

## ՏԵՂԵԿԱՆՔ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾՈՒՄ ԳՈՐԾՈՂ ՕՐԵՆՔԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

### **Հոդված 3. Տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունը հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում**

Հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝

1) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմում և հաստատում են համայնքի (քնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը (այսուհետ՝ գլխավոր հատակագիծ), քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծն ու հողերի օգտագործման սխեման, ինչպես նաև սահմանում և փոփոխում են հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը՝ կառավարության սահմանած կարգով, **բացառությամբ սույն օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 15-րդ մասով սահմանված դեպքերի.**

2) գլխավոր հատակագծին, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծին և հողերի օգտագործման սխեմային համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրում ու հետ են վերցնում համայնքին և պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը.

3) սահմանված կարգով տնօրինում են համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը.

4) իրականացնում են՝

- հողերի ընթացիկ հաշվառումը,

- ցամաքային տարածքի ծածկույթի ընթացիկ դասակարգումը,

- անշարժ գույքի հարկի և պետական ու համայնքային հողերի վարձավճարների գանձումը,

- հսկողությունը հողամասերի օգտագործման, դրանց նկատմամբ սահմանափակումների պահպանման նկատմամբ,

- օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ.

5) աջակցում են՝

- հողերի պետական հաշվառմանը,

- համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողամասերի պահպանության ապահովմանը,

- բնապահպանական և պատմամշակութային նորմերի կիրառմանը և դրանց ուղղված միջոցառումների իրականացմանը,

- անտառային հողերի օգտագործման սխեմաների հանրապետական և տարածքային նախագծերի իրականացմանը:

(3-րդ հոդվածը խմբ., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 13.06.18 ՀՕ-360-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24 Ն)

(20.01.21 [ՀՕ-24 Ն](#) օրենքն ունի հոդվածին վերաբերող անցումային դրույթ)

## **Հոդված 7. Հողերի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքերը, գործառնական նշանակությունը**

1. Հողերի նպատակային նշանակությունը որոշակի նպատակների համար հողերի օգտագործման և շահագործման պայմանների, հատկանիշների և առանձնահատկությունների համալիրն է:

2. (մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

3. Հողատեսքը գյուղատնտեսական և անտառային նշանակության հողերի այն հատկանիշների համալիրն է, որը բնութագրում է դրանց գործառնական օգտագործումը:

4. Հողամասի գործառնական նշանակությունը նորմատիվ իրավական ակտերով, քաղաքաշինական ու հողաշինարարական փաստաթղթերով ամրագրված ֆիզիկական, որակական և նորմատիվային հատկանիշների համալիրն է, որը ներառում է հողամասի թույլատրված օգտագործումների և դրանց փոփոխությունների շրջանակը:

5. Հողերի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքերն ու գործառնական նշանակությունը և հողերի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները նշվում են՝

1) հողամասեր տրամադրելու (փոխանցելու) կամ հատուկ պահպանվող տարածքների և այլ նշանակության հողերի օգտագործման համար հատուկ իրավական ռեժիմներ սահմանելու մասին պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներում.

2) հողամասի նկատմամբ իրավունք հավաստող վկայականներում, պայմանագրերում և այլ փաստաթղթերում.

3) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի փաստաթղթերում.

4) պետական գրանցման փաստաթղթերում.

5) համայնքների հողերի օգտագործման սխեմաներում, գլխավոր հատակագծերում:

6. Հողերի իրավական ռեժիմը սահմանվում է օրենքների և նորմատիվ իրավական ակտերի հիման վրա:

Հողատեսքերի և գործառնական նշանակության հողերի դասակարգումն իրականացնում են լիազորված պետական մարմինները:

7. Սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով և դրանց հիման վրա ընդունված նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունն ինքնակամ փոփոխելը հիմք է՝

1) պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ակտերը, ինչպես նաև դրանց հիման վրա հողամասերի առնչությամբ կնքված գործարքները դատական կարգով անվավեր ճանաչելու համար.

2) հողի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը մերժելու համար:

### **8. Սահմանել, որ՝**

~~1) քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողամասերի նպատակային նշանակությունը սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ սահմանված կարգով փոփոխելու դեպքում, բացառությամբ՝ ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների համար՝ օգտագործվող (նախատեսվող) հողամասերի, հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, եռամսյա ժամկետում համայնքային բյուջե է մուծում հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա տարբերությունը, եթե հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:~~

~~2) (կեպու ուժը կորցրել է-03.10.13 ՀՕ-109-Ն)~~

~~3) ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների, սպանդանոցների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոփոխված պարզեցված կարգով՝ միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն համայնքի ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որն արտացոլվում է հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամսյա հողային հաշվեկշիռներում:~~

8. Հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սահմանված կարգով փոփոխվելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա տարբերությունը, եթե հողամասի

նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված վճարման պահանջը չի վերաբերում այն դեպքերին, երբ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխվում է ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերքի վերամշակման տնտեսությունների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների համար:

10. Հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կամ շինությունների համար փոփոխելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ 10 տարվա ընթացքում՝

1) հողամասի կամ դրա մասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասում չնախատեսված այլ տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման և սպասարկման համար փոփոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքի և մինչև հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը.

2) հողամասում գտնվող շինությունները սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կարիքների կամ վարման հետ չկապված օգտագործման թույլտվություն ստանալու դեպքում, եթե դրա արդյունքում չի փոխվում հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը, հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի կադաստրային արժեքի և մինչև սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը:

Սույն մասով սահմանված 10 տարվա ժամկետի սկիզբ է համարվում սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրը:

11. Սույն հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման պահանջը առաջանում է, եթե հողամասի նպատակային նշանակությունը ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների և ձկնաբուծական

արհեստական լճակների համար փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

12. Սույն հոդվածի 11-րդ մասով սահմանված պահանջը չի կիրառվում այն դեպքերի նկատմամբ, երբ հողամասի սեփականատեր է հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետությունը կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքը:

13. Սույն հոդվածի 8-րդ և 10-րդ մասերով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե չի ներկայացվում հողամասերի կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման անդորրագիրը:

14. Սույն հոդվածի 9-րդ մասով սահմանված դրույթները վերաբերում են նաև կառավարության սահմանած կարգով քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելիս հողամասերի նպատակային նշանակությունը փոփոխելու դեպքերին:

15. Ջերմոցային, անասնապահական, թռչնարուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների, սպանդանոցների և ձկնարուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոփոխված պարզեցված կարգով՝ միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն համայնքի ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որն արտացոլվում է հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

16. Սեփականության կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների պետական գրանցում ստացած հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոփոխված հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալու պահից, որն արտացոլվում է հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

*(7-րդ հոդվածը լրաց. 01.03.11 ՀՕ-61-Ն, փոփ., խմբ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 03.10.13 ՀՕ-109-Ն, խմբ. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)*

**Հոդված 64. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող**

## **հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելը**

1. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրվում են գյուղատնտեսական գործունեության համար և որպես տնամերձ կամ անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար՝

1) սահմանամերձ, լեռնային, բարձրլեռնային, երկրաշարժից տուժած և լքված բնակավայրերում (ցանկը հաստատում է կառավարությունը) այն ընտանիքներին, որոնք նախկինում չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար հողամասեր:

2) Հայաստանի Հանրապետությունում բնակվող այն ընտանիքներին, որոնք ցանկություն են հայտնում մշտական բնակություն հաստատել սույն հոդվածի 1-ին կետի 1-ին ենթակետում նշված բնակավայրերում:

3) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ վերաբնակեցվածներին:

4) հողի սեփականաշնորհում իրականացրած համայնքներում բնակվող՝ զոհված և հաշմանդամ դարձած ազատամարտիկների, «Զինժառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված անձանց, չորս և ավելի երեխա ունեցող ընտանիքներին, որոնք չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, նախկինում չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար հողամաս:

5) բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցող այն բռնադատվածներին, ովքեր չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, նախկինում չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար չձանրաբեռնված հողամաս այն բնակավայրերում, որտեղ նրանք բնակվել են բռնադատման պահին:

Հողամասերը անհատույց տրամադրվում են պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերից, իսկ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերի բացակայության դեպքում՝ համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերից:

Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի բացակայության դեպքում սույն հոդվածի 1-ին կետի 1-ին, 4-րդ և 5-րդ ենթակետերում նշված անձանց համար պետական բյուջեի միջոցների հաշվին հողամաս է գնվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 1-ին կետի 5-րդ ենթակետով նախատեսված արտոնությունից օգտվում են նաև մահապատժի դատապարտված, ինչպես նաև

ազատագրկյան ձևով պատիժը կրելիս կամ այդ պատիժը կրելուց հետո մահացած բռնադատվածի առաջին հերթի ժառանգները:

Հողամասի անհատույց տրամադրումից օգտվող ընտանիքներին գյուղատնտեսական գործունեության համար սեփականության իրավունքով տրամադրվող հողամասի չափը որոշվում է տվյալ համայնքում սեփականաշնորհված հողաբաժնի չափից ոչ ավելի՝ ընտանիք-ընտանիքի անդամ հարաբերությամբ, իսկ տնամերձ հողամասերի չափը՝ հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերով: Դրանց բացակայության դեպքում չափերը սահմանում է կառավարությունը:

Գյուղատնտեսական գործունեության համար անհատույց տրամադրված հողամասերի օգտագործումն այլ նպատակներով արգելվում է:

1'. Պետական և համայնքների սեփականության հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով անհատույց փոխանցվում է տվյալ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով:

1.2. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրվում են Հայաստանյայց Առաքելական Սուրբ Եկեղեցուն (Մայր Աթոռ Սուրբ Էջմիածնին)՝ եկեղեցիների և եկեղեցապատկան կառույցների շինարարության ու դրանց սպասարկման համար:

2. Առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում նշված հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, եթե՝

1) համայնքի հողերի օգտագործման սխեմայով կամ գլխավոր հատակագծով տվյալ հողակտորը նախատեսված չէ այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար.

2) հողօգտագործումը չի խոչընդոտում այլ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործմանը.

3) հողամասը չի ընդգրկված ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների (ավտոճանապարհներ, երկաթգծեր, էլեկտրահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, կապի ցանցեր, գազատարներ, ջրանցքներ) օտարման գոտիներում և սպասարկման համար նախատեսված տարածքներում, հնագիտական, պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության գոտիներում, բնապահպանական արժեք ներկայացնող հողամասերում:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ կետում նշված՝ չափից ավելի հողամաս օգտագործելու դեպքում ավելի հողամասը ուղղակի վաճառքի կարգով օտարվում է փաստացի օգտագործողին՝ հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի 30 տոկոսի չափով կամ տրվում է վարձակալության՝ անշարժ գույքի հարկի տարեկան դրույքաչափին հավասարեցված վարձավճարով:

4. Եթե օգտագործողը հրաժարվում է գնել կամ վարձակալել սահմանված չափից ավելի մակերես ունեցող հողամասը, ապա այն վաճառվում է աճուրդով:

**5. (մասն ուժը կորցրել է 20.05.09 ՀՕ-135-Ն)**

6. Սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված հիմքերով պետական սեփականությանը պատկանող հողամասերը տրամադրվում են մեկ անգամ՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման ժամանակ:

7. Սույն հոդվածի 1-ին կետում սահմանված իմաստով ընտանիք է համարվում ամուսնական կապերով համատեղ կյանք վարող քաղաքացիների միությունը:

8. Մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (ներառյալ՝ սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված հողամասերը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի) նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝

1) տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը.

2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը, եթե դրանց վրա սահմանված կարգով կառուցվել են շենքեր և շինություններ, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքեր, շինություններ՝ անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից:

Տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման, հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման, բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասերի վրա չի տարածվում սույն օրենսգրքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ կետի առաջին պարբերությամբ նախատեսված սահմանափակումը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի առուվաճառքի, նվիրատվության, փոխանակման, իրավաբանական անձի բաժնետոմսի (բաժնետնասի, փայի) դիմաց բաժնետոմսի (բաժնետնասի, փայի) սեփականատիրոջը հանձնման կամ իրավաբանական անձանց լուծարումից հետո նրա հիմնադիրներին (մասնակիցներին) հանձնման, այդ թվում՝ պարտատերերի պահանջների բավարարման կամ բռնագանձման հետևանքով հողամասի սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում անկախ այն հանգամանքից, թե



հողամասը ձեռք է բերվում հատուցմամբ կամ անհատույց, ձեռք բերողը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի **տվյալ վճարման** պահին գործող կադաստրային արժեքը:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը, ~~բացառությամբ սույն օրենսգրքի 64.1-ին հոդվածով սահմանված դեպքերի:~~

Սույն կետի կադաստրային արժեքը վճարելու պահանջը չի տարածվում պետությանը ~~կամ համայնքին~~ Հայաստանի Հանրապետությանը կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքներին օտարվող հողամասերի վրա:

~~10. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի գործառնական նշանակությունը բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար (այդ թվում՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման համար) փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը:~~

~~Սույն կետով նախատեսված դեպքերում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:~~

10. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի գործառնական նշանակությունը բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար (այդ թվում՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման համար) փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքը:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

10.1. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո շինության նպատակային նշանակությունը բնակելի նշանակության փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական

**ինքնակատավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքը:**

**Սույն կետով նախատեսված դեպքերում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակատավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:**

11. Մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված, սակայն 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ի դրությամբ դեռևս չկառուցապատված հողամասերի վարձակալները կամ օգտագործողները իրենց ցանկությամբ մինչև 2006 թվականի դեկտեմբերի 31-ը հողամասերի նկատմամբ կարող են ձեռք բերել սեփականության իրավունք՝ հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ միանվագ վճարելու պայմանով, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի:

Սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք են սույն կետով նախատեսված հողամասերի կադաստրային արժեքի վճարի անդորրագիրը և հողամասի վարձակալի կամ օգտագործողի դիմումը:

Սեփականության իրավունք նրանք կարող են ձեռք բերել ինչպես ամբողջ հողամասի, այնպես էլ դրա մասի նկատմամբ, պայմանով, որ հողամասը նախօրոք սեփականատիրոջ սահմանած կարգով բաժանվի առանձին գույքային միավորների, իսկ դրանց նկատմամբ սեփականատիրոջ և համապատասխան օգտագործողի իրավունքները գրանցվեն գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Սույն կետով սահմանված կարգով մեկ տարվա ընթացքում սեփականության իրավունք ձեռք չբերած, ինչպես նաև սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք պահպանում են հողամասի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրենց իրավունքը և շենքերի, շինությունների նկատմամբ իրենց սեփականության իրավունքը հողամասի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրով սահմանված ժամկետներում: Պայմանագրով սահմանված ժամկետները լրանալուց հետո ծագած իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

12. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք անհատույց ձեռք բերած անձինք իրենց ցանկությամբ կարող են միանվագ վճարել հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ՝ վճարի անդորրագիրը ներկայացնելով գրանցում իրականացնող պետական մարմին:

Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը այդ հողամասը հետագա ձեռք բերողներին ազատում է սույն հոդվածի 9-րդ կետով

սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:

Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը այդ հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատիրոջը ազատում է սույն հոդվածի 10-րդ կետով սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:

**Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատիրոջը ազատում է սույն հոդվածի 10.1-ին կետով սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:**

13. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 1-ին և 2-րդ ենթակետերով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք անհատույց ձեռք բերած ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք ազատվում են դրանց՝ որպես անհատույց ստացված ակտիվի համար հաշվարկվող շահութահարկից և եկամտահարկից:

14. Կատարողական կամ սնանկության վարույթների շրջանակներում շենքերի կամ շինությունների օտարման նպատակով տրված հրապարակային սակարկությունների արդյունքում հաղթող ճանաչված անձանց հետ կնքվող պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը գործող օրենսդրության պահանջները, եթե հրապարակային սակարկությունների մասին հրապարակային ծանուցումը հարկադիր կատարողի կամ սնանկության գործով կառավարչի կողմից հրապարակվել է մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը, և հրապարակված մրցույթի հաղթողի հետ պայմանագիրը կնքվել է մինչև 2006 թվականի հոկտեմբերի 1-ը:

Սույն կետում նշված պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմերը:

15. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը ընդունած պետական սեփականություն հանդիսացող շենքի կամ շինության ուղղակի վաճառքի ձևով օտարման կամ մասնավորեցման վերաբերյալ որոշումների համաձայն կնքվող պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման ընդունման պահին գործող օրենսդրության պահանջները, իսկ այդ պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից օտարված շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջները:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ընդունած պետական գույքի մրցույթով վաճառքի ձևով օտարման կամ մասնավորեցման վերաբերյալ որոշումների համաձայն՝ մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը տրված մրցույթի

հրապարակային ծանուցման արդյունքում տվյալ մրցույթում հաղթող ճանաչված անձանց հետ կնքվող պետական սեփականություն հանդիսացող շենքի կամ շինության օտարման պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման ընդունման պահին գործող օրենսդրության պահանջները, իսկ այդ պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից օտարված շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջները:

16. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջը տարածվում է նաև սահմանված կարգով չգրանցված, սակայն հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց վրա, որոնց օգտագործվող հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը պետական գրանցում է ստանում օգտագործվող հողամասի նկատմամբ՝ օրենքով սահմանված կարգով հողհատկացման հիմքերը վերականգնելուց հետո: Եթե սույն կետում նշված հողամասերը ենթակա չեն օտարման, ապա կիրառվում են սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի դրույթները:

17. Եթե կառուցված կամ կիսակառույց բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այն շենքերի կառուցապատողները, որոնք մինչև 2005 թվականի դեկտեմբերի 24-ը ունեին կառուցապատման նպատակով հատկացված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունք, բնակարանները կամ ստորաբաժանված շինության մասն օտարել են առանց համապատասխան հողամասի կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի, ապա սույն օրենքի ուժով ձեռք բերված բնակարանների կամ շինության մասերի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը:

18. Եթե բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասը վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրելու մասին համապատասխան որոշմամբ կամ պայմանագրով նախատեսված է վարձակալի կամ օգտագործողի պարտավորությունը՝ գնելու վարձակալված կամ օգտագործվող հողամասը, ապա՝

ա) մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը տվյալ բազմաբնակարան շենքի բնակարաններ սահմանված կարգով ձեռք բերած անձանց սեփականության իրավունքով անհատույց փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը՝ դեռևս չօտարված բնակարանների համար նախատեսված հողամասի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերի բաժինների

հաշվառմամբ, սակայն դրանով չի վերանում հողամասի այդ մասի դիմաց վարձակալի կամ օգտագործողի վճարելու պարտավորությունը.

բ) տվյալ շենքի չվաճառված բնակարանները (այդ թվում՝ դեռևս չկառուցված կամ կիսակառույց բնակարանները) կարող են օտարվել միայն բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կառուցապատողի սահմանած կարգով ձեռք բերելուց հետո:

19. Եթե բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասը վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրելու մասին համապատասխան որոշմամբ կամ պայմանագրով նախատեսված չէ վարձակալի կամ օգտագործողի պարտավորությունը՝ գնելու վարձակալված կամ օգտագործվող հողամասը, ապա՝

ա) մինչև 2006 թվականի նոյեմբերի 26-ը տվյալ բազմաբնակարան շենքի բնակարաններ սահմանված կարգով ձեռք բերած անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը՝ դեռևս չօտարված բնակարանների համար նախատեսված հողամասի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերի բաժինների հաշվառմամբ.

բ) տվյալ շենքի չվաճառված բնակարանները (այդ թվում՝ դեռևս չկառուցված կամ կիսակառույց բնակարանները) կարող են օտարվել միայն բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կառուցապատողի սահմանած կարգով ձեռք բերելուց հետո:

20. Սույն հոդվածի 17-19-րդ կետերում բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասերը հաշվարկվում են՝ հիմք ընդունելով բազմաբնակարան շենքի նախագիծը:

21. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմը չի տարածվում մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումներով կառուցապատման ծրագրերի իրականացման նպատակով պետության կարիքների համար վերցվող հողամասերի վրա:

Սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմը չի տարածվում նաև ցանցերի միջոցով մատակարարվող ջրային, ջեռուցման, էլեկտրական էներգիայի, գազի, ջրահեռացման, հեռահաղորդակցության համակարգերի կառուցման ու սպասարկման համար վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հատկացված հողամասերի վրա:

(64-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 05.02.02 ՀՕ-296, խմբ. 04.11.02 ՀՕ-447-Ն, լրաց. 03.12.03 ՀՕ-39-Ն, խմբ., լրաց. 23.05.06 ՀՕ-97-Ն, փոփ. 10.09.08 ՀՕ-160-Ն, 20.05.09 ՀՕ-135-Ն, 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 08.12.11 ՀՕ-352-Ն, փոփ. 17.04.20 ՀՕ-225-Ն, լրաց. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24 Ն)  
(20.01.21 [ՀՕ-24 Ն](#) օրենքն ունի հոդվածին վերաբերող անցումային դրույթ)

**Հոդված 66. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը**  
(վերնագիրը լրաց. 11.04.05 ՀՕ-84 Ն)

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է՝

1) իրավաբանական անձանց և քաղաքացիներին կամ նրանց իրավահաջորդներին՝ մասնավորեցված ձեռնարկությունների ու սեփականաշնորհված սակավաբնակարան շենքերի ու շինությունների պահպանման և սպասարկման համար.

2) (ենթակերտն ուժը կորցրել է 27.02.12 ՀՕ-27-Ն)

3) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ պետական կամ համայնքային սեփականությանը պատկանող այն հողամասերը, որոնք օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրվել են օգտագործման՝ բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման նպատակով.

4) օրենքներով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց.

5) սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր (այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր) իրականացնելու նպատակով պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ: Կառավարության համապատասխան որոշմամբ և հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրում կամ ՊՄԳ պայմանագրում պետք է սահմանվեն իրականացվելիք ծրագրերը կամ ներդրման չափն ու պայմանները, ինչպես նաև հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրի պայմանների խախտման համար պատասխանատվությունը.

6) պետության կամ համայնքի կարիքների համար կատարվող գնման մասնակցին, երբ գնման առարկա է հանդիսանում մասնակցի պատվերով տվյալ հողամասի վրա կառուցվելիք շենքի, շինության հետագա վաճառքը պետությանը կամ համայնքին.

7) էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման լիցենզիա, ջրի մատակարարման նպատակով ջրային համակարգի օգտագործման թույլտվություն ունեցող անձանց, ինչպես նաև բնական գազի փոխադրման համակարգերի սեփականատիրոջը՝ էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման կամ ջրի մատակարարման համակարգերի նախագծով նախատեսված շենքերի, շինությունների կամ այլ օժանդակ կառույցների կառուցման համար հողամասերի տրամադրման դեպքում.

8) քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող կառուցապատված հողամասերի, ինչպես նաև գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի ընդլայնման համար, եթե հնարավոր չէ լրացուցիչ օտարվող հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր օտարել աճուրդային կարգով: Ընդլայնման ենթակա հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր աճուրդային կարգով օտարելու հնարավորությունը որոշվում է համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած չափորոշիչների: Ընդլայնման նպատակով լրացուցիչ օտարվող հողամասի չափը չի կարող գերազանցել սեփականության իրավունքով տրամադրված (ձեռք բերված) հողամասի չափը:

Հողամասի ընդլայնման նպատակով կարող է հողամաս տրամադրվել միայն մեկ անգամ.

9) սույն օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով, ինչպես նաև «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված դեպքերում.

10) սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված դեպքերում.

11) հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքում գտնվող հողամասերը հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականությունը ձեռք բերողին: Ընդ որում, պետական հողամասերի օտարման դեպքում հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը.

12) պետությանը կամ համայնքներին:

2. Հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և սույն հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով սահմանված դեպքերի, սահմանվում է տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքի չափով, իսկ բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար՝ սահմանված կարգով հատկացված, սակայն դեռևս չկառուցապատված հողամասերի համար ոչ պակաս, քան տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքը:

~~Հողերի կադաստրային արժեքները, ըստ նպատակային նշանակության, յուրաքանչյուր տարի հաստատում է կառավարությունը:~~

3. Սույն օրենսգրքի իմաստով հողամասի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) կադաստրային արժեք է համարվում «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով հաշվարկված անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատում է կառավարությունը:

(66-րդ հոդվածը լրաց. 11.04.05 ՀՕ-84-Ն, 13.06.06 ՀՕ-140-Ն, 21.12.10 ՀՕ-5-Ն, լրաց., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, փոփ. 08.02.12 ՀՕ-13-Ն, 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, փոփ., լրաց. 11.12.13 ՀՕ-126-Ն, խմբ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114 Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24 Ն)

(20.01.21 [ՀՕ-24 Ն](#) օրենքն ունի հոդվածին վերաբերող անցումային դրույթ)

**Հոդված 1.** Հայաստանի Հանրապետության 2001 թվականի մայիսի 2-ի հողային օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 3-րդ հոդվածի 1-ին կետում «կառավարության սահմանած կարգով» բառերից հետո լրացնել «, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 15-րդ մասով սահմանված դեպքերի» բառերը:

**Հոդված 2.** Օրենսգրքի 7-րդ հոդվածում՝

1. 8-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ:

«8. Հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սահմանված կարգով փոփոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա տարբերությունը, եթե հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:»:

2. լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 9-16-րդ մասերով:

«9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված վճարման պահանջը չի վերաբերում այն դեպքերին, երբ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխվում է ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերքի



վերամշակման տնտեսությունների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների համար:

10. Հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կամ շինությունների համար փոփոխելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ 10 տարվա ընթացում՝

1) հողամասի կամ դրա մասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասում չնախատեսված այլ տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման և սպասարկման համար փոփոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքի և մինչև հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը:

2) հողամասում գտնվող շինությունները սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կարիքների կամ վարման հետ չկապված օգտագործման թույլտվություն ստանալու դեպքում, եթե դրա արդյունքում չի փոխվում հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը, հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի կադաստրային արժեքի և մինչև սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը:

Սույն մասով սահմանված 10 տարվա ժամկետի սկիզբ է համարվում սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների և շինությունների համար հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրը:

11. Սույն հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման պահանջը առաջանում է, եթե հողամասի նպատակային նշանակությունը ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների համար փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

12. Սույն հոդվածի 11-րդ մասով սահմանված պահանջը չի կիրառվում այն դեպքերի նկատմամբ, երբ հողամասի սեփականատեր է հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետությունը կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքը:

13. Սույն հոդվածի 8-րդ և 10-րդ մասերով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե չի ներկայացվում հողամասերի կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման անդորրագիրը:

14. Սույն հոդվածի 9-րդ մասով սահմանված դրույթները վերաբերում են նաև կառավարության սահմանած կարգով քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելիս հողամասերի նպատակային նշանակությունը փոփոխելու դեպքերին:

15. Ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական մթերք վերամշակող տնտեսությունների, սպանդանոցների և ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոփոխված պարզեցված կարգով՝ միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն՝ համայնքի ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային՝ առաջադրանքը՝ տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որն արտացոլվում է հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

16. Սեփականության կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների պետական գրանցում ստացած հողամասի նպատակային նշանակությունը համարվում է փոփոխված հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալու պահից, որն արտացոլվում է հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:»:

### **Հոդված 3. Օրենսգրքի 64-րդ հոդվածում՝**

1) 9-րդ մասի՝

ա. «տվյալ» բառը փոխարինել «վճարման» բառով;

բ. հանել «, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 64.1-ին հոդվածով սահմանված դեպքերի» բառերը;

գ. «պետությանը կամ համայնքին օտարվող հողամասերի» բառերը փոխարինել «Հայաստանի Հանրապետության կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքների» բառերով:

2) 10-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ:

«10. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի

գործառնական նշանակությունը բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար (այդ թվում՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման համար) փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքը:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:»:

—3) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 10.1-ին մասով:

—«10.1. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո շինության նպատակային նշանակությունը բնակելի նշանակության փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքը:

—Սույն կետով նախատեսված դեպքերում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:»:

—4) 12-րդ մասը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր պարբերությունով:

—«Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը շինության նպատակային նշանակությունը փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատիրոջը ազատում է սույն հոդվածի 10.1-ին կետով սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:»:

#### **Հոդված 4.** Օրենսգրքի 66-րդ հոդվածում՝

1) 2-րդ մասից հանել 2-րդ պարբերությունը:

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3-րդ մասով:

«3. Սույն օրենսգրքի իմաստով հողամասի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) կադաստրային արժեք է համարվում «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով հաշվարկված անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը:

~~Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատում է կառավարությունը:»:~~

#### **Հոդված 5. ԵԶՐԱՓՈՒԿ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԳՐՈՒՅԹՆԵՐ**

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

2. Սույն օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ կետում լրացվող 10-րդ մասի դրույթները տարածվում են նաև այն հողամասերի նկատմամբ, որոնց նպատակային նշանակությունը 2013 թվականի նոյեմբերի 30-ից մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը ընկած ժամանակահատվածում սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ սահմանված կարգով փոփոխման ժամանակ չի վճարվել հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա տարբերությունը, եթե հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր էր, քան մինչև փոփոխումը, և հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխումից հետո այդ ժամանակահատվածում կրկին չի փոփոխվել այլ նպատակային նշանակության:

3. Սահմանել, որ մինչև 2022 թվականի հունվարի 1-ը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 9-րդ, 10-րդ և 12-րդ մասերով սահմանված դեպքերում հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման համար հիմք են հանդիսանում կառավարության սահմանած չափերը:

4. Սույն հոդվածի 3-րդ մասի դրույթը տարածվում և նաև 2021 թվականի հունվարի 1-ից հետո ծագած իրավահարաբերությունների վրա: