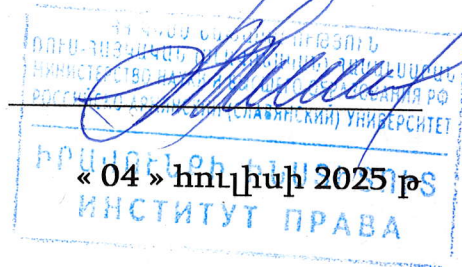


ԲՄԿ ՊՈՒՀ ՌՌԻՍ-ՀԱՅԿԱԿԱՆ (ՄԼԱՎՈՆԱԿԱՆ) ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ

Հաստատում եմ՝  
Իրավունքի Ինստիտուտի  
տնօրեն  
Մ. Ա. Քալաշյան



Ինստիտուտ՝ Իրավունքի  
Ամբիոն՝ Քաղաքացիական իրավունքի և քաղաքացիական  
դատավարության իրավունքի

*Հեղինակ՝ ի. գ. թ., դոցենտ Կարեն Հեկտորի Մարդարյան*

**ԴԱՍԸՆԹԱՅԻ ԱՌԱՐԿԱՅԱԿԱՆ ԾՐԱԳԻՐ**

*Դասընթաց՝ Անշարժ գույքի իրավական կարգավորման խնդիրներ*

Մագիստրոսի կրթական ծրագիր՝ 042101.05.7 «Գործարարական իրավունք»  
(հեռակա)

Դասիչ մասնագիտություն՝ 042101.00.7 «Իրավագիտություն»

## **Դասընթացի**

Դասընթացը նվիրված է անշարժ գույքի օբյեկտների հետ կապված հարաբերությունների իրավական կարգավորման տեսության և պրակտիկայի խորացված ուսումնասիրմանը: Քննարկվում են անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի հիմնական հասկացությունները և սկզբունքները, անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների համակարգը, անշարժ գույքի հետ գործարքների պետական կարգավորումը, այդ թվում՝ իրավունքների և գործարքների գրանցումը, ներդրումային գործունեությունը և հիպոթեքը, ինչպես նաև անշարժ գույքի հարկման իրավական ասպեկտները:

Առանձնահատուկ ուշադրություն է դարձվում անշարժ գույքի ոլորտում քաղաքացիաիրավական պայմանագրերի վերլուծությանը (առքուվաճառք, վարձակալություն, վստահված կառավարում և այլն), բնակելի անշարժ գույքի հետ գործարքների առանձնահատկություններին, ինչպես նաև անշարժ գույքի հետ կապված վեճերի դատական պրակտիկային: Դասընթացի ուսումնասիրությունը ձևավորում է ուսանողների մոտ անշարժ գույքի ոլորտում հարաբերությունների իրավական վերլուծության հմտություններ և նորմատիվ իրավական ակտերի և դատական նախադեպերի կիրառման կարողություն գործնական խնդիրների լուծման ժամանակ:

Դասընթացի աշխատատարությունը կազմում է 3 կրեդիտ միավոր (108 ակադեմիական ժամ): Վերջնական վերահսկումը՝ քննություն (դասընթացի ավարտից հետո): Ընթացիկ վերահսկումն իրականացվում է սեմինարների, բանավոր հարցումների, գրավոր առաջադրանքների և թեստավորման ձևերով:

Տվյալ դասընթացը հիմնվում է քաղաքացիական իրավունքի, գույքային իրավունքի, հողային իրավունքի և այլ հիմնարար իրավաբանական առարկաների ուսումնասիրման ընթացքում ձեռք բերված գիտելիքների վրա: Դասընթացի հաջող յուրացման համար անհրաժեշտ են նախնական գիտելիքներ գույքային իրավունքների, պարտավորական իրավունքի և իրավունքների պետական գրանցման հիմունքների վերաբերյալ:

Դասընթացի շրջանակներում ստացված գիտելիքները և հմտությունները անհրաժեշտ կլինեն մագիստրոսական ծրագրի հարակից առարկաների ուսումնասիրման ժամանակ, ինչպիսիք են կորպորատիվ իրավունքը (գույքային համալիրների հետ գործարքների մասով), քաղաքաշինական իրավունքը, ֆինանսական (հարկային) իրավունքը անշարժ գույքի ոլորտում, ինչպես նաև մագիստրոսի գիտահետազոտական աշխատանքի կատարման ընթացքում:

## **Դասընթացի նպատակը և խնդիրները**

«Անշարժ գույքի իրավական կարգավորման խնդիրներ» դասընթացի յուրացման նպատակն է նպաստել ուսանողների մասնագիտական իրավական մտածողության ձևավորմանը և անշարժ գույքի քաղաքացիաիրավական կարգավորման ոլորտում խոր գիտելիքների ձեռքբերմանը, ինչպես նաև այդ գիտելիքների հաջող կիրառման հմտությունների ձևավորմանը գործնական գործունեության մեջ:

Դասընթացի շրջանակներում լուծվում են հետևյալ խնդիրները.

- անշարժ գույքի իրավական ռեժիմի և դրա հետ կապված գործարքների վերաբերյալ տեսական գիտելիքների համակարգում և խորացում,
- բարձր որակավորում ունեցող մասնագետների պատրաստում, որոնք տիրապետում են անշարժ գույքի ոլորտում նորմատիվ իրավական ակտերի հետ աշխատելու հմտություններին և ունակ են իրականացնել փաստաթղթերի իրավական փորձաքննություն,
- իրավաբանի մասնագիտական և էթիկական որակների զարգացում, բարձր իրավական մշակույթի և պատասխանատվության ձևավորում,
- անշարժ գույքի տարբեր օբյեկտների իրավական մոդելների և ռեժիմների, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների համակարգի և անշարժ գույքի շրջանառության պետական կարգավորման հիմնական ինստիտուտների ուսումնասիրություն,
- անշարժ գույքի ոլորտում առանձին պայմանագրերի տեսակների իրավական կարգավորման առանձնահատկությունների ուսումնասիրություն (առքուվաճառք, վարձակալություն, հիպոթեք, վստահված կառավարում և այլն),
- օրենսդրության նորմերը և դատական պրակտիկայի նյութերը կիրառելու կարողությունների ձևավորում՝ անշարժ գույքի հետ կապված գործնական իրավիճակների լուծման համար:

### **Դասընթացի օբյեկտը և առարկան**

**Դասընթացի օբյեկտը՝** անշարժ գույքի հետ կապված հասարակական հարաբերություններն են, որոնք ծագում են դրա տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման, շրջանառության և կառավարման գործընթացներում:

**Դասընթացի առարկան՝** անշարժ գույքի իրավական կարգավորման համակարգը, դրա սկզբունքները, մեխանիզմները և խնդիրները, ներառյալ անշարժ գույքի նկատմամբ

իրավունքների առաջացման, գրանցման, փոխանցման և պաշտպանության իրավական առանձնահատկությունները:

**Դասընթացի մուտքային պահանջները**

Դասընթացը յուրացնելու համար ուսանողը պետք է ունենա քաղաքացիական իրավունքի հիմունքների վերաբերյալ նախնական գիտելիքներ: Մասնավորապես՝

- տիրապետի իրավունքի տեսության հիմնական հասկացություններին (իրավունքի աղբյուրներ, իրավահարաբերություններ, իրավաբանական փաստեր),
- ունենա բակալավրիատի մակարդակով գիտելիքներ քաղաքացիական իրավունքի ոլորտում՝ հատկապես սեփականության իրավունքի և պարտավորությունների հիմունքների վերաբերյալ,
- պատկերացում ունենա իրավաբանական անձանց իրավական կարգավիճակի և գործունեության մասին,
- կարողանա աշխատել նորմատիվ իրավական ակտերի և դատական ակտերի հետ, կատարել դրանց վերլուծություն,
- տիրապետի իրավաբանական գրավոր խոսքի և պարզ իրավական փաստաթղթեր կազմելու տարրական հմտություններին:

**Դասընթացի յուրացման արդյունքում ձեռք բերվող գիտելիքները և կարողությունները**

Դասընթացի յուրացման արդյունքը ապահովում է անհրաժեշտ գիտելիքների, հմտությունների ու կարողությունների համապատասխան ՈԱՇ-ի վերջնարդյունքներին:

**Գիտելիքները՝**

1. անշարժ գույքի իրավական կարգավորման համակարգը, սկզբունքները և հիմնական ինստիտուտները,
2. անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության և սահմանափակ իրային իրավունքների իրավական ռեժիմը,
3. անշարժ գույքի շրջանառության ոլորտում օրենսդրության և դատական պրակտիկայի հիմնական մոտեցումները և խնդիրները:

**Հմտությունները՝**

**• գիտելիքի կիրառման հմտությունները՝**

1. անշարժ գույքի հետ կապված իրավական նորմերի կիրառումը գործարքների կնքման, գրանցման և իրավական ուղեկցման գործընթացներում,

2. պայմանագրերի և այլ իրավաբանական փաստաթղթերի կազմում, ինչպես նաև իրավական ռիսկերի գնահատում անշարժ գույքի ոլորտում:...

**• ընդհանրական իմացական հմտություններ**

1. անշարժ գույքի ոլորտում իրավական հարաբերությունների վերլուծություն և կարգավորման արդյունավետության քննադատական գնահատում,

2. իրավական խնդիրների բացահայտում և հիմնավորված առաջարկների ձևակերպում օրենսդրության կատարելագործման վերաբերյալ

**Կարողունակությունը (կոմպետենցիան)**

**• ինքնուրույնությունը և պատասխանատվությունը**

1. ինքնուրույն կազմակերպում և իրականացում անշարժ գույքի գործարքների իրավական ուղեկցման,

2. պատասխանատվություն իրավական խորհրդատվության և ընդունված որոշումների համար՝ ապահովելով անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների օրինականությունն ու արդյունավետությունը:

**Դասավանդման եղանակները և մեթոդները**

Դասընթացի դասավանդումը հիմնված է դասախոսությունների և ակտիվ ուսուցման մեթոդների համադրության վրա՝ ուղղված մագիստրանտների գործնական պատրաստմանը:

Դասախոսությունները կրում են խնդրակենտրոն բնույթ. ներկայացվում են ոչ միայն տեսական դրույթները, այլև վերլուծվում են վիճահարույց հարցեր, տարբեր գիտական մոտեցումներ և դատական պրակտիկայի օրինակներ: Օգտագործվում են պրեզենտացիաներ, տեսողական սխեմաներ և լսարանի ներգրավման հարցեր:

Սեմինարներն իրականացվում են ինտերակտիվ ձևաչափով՝ քեյսերի վերլուծություն, խմբային քննարկումներ և դերային խաղեր, ինչը նպաստում է գիտելիքների կիրառմանը և իրավաբանական վերլուծության ու փաստարկման հմտությունների ձևավորմանը:

Կարևոր դեր ունի ինքնուրույն աշխատանքը. ուսանողներին տրամադրվում են առաջադրանքներ և մեթոդական ցուցումներ: Ապահովվում է հետադարձ կապ՝ գրավոր աշխատանքների ստուգման, խորհրդատվությունների և էլեկտրոնային հաղորդակցության միջոցով:

Դասընթացը խթանում է քննադատական մտածողությունը և ուղղված է նրան, որ շրջանավարտը կարողանա արդյունավետ լուծել կորպորատիվ գույքի կառավարման և

*ԲՄԿ ՊՈՒՀ Ռուս-Հայկական (Սլավոնական) համալսարան*

պաշտպանության հետ կապված խնդիրներ՝ համադրելով տեսական գիտելիքները և գործնական հմտությունները:

**Դասընթացի տեղն ուսումնական ծրագրում**

Դասընթացը ներառված է «4»՝ երեք ակադեմիական կրեդիտ (18 ակադեմիական ժամ) աշխատատարությամբ, որից 10 ակադեմիական ժամ նախատեսվում է գործնական պարապմունքների համար: Դասընթացը նախատեսվում է ուսումնասիրել 2 ուսումնական տարվա 1 կիսամյակում:

<b>Ուսումնական աշխատանքի տեսակները</b>	<b>Ընդամենը, ակադ. ժամեր</b>
<b>1. Առարկայի ուսումնասիրման ընդհանուր աշխատատարությունն, այդ թվում՝</b>	<b>144</b>
1.1. Լսարանային պարապմունքներ, այդ թվում՝	<b>18</b>
1.1.1. Դասախոսություններ	<b>8</b>
1.1.2. Գործնական պարապմունքներ, այդ թվում՝	<b>10</b>
1.1.2.1. Ստուգողական աշխատանքներ	
1.2. Ինքնուրույն աշխատանք, այդ թվում՝	<b>122</b>
1.2.1. Քննություններին նախապատրաստում	
1.2.2. Ինքնուրույն աշխատանքի այլ տեսակներ, այդ թվում՝ (նշել)	
1.2.2.1. Գրավոր ինքնուրույն աշխատանքներ	
1.2.2.2. Էսսե և ռեֆերատներ	
Ամփոփիչ ստուգում (քննություն, ստուգաքք)	<b>ստուգաքք</b>

Դասընթացի ծավալի բաշխում (ակադեմիական ժամերով) ըստ թեմաների և ուսումնական աշխատանքի տեսակների

<b>Առարկայի բաժինները և թեմաները</b>	<b>Ընդամենը</b>	<b>Դասախոսություններ</b>	<b>Գործնական / սեմինար պարապմունքներ</b>
<b>1</b>	<b>2=3+4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Մոդուլ 1. Անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Մոդուլ 2. Անշարժ գույքի շրջանառության պետական կարգավորման ինստիտուտներ	2	2	3
Մոդուլ 3. Պայմանագրային հարաբերությունները անշարժ գույքի ոլորտում	4	4	4
<b>Ընդամենը</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

**Դասընթացի թեմաների բովանդակությունը**

**Մոդուլ 1. Անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը**

**Թեմա 1. Անշարժ գույքի իրավական կարգավորման հիմնական հասկացություններ և սկզբունքներ**

Սահմանվում է անշարժ գույքի հասկացությունը, ներկայացվում են դրա տարբերակման չափանիշները և իրավական կարգավորման հիմնական սկզբունքները, ինչպես նաև մասնավոր և հանրային շահերի հարաբերակցությունը:

**Թեմա 2. Անշարժ գույքի իրավական կարգավորման սահմանադրական հիմքեր**

Վերլուծվում են սեփականության իրավունքի սահմանադրական երաշխիքները, բնակարանի իրավունքը և պետության ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունները:

**Թեմա 3. Սեփականության և սահմանափակ իրային իրավունքներ անշարժ գույքի նկատմամբ**

Ներկայացվում է սեփականության իրավունքի բովանդակությունը, ինչպես նաև սահմանափակ իրային իրավունքների տեսակները և դրանց առաջացման հիմքերը:

**Մոդուլ 2. Անշարժ գույքի շրջանառության պետական կարգավորման ինստիտուտներ**

**Թեմա 4. Անշարժ գույքի շուկա և պետական քաղաքականություն**

Ուսումնասիրվում է անշարժ գույքի շուկայի վիճակը և դրա զարգացմանն ուղղված պետական քաղաքականությունը:

**Թեմա 5. Անշարժ գույքի իրավունքների և գործարքների պետական գրանցում**

Քննարկվում են գրանցման նշանակությունը, ընթացակարգը և միասնական պետական ռեգիստրի դերը:

**Թեմա 6. Ներդրումների և հիպոթեզի պետական կարգավորում**

Ներկայացվում են անշարժ գույքի ոլորտում ներդրումների ներգրավման և հիպոթեզային հարաբերությունների իրավական հիմքերը:

**Թեմա 7. Անշարժ գույքի հարկման իրավական հիմքեր**

Ուսումնասիրվում են անշարժ գույքի հարկատեսակները և հարկային քաղաքականության ազդեցությունը շուկայի վրա:

**Մոդուլ 3. Պայմանագրային հարաբերությունները անշարժ գույքի ոլորտում**

**Թեմա 8. Անշարժ գույքի գործարքների իրավական ապահովում**

Վերլուծվում են անշարժ գույքի հիմնական գործարքների պայմանները, ձևը և իրավական ռիսկերը:

**Թեմա 9. Բնակելի անշարժ գույքի գործարքների առանձնահատկություններ**

Քննարկվում են բնակելի տարածքների հետ կապված գործարքների հատուկ պահանջներն ու սահմանափակումները:

**Թեմա 10. Անշարժ գույքի կառավարման պայմանագրային հարաբերություններ**

Ներկայացվում են կառավարման, վարձակալության և վստահված կառավարման պայմանագրերը:

**Թեմա 11. Դատական պրակտիկա անշարժ գույքի վերաբերյալ վեճերով**

Վերլուծվում են հիմնական դատական ակտերը և դրանց կիրառումը պրակտիկայում:

**Դասընթացի ապահովվածությունը գրականությամբ**

**Հիմնական դասագրքեր**

**Քաղաքացիական իրավունք** : ակադեմիական բակալավրիատի դասագիրք / գլխավոր խմբագիր Ի.Ա. Չենին. – 17-րդ հրատարակություն, վերափոխված և լրացված. – Մոսկվա: Յուրայթ, 2016. – 655 էջ (բաժիններ՝ սեփականության իրավունք, անշարժ գույքի գործարքներ և պարտավորություններ):

**Անշարժ գույքի իրավական կարգավորում** : դասագիրք / խմբագիր Դ. Ա. Կրասնով. – Մոսկվա: Պրոսպեկտ, 2020. – 512 էջ (ներկայացվում է անշարժ գույքի իրավական ռեժիմը, գործարքների իրավակարգավորումը, պետական գրանցման ընթացակարգերը):

**Ուսուցողական ձեռնարկներ և դասախոսական նյութեր**

**Բուրդակինա Ն.Ի.** «Անշարժ գույքի առարկայի ձևավորում, հաշվառում և պետական գրանցում»: դասախոսություն. – Մոսկվա: ՌԳՈՒՊ, 2018. – 104 էջ (ներկայացնում է հաշվառման և գրանցման ընթացակարգերը):

**Լուծինա Ա.Ն.** «Անշարժ գույք. Հասկացություն և առանձին տեսակներ»: ուսուցողական ձեռնարկ. – Մոսկվա: ՌԳՈՒՊ, 2017. – 152 էջ (վերլուծվում է անշարժ գույքի հասկացությունը և առանձին օբյեկտների իրավական բնութագրերը):

### **Պասախտությունների կուրս, կոնսպեկտներ**

Կուրսի դասախոսությունների հեղինակային կոնսպեկտ՝ «Անշարժ գույքի իրավական կարգավորում» – հասանելի է ուսանողներին համալսարանի էլեկտրոնային ուսուցողական համակարգում (ներառում է դասախոսությունների հիմնական թեզիսները և գործնական օրինակներ):

Կուրսի թեմաների համար էլեկտրոնային շնորհանդեսներ (PPT) – օգտագործվում են դասախոսությունների ընթացքում և հասանելի են էլեկտրոնային ուսուցողական համակարգում (տարածում են հիմնական հասկացությունները, գործարքների սխեմաները, շուկայի վիճակագրությունը):

### **Էլեկտրոնային ուսուցողական ռեսուրսներ**

Էլեկտրոնային գրադարանային համակարգեր՝ – ապահովում է անշարժ գույքի վերաբերյալ ուսուցողական գրքերի և ձեռնարկների էլեկտրոնային տարբերակները:

Իրավական տեղեկատվական համակարգեր՝ «Arlis», «Irtex» «Datalex» – տրամադրում են ՀՀ իրավական ակտերի, քաղաքացիական օրենսգրքի, հողային օրենսգրքի և դատական պրակտիկայի տվյալների հասանելիություն:

ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական կայք (www.cadastre.am) – տեղեկատվական նյութեր, շուկայի վիճակագրություն, անշարժ գույքի իրավունքների գրանցման ուղեցույցներ:

### **Գլոսարի / տերմինաբանական բառարան**

Կուրսի հիմնական տերմինների բառարան (պատրաստված կուրսի ամբիոնի կողմից) – ներառում է հետևյալ հասկացությունների սահմանումները՝ անշարժ գույք, պետական գրանցում, սերվիտուտ, հիպոթեկ, վարձակալություն, վստահված կառավարում և այլն, նշված են կիրառվող աղբյուրները (օրենսդրություն, ստանդարտներ):