



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎ
ՊԱՏԳԱՍԱՎՈՐ

24.11.2021թ.

ՀՀ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ՆԱԽԱԳԱՀ

ՊԱՐՈՆ ԱԼԵՆ ՍԻՄՈՆՅԱՆԻՆ

Հարգելի՛ պարոն Սիմոնյան

Ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 109-րդ հոդվածով և «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 65-րդ և 67-րդ հոդվածներով, օրենսդրական նախաձեռնության կարգով Ձեզ ենք ներկայացնում «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրացումներ կատարելու մասին» և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենսգրքում փոփոխություններ եվ լրացումներ կատարելու մասին օրենքների նախագծերի փաթեթը:

ՀՀ Ազգային ժողովի աշխատակարգի 25-րդ կետի համաձայն՝ սույն գրությանը կցվում են.

1. օրենքների նախագծերը,

2. օրենքների նախագծերի ընդունման հիմնավորումը,

3. գործող օրենքների փոփոխվող հոդվածների վերաբերյալ տեղեկանքները:

Նախագծի հիմնական զեկուցող՝ ՀՀ ԱԺ պատգամավոր Բաբկեն Թունյան:

Խնդրում եմ օրենքների նախագծերի փաթեթը սահմանված կարգով դնել շրջանառության մեջ:

ՀԱՐԳԱՆՔՈՎ՝



ԲԱԲԿԵՆ ԹՈՒՆՅԱՆ



ՆԱՐԵԿ ԶԵՅՆԱԼՅԱՆ



ԼՈՒՍԻՆԵ ԲԱԴԱԼՅԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի ՀՕ-239 Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 170-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետում, 570.1-ին հոդվածի վերնագրում և տեքստում, 928.6-րդ հոդվածի 1-ին, 3-րդ, 6-րդ և 7-րդ մասերում «անշարժ գույք գնելու» բառերից առաջ գրված «շենքից» բառերը հանել:

Հոդված 2. Օրենսգիրքը լրացնել նոր՝ 170.1-ին հոդվածով.

«Հոդված 170.1. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցումից հետո կառուցվող շենքը, շինությունը կամ դրա մասը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով:

2. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:

3. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:

4. Կառուցվող շենք, շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը:

5. Կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝

1) կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տեղեկություններ,

2) կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,

3) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի դեպքում՝ կառուցված շենքը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:

6. Կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված շենքը, շինությունը՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

7. Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի վրա տարածվում են սույն օրենսգրքի 209-րդ հոդվածով սահմանված դրույթները:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կառուցվող անշարժ գույք գնելու

իրավունքով ծանրաբեռնման առանձնահատկությունները սահմանված են սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով:»:

Հոդված 3. Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի՝

1) 4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք ձեռք բերելիս սեփականության իրավունքով ձեռք է բերվում հողամասի համապատասխան բաժնային մասը:»,

2) 7-րդ մասը ուժը կորցրած ճանաչել,

3) 8-րդ մասից հանել առաջին նախադասությունը:

Հոդված 4. Օրենսգրքի 260-րդ հոդվածից հանել «կառուցվող» բառից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը:

Հոդված 5. Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի 2-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«2. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը

1) բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք, և դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով, կամ՝

2) հանդիսանում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն, որի դեպքում հիփոթեքը տարածվում է գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող և գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով

սահմանված կարգով գրանցված հողամասի սեփականության իրավունքում բաժնի վրա:»:

Հոդված 6. Օրենսգրքի 268-րդ հոդվածի՝

- 1) 3-րդ և 4-րդ մասերից հանել «կառուցվող» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը:
- 2) 3-րդ մասից հանել «կառուցվող» բառից հետո գրված «շենքում» բառը:

Հոդված 7. Օրենսգրքի 270-րդ հոդվածի՝

- 1) վերնագիրը՝ «բազմաբնակարան» բառից հետո լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով, «շենքերի բնակարանների» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքների» բառերով:
- 2) 1-ին և 2-րդ մասերը՝ «շենքի բնակարանի» բառերից առաջ լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով,
- 3) 1-ին և 2-րդ մասերը՝ «բնակարանի» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքի» բառերով,
- 4) 1-ին մասից հանել «հողամասի և» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան» բառը,
- 5) 3-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված շենք, շինությունների շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպման և պետական գրանցման պահից հիփոթեքի իրավունքը տարածվում է սեփականության իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի և բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի և բաժնի մասի վրա:»:

Հոդված 8. Օրենսգրքի 570.1-ին հոդվածի՝

1) 1-ին և 6-րդ մասերում «անշարժ գույք գնելու» բառերից առաջ գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը հանել,

2) 1-ին մասում «ծեռք բերվող անշարժ գույքի» բառերից հետո գրված «տարածքը» բառը հանել,

3) 4-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը, 5-րդ, 7-րդ և 8-րդ մասերը՝ «շենքի» բառերից հետո լրացնել «, շինության» կետադրական նշաններով և բառերով,

4) 7-րդ և 8-րդ մասերում «Կառուցվող» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված» բառերը հանել,

5) 9-րդ մասը՝ «Անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով» բառերից առաջ լրացնել «Կառուցվող» բառով:

Հոդված 9. Սույն օրենքը ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող քսաներորդ օրը:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում
կատարվող փոփոխությունների և լրացումների վերաբերյալ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

Ընդունվել է Ազգային ժողովի կողմից
1998 թվականի մայիսի 5-ին

Հոդված 170. Սեփականատերեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքները

1. Սեփականատերեր չհամարվող անձինք կարող են ունենալ հետևյալ գույքային իրավունքները՝

- 1) հողամասի կառուցապատման.
- 2) գույքի օգտագործման.
- 3) սերվիտուտի, ներառյալ՝ անձնական սերվիտուտի.
- 4) գրավի.
- 5) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք:

2. Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի անցումն այլ անձի հիմք չէ այդ գույքի նկատմամբ սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքների դադարման համար, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:

3. Սեփականատեր չհամարվող անձի գույքային իրավունքները սույն օրենսգրքի 278 հոդվածով սահմանված կարգով պաշտպանվում են ցանկացած անձի, ներառյալ՝ սեփականատիրոջ խախտումներից:

(170-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, լրաց. 19.06.15 ՀՕ-87-Ն, խմբ. 01.03.17 ՀՕ-70-Ն)

Հոդված 170.1. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի

պետական գրանցումից հետո կառուցվող շենքը, շինությունը կամ դրա մասը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով:

2. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:

3. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:

4. Կառուցվող շենք, շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը:

5. Կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝

1) կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տեղեկություններ,

2) կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,

3) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի դեպքում՝ կառուցված շենքը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:

6. Կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված շենքը, շինությունը՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

7. Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի վրա տարածվում են սույն օրենսգրքի 209-րդ հոդվածով սահմանված դրույթները:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով ծանրաբեռնման առանձնահատկությունները սահմանված են սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով:

Հոդված 224. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր գույքը

1. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը որոշվում է տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությամբ այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը հավասար է իրեն պատկանող՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասում բաժնին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատիրոջ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասի բաժինները սահմանվում և գրանցվում են շենքի կառուցման ու սպասարկման համար նախատեսված հողամասի գրանցման հետ միասին և կարող են փոփոխվել միայն շենքի բոլոր սեփականատերերի համաձայնությամբ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք ավելացնելու կամ պակասեցնելու կամ շենքի առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը փոփոխելու դեպքում: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերն ավելացնելու կամ

պակասեցնելու կամ շենքի առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը փոփոխելու՝ սեփականատիրոջ համաձայնությունը համարվում է նաև տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի և ընդհանուր գույքի չափի ավելացման կամ պակասեցման համաձայնություն:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը չեն փոփոխվում շինարարական աշխատանքների ընթացքում շինարարական ոչ էական շեղումների հետևանքով բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերի փոփոխությունների դեպքում:

2. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի և (կամ) ոչ բնակելի տարածքի սեփականատերն իրավունք չունի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող հողամասից կամ գույքից առանձին օտարելու, գրավադրելու, օգտագործման հանձնելու բնակարանը և (կամ) ոչ բնակելի տարածքը կամ կատարելու բնակարանի և (կամ) ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն առանձին այլ անձի հանձնելու այլ գործողություններ:

3. Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի վրա չեն տարածվում սույն օրենսգրքի 195 հոդվածի և 197 հոդվածի 2-6-րդ կետերում նախատեսված կանոնները:

~~4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:~~

~~Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:~~

4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք ձեռք բերելիս սեփականության իրավունքով ձեռք է բերվում հողամասի համապատասխան բաժնային մասը:

5. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները), հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից:

6. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում հողամասի, բնակարանի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ

սեփականության իրավունքի գրանցման կարգը սահմանվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով:

~~7. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարության ավարտի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը:~~

~~Կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝~~

~~1) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տեղեկություններ,~~

~~2) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,~~

~~3) կառուցված շենքը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:~~

8. Կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը, ներառյալ՝ դրանց համապատասխան հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնային մասը կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

(224-րդ հոդվածը խմբ., լրաց. 07.05.02 ՀՕ-336, խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, փոփ., լրաց., խմբ. 15.12.05 ՀՕ-238-Ն, 19.06.15 ՀՕ-87-Ն)

Հոդված 260. Հիփոթեքի հասկացությունը

Հիփոթեք է համարվում անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի և կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավը:

(260-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, լրաց. 19.06.15 ՀՕ-87-Ն)

Հոդված 265. Հողամասի հիփոթեքի սահմանափակումները

1. Հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը: Հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքն օրենքի ուժով տարածվում է նաև այդ հողամասում գտնվող կամ կառուցվող՝ գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա:

~~2. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք, և դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:~~

2. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը

1) բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք, և դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով, կամ՝

2) հանդիսանում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն, որի դեպքում հիփոթեքը տարածվում է գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող և գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով գրանցված հողամասի սեփականության իրավունքում բաժնի վրա:

(265-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն)

Հոդված 268. Այն հողամասի հիփոթեքը, որի վրա կան երրորդ անձանց իրավունքներ

1. Եթե հիփոթեքը սահմանվել է այն հողամասի նկատմամբ, որը ծանրաբեռնված է այլ անձի կառուցապատման իրավունքով, ապա կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պահպանում է օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված կառուցապատման իր իրավունքները և պարտավորությունները նույն ծավալներով և ժամկետով:

2. Հողամասի վրա բռնագանձում տարածելու և այն իրացնելու դեպքում հողամասը ձեռք բերողին, իրավունքներից բացի, անցնում են այն պարտականությունները, որոնք կառուցապատողի հանդեպ ունեն գրավատուն:

3. Եթե հիփոթեք սահմանվում է այն հողամասի նկատմամբ, որի վրա կառուցվող շենքերը և շինությունները ծանրաբեռնված են կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով, ապա կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձը պահպանում է իր իրավունքները պայմանագրում նշված ծավալով և ժամկետներում:

4. Հողամասի, ինչպես նաև դրա վրա կառուցվող կամ կառուցված շենքերի և շինությունների վրա բռնագանձում տարածելու և իրացնելու դեպքում հողամասը, ինչպես նաև շենքերը և շինությունները ձեռք բերողին անցնելիս իրավունքներից բացի, անցնում են նաև կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձի իրավունքներով ծանրաբեռնումները:

(268-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, լրաց. 19.06.15 ՀՕ-87-Ն)

Հոդված 270. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների հիփոթեքը

1. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի հիփոթեքի դեպքում բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի հետ միասին օրենքի ուժով գրավ դրված է համարվում հողամասի և բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը:

2. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի հիփոթեքի դեպքում, մինչև սահմանված կարգով շենքի շահագործման ակտի ձևակերպումը, բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի հիփոթեքի իրավունքը տարածվում է բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում հողամասի համապատասխան բաժնի վրա:

3. Կառուցված բազմաբնակարան շենքի բնակարանի հիփոթեքի դեպքում սահմանված կարգով շենքի շահագործման ակտի ձևակերպման և պետական գրանցման պահից հիփոթեքի իրավունքը տարածվում է սեփականության իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի և բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի և բաժնի մասի վրա:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված շենք, շինությունների շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպման և պետական գրանցման պահից հիփոթեքի

իրավունքը տարածվում է սեփականության իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի և բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի և բաժնի մասի վրա:

4. (կեպն ուժը կորցրել է 15.12.05 ՀՕ-238-Ն)

(270-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, փոփ. 15.12.05 ՀՕ-238-Ն)

Հոդված 570.1. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի առանձնահատկությունները

1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով պետք է նշվեն ապագայում ձեռք բերվող անշարժ գույքի տարածքը նույնականացնող տվյալները՝ ըստ կառուցվող շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծից վերցված հատակագծի, և բնութագրվի անշարժ գույքը հանձնելու ժամանակ դրա ներքին հարդարման վիճակի նկարագիրը:

2. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը պետք է նախատեսի ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի գինը: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով կարող է նախատեսվել նաև շուկայական գների տատանումների հիմքով պայմանագրի գնի ինդեքսավորման կարգը: Պայմանագրում գնի մասին պայմանի բացակայության դեպքում պայմանագիրը համարվում է չկնքված: Ընդ որում, չեն կիրառվում սույն օրենսգրքի 440-րդ հոդվածի 3-րդ մասով նախատեսված՝ գնի որոշման կանոնները:

3. Եթե կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի գինը սահմանված է դրա մակերեսի միավորով կամ դրա չափի այլ ցուցանիշով (միջհարկային բարձրություն և այլն), ապա սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտով գինը որոշվում է՝ ելնելով շենքի կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքի չափագրման տվյալներով գրանցված չափից:

4. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի կանխավճարային վճարումները պետք է կատարվեն բացառապես կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որը բացվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում, գանձապետարանում կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվում՝ որպես ենթահաշիվ: Կառուցապատման հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց վճարման ենթակա տոկոսները փոխանցվում են

կառուցապատողի սովորական բանկային հաշիվներին և կարող են տնօրինվել կառուցապատողի կողմից:

Շենքի, շինության կառուցման ավարտից հետո սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտում գնի վճարված լինելու հարցը որոշելիս ստացականով, դրամարկղի մուտքի փաստաթղթով, վկայի ցուցմունքով, հակընդդեմ պարտավորության (ներառյալ՝ գնորդի օգտին հաշվարկված տուժանքի) հաշվանցով հավաստված վճարումները, ինչպես նաև վաճառողի պարտատերերին, մասնակիցներին կատարված վճարումներն անտեսվում են:

5. Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բանկում բացված՝ կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները լրիվ կամ մասնակի՝ հօգուտ գնորդի կամ հօգուտ գնորդի վարկատուի գրավադրման պայմանները՝ որպես շենքի, շինության կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնելու կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող ~~շենքից~~ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի լուծման դեպքում կանխավճարի վերադարձման կառուցապատողի պարտավորության կատարման ապահովման միջոց: Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի, շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության շահագործման թույլտվության ստացումը բանկում բացված՝ կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին և կարող են տնօրինվել կառուցապատողի կողմից, իսկ գնորդը կրում է կառուցապատողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը:

6. Կառուցման ընթացքում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները լրիվ կամ մասնակի այլ կառուցապատողի անցնելու դեպքում բանկում բացված սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվից նոր կառուցապատողի բանկում բացված հատուկ հաշվին են փոխանցվում վերջինիս անցած կառուցվող ~~շենքից~~ անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող գնորդի կուտակած կանխավճարները՝ գնորդի գրավի իրավունքով ծանրաբեռնված, ինչպես նաև նոր կառուցապատողին են անցնում գանձապետարանում, նոտարի դեպոզիտում սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվում տվյալ գնորդի վճարած միջոցների նկատմամբ իրավունքները: Կառուցվող ~~բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից~~ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնի վճարման գնորդի վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավել լինել կառուցվող ~~շենքից~~ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով սահմանված

գնի և նոր սեփականատիրոջ կառուցապատման հատուկ հաշվին փոխանցված կանխավճարների տարբերությունից:

7. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի, շինության շինարարության ավարտի գրանցումից հետո՝ վեցամսյա ժամկետում, անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը չկնքվելու կամ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու դեպքում գնորդն իրավունք ունի կառուցապատողի հատուկ հաշվից հետ պահանջելու վճարած կանխավճարները: Կառուցապատողն իրավունք ունի հատուկ հաշիվը սպասարկողից պահանջելու, որ վերադարձվող գումարից պահվի կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով սահմանված տուժանք, եթե փոխանցման ակտը չկնքվելու կամ պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու հանգամանքների համար պատասխանատու է գնորդը:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի, շինության շինարարության ավարտի գրանցումից հետո՝ վեցամսյա ժամկետում, անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը չկնքվելու դեպքում գնորդը կարող է օրենքով սահմանված կարգով պահանջել փոխանցման ակտի հարկադիր կնքում կամ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչում, եթե իր պայմանագրային պարտավորություններն ամբողջությամբ կատարված են:

9. Կառուցվող Անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով անշարժ գույք գնելու իրավունքը կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների նկատմամբ գնորդի իրավունքներով հանդերձ կարող է հատուցմամբ կամ անհատույց օտարվել, գրավադրվել կամ փոխանցվել այլ անձի համընդհանուր իրավահաջորդության հետևանքով՝ իրավունքների և պարտականությունների առկա ծավալով, այդ մասին տեղեկացնելով կառուցապատողին:

10. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում համընդհանուր իրավահաջորդության կարգով կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտավորություններն այլ անձանց անցնելու դեպքում (իրավաբանական անձ հանդիսացող կառուցապատողի վերակազմակերպում, ֆիզիկական անձ հանդիսացող կառուցապատողի մահ) կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի դրամական միջոցների նկատմամբ իրավունքները կարող են անցնել միայն կառուցապատողի այն իրավահաջորդին, որին անցել են կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու պայմանագրով կառուցապատողի պարտավորությունները:

11. Շենքի կառուցման ավարտից հետո կառուցապատողի և գնորդի միջև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումից հետո կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի վճարած առկա միջոցները

փոխանցվում են կառուցապատողի սովորական բանկային հաշվին և տնօրինվում են կառուցապատողի կողմից:

(570.1-ին հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-87-Ն)

Հոդված 928.6. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը

1. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվն այն բանկային հաշիվն է, որի վրա կատարվում են կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի՝ կառուցապատողին կանխավճարային վճարումները:

2. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները կարող են բացվել՝

1) գանձապետարանում.

2) Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող առևտրային բանկում.

3) նոտարի՝ գանձապետարանում կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող առևտրային բանկում բացված դեպոզիտային հաշվում՝ որպես ենթահաշիվ:

3. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագիր կնքվելու դեպքում կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի կողմից կատարվող կանխավճարային վճարումները կառուցապատողի հատուկ հաշվին մուտք լինելու պահից համարվում են գնորդի օգտին գրավադրված՝ ի ապահովումն կառուցման ավարտից հետո շենքից անշարժ գույքը գնորդին հանձնելու՝ կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի լուծման դեպքում կանխավճարի վերադարձման՝ կառուցապատողի պարտավորության պատշաճ կատարման: Կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի կատարած կանխավճարային վճարումները հաջորդող գրավի կանոններով կարող են գրավադրվել գնորդի վարկատուի օգտին:

4. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի շահագործման թույլտվության ստացումը կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:

5. Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց հաշվեգրվող տոկոսները դրանց ստացման ժամկետը լրանալիս փոխանցվում են

կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:

6. Կառուցապատողի հատուկ հաշվում առկա գրավադրված դրամական միջոցները չեն կարող արգելադրվել (կալանքի տակ վերցվել) կամ բռնագանձվել կառուցվող ~~շենքից~~ անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրից չբխող՝ կառուցապատողի որևէ պարտավորության, այդ թվում՝ պետական կամ համայնքային բյուջեի նկատմամբ կառուցապատողի ունեցած որևէ պարտավորության դիմաց:

7. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում իրավահաջորդության կարգով կառուցապատողի իրավունքները և պարտավորություններն այլ անձանց անցնելու դեպքում (իրավաբանական անձ հանդիսացող կառուցապատողի վերակազմակերպում, ֆիզիկական անձ հանդիսացող կառուցապատողի մահ) կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի օգտին գրավադրված դրամական միջոցները կարող են անցնել միայն կառուցապատողի այն իրավահաջորդին, որին անցել են կառուցվող ~~շենքից~~ անշարժ գույք գնելու պայմանագրով կառուցապատողի պարտավորությունները:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

**«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ»
ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Հոդված 1. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999 թվականի ապրիլի 14-ի ՀՕ-295 օրենքի 36-րդ հոդվածի՝

1) 3-րդ մասը՝ «շենքի գրանցումից» բառերից առաջ լրացնել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված» բառերով,

2) 3-րդ մասում «բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքները» բառերը փոխարինել «առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները)» բառերով և կետադրական նշաններով,

3) 4-րդ մասը՝ «անշարժ գույք գնելու իրավունքի» բառերից առաջ լրացնել «կառուցվող» բառով:

Հոդված 2. Սույն օրենքը ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող քսաներորդ օրը:

ՏԵՂԵԿԱԼՔ

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին»
օրենքում կատարվող լրացումների և փոփոխության վերաբերյալ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից
14 ապրիլի 1999 թ.

Հոդված 36. Կառուցվող շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող անշարժ գույքի (այսուհետ՝ կառուցվող շենք) նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման հիմք են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված տվյալ շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը (այսուհետ՝ շինության նախագիծ) և շինարարության թույլտվությունը:

2. Կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցում կատարելիս գրանցման մատյանում շինության տվյալները լրացվում են սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված քաղաքաշինական փաստաթղթերի հիման վրա, իսկ լրացուցիչ տեղեկություններում և գրանցման վկայականում պարտադիր նշում է կատարվում, որ շինության մասով գրանցման օբյեկտը կառուցվող շինության նկատմամբ կառուցապատողի քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված իրավունքներն ու պարտականություններն են:

3. Կառուցվող քաղմաքնակարան կամ ստորաքաժանված շենքի գրանցումից հետո կառուցապատողի դիմումի հիման վրա սույն հոդվածով սահմանված կարգով կարող են գրանցվել շենքի ծավալում շինության նախագծով նախատեսված առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի

~~տարածքները) բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքները~~, որոնց համար գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում պետք է պարտադիր նշվի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասի՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգով հաշվարկված առանձնացվող միավորի մակերեսի չափին համապատասխանող բաժնեմասը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավունքներն այլ կառուցապատողի փոխանցվելու դեպքում փոխանցված իրավունքը ձեռք բերելը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա նոր կառուցապատողի անվամբ գրանցվում է վերջինիս կողմից ձեռք բերված հողամասի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժնեմասը՝ պարտադիր նշելով այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի կադաստրային ծածկագիրը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից **կառուցվող** անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավատիրոջ գնման իրավունքը գրանցելիս գրանցվում են վերջինիս կողմից ապագայում ձեռք բերվող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նախագծային համարը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

5. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորների նկատմամբ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գրանցված իրավունք ունեցող անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա:

6. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները) հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ սեփականության իրավունքի գրանցման օբյեկտ են դառնում շինության շինարարության ավարտի ակտի և չափագրման տվյալների հիման վրա բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի պետական գրանցման պահից:

(36-րդ հոդվածը խմբ. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, փոփ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐԲՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ԵՎ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին նախագծերի ընդունումը պայմանավորված է օրենսդրական կարգավորումներում առկա անորոշություններն ու հակասությունները վերացնելու և կառուցապատման ոլորտի տնտեսվարողների համար առաջացած խոչընդոտները վերացնելու անհրաժեշտությամբ:

1.1 Կարգավորման ենթակա հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները

Ներկայումս գործող օրենսդրական կարգավորումները հնարավորություն են տալիս անշարժ գույք գնող մեր համաքաղաքացիներին մինչև ավարտական ակտ ստանալը, դեռ կառուցման փուլում, գնման իրավունքի պայմանագիր կնքել և հիպոթեկային վարկ ստանալով՝ դիմելով նաև եկամտային հարկի փոխհատուցման արտոնության համար:

Մասնավորապես, Քաղաքացիական օրենսգրքով, սեփականատերեր չհամարվող անձինք, ի թիվս այլ իրավունքների, կարող են ունենալ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք:

Խնդիրն այն է, որ օրենքում նշված «կառուցվող շենքից» ձևակերպումը ինքնաբերաբար այս մեխանիզմից դուրս է թողնում բնակելի թաղամասերից բնակելու տուն գնելու գործարքները:

Մեզ են դիմել մի խումբ կառուցապատողներ, որոնք ցանկանում են մարզերում բնակելի կառուցապատում իրականացնել, կառուցել բնակելի թաղամասեր՝ նշելով, որ այս կարգավորումը անհավասար պայմաններ է ստեղծում բազմաբնակարան շենք և բնակելի տուն կառուցողների միջև և խոչընդոտում է իրենց ծրագրերին:

1.2. Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները

Հաշվի առնելով վերը նշվածը՝ առաջարկում ենք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում «կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք» ձևակերպումը փոխարինել ավելի պարզ՝ «կառուցվող անշարժ գույք» ձևակերպմամբ, ինչը հնարավորություն կտա սեփականատերեր չհամարվող անձանց անշարժ գույք գնելու իրավունք ունենալ ոչ միայն կառուցվող բազմաբնակարան շենքից բնակարան գնելու, այլ կառուցվող բնակելի թաղամասից բնակելի տուն գնելու դեպքում:

Համապատասխան փոփոխություն է կատարվել նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում:

2. Իրավական ակտի կիրառման դեպքում ակնկալվող արդյունքը

Բազմաբնակարան շենքերի և բնակելի տների հետ կապված գործարքներին վերաբերող օրենսդրական կարգավորումների ներդաշնակեցում, մարզերում բնակելի թաղամասերի կառուցապատման խթանում:

3. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.

Նախագիծը մշակվել է ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ Բաբկեն Թունյանի, Նարեկ Զեյնալյանի և Լուսինե Բադալյանի կողմից: