

Կ-816¹-12.06.2015-ՊԻ-010/2

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության 1999 թվականի ապրիլի թիվ ՀՕ-295 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «ներկայացված պետական գրանցման» բառերից հետո լրացնել «բացառությամբ սույն օրենքի 7.1-ին հոդվածով սահմանված դեպքերի» բառերը:

Հոդված 2. Օրենքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 7.1-ին հոդվածով.

«Հոդված 7.1. Գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելը
Մինչև պայմանագրից բխող իրավունքի պետական գրանցումը անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը նոտարի ծանուցմամբ գույքի նկատմամբ իրավատիրոջ անվամբ կատարում է գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում:»:

Հոդված 3. Օրենքի 13-րդ հոդվածի 1-ի մասի 3-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«3) սահմանափակումների և նախնական նշման վերաբերյալ տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են.

ա) սահմանափակման դեպքում՝ գրանցվող սահմանափակման տեսակը և բնույթը, առկայության դեպքում՝ ժամկետը, կիրառողը, սահմանափակման պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած փաստաթղթի անվանումը և այլ վավերապայմանները.

բ) նախնական նշման դեպքում՝ անշարժ գույքի միավորի կամ դրա մասի վերաբերյալ իրավունքի տեսակի մասին տեղեկություններ, իրավատիրոջ տվյալները, որի օգտին կատարվում է իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշումը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի դեպքում նախնական նշման օբյեկտ կարող է լինել շենքի ճարտարապետաշինարարական նախագծով նախատեսված առանձնացված միավորը (բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը):»:

Հոդված 4. Օրենքի 20-րդ հոդվածում «նպատակով,» բառից հետո լրացնել «գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշումը,» բառերը:

Հոդված 5. Օրենքի 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի «սահմանափակում» բառից հետո լրացնել «կամ նախնական նշում» բառերը:

Հոդված 6. Օրենքի 36-րդ և 37-րդ հոդվածները շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 36. Կառուցվող շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող անշարժ գույքի (այսուհետ՝ կառուցվող շենք) նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների

պետական գրանցման հիմք են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, տվյալ շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը (այսուհետ՝ շինության նախագիծ) և շինարարության թույլտվությունը:

2. Կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցում կատարելիս գրանցման մատյանում շինության տվյալները լրացվում են սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված քաղաքաշինական փաստաթղթերի հիման վրա, իսկ լրացուցիչ տեղեկություններում և գրանցման վկայականում պարտադիր նշում է կատարվում, որ շինության մասով գրանցման օբյեկտը կառուցվող շինության նկատմամբ կառուցապատողի քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված իրավունքներն ու պարտականություններն են:

3. Կառուցվող շենքի գրանցումից հետո կառուցապատողի դիմումի հիման վրա սույն հոդվածով սահմանված կարգով կարող են գրանցվել շենքի ծավալում շինության նախագծով նախատեսված բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքները, որոնց համար գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում պետք է պարտադիր նշվի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասի՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգով հաշվարկված առանձնացվող միավորի մակերեսի չափին համապատասխանող բաժնեմասը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավունքներն այլ կառուցապատողի փոխանցվելու դեպքում փոխանցված իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա նոր կառուցապատողի անվամբ գրանցվում է վերջինիս կողմից ձեռք բերված հողամասի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժնեմասը՝ պարտադիր նշելով այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի կադաստրային ծածկագիրը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքի գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավատիրոջ գնման իրավունքը գրանցելիս գրանցվում է վերջինիս կողմից ապագայում ձեռք բերվող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նախագծային համարը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

5. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորների նկատմամբ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գրանցված իրավունք ունեցող անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա:

6. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները) հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ սեփականության իրավունքի գրանցման օբյեկտ են դառնում շինության շինարարության ավարտի ակտի և չափագրման տվյալների հիման վրա բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի պետական գրանցման պահից:

Հոդված 37. Ավարտված շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծված շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար սույն օրենքով սահմանված փաստաթղթերից բացի, պետք է ներկայացվի նաև այդ շինության նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար տրամադրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, սահմանված կարգով հաստատված շինության նախագիծը, շինարարության ավարտի ակտը, հասցեների տրամադրման որոշումը և չափագրման փաստաթղթերը:

2. Ավարտված շինության արտաքին չափերի ու հարկայնության համապատասխանությունը ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով և հաստատված նախագծով սահմանված պահանջներին կամ դրանցից շեղումների թույլատրելի լինելը հաստատվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած ձևաթղթով շինարարության ավարտի փաստագրման լիազորություն ունեցող մարմնի տված՝ շինարարության ավարտի ակտով, որի հիմքով շինության նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման հետ միաժամանակ գրանցվում է այդ շինության շահագործման սահմանափակումը, որը դադարեցվում է շինության շահագործման թույլտվության հիման վրա:»:

Հոդված 7. Օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 4.1-ին կետ.

«4.1) նոտարի ծանուցմամբ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելու համար՝ 2000 դրամ.»:

Հոդված 8. Անցումային դրույթներ

1. Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գրանցված՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի հողամասի բաժնեմասը կառուցապատողից ձեռք բերած գրանցման իրավունքի սուբյեկտները համարվում են այդ բաժնեմասին համապատասխանող մասով կառուցապատող (համակառուցապատող) և կրում են կառուցվող շենքի քաղաքաշինական փաստաթղթերով և «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքով կառուցապատողի պարտականությունները, բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն իրավունքի փոփոխություն գրանցած գրանցման իրավունքի սուբյեկտների:

2. Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գրանցված՝ կառուցվող շենքի հողամասի բաժնեմասը և այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքները ձեռք բերողի և տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող կառուցապատողի միջև կարող է կնքվել նորացման պայմանագիր: Հողամասի բաժնեմասի գրավի իրավունք գրանցված լինելու դեպքում՝ նորացման պայմանագիրը կարող է կնքվել գրավառուի համաձայնությամբ: Նորացման պայմանագրով կատարվում է ձեռք բերողի իրավունքի փոփոխություն՝ որպես կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք, և ճանաչվում է տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող՝ հողի բաժնեմասի սեփականատեր-կառուցապատողի սեփականության իրավունքը հողամասի բաժնեմասի նկատմամբ: Նորացման պայմանագրի հիմքով ձեռք բերողի և կառուցապատողի համատեղ դիմումի հիման վրա կատարվում է իրավունքի փոփոխության գրանցում՝ որպես կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք, գրանցելով տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող՝ հողի բաժնեմասի սեփականատեր-կառուցապատողի սեփականության իրավունքը հողամասի բաժնեմասի նկատմամբ:

Սույն մասով նախատեսված իրավունքի փոփոխության գրանցման դեպքում հողամասի բաժնեմասի և կառուցվող շենքի ճարտարապետաշինարարական նախագծում այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների նկատմամբ գրանցված գրավի իրավունքը փոփոխվում է որպես կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավ:

Սույն մասով նախատեսված իրավունքի փոփոխության գրանցման դեպքում գրանցված իրավունքի սուբյեկտն ազատվում է կառուցապատողի պարտականությունների խախտման համար վարչական և կապալառուների և շինարարության հետևանքով վնաս կրած այլ անձանց հանդեպ գույքային պատասխանատվությունից:

Սույն մասով նախատեսված իրավունքի փոփոխությունը կողմերի համար ավելացված արժեքի հարկով հարկման օբյեկտ չի համարվում, եթե փոփոխության արդյունքում կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրանցված իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում անհատ ձեռնարկատեր չհանդիսացող ֆիզիկական անձը :

3. Սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված կարգով իրավունքի փոփոխություն գրանցվելու դեպքում գնորդի կողմից մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գույքի հանդիպական հանձնման եղանակով կատարված, ներառյալ՝ հասարակության և պետության կարիքների համար գնորդի գույքը կամ գույքային իրավունքը կառուցապատողին կատարված օտարմամբ, կառուցապատողի դրամարկդ, բանկային հաշիվ կամ կառուցապատողի ցուցումով կառուցապատողի պարտատերերի, մատակարարների, կապալառուների բանկային հաշիվներին դրամական միջոցների վճարման եղանակներով կատարված վճարումները համարվում են կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի գնի կանխավճարներ՝ շենքի կառուցման ավարտից հետո սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը կազմելիս:

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

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ««Քաղաքաշինության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», ««Սնանկության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին», ««Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին», ««Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին», ««Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին», «Տեղական տուրքերի և վճարների մասին ՀՀ օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքների նախագծերի վերաբերյալ կատարված առաջարկությունների

Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, ենթակետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը	Առաջարկությունը (փոփոխությունը, լրացումը)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական զեկուցողի) եզրակացությունը
1	2	3	4
ՀՀ կառավարություն	1.«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (այսուհետ՝ Օրենքի նախագիծ) 8-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերությունում:	Առաջարկվում է հստակեցնել Օրենքի նախագծի ձևակերպումը, քանի որ ներկայիս խմբագրությամբ պարզ չէ:	Առաջարկն ընդունվել է. Օրենքի նախագծի 8-ին հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերությունը շարադրվել է հետևյալ խմբագրությամբ. «Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գրանցված՝ կառուցվող շենքի հողամասի բաժնեմասը և այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքները ձեռք բերողի և տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող կառուցապատողի միջև կարող է կնքվել նորացման պայմանագիր: Հողամասի բաժնեմասի գրավի իրավունք գրանցված լինելու դեպքում՝ նորացման պայմանագիրը կարող է կնքվել գրավառուի համաձայնությամբ: Նորացման պայմանագրով կատարվում է ձեռք բերողի իրավունքի փոփոխություն՝ որպես

			կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք, և ճանաչվում է տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող՝ հողի բաժնեմասի սեփականատեր-կառուցապատողի սեփականության իրավունքը հողամասի բաժնեմասի նկատմամբ: Նորացման պայմանագրի հիմքով ձեռք բերողի և կառուցապատողի համատեղ դիմումի հիման վրա կատարվում է իրավունքի փոփոխության գրանցում՝ որպես կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք, գրանցելով տվյալ պահին շենքի շինարարության իրականացման թույլտվություն ունեցող՝ հողի բաժնեմասի սեփականատեր-կառուցապատողի սեփականության իրավունքը հողամասի բաժնեմասի նկատմամբ:»:
--	--	--	---