

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՓԱԹԵԹԻ (Պ-099-25.11.2021-ՊԻ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացումներ և փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների նախագծերի փաթեթի վերաբերյալ ստորև ներկայացնում է իր առաջարկությունները:

I. «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի վերաբերյալ.

1. 1-ին հոդվածից հանել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 570.1-ին հոդվածին վերաբերող մասը և այն տեղափոխել նախագծի 8-րդ հոդված, որով փոփոխություն և լրացում է կատարվում Օրենսգրքի 570.1-ին հոդվածում:

2. 2-րդ հոդվածով Օրենսգրքում լրացվող 170.1-ին հոդվածի՝

1) 5-րդ մասի 1-ին կետում «տեղեկություններ» բառը փոխարինել Օրենսգրքի 566-րդ հոդվածում կիրառվող «տվյալներ» բառով՝ հիմք ընդունելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 15-րդ հոդվածի 2-րդ մասը.

2) 5-րդ մասի 3-րդ կետում պարզ չէ, թե ինչու է շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին փոխանցման ակտում նշում կատարելու պահանջը սահմանվում միայն բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի նկատմամբ: Շահագործման ժամկետների սահմանումը անհրաժեշտ է նաև բնակելի տների կապակցությամբ, ինչը միտված է հարաբերություններում որոշակիության ապահովմանը և դրա սուբյեկտների իրավունքների պաշտպանությանը.

3) 8-րդ մասում «սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով» բառերը փոխարինել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 36-րդ հոդվածով» բառերով, նկատի ունենալով, որ գրանցման առանձնահատկությունները սահմանվում են «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով և, բացի այդ, նախագծով փոփոխություններ են նախատեսվում Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածում, որի հետևանքով սույն հոդվածում խնդրո առարկա հարցը գրեթե չի կարգավորվում.

4) դրույթներն առաջարկում ենք նախատեսել Օրենսգրքի այլ բաժնում, մասնավորապես, 14-րդ գլխում: Նշված առաջարկը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ առաջարկվող տարբերակով խնդրո առարկա հոդվածը նախատեսվում է սեփականության իրավունքի և այլ գույքային իրավունքների վերաբերյալ ընդհանուր դրույթներ նախատեսող Օրենսգրքի 10-րդ գլխում, որտեղ չեն նախատեսվում առանձին իրավունքների վերաբերյալ կարգավորումներ: Մասնավորապես, կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքների առանձին տեսակ է, որոնց վերաբերյալ կարգավորումները Օրենսգրքում նախատեսվում են առանձին գլուխներում:

3. 3-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր կետով.

«Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասի վերջին պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարական աշխատանքների ընթացքում շինարարական ոչ էական շեղումների հետևանքով բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերի փոփոխությունների դեպքում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի բաժնի չափերը չեն փոփոխվում:»:

Առաջարկությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ հոդվածի նշված կետը չի արտացոլում դրույթի իրական բովանդակությունը, որի արդյունքում ոչ էական շեղումների պարագայում ընդհանուր սեփականության բաժնեմասի որոշման հարցը մնացել է չկարգավորված:

4. 4-րդ հոդվածից հանել ««կառուցվող» բառից հետո գրված» բառերը:

5. 5-րդ հոդվածով առաջարկվող Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի՝ նոր խմբագրությանը շարադրվող 2-րդ մասի 2-րդ կետից հետևում է, որ հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող հողամասի նկատմամբ, որը հանդիսանում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն, սակայն այն բնեղենով առանձնացված չէ ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից: Գտնում ենք, որ առաջարկվող փոփոխությունը կարող է խնդրահարույց լինել Օրենսգրքի այլ կարգավորումների համատեքստում:

Այսպես, Օրենսգրքի 231-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցը կարող է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում իր բաժինը գրավ դնել առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության: Գրավատուի պահանջով այդ բաժնի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում այն վաճառելիս կիրառվում են Օրենսգրքի 195-րդ հոդվածով սահմանված՝ գնելու նախապատվության իրավունքի մասին կանոնները: Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքն օրենքի ուժով տարածվում է նաև այդ հողամասում գտնվող կամ կառուցվող՝ գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա:

Նշված կարգավորումների համատեքստում առաջարկվող փոփոխության արդյունքում կարող է ստեղծվել իրավիճակ, երբ անձն ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասի՝ իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասի մասն առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության կարողանալու է գրավ դնել, որի դեպքում գրավի իրավունքն օրենքի ուժով տարածվելու է նաև այդ հողամասի վրա գտնվող շենքերի և շինությունների վրա, որոնք նույնպես հանդիսանում են ընդհանուր բաժնային սեփականություն: Այս դեպքում, գրավատուի կողմից իր պարտավորությունները չկատարվելու դեպքում բռնագանձումը կտարածվի նաև այդ հողամասի վրա գտնվող ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շենքերի և շինությունների վրա: Ստեղծված իրավիճակն իր հերթին շոշափելու է մյուս համասեփականատերերի

շահերը, որոնք սակայն, ի սկզբանե հողամասը գրավ դնելու համաձայնություն չեն տվել:

Նման իրավիճակներից խուսափելու նպատակով է գործող Օրենսգիրքը նախատեսում, որ ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող հողամասը կարող է դառնալ հիփոթեքի առարկա, եթե այն բնեղենով առանձնացված է որպես առանձին գույք:

6. 6-րդ հոդվածի՝

1) 1-ին կետից հանել ««կառուցվող» բառերից հետո գրված» բառերը.

2) 2-րդ կետից հանել ««կառուցվող» բառից հետո գրված» բառերը:

7. 7-րդ հոդվածի՝

1) 3-րդ կետում «բառերից» բառը փոխարինել «բառից» բառով.

2) 4-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «1-ին մասից հանել 2-րդ «բազմաբնակարան» բառը:

8. 8-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«Հոդված 8. Օրենսգրքի 570.1-ին հոդվածի՝

1) վերնագրից և տեքստից հանել «շենքից» բառը.

2) 1-ին մասից հանել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» և «տարածքը» բառերը.

3) 4-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը, 5-րդ, 7-րդ և 8-րդ մասերը «շենքի» բառից հետո լրացնել «, շինության» կետադրական նշանով և բառով.

4) 6-րդ մասից հանել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը».

5) 7-րդ և 8-րդ մասերից հանել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված» բառերը.

6) 9-րդ մասը սկզբից լրացնել «Կառուցվող» բառով.

7) հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 9.1-ին մասով՝

«9.1. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի հիփոթեքի դեպքում սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա գնորդի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման հետ միաժամանակ «Գույքի

նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով գրանցվում է նաև ձեռք բերված գույքի նկատմամբ հիփոթեքը, եթե հիփոթեքի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:»:

Լրացվող առաջարկության անհրաժեշտությունը պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ գործող կարգավորումներով սահմանված չէ փոխանցման ակտի հիման վրա սեփականության իրավունքի ձեռքբերման պարագայում գրավի իրավունքի գրանցման առանձնահատկությունը:

9. Հարկ ենք համարում նաև՝

1) Օրենսգրքով սահմանել դրույթներ, որոնց համաձայն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով քաղաքաշինական փաստաթղթերի փոփոխման կամ այլ հիմքով կառուցվող շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի նոր գրանցումն իրականացվի առանց կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձի համաձայնության՝ այդ իրավունքի պահպանմամբ նոր տրամադրված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան, միաժամանակ հնարավորություն տալով այդ անձանց վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը, եթե այդ փոփոխությունների արդյունքում փոփոխվում է կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրում նշված՝ ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի (հողամասի, շինության) մակերեսը կամ գույքի դիրքը կամ ընդհանուր գույքում բաժնեմասը, որի դեպքում պատասխանատու է կառուցապատողը (վճարված գումարի վերադարձ, փոխհատուցում, տուժանք):

2) անդրադառնալ նախագծով առաջարկվող այն մոտեցմանը, ըստ որի՝ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը սահմանող նորմի կառուցվածքից հանվում է «շենք» եզրույթը:

Նշենք, որ Օրենսգրքի 134-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույք են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝ այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ հողամասին վնաս պատճառելու կամ դրանց նշանակության փոփոխման, դադարման կամ նպատակային

նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարինության: Այլ կերպ, նկատենք, որ անշարժ գույք հասկացությունն ավելի լայն հասկացություն է և իրենում ներառում է քաղաքացիական իրավունքի մի շարք օբյեկտներ, որոնց ներառումը նախագծի կարգավորման առարկայում չի բխում հենց նախագծերի փաթեթի հիմնավորումից և նպատակներից: Ավելին, Օրենսգրքի տարբեր դրույթների համակարգային ուսումնասիրությունից և մեկնաբանությունից կարելի է եզրակացնել, որ «շենք» եզրույթի ներքո օրենսդիրը նկատի է ունեցել հողին ամրակցված ցանկացած վերգետնյա կամ ստորգետնյա կառույց, որը ներառում է ինչպես բազմաբնակարան շենքերը, այնպես էլ առանձին բնակելի տները, որոնց կապակցությամբ մշակվել է նախագիծը:

Հետևաբար, առաջարկվում է նախագծի հիմքում ընկած նպատակների իրագործման համար հիմք ընդունել ոչ թե «շենք» եզրույթից հրաժարվելու մոտեցումը, այլ վերաբերելի այն հողվածներում, որտեղ առանձնահատուկ նշվում է «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք» եզրույթը, այն փոխարինել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք կամ բնակելի տուն» եզրույթով: Առաջարկվող մոտեցման պարագայում, կարծում ենք, համալիր կերպով կապահովվի նախագծերի փաթեթով հետապնդվող նպատակի իրագործումը: Հակառակ պարագայում հնարավոր է սահմանվող նորմը ավելի լայն մեկնաբանվի, հնարավորություն ընձեռելով, օրինակ, սահմանված արտոնությունները կիրառել ամբողջական շենքերի և շինությունների նկատմամբ՝ անկախ դրանց նշանակությունից: Կարծում ենք, որ սահմանված և առաջարկվող կարգավորումների նպատակը միայն բնակարանային ֆոնդի զարգացման համար երաշխիքների նախատեսումն է, և այդ հանգամանքով է պայմանավորված անշարժ գույքի այս տեսակի կառուցման և ձեռքբերման համար առանձնահատուկ պայմաններ նախատեսելը:

Հարկ ենք համարում նշել, որ նախագծի ընդունումն առաջացնում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 88-րդ հոդվածի 3-րդ մասում փոփոխություն կատարելու անհրաժեշտություն՝ Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի 2-րդ մասում կատարվող փոփոխություններին համապատասխան, նույն խմբագրությամբ: