



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՂԵԿԱՎԱՐ

0010 ք. Երևան, Կառավարական տուն 1

№ 02/05.1/44507-2021

ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՂԵԿԱՎԱՐ-ԳԼԽԱՎՈՐ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ
ՊԱՐՈՆ ՎԱՀԱՆ ՆԱՐԻԲԵԿՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Նարիբեկյան

Համաձայն «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 66-րդ և 77-րդ հոդվածների՝ Ձեզ ենք ներկայացնում՝

1) «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 (Պ-099-25.11.2021-ՊԻ-011/0) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները,

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2021 թվականի դեկտեմբերի 23-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող) նշանակելու մասին» N 1481- Ա որոշումը:

Հարգանքով՝

ԱՐԱՅԻԿ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

Կատարող՝ Պ. Քացախյան

Հեռ. 010515686

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍ-
ԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ
ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒ-
ԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՓԱԹԵԹԻ (Պ-099-25.11.2021-ՊԻ-011/0)
ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒ-
ԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը «Հայաստանի Հանրապե-
տության 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:

1. «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություն-
ներ և լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի
վերաբերյալ.

1. 1-ին հոդվածից հանել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք)
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 նույն 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 խմբագրությամբ 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: Գրավառուի 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՝ սպազայում 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:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

N 1481 - Ա

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ՆԵՐՎԱՅԱՑՈՒՑԻՉ (ՀԱՐԱԿԻՑ ՁԵՎՈՒՑՈՐ) ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ
ՄԱՍԻՆ

Հիմք ընդունելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» սահմանադրական օրենքի 66-րդ հոդվածի 2-րդ մասը՝

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության կոմիտեի նախագահի տեղակալ Դավիթ Գրիգորյանին նշանակել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում «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 փաթեթը (Պ-099.25.11.2021-ՊԻ-0110) քննարկելիս Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից գեկուցող)։

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի ՀՕ-239 Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 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. Օրենսգրքը 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 «ձեռք 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:

ՆԱԽԱԳԻԾ

Պ-099՝-25.11.2021-ՊԻ-011/0

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:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍՊՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ԵՎ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ 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» ձեակերպումը փոխարինել ավելի պարզ՝ «կառուցվող անշարժ գույք» ձեակերպմամբ, 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: