

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ  
ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի ՀՕ-239 Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 170-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետում, 570.1-ին հոդվածի վերնագրում եւ տեքստում, 928.6-րդ հոդվածի 1-ին, 3-րդ, 6-րդ եւ 7-րդ մասերում «անշարժ գույք գնելու» բառերից առաջ գրված «շենքից» բառերը հանել:

Հոդված 2. Օրենսգիրքը լրացնել նոր՝ ~~170.1~~-ին 224:1-ին հոդվածով.

Հոդված ~~170.1~~ 224.1 Կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով կառուցվող ~~շենքի~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տան նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցումից հետո կառուցվող շենքը, շինությունը կամ դրա մասը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տունը գնելու իրավունքով:

2. Կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:

3. Կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնալին մասի վրա:

4. Կառուցվող շենք, շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում ~~կառուցված շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքը, շենքի մասը կամ բնակելի տունը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը:

5. Կառուցված ~~շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝

1) կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տեղեկություններ տվյալներ,

2) կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,

3) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի, շենքերից մասերի կամ բնակելի տների դեպքում՝ ~~կառուցված շենքը~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:

6. Կառուցված ~~շենքը կամ կառուցված շենքում անշարժ գույքը~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված շենքը, շինությունը՝ կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

7. Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի վրա տարածվում են սույն օրենսգրքի 209-րդ հոդվածով սահմանված դրույթները:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կառուցվող ~~անշարժ գույք~~ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքով ծանրաբեռնման առանձնահատկությունները սահմանված են ~~սույն օրենսգրքի 224-րդ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 36-րդ հոդվածով:~~

*Հոդված 3. Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի՝*

1) 4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

~~«4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք ձեռք բերելիս սեփականության իրավունքով ձեռք է բերվում հողամասի համապատասխան բաժնային մասը:»~~  
«4. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարական աշխատանքների ընթացքում շինարարական ոչ էական շեղումների հետևանքով բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերի փոփոխությունների դեպքում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի բաժնի չափերը չեն փոխվում:»:

**Հոդված 4.** Օրենսգրքի 260-րդ հոդվածից հանել «կառուցվող» բառից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը:

**Հոդված 5.** Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի 2-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«2. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը

1) բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք, եւ դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով, կամ՝

2) հանդիսանում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն, որի դեպքում հիփոթեքը տարածվում է գրավատուին սեփականության իրավունքով պատկանող եւ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով գրանցված հողամասի սեփականության իրավունքում բաժնի վրա:»:

**Հոդված 6.** Օրենսգրքի 268-րդ հոդվածի՝

1) 3-րդ եւ 4-րդ մասերից հանել «կառուցվող» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը:

2) 3-րդ մասից հանել «կառուցվող» բառից հետո գրված «շենքում» բառը:

**Հոդված 7.** Օրենսգրքի 270-րդ հոդվածի՝

1) վերնագիրը՝ «բազմաբնակարան» բառից հետո լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով, «շենքերի բնակարանների» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքների» բառերով:

2) 1-ին եւ 2-րդ մասերը՝ «շենքի բնակարանի» բառերից առաջ լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով,

3) 1-ին եւ 2-րդ մասերը՝ «բնակարանի» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքի» բառերով,

4) 1-ին մասից հանել «հողամասի եւ» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան» բառը,

5) 3-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված շենք, շինությունների շինարարության ավարտի ակտի ձեւակերպման եւ պետական գրանցման պահից հիփոթեքի իրավունքը տարածվում է սեփականության իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի եւ բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի եւ բաժնի մասի վրա:»:

#### *Հոդված 8.*

1) Հոդված 570.1. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենք, շենքի մաս կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրի առանձնահատկությունները

1)2 1-ին եւ 6-րդ մասերում «անշարժ գույք գնելու» բառերից առաջ գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից» բառերը հանել,

2)3 1-ին մասում «ձեռք բերվող անշարժ գույքի» բառերից հետո գրված «տարածքը» բառը հանել,

3)4 4-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը, 5-րդ, 7-րդ եւ 8-րդ մասերը՝ «շենքի» բառերից հետո լրացնել «, շինության» կետադրական նշաններով եւ բառերով,

4)5 7-րդ եւ 8-րդ մասերում «Կառուցվող» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված» բառերը հանել,

5)6 9-րդ մասը՝ «Անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով» բառերից առաջ լրացնել «Կառուցվող» բառով,

6)7 9-րդ մասը լրացնել նոր 9.1 –ին մասով՝

«9.1. կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի հիփոթեքի դեպքում սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա գնորդի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման հետ միաժամանակ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով» սահմանված կարգով գրանցվում է նաև ձեռք բերված հիփոթեքը, եթե հիփոթեքի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: »:

*Հոդված 9.* Սույն օրենքը ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող քսաներորդ օրը: