

Գլխավոր տեղեկություն

Номер	ЗР-188-Н
Տիպ	Закон
Тип	Инкорпорация (26.11.2005-по сей день)
Статус	Действующий
Первоисточник	СДЗ РА 2004-2005 гг. том 9
Принят	Национальное Собрание РА
Дата принятия	04.10.2005
Подписан	Президент РА
Дата подписания	02.11.2005
Дата вступления в силу	26.11.2005

ЗАКОН

РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Принят 4 октября 2005 года

О ВНЕСЕНИИ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Статья 1. Статью 134 Гражданского кодекса Республики Армения (5-го мая 1998 года) изложить в следующей редакции:

**„Статья
134. Недвижимое и движимое имущество**

1. Недвижимым имуществом считаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и наземные здания, сооружения и иное прочно связанное с землей имущество, то есть объекты, отделение которых от земли невозможно без нанесения ущерба этому имуществу или земельному участку либо без изменения, прекращения их назначения или дальнейшего использования по целевому назначению.

2. Движимым имуществом считается имущество, не считающееся недвижимым имуществом.”.

Статья 2. Статью 170 Кодекса изложить в следующей редакции:

**„Статья
170. Имущественные права лиц, не считающихся собственниками**

1. Лица, не считающиеся собственниками, могут иметь следующие имущественные права:

- 1) застройки;
- 2) пользования имуществом;

- 3) сервитута;
- 4) залога.

2. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения имущественных прав лиц, не считающихся собственниками этого имущества, за исключением установленных законом случаев.

3. Имущественные права лица, не считающегося собственником, защищаются от их нарушений любым лицом, в том числе собственником, в порядке, установленном статьей 278 настоящего Кодекса.”.

Статья 3. Пункт 3 статьи 178 Кодекса дополнить новым предложением следующего содержания: „Настоящая норма не применяется в отношении недвижимого имущества, являющегося самовольной постройкой.”.

Статья 4. Статью 188 Кодекса изложить в следующей редакции:

**„Статья
188. Самовольная постройка**

1. Самовольной постройкой считается здание, строение или иное сооружение, возведенное или реконструированное на земельном участке, не отведенном для этой цели в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо возведенное или реконструированное с существенным нарушением предусмотренного разрешения или установленных разрешением условий или градостроительных норм и правил.

2. Самовольная постройка может быть признана законной только по заявлению лица, на принадлежащем на праве собственности земельном участке которого возведено это строение.

В отношении самовольных построек, возведенных или реконструированных на земельном участке, являющемся государственной или муниципальной собственностью, признается право государственной или муниципальной собственности.

3. Самовольная постройка может быть снесена собственником земельного участка.

Самовольная постройка по иску государства, муниципалитета или другого заинтересованного лица, права и охраняемые законом интересы которых нарушены, подлежит сносу, а земельный участок - восстановлению в прежнем виде за счет собственника земельного участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку на чужом земельном участке, обязано возместить нанесенный собственнику земельного участка ущерб, включая расходы на снос самовольной постройки и восстановление земельного участка в прежнем виде.

4. Самовольные постройки в установленном Правительством порядке могут быть признаны законными главами муниципалитетов (в Ереване - мэром-губернатором Еревана), за пределами административных территорий муниципалитета - губернаторами.

5. Самовольная постройка не может быть признана законной, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц или создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Самовольные постройки не могут быть признаны законными и подлежат сносу, если они возведены на земельных участках, установленных статьей 60 Земельного кодекса Республики Армения, а также в зонах отчуждения или безопасности инженерно-транспортных объектов либо возведены с существенным нарушением градостроительных норм и правил и влекут право требования принудительного сервитута.

6. Особенности права регистрации недвижимого имущества при наличии самовольных построек регулируются законом о государственной регистрации прав на имущество и принятыми на его основании иными правовыми актами.

7. Собственник земельного участка или лицо, приобретающее у него земельный участок на праве собственности, несут риски, связанные с возведением, безопасным использованием и эксплуатацией, а также риск сноса и расходы на снос самовольной постройки.”.

Статья 5. Статью 202 Кодекса изложить в следующей редакции:

**„Статья
202. Земельный участок как объект права собственности**

1. Территориальные границы земельного участка определяются в установленном законом порядке на основе документов, выданных собственнику уполномоченным государственным органом.

2. Право собственности на земельный участок распространяется на находящуюся в границах этого участка наземную и подземную территорию, за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Собственник земельного участка вправе использовать все то, что находится на

поверхности и под поверхностью его земельного участка, если иное не предусмотрено законом и не нарушает права других лиц.

4. Земельные участки, использование которых для других целей, отличных от установленного для них целевого и функционального назначения, запрещено или ограничено, определяются законом.

5. Собственник земельного участка при условии соблюдения градостроительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, если законом не предусмотрено иное.

6. Собственник земельного участка приобретает право собственности на здания, сооружения и иное недвижимое имущество, возведенные на принадлежащем ему земельном участке.

7. Последствия осуществления собственником самовольной постройки на принадлежащем ему земельном участке определяются в соответствии со статьей 188 настоящего Кодекса.

8. Земельные участки, являющиеся государственной или муниципальной собственностью, могут передаваться другим лицам для застройки только на праве собственности, за исключением установленных Земельным кодексом Республики Армения земельных участков, являющихся государственной и муниципальной собственностью, передача которых на праве собственности запрещена.”.

Статья 6. Статью 204 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 204. Возведение зданий, сооружений на земельном участке его собственником

Собственник земельного участка при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 4 статьи 202) может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать другим лицам осуществлять строительство на своем земельном участке.”.

Статья 7. Кодекс дополнить статьей 204¹ следующего содержания:

„Статья 204¹. Право на застройку земельного участка

1. Лицо может приобретать по договору право на застройку земельного участка, принадлежащего другому лицу, - возводить в установленном порядке здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос при условии соблюдения градостроительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка, и в течение действия права на застройку распоряжаться и пользоваться этим имуществом.

2. Лицо, имеющее право на застройку, может распоряжаться этим правом - передавать другому лицу, свободно отчуждать, передавать его в залог, а также совершать иные сделки в отношении права на застройку.

Право на застройку может передаваться другому лицу в порядке правопреемства.

3. Неотделимые улучшения, произведенные застройщиком после окончания срока застройки, не возмещаются, если законом или договором не предусмотрено иное.

4. Здания и сооружения, возведенные или созданные на праве застройки на земельном участке, принадлежащем другому лицу на праве собственности, являются собственностью собственника земельного участка, если законом не предусмотрено иное.

5. Право на застройку, если законом не предусмотрен более короткий срок, предоставляется на установленный договором срок и не может быть свыше 99 лет.

6. Договоры приобретения права на застройку, отчуждения, ипотеки и другие договоры подлежат нотариальному удостоверению.

7. Право на застройку подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.”.

Статья 8. Статью 209 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 209. Передача права на земельный участок при отчуждении находящегося на нем здания или сооружения

1. При передаче права собственности на здание или сооружение, находящиеся на принадлежащем собственнику земельном участке, отчуждаются также часть земельного участка, которая занята зданием или сооружением, а также права на земельный участок, необходимые для использования и обслуживания здания, сооружения.

2. Запрещается отчуждать являющиеся государственной и муниципальной

собственностью здания или сооружения, находящиеся на земельных участках, передача которых на праве собственности запрещена законом. Такие здания или сооружения могут предоставляться на праве пользования или застройки.

Здания или сооружения, установленные настоящей частью, могут быть приватизированы только в том случае, когда в установленном законом порядке изменено целевое назначение земельного участка.

3. В случае отчуждения отдельной территории в разделенном здании, сооружении приобретателю переходит право общей долевой собственности на земельный участок, который находится под зданием. В этом случае на участников общей долевой собственности не распространяются правила, предусмотренные статьей 195 и пунктами 2-6 статьи 197 настоящего Кодекса.”.

Статья 9. В статье 222 Кодекса:

а) пункт 1 после слова „его” дополнить словом „функциональным”;

б) пункт 2 после слов „собственником в” дополнить словами „безвозмездное пользование или”;

в) пункт 3 изложить в следующей редакции:

„3. Изменение функционального назначения жилых зданий и квартир на производственное, общественное или на иное функциональное назначение осуществляется в порядке, установленном законом и иными правовыми актами.”.

Статья 10. Статью 224 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 224. Общее имущество собственников квартир и (или) нежилых площадей в многоквартирном (разделенном) доме

1. Собственникам строений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат несущие конструкции здания, межэтажные перекрытия здания (потолки, полы), подвал, чердачный этаж, технические этажи, крыша дома, а также обслуживающие более чем одно строение и предусмотренные для общего полного обслуживания многоквартирного дома подъезды, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и другие шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и площади, необходимые для содержания и обслуживания здания земельные участки, которые не являются собственностью других лиц.

2. Собственник квартиры и (или) нежилых площадей не вправе отчуждать отдельно свою долю в праве собственности на общее имущество квартиры и (или) нежилых площадей, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру и (или) нежилые площади, за исключением случаев, установленных настоящей статьей и статьей 270 настоящего Кодекса.

3. На собственников квартир и (или) нежилых площадей в многоквартирных домах не распространяются правила, предусмотренные статьей 195 и пунктами 2-6 статьи 197 настоящего Кодекса.

4. При приобретении в строящихся многоквартирных (разделенных) домах квартир и (или) нежилых площадей на праве собственности приобретается соответствующая долевая часть земельного участка.

5. Право собственности на квартиры, нежилые площади и площади общего пользования в строящихся многоквартирных (разделенных) домах приобретается после оформления в установленном порядке акта эксплуатации здания, сооружения.

6. Порядок регистрации права собственности на земельный участок, квартиру и площади общего пользования в строящихся многоквартирных (разделенных) домах устанавливается законом о государственной регистрации прав на имущество.”.

Статья 11. Статью 225 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 225. Право пользования жилой площадью

1. Правом пользования лица жилой площадью является его право проживания на жилой площади, являющейся собственностью другого лица. Правом пользования лица жилой площадью является неразрывно связанное с лицом право, которое не может отчуждаться, быть самостоятельным предметом залога, аренды или безвозмездного пользования, а также не может передаваться другому лицу в порядке наследования или правопреемства.

С лицом, имеющим право пользования жилым помещением, без согласия собственника могут проживать также и члены его семьи (супруг, супруга, несовершеннолетние дети).

2. Возникновение, условия осуществления и прекращение права пользования жилой площадью устанавливаются удостоверенным в нотариальном порядке письменным договором с собственником. Право пользования жилой площадью возникает с момента

регистрации этого права в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.

3. В случае отсутствия соглашения о прекращении зарегистрированного права безвозмездного пользования жилой площадью это право может быть прекращено по требованию собственника в судебном порядке - путем предоставления собственником компенсации.

4. Размер компенсации за один месяц устанавливается исходя из применяемой на момент прекращения права арендной платы за данную жилую площадь, исчисленной следующим образом: площадь, полученная путем деления размера жилой площади на общее число лиц, имеющих право безвозмездного пользования жилой площадью, и собственников, но не менее 5 квадратных метров и не более 9 квадратных метров на каждое лицо, зарегистрировавшее право на проживание.

Компенсация исчисляется за три года и предоставляется немедленно, если соглашением сторон не предусмотрено иное.”.

Статья 12. Статью 238 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 238. Пользование и распоряжение предметом залога

1. Ломбард вправе пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы, если договором не предусмотрено иное.

2. Ломбард вправе отчуждать предмет залога, предоставлять его в аренду или безвозмездное пользование либо иным образом распоряжаться им, если законом или договором не предусмотрено иное.

Соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно.

Если предмет залога предоставляется в аренду, безвозмездное пользование или обременяется иным имущественным правом (за исключением принудительного сервитута), то эти права при реализации предмета залога прекращаются в порядке и по основаниям, установленным настоящим Кодексом.

До передачи имущества в залог все установленные имущественные права сохраняются, если законом не предусмотрено иное.

3. Залогодатель вправе предоставлять земельный участок на праве застройки только с согласия залогодержателя.

4. Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога только в случаях, предусмотренных договором, представляя по требованию залогодателя отчет о пользовании им. По договору на залогодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета ипотеки плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.”.

Статья 13. В подпункте 4 пункта 1 статьи 247 Кодекса слова „в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества” заменить словами „в случае реализации (продажи) заложенного имущества в порядке, установленном статьей 250 настоящего Кодекса.”.

Статья 14. Статью 249 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 249. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество без обращения в суд

1. Залогодержатель с целью удовлетворения своего требования вправе обращать взыскание на предмет залога и реализовывать его, в том числе передавать залогодержателю или указанному залогодержателем третьему лицу в собственность заложенное имущество в обеспечение соответствующего размера основного обязательства, без обращения в суд, если:

1) это предусмотрено договором о залоге, или

2) имеется в наличии заключенное между залогодержателем и залогодателем письменное соглашение, а если для заключения договора о залоге требуется согласие или разрешение третьего лица, - также и письменное согласие последнего о реализации заложенного имущества без решения суда.

2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства залогодержатель надлежащим образом письменно уведомляет залогодателя об обращении взыскания на предмет залога без обращения в суд (уведомление об обращении взыскания). Залогодатель вправе оспорить в судебном порядке законность обращения взыскания на предмет залога в соответствии с настоящей статьей, в этом случае суд может приостановить процесс обращения взыскания на предмет залога. Суд может приостановить процесс обращения взыскания на предмет залога, если залогодатель

предоставит соразмерное стоимости предмета залога обеспечение - для возмещения возможных убытков залогодержателя.

Залогодержатель после передачи надлежащим образом должнику уведомления об обращении взыскания вправе оставить предмет залога в своем распоряжении (если это движимое имущество), а также предпринять разумные шаги для хранения, обслуживания предмета залога и обеспечения его безопасности.

Через два месяца после передачи должнику уведомления об обращении взыскания залогодержатель в силу настоящего Кодекса вправе от имени залогодателя реализовать предмет залога путем прямой продажи или публичных торгов с соблюдением статьи 195 настоящего Кодекса, если залогодатель и залогодержатель не предусмотрели иной порядок реализации предмета залога. Залогодержатель обязан реализовать предмет залога по действующей в данный момент на рынке разумной цене.”.

Статья 15. Кодекс дополнить статьей 249¹ следующего содержания:

„Статья 249¹. Обращение взыскания на предмет залога в судебном порядке

1. При отсутствии указанного в пункте 1 статьи 249 настоящего Кодекса соглашения требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются по решению суда за счет заложенного имущества.

2. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда, если по закону или иному правовому акту предметом залога признано имущество, представляющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества.

Если предметом залога является имущество, представляющее значительную историческую, художественную или культурную ценность для общества, то разрешение или соглашение по удовлетворению требований залогодержателя за счет суммы реализации заложенного имущества, а также на передачу заложенного имущества на праве собственности залогодержателю или указанному залогодержателем третьему лицу в обеспечение соответствующей части основного обязательства без обращения в суд ничтожно.”.

Статья 16. Статью 256 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 256. Залог права

1. При залоге права предметом залога является право, подлежащее отчуждению, в том числе право участия в уставном (складочном долевом) капитале хозяйственного общества или товарищества либо складочном паевом капитале производственного кооператива, право требования и иные подлежащие отчуждению права.

2. Срочное право может быть предметом залога только до истечения срока его действия.

3. Залог права, подлежащего государственной регистрации, действителен с момента его государственной регистрации.

4. При залоге права, удостоверенного ценной бумагой, ценная бумага передается залогодержателю или в депозит банка или нотариуса, если договором не предусмотрено иное.”.

Статья 17. Статью 258 Кодекса после слов „свидетельствующими о залоге” дополнить словами „, а также оставленный у залогодателя предмет залога, право залога на который зарегистрировано в установленном законом порядке”.

Статья 18. Статью 260 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 260. Понятие ипотеки

Ипотекой считается залог недвижимого имущества, а также залог права на застройку земельного участка.”.

Статья 19. Статьи 262-265 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 262. Содержание договора об ипотеке

1. В договоре об ипотеке должны быть указаны имена (наименования) и места жительства (места нахождения) сторон, предмет ипотеки, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места его нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право, в договоре должны быть отображены основания возникновения этого права, а также недвижимое имущество, к которому относится это право, и государственный орган, зарегистрировавший это право.

3. В договоре об ипотеке должны быть указаны обеспеченное ипотекой обязательство, его сумма, основания возникновения и срок его исполнения.

Если обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны, число, месяц, год и место заключения договора. Если сумма обеспеченного ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок ее определения и другие необходимые условия.

4. Если обеспеченное ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки или периодичность соответствующих платежей, их размеры или условия, необходимые для определения этих размеров.

5. При предоставлении кредита на приобретение земельного участка в договоре может быть предусмотрено обеспечение обязательства залогом вновь приобретаемого земельного участка.

Статья 263. Форма договора об ипотеке

1. Договор об ипотеке может быть как двусторонним, так и многосторонним.

2. Стороны могут заключать договор об ипотеке, содержащий элементы нескольких договоров. К отношениям сторон такого договора в соответствующих частях применяются правила договоров, элементы которых содержатся в договоре об ипотеке, если из соглашения сторон или из существа договора об ипотеке не следует иное.

3. Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного залогодателем и залогодержателем, а также должником, если залогодатель не является должником, а если для заключения такого договора необходимо выражение согласованной воли трех и более сторон, то и подписью других сторон.

4. Договор об ипотеке подлежит удостоверению в нотариальном порядке.

Статья 264. Государственная регистрация права ипотеки

1. Право залога по договору об ипотеке подлежит регистрации.

2. Порядок государственной регистрации договора об ипотеке устанавливается законом о государственной регистрации прав на имущество.

Статья 265. Ограничения ипотеки земельного участка

1. По договору об ипотеке могут быть заложены только земельные участки граждан и юридических лиц, принадлежащие им на праве собственности. При ипотеке земельного участка право залога в силу закона распространяется также на находящиеся или возводимые на этом земельном участке здания и сооружения залогодателя.

2. При общей собственности на земельный участок ипотека может быть установлена на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из находящегося в общей собственности земельного участка как отдельное имущество, и права на него зарегистрированы в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.”.

Статья 20. Статью 266 Кодекса признать утратившей силу.

Статья 21. Статью 267 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 267. Возведение залогодателем зданий и сооружений на заложенном земельном участке

Залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания и сооружения на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, если договором об ипотеке не предусмотрено иное. На эти здания и сооружения в силу закона распространяется также право залога.”.

Статья 22. Кодекс дополнить статьей 267¹ следующего содержания:

„Статья 267¹. Ипотека права застройки

При ипотеке права застройки залогодатель вправе осуществлять свое право застройки.”.

Статья 23. Статью 268 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 268. Ипотека земельного участка, на который имеются права третьих лиц

1. Если ипотека установлена на земельный участок, обремененный правом застройки другого лица, то имеющее право застройки лицо сохраняет свои установленные законом или договором права и обязательства по застройке в тех же объемах и на тот же срок.

2. При обращении взыскания на земельный участок и его реализации к приобретателю земельного участка кроме прав переходят также и обязанности, которые имел залогодатель в отношении застройщика.”.

Статья 24. Статьи 270-272 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 270. Ипотека квартир в многоквартирных домах

1. При ипотеке квартиры в многоквартирном доме наряду с квартирой заложенной в силу закона считается соответствующая доля в праве общей долевой собственности на земельный участок и многоквартирный дом.

2. При ипотеке квартиры в строящемся многоквартирном доме право ипотеки, до оформления в установленном порядке акта о введении в эксплуатацию здания, распространяется на соответствующую долю земельного участка в праве общей долевой собственности.

3. При ипотеке квартиры в возведенном многоквартирном доме право ипотеки распространяется на приобретенную на праве собственности квартиру и соответствующий земельный участок и соответствующую часть доли в праве общей долевой собственности с момента оформления в установленном порядке акта о введении в эксплуатацию и государственной регистрации здания.

4. Установленные настоящей статьей соответствующий земельный участок и соответствующая часть доли в праве общей долевой собственности - это выраженное в процентах соотношение площади территорий всех приобретенных на праве собственности строений и суммы общей площади территорий всех помещений здания.

Статья 271. Ипотека строящихся жилых домов, зданий и сооружений

1. При предоставлении кредита для сооружения, реконструкции, ремонта, модернизации жилого дома, здания или сооружения в договоре об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства земельным участком, незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, приобретенными для строительства.

2. При предоставлении кредита для сооружения, реконструкции здания или сооружения на земельных участках с правом пользования в договоре об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства правом застройки и принадлежащими застройщику материалами и оборудованием, приобретенными для строительства.

Статья 272. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру

1. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и их реализация не являются основанием для выселения лиц, имеющих право пользования жилым помещением, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 4 настоящей статьи.

2. Залогодатель и лица, имеющие право пользования жилым помещением, после обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализации этого имущества обязаны освободить занимаемое жилое помещение по требованию собственника дома (квартиры) не позднее чем в течение месяца.

3. Лица, проживающие в заложенном жилом доме или квартире на условиях договора аренды жилого помещения до заключения договора об ипотеке, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого дома или квартиры, если договором не предусмотрено иное.

4. Лица, проживающие в заложенном жилом доме или квартире на условиях договора аренды жилого помещения, заключенного после заключения договора об ипотеке, подлежат выселению при реализации заложенного жилого дома или квартиры в срок, предусмотренный пунктом 2 настоящей статьи, если договором не предусмотрено иное.”.

Статья 25. Статью 564 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 564. Переход права на земельный участок при продаже находящихся на нем здания, сооружения или другого недвижимого имущества

1. По договору продажи здания, сооружения или другого недвижимого имущества покупателю одновременно с передачей права собственности на эту недвижимость передается право собственности на земельный участок.

2. При продаже части здания, сооружения или другого недвижимого имущества приобретателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая выделена заранее, а права на нее зарегистрированы в порядке, установленном законом о государственной регистрации прав на имущество.

3. Допускается продажа недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, без согласия собственника этого земельного участка, если это не противоречит условиям пользования таким земельным участком, установленным законом или договором.

При продаже такого недвижимого имущества покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, какие имел продавец недвижимого имущества.”.

Статья 26. Статью 565 Кодекса признать утратившей силу.

Статья 27. Статью 612 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 612. Срок договора аренды

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, уведомив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца, если законом не предусмотрено иное.

Законом или договором может быть установлен иной срок уведомления о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

3. Законом могут устанавливаться предельные сроки для договора отдельных видов аренды, а также аренды отдельных видов имущества. Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения установленного законом предельного срока, договор прекращается по истечении предельного срока.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.”.

Статья 28. Статью 619 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 619. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

1. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для расторжения или изменения договора аренды, если договором не предусмотрено иное.

2. В случае смерти гражданина, арендовавшего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказывать такому наследнику во вступлении в договор в качестве стороны на оставшийся срок, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.”.

Статья 29. Статью 664 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья 664. Сохранение договора аренды жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

Передача права собственности на занимаемое по договору аренды жилое помещение не является основанием для расторжения или изменения договора аренды жилого помещения, если законом не предусмотрено иное. В этом случае новый собственник становится арендодателем на условиях договора аренды, заключенного ранее.”.

Статья 30. Статью 675 Кодекса изложить в следующей редакции:

„Статья

1. Арендатор жилого помещения и другие постоянно проживающие с ним граждане имеют право в любое время расторгнуть по общему согласию договор аренды, письменно предупредив за три месяца арендодателя.

2. Договор аренды жилого помещения может быть расторгнут по требованию арендодателя в судебном порядке, если:

1) арендатором не внесена арендная плата за жилое помещение более чем дважды по истечении предусмотренного договором срока;

2) арендатором или другими гражданами, за действия которых он несет ответственность, разрушено или испорчено жилое помещение.

3. Если арендатор жилого помещения или другие граждане, за действия которых он несет ответственность, используют жилое помещение не в соответствии с его назначением либо систематически нарушают права и интересы соседей, арендодатель вправе предупредить арендатора о необходимости устранения нарушения, а также расторгнуть договор аренды жилого помещения в судебном порядке.

4. Договор аренды жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон в случае, установленном статьей 272 настоящего Кодекса, или в судебном порядке:

1) если жилое помещение перестает быть пригодным для проживания, а также в случае его аварийного состояния;

2) в других случаях, предусмотренных законом или договором.”.

Статья 31. Статью 699 Кодекса изложить в следующей редакции:

**”Статья
699.**

Прекращение договора безвозмездного пользования имуществом

1. Договор безвозмездного пользования имуществом прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя, если договором не предусмотрено иное.

2. Договор безвозмездного пользования имуществом прекращается в случаях, установленных статьей 272 настоящего Кодекса.”.

Статья 32. Переходные положения

1. Настоящий Закон применяется к гражданским правоотношениям, которые возникли после вступления настоящего Закона в силу.

К договорным и иным гражданским правоотношениям, возникшим до вступления настоящего Закона в силу, Закон применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления настоящего Закона в силу.

Обязательства по договорам, заключенным до вступления настоящего Закона в силу, сохраняются, если стороны добровольно не приводят в соответствие с требованиями настоящего Закона условия этих договоров.

Порядок и форма заключения отдельных видов договоров применяются к договорам, предложение о заключении которых было сделано после вступления настоящего Закона в силу.

Нормы настоящего Закона, устанавливающие содержание отдельных видов договоров, применяются к договорам, заключенным после вступления настоящего Закона в силу.

Обязательные для сторон договора нормы закона об основаниях, последствиях и порядке расторжения отдельных видов договоров применяются также к договорам, которые продолжают действовать после вступления настоящего Закона в силу независимо от числа, месяца и года их заключения.

Установленные настоящим Законом смягчающие положения в гражданских правоотношениях гражданина и юридического лица с государством или муниципалитетом обратной силы не имеют.

2. Если до 1-го января 1999 года лицо в установленном порядке состояло на учете (было зарегистрировано) на жилой площади и до момента вступления настоящего Закона в силу постоянно или преимущественно проживало в этой квартире, то при подаче собственником иска о прекращении права проживания до 31-го декабря 2006 года компенсация производится в порядке, установленном статьей 11 настоящего Закона.

Если иск о прекращении права проживания подается собственником в суд после 1-го января 2007 года, то защитой, установленной настоящим пунктом, пользуются только лица, право пользования жилым помещением которых зарегистрировано в установленном порядке.

3. Норма, установленная абзацем вторым пункта 1 статьи 225 Кодекса, применяется к договорам пользования жилым помещением, заключенным после вступления настоящего Закона в силу.

Статья 33. Настоящий Закон вступает в силу на десятый день после его официального опубликования.

**Президент
Республики Армения**

Р. Кочарян

**2 ноября 2005 года
гор. Ереван
ЗР-188-Н**

Փոփոխման պատմություն

Փոփոխող ակտ

Համապատասխան ինկորպորացիան

Փոփոխված ակտ

Փոփոխող ակտ

Համապատասխան ինկորպորացիան