



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ

0010 ք. Երևան, Կառավարական տուն 1

№ 02/05.1/17139-2023

ՀՀ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ-ԳԼԽԱՎՈՐ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ
ԴԱՎԻԹ ԱՌԱՔԵԼՅԱՆԻՆ

Հարգելի՛ պարոն Առաքելյան,

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

1) «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (Պ-564-19.04.2023-ՖՎ-011/0) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները,

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2023 թվականի մայիսի 19-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող) նշանակելու մասին» N 537 - Ա որոշումը:

Հարգանքով՝

ԱՐԱՅԻԿ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

Կատարող՝ Պետրոս Քացախյան

Ազգային ժողովի հետ կապերի վարչության խորհրդական՝ կառուցվածքային ստորաբաժանումներում առանձին գործառույթներ համակարգող

Հեռ. 010515686

Էլ փոստ՝ petros.qatsakhyan@gov.am

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ

ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-564-19.04.2023-ՖՎ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի (այսուհետ՝ նախագիծ) ընդունման հիմնավորման համաձայն՝ նախագծի ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է առաջնային շուկայից հիփոթեքով բնակարանի ձեռքբերման գործընթացի կազմակերպման անհրաժեշտությամբ, մասնավորապես, կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների տնօրինման հնարավորության սահմանափակմամբ, քանի որ գործնականում կառուցապատողները մինչև շինարարության ավարտն ստանում են հատուկ հաշվի (էսքրոու հաշվի) միջոցներին հասանելիություն:

Այդ կապակցությամբ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը առաջարկում է.

1. Նախագծի 1-ին հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող օրենսգրքի 570.1-ին հոդվածի 5-րդ մասի 2-րդ նախադասությունում և 2-րդ հոդվածի 1-ին մասով նոր խմբագրությամբ շարադրվող օրենսգրքի 928.6-րդ հոդվածի 4-րդ մասում «հատուկ հաշվի միջոցների» բառերից հետո լրացնել «կամ դրանց» բառերը:

2. Նախագծում նախատեսել անցումային դրույթներ՝ սահմանելով, որ օրենքը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո ծագող հարաբերությունների վրա:

3. Նախագծի 1-ին և 2-րդ հոդվածներում «կետը» բառն իր հոլովաձևերով փոխարինել «մասը» բառով և համապատասխան հոլովաձևերով՝ նկատի ունենալով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ մասի դրույթները:

4. Նախագծի 1-ին հոդվածում օգտագործվող «կառուցապատման հատուկ հաշիվ» ձևակերպումը փոխարինել «կառուցապատողի հատուկ հաշիվ» ձևակերպմամբ՝ նշված հոդվածում միասնական եզրութաբանություն ապահովելու անհրաժեշտությունից ելնելով:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱՊԵՏ Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

N 537 – Ա

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՑԻՉ (ՀԱՐԱԿԻՑ ԶԵԿՈՒՑՈՂ)
ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

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

Հայաստանի Հանրապետության Էկոնոմիկայի նախարար Վահան Քերոբյանին նշանակել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը (Պ-564-19.04.2023-ՖՎ-011/0) քննարկելիս՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող):

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան

19.05.2023
ՀԱՍՏԱՏՎԱԾ Է
ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ
ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅԱՄԲ

ՆԱԽԱԳԻԾ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 570.1-ին հոդվածի 4-րդ եւ 5-րդ կետերը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«4. Կառուցվող 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 չեն կարող փոխանցվել կառուցապատողի սովորական բանկային հաշիվներին եւ չեն կարող տնօրինվել կառուցապատողի կողմից մինչեւ կառուցվող շենքի, շինության շինարարության ավարտը կամ մինչեւ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչեւ շենքի, շինության շահագործման թույլտվության ստացումը:

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 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 չեն կարող նախատեսվել մինչեւ կառուցվող շենքի, շինության 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:»:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 928.6 հոդվածի

1) 4-րդ կետը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«4. Կառուցապատողի եւ գնորդի միջեւ դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով չեն կարող նախատեսվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում մինչեւ կառուցապատողի կողմից

կառուցվող շենքի շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի շահագործման թույլտվության ստացումը:»:

2) 5-րդ կետը ուժը կորցրած ճանաչել:

Հոդված 3. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍՐԲՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

Նախագծով կարգավորվում է կառուցապատողից անշարժ գույքի ձեռքբերման գործընթացի կազմակերպումը:

Նախագծի ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է առաջնային շուկայից հիպոթեքով բնակարանի ձեռքբերման գործընթացի կազմակերպման անհրաժեշտությամբ, մասնավորապես՝ անհրաժեշտ է սահմանափակել հատուկ հաշվի միջոցների տնօրինման հնարավորությունը, քանի որ ներկայիս կարգավորումները բերել են նրան, որ գործնականում կառուցապատողները մինչև շինարարության ավարտը ստանում են հատուկ հաշվի / Էսքրոու հաշիվի/ միջոցներին հասանելիություն:

Էսքրոու հաշիվը հատուկ բանկային հաշիվ է, որին մուտքագրվում է ապրանքի, ծառայության, անշարժ կամ շարժական գույքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ գումարը՝ դրա դեպոզիտային պայմանով:

Բանկը գումարը վճարում է պայմանագրում նշված կողմին՝ ստանձնած պարտավորությունների կատարման փաստաթղթային ապացույցի ներկայացման դեպքում: Եթե պայմանագրի կողմերից մեկը ստանձնած պարտավորությունները չի կատարում ժամկետին կամ կատարում է ոչ պատշաճ, էսքրոու հաշվի գումարը վերադարձվում է գումարը մուտքագրված կողմին:

Այսօր առաջնային շուկայից հիպոթեքով բնակարանի ձեռք բերելիս գնորդը սովորաբար ունենում է երկու տարբերակ՝ կամ բնակարանը ձեռք է բերում տարածամկետ վճարման եղանակով, կամ բանկի կողմից հիփոթեքային վարկավորման միջոցով: Երկրորդ դեպքում, երբ բանկը հանդես է գալիս որպես միջնորդ, ռիսկերն ավելի նվազ են, թեև լիովին չեն բացակայում: Համաձայն Քաղաքացիական օրենսգրքի 570.1 հոդվածի 4-րդ մասի կառուցվող 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: Բնակարանի համար հաստատված վարկը փոխանցվում է կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որտեղ գումարը սառեցվում է, քանի դեռ կառուցապատողը չի ավարտել շինարարությունը, եւ միայն ավարտական ակտը ստանալուց հետո կառուցապատողը կարող է տնօրինել այդ գումարը:

Սակայն կարելի է նշել, որ Կառուցապատողը, բանկը, ինչպես նաև գնորդը կարող են միասին գալ համաձայնության, թե ինչ եղանակով է կառուցապատողը տնօրինելու գնորդի հաստատված վարկային միջոցները:

Եթե գնորդը թույլ տա կառուցապատողին օգտագործել վարկի գումարը կառուցապատման ընթացքում, եւ ենթադրենք կառուցապատողը սնանկանա, ապա ինքը չի ունենա բնակարան եւ պարտք կլինի բանկին: Երբեմն գնորդը չի էլ ունենում իրավունք ինքնուրույն որոշելու, թե իրեն հատկացված վարկային միջոցների որ մասը որ փուլում կառուցապատողը կարող է օգտագործել, հենց այստեղ առաջանում են մեծ ռիսկեր գնորդների համար: Ռիսկը մեծ է նաև այն դեպքում, երբ գնորդը գումարը անմիջապես կառուցապատողին է փոխանցում:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ առկա են մի շարք դեպքեր, երբ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների եւ ոչ բնակելի տարածքների ձեռքբերման նպատակով քաղաքացիներն արդեն իսկ վճարել են տվյալ շենքի կառուցապատման համար անհրաժեշտ գումարների մի մասը, սակայն տարբեր պատճառներով նշյալ կառուցապատողը դադարեցրել է կառուցապատումը, հասանելիություն ունենալով պայմանագրի հիման վրա բացված հատուկ հաշվի միջոցներին, ապա առաջանում են ռիսկեր կապված նրա հետ, թե ինչ միջոցներով պետք է շարունակվի շենքի հետագա կառուցապատումը: Այդ տնտեսական ռիսկերից խուսափելու համար առաջարկվում է օրենսգրքում կատարել վերոնշյալ փոփոխությունը՝ զերծ պահելով թե գնորդին, թե կառուցապատող կազմակերպությանը, թե բանկին անհարկի տնտեսական ռիսկեր կրելուց: