

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

«ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 4. Հանրության գերակա շահի որոշումը (վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. ~~Հանրության գերակա շահի որոշման սկզբունքներն են՝~~
 - ա) ~~հանրության շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից:~~
 - բ) ~~հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման:~~
 - գ) ~~հանրության գերակա շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը:~~
 - դ) ~~հանրության շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ:~~
 - ե) ~~հանրության գերակա շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:~~
2. Գերակա հանրային շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝
 - ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը.
 - բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը.
 - գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը.
 - դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը.
 - ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակույթի զարգացման ապահովումը.
 - զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ոլորտների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային

կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը.

է) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը.

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:

Պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջե լրացուցիչ եկամուտների ապահովման նպատակն ինքնին չի հանդիսանում հանրության գերակա շահ:

3. Հանրության շահը չի կարող համարվել գերակա, եթե օտարման նպատակի իրագործումը չի սկսվելու հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ տարվա ընթացքում:

**Հոդված 5. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականությունը
(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)**

1. Եթե օտարվում է հողամասը, ապա հողամասի հետ միասին օտարման են ենթակա նաև հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքը (շենքեր, շինություններ, այլ ամրացված գույք և այլն), ինչպես նաև հողամասի վրա գտնվող այլ բարելավումները: Եթե օտարվում է շենք կամ շինություն, ապա շենքի կամ շինության հետ միասին օտարման են ենթակա նաև այդ շենքի կամ շինության սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը:

2. Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, ապա սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու նաև սեփականության չօտարված մասի օտարում հետևյալ դեպքերում՝

1) գույքի չօգտագործվող մասը սեփականատիրոջ համար կորցնում է տնտեսական կամ գործառությանն այն նշանակությունը, որն ուներ մինչև օտարվող մասի առանձնացվելը՝ անկախ սեփականության օտարվող և չօտարվող մասերի համամասնությունից.

2) գույքի չօտարվող մասը օտարվող մասի համեմատությամբ աննշան է: «Գույքի չօտարված մասը համարվում է աննշան, եթե օտարվում է ամբողջ գույքի առնվազն 75 տոկոսը.

3) գույքի մի մասի օտարման արդյունքում էապես, առնվազն 25 տոկոսով, նվազում է չօտարված մասի շուկայական արժեքը:

Զօտարված մասն օտարելու պահանջ սեփականատերը կարող է ներկայացնել հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկամսյա ժամկետում:

Հոդված 5.1. Սեփականության չօտարվող մասն օտարելու պահանջի քննարկման կարգը

1. Եթե սեփականատերը սույն օրենքի 5-րդ հոդվածով սահմանված կարգով պահանջ է ներկայացնում սեփականության չօտարվող մասը ևս օտարելու վերաբերյալ, ապա ձեռք բերողը պարտավոր է նման պահանջ ներկայացնելուց հետո՝ 15-օրվա-30 օրվա ընթացքում, սեփականատիրոջը ներկայացնել իր դիրքորոշումը ներկայացված պահանջի վերաբերյալ իր համաձայնությունը և պատրաստակամությունը՝ օտարման պայմանագրով ստանձնելու իր հաշվին և կազմակերպմամբ տնտեսական կամ գործառության նշանակության կորստի կանխարգելման ուղղված միջոցառումներ (հողամասի սահմանների ճշտում, չօտարվող մասի մուտքի-ելքի կազմակերպում և ապահովում, անցման իրավունքների՝ սերվիտուտի տրամադրման ստանձնում, անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցման նպատակով անհրաժեշտ փաստաթղթերի նախապատրաստում, ինժեներական գծերի, տեղափոխումներ և այլն) իրականացնելու պարտավորություն, կամ մերժումը:

2. Ձեռք բերողի կողմից սեփականության չօտարվող մասը ձեռք բերելուց հրաժարվելու դեպքում սեփականատերն իրավունք ունի սեփականության չօտարվող մասը օտարելուն պարտադրելու պահանջով ձեռք բերելուն պարտավորեցնելու պահանջով դիմելու դատարան՝ ձեռք բերողի մերժումը ստանալուց կամ սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ժամկետը լրանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում: Ձեռքբերողի կողմից սեփականության չօտարված մասը ձեռք բերելուն համաձայնություն տրվելու դեպքում չօտարված մասի գինը որոշվում է սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված կարգով դատարան ներկայացված հայցը դատարանը պետք է քննի և վճիռ կայացնի այն ստանալու օրվանից հետո՝ երկամսյա ժամկետում:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված հայցի ներկայացումը չի կասեցնում և չի կարող կասեցնել համապատասխան գույքի վերաբերյալ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման կատարումը, այդ թվում՝ գույքի օտարումը և գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցման գործընթացը, իսկ նման հայցերի քննության ընթացքում չի կարող կիրառվել հայցի ապահովման այնպիսի միջոց, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշման, դրանից բխող գործողությունների, ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կամ դրանից բխող այլ գործողությունների կամ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության արգելմանը, կասեցմանը կամ դադարեցմանը:

Հոդված 7. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը
(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. ~~Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունն~~ ~~օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու դեպքում:~~ Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունն օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու դեպքում: Օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ կարող է ճանաչվել միայն հետևյալ պայմանների միաժամանակյա առկայության դեպքում
․

ա) օտարման նպատակը սույն օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիման վրա կարող է համարվել գերակա հանրային շահ և ողջամտորեն իրագործելի է սահմանված վերջնաժամկետում.

բ) օտարման հիմք դիտարկվող հանրային շահը գերակայում է օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից.

գ) հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման.

դ) սեփականության օտարումը չհիմնավորված վնաս չի պատճառում սեփականատիրոջը.

ե) սեփականության օտարումն ուղղակիորեն նպաստելու է օտարման նպատակի իրագործմանը.

զ) օտարման ենթակա սեփականությունն օգտագործվելու է բացառապես հանրության գերակա շահ ճանաչված օտարման նպատակով.

է) օտարման ենթակա սեփականության ձեռքբերողը պետությունը կամ համայրն է, իսկ եթե որպես ձեռքբերող հանդես է գալիս այլ սուբյեկտ, ապա հիմնավորված է այդպիսի ձեռքբերողի ներգրավումը:

1.1. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման նախագծերը ենթակա են հանրային քննարկման, որի կազմակերպման և անցկացման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

2. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման մեջ նշվում են՝

ա) հանրության գերակա շահը, որի համար պետք է օտարվի սեփականությունը.

բ) օտարվող սեփականության ձեռքբերողը.

~~գ) օտարման ենթակա սեփականության իրավունքի օբյեկտները (հասցեները կամ գտնվելու վայրը կամ այլ տվյալներ, որոնցով տվյալ սեփականությունը տարբերվում է այլ սեփականությունից):~~ գ) օտարման ենթակա սեփականության իրավունքի օբյեկտները և օտարվող սեփականությունը նույնականացնող տվյալները (հասցեները կամ գտնվելու վայրը, գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականի տվյալները, կադաստրային ծածկագիրը, ինչպես նաև օտարվող սեփականությունը նույնականացնող բոլոր այլ հասանելի տվյալները):

դ) սեփականության օտարման գործընթացն սկսելու վերջնական ժամկետը: Սեփականության օտարման գործընթացը սկսելու վերջնական ժամկետը չի կարող մեկ տարուց, իսկ անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների դեպքում հինգ տարուց ավելի սահմանվել՝ սկսած հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրվանից:

ե) տվյալ օտարման գործառույթների իրականացումը համակարգող, իսկ եթե ձեռքբերողը պետությունն է, ապա նաև սեփականության օտարման գործառույթների իրականացման համար պատասխանատու պետական մարմինը (այսուհետ՝ լիազոր մարմին):

զ) այլ անհրաժեշտ տվյալներ: օտարման նպատակի իրագործումը սկսելու և ավարտելու վերջնաժամկետները:

է) սույն օրենքից բխող այլ անհրաժեշտ տվյալներ:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն իրավունք ունի սույն մասի «ե» կետով նախատեսված լիազոր մարմնի գործառույթը՝ Երևան քաղաքի վարչական տարածքում գտնվող օտարվող սեփականության մասով, որպես պատվիրակված լիազորություն պատվիրակելու Երևանի քաղաքապետին:

2.1. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 66-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով կամ «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի 22-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետով նախատեսված դեպքերում հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման մեջ նշվում են նաև՝

1) պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասի կամ այլ պետական գույքի ուղղակի վաճառքի անհրաժեշտության հիմնավորումը:

2) պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասի կամ այլ պետական գույքի տվյալները:

2.2 Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ սահմանված սխեմաների տարածքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների վերականգնման (ինքնակամ կառույցների օրինականացման) հետևանքով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման ընդունումից հետո սեփականության իրավունքի առաջին պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքերի

նկատմամբ տարածվում է հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումը:

2.3. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ նախատեսված անշարժ գույքի սահմանների ճշտումից, անշարժ գույքի հետագա բաժանումից կամ այլ անշարժ գույքի հետ միավորումից առաջացող անշարժ գույքերի օտարման գործընթացի այն բոլոր գործողությունները, որոնք կատարվել են մինչև համապատասխանաբար սահմանների ճշտումը, բաժանումը կամ միավորումը, համարվում են իրականացված առաջացած անշարժ գույքի մասով:

3. Եթե ձեռքբերողը պետությունը չէ, ապա հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմանը կցվում է համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի և ձեռքբերողի միջև կնքված պայմանագիրը, որով սահմանվում են սեփականության օտարման գործընթացի ընթացքում պետության և ձեռքբերողի իրավունքները, պարտականություններն ու պատասխանատվությունը: Եթե ձեռքբերողը պետությունը կամ համայնքը չէ, ապա գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման մեջ նշվում են որպես ձեռքբերող այլ սուբյեկտ հանդես գալու հիմնավորումները, իսկ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմանը կցվում է համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի և ձեռքբերողի միջև կնքված նախնական պայմանագիրը, որով սահմանվում են սեփականության օտարման գործընթացի ընթացքում պետության և ձեռքբերողի իրավունքները, պարտականություններն ու պատասխանատվությունը: Որպես ձեռքբերող պետությունից և համայնքից զատ այլ սուբյեկտի ընտրության կարգը և ձեռքբերողին առաջադրվող պահանջները սահմանվում են կառավարության որոշմամբ: Եթե ձեռք բերողը Երևանի համայնքը չէ, և եթե օտարվող գույքը գտնվում է Երևան քաղաքի վարչական տարածքում, ապա Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն իրավունք ունի սույն մասով նախատեսված պետության անունից պայմանագիրը կնքելու լիազորությունը՝ որպես պատվիրակված լիազորություն, վերապահելու Երևանի քաղաքապետին: Այդ պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահից:

Եթե ձեռք բերողը Երևանի համայնքն է, և եթե օտարվող գույքը գտնվում է Երևան քաղաքի վարչական տարածքում, ապա համայնքի հետ սույն մասով նախատեսված պայմանագիրը չի կնքվում, և ձեռք բերող Երևանի համայնքի իրավունքները, պարտականություններն ու պատասխանատվությունը սահմանվում են հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

4. ~~Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը կամ պարտադիր կամ կամավոր պետական գրանցման ենթակա այլ գույքը հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումից ծագող օտարվող~~

~~սեփականության նկատմամբ սույն օրենքի 15-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումները ենթակա են գրանցման օրենքով սահմանված կարգով՝ կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում: Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով հողամասը կամ այլ անշարժ գույքը կամ պարտադիր կամ կամավոր պետական գրանցման ենթակա այլ գույքը հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումից ծագող օտարվող սեփականության վերաբերյալ համապատասխան տվյալները (տեղեկատվությունը) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը Կառավարության որոշումը լիազոր մարմնի կողմից ստանալուց հետո 15-օրյա ժամկետում արտացոլում է իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում: Սույն մասով սահմանված հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումից ծագող օտարվող սեփականության մասին համապատասխան տվյալների (տեղեկատվությունը) վերաբերյալ իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում կատարված գրառումները վերացվում են լիազոր մարմնի կամ ձեռքբերողի կողմից Կադաստրի կոմիտե ներկայացված ՀՀ կառավարության որոշումը ամբողջությամբ կամ մասնակի ուժը կորցրած ճանաչելու վերաբերյալ գրավոր տեղեկատվության հիման վրա, որը տրամադրվում է կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մտնելուց հետո 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում:~~

5. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուն հաջորդող յոթ օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով ուղարկվում է օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ պետական գրանցում ունեցող գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց՝ սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

6. ~~Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառավարության սահմանած կարգով և ժամկետներում լիազոր մարմինը կազմում է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը, որին իրավունք ունեն մասնակցելու ձեռքբերողը, սեփականատերը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները, եթե սեփականության նախնական ուսումնասիրության ժամանակ արձանագրությունը չի կազմվել: Օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողը պարտավոր է հնարավորություն տալ լիազոր մարմնին կազմել օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը: Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառավարության սահմանած կարգով և ժամկետներում լիազոր մարմինը կազմում է օտարվող սեփականության օբյեկտի նկարագրության արձանագրությունը, որին իրավունք ունեն մասնակցելու ձեռքբերողը, իրավունքի պետական գրանցում ունեցող օբյեկտի սեփականատերը, իրավունքի պետական գրանցում չունեցող օբյեկտի փաստացի տիրապետողը և սեփականության օբյեկտի նկատմամբ գույքային~~

իրավունքներ ունեցողները, եթե սեփականության նախնական ուսումնասիրության ժամանակ արձանագրությունը չի կազմվել: Օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս օգտագործվում են տեխնիկական սարքավորումներ, որոնց ցանկը, կիրառման կարգը և օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման ընթացակարգը, մեթոդաբանությունը, օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության, ինչպես նաև դրա կազմման համար հիմք հանդիսացած նյութերի պահպանման կարգը և ժամկետները սահմանում է կառավարությունը:

Եթե օտարման ենթակա սեփականության ~~սեփականատիրոջ~~ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի կողմից խոչընդոտվում են սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողը խոչընդոտում են օտարվող սեփականություն մուտք գործելը կամ այլ կերպ անհնարին են դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքները, ապա լիազոր մարմինը սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմում է առկա հնարավորությունից ելնելով, որը և հիմք է հանդիսանում բարելավումները գնահատելու համար:

Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողը խոչընդոտվում են օտարվող սեփականություն մուտք գործելը կամ այլ կերպ անհնարին են դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ապա լիազոր մարմինն իրավասու է օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմել կառավարության սահմանած տեխնիկական սարքավորումների միջոցով, իսկ նկարագրության արձանագրությունում գույքի ներքին վիճակի վերաբերյալ տեղեկությունները արձանագրել՝ հիմք ընդունելով շուկայում առկա հարդարվածության միջին վիճակը: Օտարվող սեփականության արձանագրությունը ներառում է նշում՝ սեփականության նկարագրության արձանագրությունը օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կողմից դրա կազմմանը խոչընդոտելու պայմաններում կատարված լինելու վերաբերյալ:

Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողը խոչընդոտում են օտարվող սեփականություն մուտք գործելը կամ այլ կերպ անհնարին են դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ապա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը անվավեր կամ այդ արձանագրության հիման վրա որոշված՝ օտարվող սեփականության դիմաց համարժեք փոխհատուցման չափը՝ ոչ համարժեք չեն կարող ճանաչվել սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս այնպիսի պահանջների չափապանման հիմքով, որոնց պահպանումն օրյեկտիվորեն անհնարին է դարձել սեփականատիրոջ կամ

սեփականությունը փաստացի տնօրինողի՝ օտարվող սեփականություն մուտք գործելը խոչընդոտվելու կամ օտարվող սեփականության հասանելիությունն այլ կերպ անհնարին դարձնելու հետևանքով:

Օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության մեկ օրինակը, այն կազմելուց հետո ոչ ուշ, քան երեք օրվա ընթացքում, պատշաճ ձևով ուղարկվում է սեփականատիրոջը (իրավունքի պետական գրանցում չունեցող գույքի դեպքում՝ տիրապետողին), և սեփականության նկատմամբ գրանցված գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց, որոնք իրավունք ունեն արձանագրությունն ստանալուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում, այն բողոքարկել լիազոր մարմնին կամ դատարան:

~~7. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը ենթակա է պարտադիր հրապարակման «Հայաստանի Հանրապետության պաշտոնական տեղեկագրում» և ոչ պակաս, քան 3000 տպաքանակ ունեցող զանգվածային լրատվության միջոցով: Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը ենթակա է պարտադիր հրապարակման նաև Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական կայքում:~~

Հոդված 9. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու կամ սեփականության նախնական ուսումնասիրության մասին կառավարության որոշման բողոքարկումը

(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ շահագրգիռ այլ անձի կողմից կարող է բողոքարկվել դատարան՝ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում: Որոշման վիճարկումը չի կասեցնում դրա կատարումը՝ բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքի 200.5-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված դեպքերի:

2. Սեփականությունն ուսումնասիրելու մասին կառավարության որոշումն ուսումնասիրման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ շահագրգիռ այլ անձի կողմից կարող է բողոքարկվել դատարան՝ սեփականությունն ուսումնասիրելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում: Որոշման վիճարկումը չի կասեցնում դրա կատարումը:

Հոդված 10. Սեփականության օտարումը՝ պայմանագրի համաձայն

1. Ձեռքբերողը պարտավոր է մինչև հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ սահմանված սեփականության օտարման գործընթացն սկսելու ~~վերջնական—ժամկետից—վերջնական ժամկետը~~ օտարվող սեփականության սեփականատերերին և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին պատշաճ ձևով՝ սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով, ուղարկել սեփականության օտարման պայմանագրի (այսուհետ՝ օտարման պայմանագիր) նախագիծը:

2. Օտարվող սեփականության սեփականատերն օտարման պայմանագրի ~~նախագիծն ստանալուց—նախագիծը սույն օրենքով սահմանված կարգով ստանալուց (պայմանագրի վերաբերյալ պատշաճ ծանուցված համարվելուց)~~ հետո՝ երկշաբաթյա ժամկետում, պարտավոր է պատշաճ ձևով հայտնել ձեռքբերողին օտարման սեփականության նկատմամբ այն գույքային իրավունքներ ունեցողների մասին, որոնք օրենքով սահմանված կարգով պետական մարմնում չեն գրանցվել կամ ենթակա չեն եղել պետական գրանցման: Եթե սույն մասում նշված ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատերն իրեն հայտնի օտարվող սեփականության նկատմամբ պետական գրանցում չունեցող գույքային իրավունքներ ունեցողների մասին չի հայտնում ձեռքբերողին, ապա առանց այդ գույքային իրավունքներ ունեցողների մասնակցության սեփականության օտարման հետևանքով նրանց պատճառված վնասների համար պատասխանատվությունը կրում է օտարվող սեփականության սեփականատերը:

3. Օտարվող սեփականության սեփականատերը կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներն իրավունք ունեն ~~պատշաճ—ձևով սեփականության օտարման պայմանագրի նախագիծը սույն օրենքով սահմանված կարգով ստանալուց (պայմանագրի վերաբերյալ պատշաճ ծանուցված համարվելուց)~~ հետո մեկամսյա ժամկետում գրավոր և հիմնավորված առարկություններ կամ առաջարկություններ ներկայացնելու օտարման պայմանագրի նախագծի վերաբերյալ:

Ձեռքբերողն իրավունք ունի պայմանագիրը կնքելու նպատակով բանակցություններ վարելու օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների հետ:

4. Սեփականությունը կարող է օտարվել՝ ձեռքբերողի և օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ միջև կնքվող պայմանագրի համաձայն: Այս դեպքում կողմերի համաձայնությամբ են միայն որոշվում օտարվող սեփականության դիմաց տրվող համարժեք փոխհատուցման չափը, որը չի կարող պակաս լինել սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված չափից, իսկ նույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված հիմքերի առկայության դեպքում՝ նույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված չափից, իսկ ձեռքբերողի

կողմից սույն օրենքի 5.1 հոդվածի կարգավորումների ներքո չօտարվող մասի գծով տնտեսական կամ գործառության նշանակության կորստի կանխարգելման ուղղված միջոցառումներ նախատեսվելու դեպքում՝ այդ միջոցառումների ցանկը և կատարման ժամկետները, ինչպես նաև փոխհատուցման ձևը, կարգը, ժամկետները, պայմաններն ու կողմերի պատասխանատվությունը: Եթե օտարվող սեփականության նկատմամբ կան ձեռքբերողին հայտնի գույքային իրավունքներ ունեցողներ, ապա օտարման պայմանագրի կողմ պետք է հանդիսանան նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները: Օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքները կարող են դադարել նաև առանց սեփականատիրոջ համաձայնության՝ ձեռքբերողի և օտարման ենթակա սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների միջև կնքվող պայմանագրի համաձայն:

Հոդված 11. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցումը
(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը, բացառությամբ սույն օրենքով սահմանված դեպքերի:

1.1. Ձեռքբերողը պարտավոր է սույն օրենքով սահմանված ժամկետում և կարգով օտարվող գույքն ազատելուց և ձեռքբերողին հանձնելուց հետո եռօրյա ժամկետում օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին տրամադրել լրացուցիչ փոխհատուցում՝ օտարվող գույքի շուկայական արժեքի, իսկ գույքային իրավունքներ ունեցողին՝ գույքային իրավունքի շուկայական արժեքի, տասնհինգ տոկոսի չափով, եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները.

1) չեն խոչընդոտում սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման նպատակով օտարվող սեփականություն մուտք գործելուն կամ այլ կերպ անհնարին չեն դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը,

2) ձեռքբերողի հետ կնքում են սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պայմանագիրը, կամ այն կնքված է համարվում սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի 3-րդ մասի ուժով, և

3) սահմանված ժամկետում և կարգով ազատում են օտարվող գույքը և հանձնում ձեռքբերողին (չեն խոչընդոտում կամ այլ կերպ անհնարին չեն դարձնում գույքի հանձնումը):

2. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը բաց և մրցակցային շուկայում սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառողի և գնորդի գիտակցաբար, արդարացի առևտրի պայմանների պահպանմամբ և օրինական գործողությունների արդյունքում ձևավորվող, գույքի վաճառքի առավել հավանական գինն է: ~~Եթե օտարվող սեփականության համար առկա չէ համապատասխան բաց և մրցակցային շուկա, ապա սեփականության շուկայական արժեքը որոշվում է այնպիսի հաշվարկման մեթոդով, որն արդարացի կհամարի դատարանը:~~ Սույն օրենքով սահմանված կարգով օտարվող սեփականության գնահատումն իրականացնելիս մինչ օրենքով սահմանված կարգով գնահատողի ընտրությունը լիազոր մարմինն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին սույն օրենքով պատշաճ ծանուցում է սեփականության գնահատման իրավունք ունեցող սուբյեկտների ցանկի մասին: Օտարվող սեփականության սեփականատերը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներն իրավունք ունեն սույն մասում նշված ծանուցումը ստանալուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում լիազոր մարմնին գրավոր առաջարկել իրենց համար նախընտրելի գնահատողի թեկնածությունը: Սույն մասով սահմանված առաջարկի ներկայացման դեպքում լիազոր մարմինը եռօրյա ժամկետում պարտավոր է օրենքով սահմանված կարգով որպես գնահատող ներգրավել դիմումում մատնանշված սուբյեկտին: Սույն հոդվածում նշված ծանուցումը ստանալուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունք ունեցողի կողմից լիազոր մարմնին գնահատողի թեկնածության վերաբերյալ գրավոր առաջարկ չներկայացվելու կամ այդպիսի առաջարկ ներկայացնելուց հրաժարվելու դեպքում գնահատողի ընտրությունն իրականացվում է կառավարության սահմանած կարգով, պատահականության սկզբունքով:

3. ~~Անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:~~ Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին տրամադրվում է նաև ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման (դադարեցման) ժամանակաշրջանի, բայց ոչ ավել, քան մեկ տարվա համար դրամական փոխհատուցում հարկային հաշվարկի հիման վրա՝ կառավարության սահմանած կարգով, եթե օտարվող սեփականությունն անմիջականորեն օգտագործվել է սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող ձեռնարկատիրական գործունեության մեջ: Կառավարության որոշմամբ կարող են սահմանվել նաև սեփականատիրոջը գույքի օտարման հետևանքով վերաբնակեցման և Կառավարության որոշմամբ սահմանված այլ սոցիալական ազդեցությունների դիմաց սոցիալական աջակցության տրամադրման կարգը և պայմանները:

3.1. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացնելու համար կարող է ներգրավվել միայն «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով որպես գնահատող հանդես գալու իրավունք ունեցող անձը, բացառությամբ օտարվող արժեթղթերի, ածանցյալ ֆինանսական գործիքների (գործարքների): Օտարվող սեփականության գնահատումն իրականացվում է «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով և սույն օրենքով սահմանված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ, բացառությամբ օտարվող արժեթղթերի, ածանցյալ ֆինանսական գործիքների (գործարքների), որոնց գնահատումն իրականացվում է կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով: Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը գնահատվում և որոշվում է համապատասխան գնահատումն իրականացնելու օրվա դրությամբ:

4. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը չպետք է ներառի սեփականության արժեքի որևէ նվազեցում կամ ավելացում, որը պայմանավորված է հետևյալ պատճառներից որևէ մեկով՝

ա) այն նպատակով, որի համար օտարվում է սեփականությունը.

բ) հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հանգամանքով.

գ) ձեռքբերողի ցանկացած նախնական գործողությամբ, որը կապված է հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հետ (այդ թվում՝ նախնական ուսումնասիրությունը).

դ) սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքներով:

4.1. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը որոշելիս հաշվի չեն առնվում (չեն գնահատվում) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով չհաշվառված ինքնակամ շենքերը կամ շինությունները:

4.2. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը որոշելիս հողամասերը դիտարկվում են առանձին՝ որպես չկառուցապատված հողամաս՝ առանց բարելավումների, իսկ հողամասում առկա ծառերը, մշակաբույսերը և հողամասին ամրակցված այլ բարելավումները գնահատվում են առանձին՝ «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով և սույն օրենքով նախատեսված կարգով սահմանված գնահատման մեթոդաբանությամբ:

4.3. Վթարային շենքերի և շինությունների դեպքում գույքի արժեքը որոշվում է նույն տարածագնահատման գոտում գտնվող համանման ոչ վթարային գույքի արժեքը հիսուն տոկոսով նվազեցնելով:

5. Սեփականության — օտարման — հետ — կապված — օտարվող — սեփականության սեփականատիրոջ համար պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից այդ կապակցությամբ առաջացող ֆինանսական պարտավորությունները (հարկեր,

տուրքեր, պարտադիր վճարներ) հատուցում է ձեռքբերողը: Սեփականության օտարման հետ կապված օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ համար պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների հանդեպ առաջացող ֆինանսական պարտավորությունները (հարկեր, այդ թվում՝ օտարվող սեփականության դիմաց ստացվող փոխհատուցման գումարներից առաջացող հարկեր, տուրքեր, պարտադիր վճարներ) հատուցում է ձեռքբերողը:

6. Օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին փոխհատուցումը տրվում է օտարվող սեփականության դիմաց տրվող փոխհատուցման գումարից: Օտարվող սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքների շուկայական արժեքը որոշվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով նշանակված գնահատողի կողմից, իսկ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին տրամադրվող համարժեք փոխհատուցման չափը որոշվում է սույն հոդվածի 1-5-րդ մասերով սահմանված կանոններով՝ հիմք ընդունելով սույն օրենքով սահմանված կարգով նշանակված գնահատման արդյունքում որոշված՝ համապատասխան գույքային իրավունքի շուկայական արժեքը:

7. Կառավարության սահմանած կարգով կազմված օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելու օրվանից հետո օտարվող սեփականության օտարման դեպքում սույն օրենքով սահմանված փոխհատուցումը վճարվում է օտարվող սեփականության նոր սեփականատիրոջը: Մինչ օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ փոփոխությունը նախկին սեփականատիրոջ կողմից կատարված գործողությունները նոր սեփականատիրոջ համար պարտադիր են այնքանով, որքանով դրանք պարտադիր կլինեին այն սեփականատիրոջ համար, ում փոխարինում է նոր սեփականատերը:

Հոդված 12. Սեփականության օտարումը՝ փոխհատուցման ենթակա գումար դեպոզիտ հանձնելով

1. Եթե օտարման պայմանագրի նախագիծն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին ուղարկելուց հետո՝ երեք ամսվա ընթացքում, օտարման պայմանագիր չի կնքվում, ապա ձեռքբերողը պարտավոր է մեկ ամսվա ընթացքում սեփականության օտարման դիմաց ոչ պակաս, քան սույն օրենքով սահմանված կարգով որոշված փոխհատուցման ենթակա գումարը՝ համարժեք փոխհատուցման գումարը և այդ գումարի 20 (քսան) տոկոսի չափով հավելյալ գումար հանձնել դատարանի կամ նոտարի դեպոզիտ հաշիվ

(այսուհետ՝ դեպոզիտ)՝ այդ մասին եռօրյա ժամկետում ~~պատշաճ ձևով սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով~~ տեղեկացնելով օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ ձեռքբերողին հայտնի գույքային իրավունքներ ունեցողներին: ~~Փոխհատուցման գումարի չափի հաշվարկը պետք է կատարված լինի այն դեպոզիտ հանձնելուց ոչ շուտ, քան մեկ շաբաթ առաջվա դրությամբ:~~

2. Ձեռքբերողը փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելիս պարտավոր է նշել օտարվող գույքի նույնականացնող տվյալները և իրեն հայտնի փոխհատուցում ստանալու իրավունք ունեցող բոլոր սեփականատերերի և բոլոր գույքային իրավունքներ ունեցողների մասին: Ձեռքբերողի կողմից սույն պահանջի խախտման հետևանքով սեփականատիրոջը կամ գույքային իրավունք ունեցողին պատճառված վնասը հատուցում է ձեռքբերողը:

3. Եթե ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելու մասին տեղեկությունն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին ուղարկելուց հետո ~~մինչև դատարանի կողմից սեփականության օտարման մասին վճռի կայացումը մինչ օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը~~ օտարվող սեփականության բոլոր սեփականատերերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները սահմանված կարգով ստանում են դեպոզիտ հանձնված՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով որոշված համարժեք փոխհատուցման գումարը, ապա սեփականության օտարման պայմանագիրը համարվում է կնքված՝ ~~սույն օրենքի 13-րդ հոդվածի վեցերորդ մասով նշված պայմաններով~~: Ընդ որում, սեփականության օտարման հիմք է հանդիսանում դատավորի կամ նոտարի կողմից դեպոզիտ հաշվում գտնվող գումարը վերցնելու մասին տրված տեղեկանքը, որում պարտադիր պետք է նշվեն օտարվող գույքը նույնականացնող տվյալները (հասցե, ծածկագիր և այլն), ինչպես նաև ստացված գումարի չափը: Սույն մասով սահմանված ժամկետում դեպոզիտ հանձնված գումարը միայն օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների կողմից ստացվելու դեպքում սեփականության օտարման պայմանագիրը կնքված է համարվում միայն գույքային իրավունքների դադարման մասով: Օտարվող սեփականության սեփականատերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներն իրավունք ունեն ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ հանձնված՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով որոշված փոխհատուցման գումարը ստանալ նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո՝ ցանկացած պահի:

4. ~~Եթե դեպոզիտ հանձնված գումարն ստանալու իրավունք ունեն մեկից ավելի անձինք, ապա դեպոզիտից գումարը տրվում է միայն այդ անձանց միջև կնքված և նոտարի կողմից~~

վավերացված համաձայնագրի համաձայն, որում պետք է նշված լինի գումար ստանալու իրավունք ունեցող յուրաքանչյուր անձին վճարվելիք գումարի չափը:

5. Եթե օտարվող սեփականության սեփականատերը կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելու մասին սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով պատշաճ ծանուցվելուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում չեն ստանում դեպոզիտ հանձնված գումարը, ապա օտարվող սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռքբերողին է փոխանցվում օրենքի ուժով՝ փոխհատուցման ենթակա գումարը դեպոզիտ հանձնելուն հաջորդող երեսուներորդ օրը, և այդ հիմքով դադարեցվում են նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքները, սահմանափակումները, ներառյալ Հայաստանի Հանրապետության քրեական դատավարության օրենսգրքով սահմանված սահմանափակումները, և ծանրաբեռնվածությունները: Գույքի նկատմամբ իրավունքները պետական գրանցման ենթակա լինելու դեպքում օտարվող գույքի նկատմամբ առկա գույքային իրավունքները, սահմանափակումները դադարում են օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման պահից: Տվյալ դեպքում օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը և լիազոր մարմնի կողմից տրամադրված գրավոր տեղեկատվությունը՝ Կառավարության որոշումն ուժի մեջ լինելու վերաբերյալ, օտարման պայմանագրի նախագիծը և փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելու վերաբերյալ նոտարի կամ դատարանի կողմից տրված տեղեկանքը, որը պետք է ներառի է նաև նոտարի կամ դատարանի հավաստիացումն առ այն, որ փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ մուտքագրելուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատերերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներն այն չեն ստացել:

6. Օտարվող սեփականության սեփականատերերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները պարտավոր են ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում օտարված սեփականությունը հանձնել ձեռքբերողին, իսկ օտարվող սեփականությունն անշարժ գույք լինելու դեպքում՝ ազատել օտարվող անշարժ գույքը և այն հանձնել ձեռքբերողին: Սույն մասով նախատեսված ժամկետում նախկին սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունքներ ունեցողների կողմից օտարված սեփականությունը ձեռքբերողին չհանձնվելու դեպքում նախկին սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունքներ ունեցողների վտարումն օտարված սեփականության տարածքից իրականացվում է (ներխուժումը վերացվում է) կամ օտարված գույքը նրանցից վերցվում է և նոր սեփականատիրոջն է

հանձնվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Հոդված 13. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումը օտարման դիմաց փոխհատուցման չափի վիճարկումը դատական կարգով
(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. Եթե ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելուց հետո՝ յոթ օրվա ընթացքում, չի կնքվում օտարման պայմանագիրը կամ սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի համաձայն սեփականությունը չի օտարվում, ապա ձեռքբերողը պարտավոր է մեկամսյա ժամկետում սեփականության օտարման հայցով դիմել դատարան: Այս դեպքում դատարանի քննարկման առարկա կարող է լինել միայն փոխհատուցման չափի հարցը: Օտարվող գույքի սեփականատերը կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցողներն իրավունք ունեն սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի 5-րդ մասի հիման վրա ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո եռամսյա ժամկետում դիմել դատարան՝ սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցման չափը վիճարկելու պահանջով: Սույն մասով սահմանված գործը քննվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով սահմանված հատուկ վարույթի կարգով:

1.1. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված հայցի, ինչպես նաև հանրության գերակա շահ ճանաչելու որոշմանը և դրանից բխող գործողություններին, այդ թվում՝ օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցմանն առնչվող որևէ այլ հայցի ներկայացումը չի կասեցնում և չի կարող կասեցնել համապատասխան գույքի վերաբերյալ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման կատարումը, այդ թվում՝ գույքի օտարումը և գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցման գործընթացը, իսկ նման հայցերի, ինչպես նաև օտարվող կամ օտարված գույքի առնչությամբ որևէ վեճի քննության ընթացքում չի կարող կիրառվել հայցի ապահովման այնպիսի միջոց, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշման, դրանից բխող գործողությունների, ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կամ դրանից բխող այլ գործողությունների կամ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության արգելմանը, կասեցմանը կամ դադարեցմանը:

2. Եթե դատարանի՝ սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հայցի քննության արդյունքում կայացված՝ օրինական ուժի մեջ մտած վճռով արձանագրվել է, որ. դատարանը փոխհատուցման ենթակա գումարի չափը որոշելուց հետո պարզում է, որ եթե՝

ա) ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ հանձնած փոխհատուցման ենթակա գումարը համարժեք կամ ավելի է դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցման ենթակա գումարից, ապա դատարանի վճռով սահմանված փոխհատուցման չափը համարվում է համարժեք փոխհատուցում, և ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ վճարված ու դատարանի վճռով սահմանված փոխհատուցման չափը գերազանցող գումարը վճիռը կատարելուց հետո ձեռքբերողի պահանջով ենթակա է վերադարձման ձեռքբերողին սեփականությունը դատական կարգով օտարվում է դեպոզիտ հանձնած գումարի չափով փոխհատուցմամբ, ընդ որում, դեպոզիտ հանձնված ավել գումարը ձեռք բերողին չի վերադարձվում.

բ) ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ հանձնած գումարը պակաս է դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ սեփականության օտարման դիմաց համարժեք փոխհատուցման ենթակա գումարից, ապա փոխհատուցման գումարը հաշվարկվում է դատարանի կողմից՝ դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ, և դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ, որը պետք է ներառի նաև սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին վճարվող փոխհատուցումը՝ դատարանի վճռով նշված համարժեք փոխհատուցման չափը տասնհինգ տոկոսով գերազանցող գումարի չափով այդ օրվա դրությամբ: Դատարանի վճռում պետք է նշվի դեպոզիտ հաշվին վճարման ենթակա փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, ինչպես նաև փոխհատուցման ենթակա լրացուցիչ գումարը ստանալու իրավունք ունեցող բոլոր անձանց վճարման ենթակա փոխհատուցման չափը, եթե օտարվող սեփականության դիմաց դատարանի սահմանած փոխհատուցման գումարը պետք է տրվի մեկից ավելի սեփականատերերի կամ նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին:

գ) **(կեպն ուժը կորցրել է 21.06.14 ՀՕ-105-Ն)**

3. Դատարանի կողմից օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման չափի մասին օրինական ուժի մեջ մտած վճիռը հիմք է հանդիսանում սեփականությունն օտարելու դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման չափով և սույն հոդվածի վեցերորդ մասով նախատեսված պայմաններով:

Եթե օտարվող սեփականության դիմաց դատարանի սահմանած փոխհատուցման գումարը պետք է տրվի մեկից ավելի սեփականատերերի կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների ևս, ապա դատարանի վճռում նշվում են փոխհատուցման իրավունք ունեցող բոլոր անձինք:

~~4. Դատական կարգով օտարվող սեփականության նկատմամբ սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքը դադարում է, և ձեռքբերողի սեփականության իրավունքն այդ սեփականության նկատմամբ ծագում է դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց և դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, եթե այդպիսին կա, դեպոզիտ հաշվին հանձնելու պահից, իսկ դատարանի վճիռը ծագող պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ իրավունքները ծագում են միայն դրանց պետական գրանցման պահից: Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում դատարանի՝ օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման չափի մասին օրինական ուժի մեջ մտած վճիռը և դատարանի սահմանած փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, եթե այդպիսին առկա է, դատարանի դեպոզիտ հաշվին հանձնելու վերաբերյալ դատարանի տված տեղեկանքը:~~

~~5. Եթե օտարվող սեփականության դիմաց դատարանի սահմանած փոխհատուցման գումարը պետք է տրվի մեկից ավելի սեփականատերերի կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների ևս, ապա դեպոզիտ հաշվից փոխհատուցման գումարը տրվում է միայն փոխհատուցում ստանալու իրավունք ունեցող բոլոր անձանց կողմից կնքված ու նոտարական կարգով վավերացված համաձայնագրին համապատասխան:~~

~~Փոխհատուցում ստանալու իրավունք ունեցող անձանց միջև վեճերը լուծվում են դատական կարգով:~~

~~6. Դատական կարգով սեփականությունն օտարված է համարվում հետևյալ պայմաններով՝~~

~~ա) ձեռքբերողը պարտավոր է դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, եթե այդպիսին կա, դեպոզիտ հանձնել դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ օրվա ընթացքում:~~

~~բ) սեփականատերը պարտավոր է դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց և ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը (եթե այդպիսին նախատեսված է դատարանի կողմից) դեպոզիտ հաշվին հանձնելուց հետո՝ հինգ օրվա, իսկ անշարժ գույքը՝ սույն օրենքի 14-րդ հոդվածի երկրորդ մասում նշված ժամկետի ընթացքում օտարված սեփականությունը հանձնել ձեռքբերողին: Ձեռքբերողը պարտավոր է սույն հոդվածի 2-րդ մասի «բ» կետով սահմանված դեպքում դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը դեպոզիտ հանձնել դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո երեսուն օրվա ընթացքում:~~

~~7. Սույն հոդվածի վեցերորդ մասի «բ» կետով նախատեսված ժամկետում նախկին սեփականատիրոջ կողմից օտարված սեփականությունը ձեռքբերողին չհանձնվելու դեպքում նախկին սեփականատիրոջ վտարումն անշարժ գույքի տարածքից իրականացվում կամ~~

~~օտարված գույքը նախկին սեփականատիրոջից վերցվում և նոր սեփականատիրոջն է հանձնվում օրենքով սահմանված կարգով:~~

~~8. Սույն հոդվածով սահմանված կարգով օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման չափը որոշելու վերաբերյալ գործը դատարանը պետք է քննի և վճիռ կայացնի հայցադիմումը ստանալու օրվանից հետո՝ երկամսյա ժամկետում:~~

Հոդված 14. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ իրավունքները և երաշխիքները (վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. Օտարվող սեփականության սեփականատերը, մինչև դրա օտարումը կամ օտարումից ծագող իրավունքների պետական գրանցումն իրավունք ունի այն տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու, ինչպես նաև կատարելու միայն այնպիսի բարելավումներ, որոնք ապահովում են տվյալ սեփականության օգտագործումն իր նշանակությանը համապատասխան:

~~2. Դատական կարգով օտարված անշարժ գույքի սեփականատերը, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք ունեցող այլ անձինք իրավունք ունեն սեփականության օտարման օրվանից սկսած՝ երկամսյա ժամկետում, անհատույց օգտագործելու օտարված անշարժ գույքը:~~

3. Պայմանագրով կամ ~~դատական սույն օրենքով սահմանված այլ~~ կարգով հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման պահից օտարվող սեփականության սեփականատերն ազատվում է օտարվող սեփականության մասին կնքված գործարքներով նախատեսված իր պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար նախատեսված պատասխանատվությունից, եթե պարտավորությունների չկատարումը կամ անպատշաճ կատարումը պայմանավորված է սեփականության օտարմամբ:

Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման պահից օտարված սեփականության նկատմամբ եղած բոլոր գույքային իրավունքները դադարում են, եթե այլ բան չի նախատեսվում օտարման պայմանագրով:

Հոդված 15. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականության նկատմամբ սահմանափակումները

(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

Կառավարության սահմանած կարգով կազմված օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելու օրվանից հետո օտարվող սեփականության վրա սույն օրենքի 14-րդ հոդվածի առաջին մասում նշվածից ավելի կատարված բարելավումները, ինչպես նաև օտարման ենթակա սեփականության նկատմամբ ծագած գրավի և այլ ծանրաբեռնվածությունների կամ երրորդ անձանց տրված կամ նրանց կողմից դրա նկատմամբ ստացած իրավունքների դիմաց փոխհատուցում չի տրվում:

Հոդված 16. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշման անվավերությունը որոշումն ուժը կորցրած համարվելը
(վերնագիրը փոփ. 24.10.18 ՀՕ-405-Ն)

1. Եթե ձեռքբերողը սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունք ունեցողին չի ուղարկում օտարման պայմանագրի նախագիծը կամ սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում դեպոզիտ հաշվին չի հանձնում փոխհատուցման գումարը կամ սույն օրենքի 13-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում չի դիմում դատարան սեփականության օտարման հայցով կամ սույն օրենքի 13-րդ հոդվածի վեցերորդ մասով սահմանված ժամկետում դեպոզիտ հաշվին չի փոխանցում դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, ապա համարվում է, որ ձեռքբերողը հրաժարվում է տվյալ սեփականությունը ձեռք բերելուց, և տվյալ սեփականության մասով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին բոլոր իրավական փաստաթղթերը համարվում են անվավեր: Եթե ձեռքբերողը սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունք ունեցողին չի ուղարկում օտարման պայմանագրի նախագիծը կամ սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում դեպոզիտ հաշվին չի հանձնում փոխհատուցման գումարը կամ փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելուց հետո երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում օրենքով սահմանված կարգով իր սեփականության իրավունքի պետական գրանցման դիմում չի ներկայացնում, ապա համարվում է, որ ձեռքբերողը հրաժարվում է տվյալ սեփականությունը ձեռք բերելուց, և տվյալ սեփականության մասով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը և դրանից բխող բոլոր իրավական փաստաթղթերն օրենքի ուժով համարվում են ուժը կորցրած: Պետական գրանցման դիմումի հետ ձեռք բերողը Կադաստրի կոմիտե է ներկայացնում լիազոր մարմնի կողմից տրված փաստաթուղթ՝ տվյալ սեփականության

մասով Կառավարության որոշման ուժը կորցրած չլինելու վերաբերյալ: Նման փաստաթղթի բացակայությունը հիմք է պետական գրանցումը մերժելու համար: Օտարվող սեփականության նկատմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը սույն մասով սահմանված հիմքով ամբողջությամբ կամ մասնակի՝ տվյալ սեփականության մասով ուժը կորցրած համարվելը հիմք է Կադաստրի կոմիտեի կողմից ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը մերժելու համար: Կառավարության որոշման ուժը կորցրած համարվելու մասին տեղեկատվությունը Կադաստրի կոմիտեին տրամադրում է լիազոր մարմինը:

2. Ձեռքբերողը պարտավոր է հատուցել սույն հոդվածի առաջին մասի պահանջների խախտման հետևանքով օտարվող սեփականության սեփականատերերին, ինչպես նաև այդ սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին պատճառված վնասները:

Պետությունը սուբսիդիար պատասխանատվություն է կրում ձեռքբերողի կողմից սույն հոդվածի առաջին մասի պահանջների խախտման հետևանքով պատճառած վնասների համար:

3. Եթե օտարված սեփականությունը ձեռք բերողի կողմից օտարված սեփականության նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցման օրվանից հետո երկու տարվա ընթացքում չի օգտագործվում, կամ այն անհնար կամ աննպատակահարմար է օգտագործել հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ սահմանված հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով, և եթե կառավարությունը ձեռքբերողին սեփականության օտարումից հետո չորս տարվա ընթացքում կառավարությունն իր որոշմամբ տվյալ սեփականության օգտագործման համար չի սահմանում հանրության այլ գերակա շահ, ապա օտարված սեփականությունը դրա նախկին սեփականատիրոջ պահանջով, այդպիսի պահանջը ներկայացվելուց հետո երկու տարվա ընթացքում օտարվում է նրան սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի 2-4-րդ մասերով սահմանված կարգով, ձեռքբերողին սեփականության օտարման պահի դրությամբ հաշվարկված գնով:

4. ~~Եթե անհրաժեշտ սեփականությունն օտարելուց հետո ձեռքբերողը երկու տարվա ընթացքում չի սկսում օտարման հիմք հանդիսացող գործունեությունը կամ թույլ է տալիս պետության և ձեռքբերողի միջև կնքված պայմանագիրն անվավեր կամ վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող խախտումներ կամ դատարանի վճռով սահմանված սեփականության օտարումն անվավեր կամ վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող հանգամանքներ, ապա հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումը ձեռքբերողի մասով կառավարության որոշմամբ կամ շահագրգիռ անձի հայցադիմումով դատական կարգով կարող է համարվել անվավեր, և օտարված սեփականությունը մրցութային կարգով~~

ենթակա է օտարման այլ անձանց: Եթե հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն անվավեր է ճանաչվել կառավարության որոշմամբ, ապա մրցույթն իրականացվում է կառավարության սահմանած կարգով, իսկ եթե հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն անվավեր է ճանաչվել դատական կարգով, ապա մրցույթն իրականացվում է դատարանի սահմանած կարգով: Եթե ձեռքբերողը հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ սահմանված ժամկետում, իսկ այդպիսի ժամկետի բացակայության դեպքում՝ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո երկու տարվա ընթացքում, չի սկսում օտարման հիմք հանդիսացող գործունեությունը կամ թույլ է տալիս պետության և ձեռքբերողի միջև կնքված պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող խախտումներ կամ գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշմամբ սահմանված ժամկետում չի ավարտում օտարման նպատակի իրագործումը, ապա հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումը ձեռքբերողի մասով կառավարության որոշմամբ կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո չորս տարվա ընթացքում ճանաչվում է ուժը կորցրած, իսկ օտարված սեփականության օգտագործման մասով կարող է կրկին սահմանվել հանրության գերակա շահ:

Հոդված 17. Սույն օրենքով նախատեսված փաստաթղթերի և տեղեկացումների պատշաճ իրականացումը

1. Սույն օրենքով նախատեսված տեղեկացումները կամ փաստաթղթերի (փաստաթղթեր, դիմումներ, առաջարկություններ և այլն) ուղարկումը համարվում է դրանց հասցեատերերին պատշաճ ձևով ուղարկված, եթե դրանք ուղարկվել են պատվիրված նամակով՝ հանձնման մասին ծանուցմամբ կամ հաղորդագրության ձևակերպումն ապահովող կապի այլ միջոցների օգտագործմամբ կամ հանձնվել են ստացականով:

2. Սույն օրենքով նախատեսված տեղեկացումները կամ փաստաթղթերը պետք է ուղարկվեն հետևյալ հասցեներով՝

ա) անշարժ գույքի սեփականատերերին կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին՝ անշարժ գույքի գտնվելու հասցեով և սեփականատերերի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների հաշվառման վայրի հասցեով, եթե այն տարբերվում է անշարժ գույքի գտնվելու հասցեից.

բ) շարժական գույքի սեփականատերերին կամ շարժական գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին՝

- ֆիզիկական անձանց հաշվառման վայրի հասցեով, իսկ եթե նրանք չունեն հաշվառման վայր, ապա նրանց վերջին երեք ամիսների բնակության վայրի հասցեով,

- կազմակերպության պետական գրանցման կամ հաշվառման վայրում նշված կազմակերպության գտնվելու վայրի հասցեով:

2.1. Եթե գույքի սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունք ունեցող անձի հասցեն անհայտ է, ապա սույն օրենքով նախատեսված ծանուցումները պետք է ուղարկվեն՝

1) ֆիզիկական անձի դեպքում՝ այդ անձի հաշվառման, աշխատանքի վայրի հայտնի հասցեով և անձի վերջին հայտնի բնակության վայրի համապատասխան համայնքի կամ վարչական շրջանի ղեկավարին, իսկ ծանուցողի մոտ ֆիզիկական անձի այլ հասցեների, այդ թվում՝ էլեկտրոնային փոստի վերաբերյալ տվյալների առկայության դեպքում՝ նաև այդ հասցեներով:

2) իրավաբանական անձի դեպքում՝ իրավաբանական անձի գտնվելու վայրի հասցեով, իսկ ծանուցողի իրավաբանական անձի այլ հասցեների, այդ թվում՝ էլեկտրոնային փոստի վերաբերյալ տվյալների առկայության դեպքում՝ նաև այդ հասցեներով:

2.2. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված գործողությունները կատարելու հետ միաժամանակ ծանուցագիրը տեղադրվում է Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում: Սույն մասով նախատեսված գործողությունները կատարելուց հետո յոթերորդ օրն անձը համարվում է ծանուցված:

3. Եթե սեփականության օտարման գործընթացի մասնակիցը մյուս մասնակցին կամ մասնակիցներին գրավոր տրամադրել չվել է հաղորդակցումների սույն օրենքով չսահմանված հասցե, ապա կողմը պարտավոր է հաղորդակցումներն ուղարկել հաղորդակցումների համար ստացված հասցեով:

Հոդված 18. Անցումային դրույթներ

-

1. Հասարակության և պետության կարիքների համար օտարման ենթակա բնակարանի կամ բնակելի տան նկատմամբ մինչև 2007 թվականի հունվարի 1-ը գույքային իրավունքներ ունեցողներ են համարվում նաև բնակարանի կամ բնակելի տան նկատմամբ դատարանի վճռով բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք, ինչպես նաև տվյալ բնակարանում կամ բնակելի տանը մինչև 1999 թվականի հունվարի 1-ը հաշվառված անձինք:

2. Եթե մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական կարիքների համար սեփականությունը վերցնելու մասին կառավարության որոշումն ընդունվելուց հետո տվյալ հողամասը վերցնելու կամ այդ հողամասի մասով հողհատկացում կատարելու մասին կայացվել է որոշում, և օտարվող սեփականատերն ընդունել է կառավարության սահմանած կարգով տրված գնային առաջարկը, կամ կնքվել է տվյալ սեփականության օտարման մասին

պայմանագիր, ապա տվյալ սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցումը կատարվում է կառավարության սահմանած փոխհատուցման կարգով կամ կնքված սեփականության օտարման մասին պայմանագրին համապատասխան: