուսափելը»: Հասանելի է՝

http://parliament.am/draft_docs8/K-061_himnavorum.pdf (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

³ Տե՛ս <https://www.cadastre.am/analyze> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

Երրորդ, պետական գրանցման նպատակը անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների հստակ համակարգ ունենալն է: Ձեռքբերողը պետք է իմանա՝ ինչ ծանրաբեռնվածություն ունի կոնկրետ գույքը: Հայաստանի օրենսդրության տրամաբանությամբ՝ վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները դիտարկվում են որպես իրային (պատկանելության)¹ իրավունքներ, հետևաբար այդպիսի իրավունքների նկատմամբ գործում է հետևելու իրավունք, ինչի մասին փաստում է Օրենսգրքի 619-րդ հոդվածը:

Գույքը նոր ձեռքբերողի իրավունքների պաշտպանության համար պետք է նախատեսել, որ եթե վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքը չի գրանցվում, այդ պայմանագրից ծագում է միայն պարտավորական հարաբերություն: Այսինքն, հարաբերություն, որը ծանրաբեռնում է միայն վարձատուին և վարձակալին: Այդպիսի պայմանագրից ծագող իրավունքը չպետք է դիտարկվի որպես իրային (պատկանելության) իրավունք, չունենա հետևելու հատկանիշ: Եթե հետևելու իրավունք չլիներ, վարձակալության պայմանագրում կողմերի փոփոխության դեպքում վարձակալության պայմանագիրը լուծվելու է:

Այսինքն, կողմերը կունենան ընտրության հնարավորություն՝ գնալ պարզ ճանապարհով՝ չկրել լրացուցիչ ծախսեր, բայց միևնույն ժամանակ ձեռք չբերել հետևելու իրավունքով ծանրաբեռնված օգտագործում, կամ կատարել համապատասխան վճարումներ և ձեռք բերել այն:

Արդյունքում ստացվում է, որ կարճաժամկետ վարձակալության դեպքում վարձակալության պայմանագրերի պարտադիր նոտարական վավերացման պահանջը և դրանից ծագող իրավունքների պետական գրանցման անհրաժեշտությունն ավելորդ ծանրաբեռնում են կողմերին՝ առանց որևէ դրական հետևանքի:

Հատկանշական է, որ վարձակալության ոլորտում առկա նկարագրված խնդրին ուշադրություն է դարձրել նաև Կառավարությունը, որը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի փոփոխությունների և լրացումների նախագիծ է մշակել, որով նախատեսվում 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 ժամկետ²:

Սակայն այս առաջարկը չի փոխելու առկա իրավիճակը և որևէ սոցիալական հարցին լուծում չի տալու, քանի որ այն պաշտպանելու է միայն վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքը գրանցած անձանց: Ինչպես նշվեց, հիմնական խնդիրը ծագում է հենց այն պատճառով, որ վարձակալության պայմանագրերը չեն գրանցվում, և փաստացի վարձակալները չեն ստանում այն երաշխիքները, որոնք ունեն պատշաճ կնքված վարձակալության պայմանագրերով վարձակալները:

¹ «Վարձակալության իրավունքի»՝ որպես առանձին իրային (պատկանելության) իրավունքի առկայությունը բավականին վիճելի է: Դասական ցիվիլիստիկայի տեսակետից՝ վարձակալության պայմանագիրն առաջացնում է զուտ պարտավորական հարաբերություններ, լավագույն դեպքում՝ «քվազիիրային» հարաբերություններ: Իհարկե սա առանձին քննարկման թեմա է: Ամեն դեպքում նշենք, որ Հայաստանի օրենսդրության նոտեցումը թեև հակասում է դասական ցիվիլիստիկային, բայց որոշակի շտկման դեպքում կարող է բավականին արդյունավետ լինել:

Ավելի մանրամասն տե՛ս հետևյալ աշխատությունները՝

Е.А. Суханов, Вещное право: Научно-познавательный очерк (2-е издание, стереотипное), Статут, Москва, 2021, **С.Л. Сеницын**, Признаки вещных прав в правах арендатора: проблемы вещной или абсолютной квалификации права аренды // Законодательство, 2014, № 3:

² Տե՛ս <https://www.e-draft.am/projects/5549> (վերջին մուտքը՝ 07.04.2023թ.):

Ուստի մենք առաջարկում ենք կարճաժամկետ վարձակալությունների դեպքում չսահմանել վարձակալության նոտարական վավերացման և դրանից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պարտադիր պայման: Վարձակալված գույքի հնարավոր ապագա ձեռքբերողի շահերը պաշտպանելու համար առաջարկվում է գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման դեպքում օրենքի ուժով լուծված համարել վարձակալության պայմանագիրը:

НЕОБХОДИМОСТЬ ЛИБЕРАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Арсен Тавадян

*Доцент кафедры гражданского права ЕГУ,
кандидат юридических наук*

В статье исследуются законодательные требования к форме договоров аренды в Республике Армения. Отмечается, что Гражданский кодекс РА предусматривает достаточно строгий подход, требующий нотариального удостоверения любого договора аренды недвижимого имущества, и регистрации прав, вытекающих из него, в кадастре.

Изучаются аналогичные нормативные акты стран СНГ и Европы, где законодатель проявляет более либеральный подход в случае краткосрочных договоров аренды. Договоры краткосрочной аренды обычно заключаются в простой письменной форме.

Подход, используемый в Республике Армения, излишне ограничивает гражданский оборот. В результате договоры нотариально не заверяются, что лишает арендатора возможности защитить свои права. Арендодатели могут потребовать освободить квартиру в любое время без каких-либо ограничений. В результате нынешний подход подвергает риску социально незащищенные слои населения.

При этом ограничение не несет никакой цели и не приносит ощутимого положительного эффекта.

С помощью методов экономического анализа права, сравнительного права обосновывается, что в случае краткосрочной аренды недвижимого имущества до одного года не требуется нотариального удостоверения сделки, а права, вытекающие из этой сделки, не нужно регистрировать. Предлагаемый подход более логичен и направлен на снижение совокупных расходов участников гражданского оборота.

В то же время в случае незарегистрированных договоров аренды предлагается считать их расторгнутыми в случае смены собственника имущества.

THE NECESSITY OF LIBERALIZATION OF THE REAL ESTATE LEASE AGREEMENT

*Docent at the YSU Chair of Civil Law,
Candidate of Legal Sciences*

The article examines the legislative requirements for the form of lease agreements in the Republic of Armenia. It is noted that the Civil Code of the Republic of Armenia provides for a rather strict approach requiring notarization of any lease agreement concluded with real estate and registration of the rights arising from it in the cadastre.

Similar regulations of the CIS and European countries are being studied, where the legislator takes a more liberal approach in the case of short-term lease agreements. Short-term lease agreements are usually concluded in simple written form.

The approach taken in the Republic of Armenia unnecessarily restricts civil circulation. As a result, we do not notarize contracts, which deprives the tenant of the opportunity to protect their rights. Landlords can request to vacate the apartment at any time without any restrictions. As a result, the current approach puts vulnerable groups at risk.

At the same time, the restriction does not serve any purpose and does not bring a tangible positive effect.

Using the methods of economic analysis of law and comparative law, it is substantiated that in the case of a short-term lease of real estate up to one year, notarization of the transaction is not required, and the rights arising from this transaction do not need to be registered. The proposed approach is more logical and aimed at reducing the total costs of participants in civil transactions.

At the same time, in the case of unregistered lease agreements, it is proposed to consider them terminated in the event of a change in ownership of the property.

Բանալի բառեր – վարձակալություն, պետական գրանցում, նոտարական վավերացում, գործարքի ձև, անշարժ գույք, իրային իրավունք, պարտավորական իրավունք

Ключевые слова: аренда, государственная регистрация, нотариальное заверение, форма сделки, недвижимое имущество, вещное право, обязательственное право

Key words: lease, state registration, notary verification, form of contract, real estate, property law, obligations law