

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### Օ Ր Ե Ն Ք Ը

#### ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

#### Հոդված 9. Իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջը

1. Որևէ շենքի կամ շինության (այսուհետ՝ շինություն) նկատմամբ սեփականության իրավունքը կամ հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից կառուցված շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքը չի կարող գրանցվել, եթե ներկայացված չեն կամ գրանցող մարմնում առկա չեն գրանցումը հայցող իրավատիրոջ՝ այդ շինությամբ ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ իրավունքի վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթեր (իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջ):

2. Իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջը չի տարածվում նախկինում պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդում ընդգրկված բազմաբնակարան շենքերում գտնվող շինությունների (բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ) , *ինչպես նաև հարևանների ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող պատ կամ այլ բաժանիչ շինություն* նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վրա:

#### «Քաղաքացիական օենագիրք

#### «ԳՈՒԻՆ 14.2.

#### ՀԱՐԵՎԱՆԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ

#### Հոդված 225.3. Փոխադարձ հարգանք ցուցաբերելու սկզբունքը

1. Հարևանային է այն հողամասը կամ ցանկացած այլ անշարժ գույք, որն ազդեցություն ունի մեկ այլ հողամասի կամ ցանկացած այլ անշարժ գույքի վրա:

2. Հարևանային համարվող անշարժ գույքի սեփականատերը պարտավոր է հարգել հարևանի իրավունքներն ու օրինական շահերը:

#### Հոդված 225.4. Թույլատրելի ազդեցությունը

1. Հարևանային համարվող անշարժ գույքի սեփականատերը 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 ազդեցությունն էական է, սակայն չի գերազանցում նորմատիվներով սահմանված չափը և միևնույն ժամանակ բնորոշ է տվյալ տարածքի գույքի բնականոն օգտագործմանը 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 անձի գույքային դրությունը:

#### **Հոդված 225.5. Զրոգտագործումը**

1. Զրային հոսքերի օգտագործումը, որոնք անցնում են հարևանների հողամասերով, չեն կարող շեղվել կամ փոփոխվել մեկ հողամասի սեփականատիրոջ կողմից այնպես, որ խաթարվի հարևան սեփականատիրոջ կողմից այդ հոսքերի բնականոն օգտագործման իրավունքը, եթե այլ բան նախատեսված չէ հարևանների փոխադարձ համաձայնությամբ:

#### **Հոդված 225.6. Տանիքի ջրահեռացման համակարգը**

1. Տանիքը պետք է կառուցված լինի այնպես, որ տանիքից ջուրը, սառույցը կամ ձյունը թափվեն միայն սեփականատիրոջ հողամասի վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ հարևանների փոխադարձ համաձայնությամբ:

#### **Հոդված 225.7. Ծառից ընկած պտուղները**

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

#### **Հոդված 225.8. Հարևան հողամասից արմատների և ճյուղերի անցումը այլ հողամաս**

1. Հողամասի սեփականատերը կարող է կտրել և իրեն վերցնել ծառի կամ թփի ճյուղերը, արմատները, որոնք նրա հողամաս են անցել հարևան հողամասից այն դեպքում,

երբ հողամասի սեփականատերը նախապես ծանուցել է հարևան հողամասի սեփականատիրոջը և պահանջել հեռացնել իր հողամասից, սակայն ողջամիտ ժամկետներում միջոցներ չեն ձեռնարկվել:

#### **Հոդված 225.9. Բաժանագծի անցկացումը**

1. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի անցկացնել բաժանագիծ 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 225.10. 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 միացվում է վիճելի տարածքի հավասար մասը:

#### **Հոդված 225.11. Սահմանակից կառույցների ընդհանուր օգտագործումը**

1. Հարևան հողամասի սեփականատերը կարող է օգտագործել մյուս հարևանին սեփականության իրավունքով պատկանող պատի կամ այլ բաժանիչի՝ իր հողամասին հարող ուղղահայաց մակերևույթն այնպես, որ չխաթարվի այդ պատի կամ այլ բաժանիչի սեփականատիրոջ օգտագործման, այդ թվում պատը կամ այլ բաժանիչը քանդելու իրավունքը:

2. Երկու հողամաս կամ այլ անշարժ գույք բաժանող ցանկացած պատ կամ այլ բաժանիչ սեփականատերերի համաձայնությամբ կամ դատարանի վճռով կարող է համարվել հարևանների ընդհանուր բաժնային սեփականություն, եթե այլ բան սահմանված չէ իրավահաստատող փաստաթղթերով կամ եթե արտաքին որևէ հատկանիշից պարզ է դառնում, որ այն չի պատկանում հարևաններից մեկին:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված պատի կամ այլ բաժանիչի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը համարվում է գլխավոր անշարժ գույքի (գույքային միավորի) պատկանելիք: Ընդհանուր բաժնային սեփականության օտարումը կամ

դրա ծանրաբեռնումը կարող է կատարվել միայն գլխավոր անշարժ գույքի հետ միասին: Սույն հոդվածով սահմանված բաժնային սեփականության իրավահարաբերությունների նկատմամբ չեն կիրառվում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 195-րդ հոդվածի կանոնները, այդ թվում՝ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժինը հրապարակային սակարկություններով վաճառելու դեպքը:

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

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

բ) հավասարաչափ մասնակցել բաժանիչի պահպանման ծախսերին:

5. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված պատը կամ այլ բաժանիչը կարող է քանդվել կամ փոխվել հարևանների փոխադարձ համաձայնությամբ:»: