

Կ-816-12.06.2015-ՊԻ-010/2

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի ՀՕ-239 քաղաքացիական օրենսգրքում (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 135.1-րդ հոդված՝

«Հոդված 135.1 Գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշումը

1. Պետական գրանցման ենթակա գույքային իրավունքը գրանցելու պահանջն ապահովելու համար գործարքը վավերացնող նոտարի ծանուցման հիման վրա գրանցող մարմնի կողմից կատարվում է գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում:

2. Նախնական նշումը դադարում է դրանով նախատեսված գույքային իրավունքի հետագա գրանցումով:

3. Անձը, ում գույքի նկատմամբ կատարվել է նախնական նշումը կարող է պահանջել վերացնել այն, եթե դադարել է նախնական նշումով ապահովող իրավունքը, կամ բաց է թողնվել գործարքից ծագող իրավունքների գրանցման ներկայացման համար օրենքով սահմանված ժամկետը:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 170-րդ հոդվածի՝

1) 1-ին մասի 1-ին կետում «կառուցապատման» բառից առաջ լրացնել «հողամասի» բառը.

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 5)-րդ կետ.

«5) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք:»:

Հոդված 3. Օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի՝

1. 4-րդ մասը շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ.

«4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը՝ պետական գրանցման:

Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:»:

2. 5-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«5. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները) հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից:»:

3. 6-րդ մասում «Կառուցվող» բառը փոխարինել «Կառուցված» բառով:

4. լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 7-րդ և 8-րդ մասեր.

«7. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարության ավարտի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ վեցամսյա ժամկետում, կառուցապատողը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում՝ կառուցված

շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում հարկային հաշիվը:

Կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում է.

1) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տեղեկություններ,

2) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,

3) կառուցված շենքը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:

8. Կառուցված շենքում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման: Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը, ներառյալ դրանց համապատասխան հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնային մասը կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:»:

Հոդված 4. Օրենսգրքի 260-րդ հոդվածում «իրավունքի» բառից հետո լրացնել «և կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի»:

Հոդված 5. Օրենսգրքի 268-րդ հոդվածում լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3-րդ և 4-րդ մասեր.

«3. Եթե հիփոթեք սահմանվում է այն հողամասի նկատմամբ, որի վրա կառուցվող շենքերը և շինությունները ծանրաբեռնված են կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով, ապա կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձը պահպանում է իր իրավունքները պայմանագրում նշված ծավալով և ժամկետներում:

4. Հողամասի, ինչպես նաև դրա վրա կառուցվող կամ կառուցված շենքերի և շինությունների վրա բռնագանձում տարածելու և իրացնելու դեպքում հողամասը, ինչպես նաև շենքերը և շինությունները ձեռք բերողին անցնելիս, իրավունքներից բացի անցնում են նաև կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձի իրավունքներով ծանրաբեռնումները:»:

Հոդված 6. Օրենսգրքում լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 570.1-րդ հոդված.

«Հոդված. 570.1. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի առանձնահատկությունները

1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով պետք է նշվեն ապագայում ձեռք բերվող անշարժ գույքի տարածքը նույնականացնող տվյալները՝ ըստ կառուցվող շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծից վերցված հատակագծի, և բնութագրվի անշարժ գույքը հանձնելու ժամանակ դրա ներքին հարդարման վիճակի նկարագիրը:

2. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը պետք է նախատեսի ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի գինը: Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով կարող է նախատեսվել նաև շուկայական գների տատանումների հիմքով պայմանագրի գնի

ինդեքսավորման կարգը: Պայմանագրում գնի մասին պայմանի բացակայության դեպքում, պայմանագիրը համարվում է չկնքված: Ընդ որում, չեն կիրառվում սույն օրենսգրքի 440-րդ հոդվածի 3-րդ մասով նախատեսված՝ գնի որոշման կանոնները:

3. Եթե կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի գինը սահմանված է դրա մակերեսի միավորով կամ դրա չափի այլ ցուցանիշով (միջհարկային բարձրություն և այլն), ապա սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտով գինը որոշվում է՝ ելնելով շենքի կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքի չափագրման տվյալներով գրանցված չափից:

4. Կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի կանխավճարային վճարումները պետք է կատարվեն բացառապես կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որը բացվում է ՀՀ տարածքում գործող բանկում, գանձապետարանում կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվում՝ որպես ենթահաշիվ: Կառուցապատման հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց վճարման ենթակա տոկոսները փոխանցվում են կառուցապատողի սովորական բանկային հաշիվներին և կարող են տնօրինվել կառուցապատողի կողմից: Շենքի կառուցման ավարտից հետո սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտում գնի վճարված լինելու հարցը որոշելիս ստացականով, դրամարկի մուտքի փաստաթղթով, վկայի ցուցմունքով, հակընդդեմ պարտավորության (ներառյալ գնորդի օգտին հաշվարկված տուժանքի) հաշվանցով հավաստված վճարումները, ինչպես նաև վաճառողի պարտատերերին, մասնակիցներին կատարված վճարումներն անտեսվում են:

5. Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բանկում բացված կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները լրիվ կամ մասնակի հօգուտ գնորդի կամ հօգուտ գնորդի վարկատուի գրավադրման պայմաններ, որպես շենքի կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնելու կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի լուծման դեպքում կանխավճարի վերադարձման կառուցապատողի պարտավորության կատարման ապահովման միջոց: Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի շահագործման թույլտվության ստացումը բանկում բացված կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին և կարող են տնօրինվել կառուցապատողի կողմից, իսկ գնորդը կրում է կառուցապատողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը:

6. Կառուցման ընթացքում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները լրիվ կամ մասնակի այլ կառուցապատողի անցնելու դեպքում բանկում բացված սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվից նոր կառուցապատողի բանկում բացված հատուկ հաշվին են փոխանցվում վերջինիս անցած կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող գնորդի կուտակած կանխավճարները՝ գնորդի գրավի իրավունքով ծանրաբեռնված, ինչպես նաև նոր կառուցապատողին են անցնում գանձապետարանում, նոտարի դեպոզիտում սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվում տվյալ գնորդի վճարած միջոցների նկատմամբ իրավունքները: Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնի վճարման գնորդի վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավել լինել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի

պայմանագրով սահմանված գնի և նոր սեփականատիրոջ կառուցապատման հատուկ հաշվին փոխանցված կանխավճարների տարբերությունից:

7. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարության ավարտի գրանցումից հետո վեցամսյա ժամկետում անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը չկնքվելու, կամ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու դեպքում գնորդն իրավունք ունի կառուցապատողի հատուկ հաշվից հետ պահանջել վճարած կանխավճարները: Կառուցապատողն իրավունք ունի հատուկ հաշիվը սպասարկողից պահանջել, որ վերադարձվող գումարից պահվի կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով սահմանված տուժանք, եթե փոխանցման ակտը չկնքվելու կամ պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու կամ անվավեր ճանաչվելու հանգամանքների համար պատասխանատու է գնորդը:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարության ավարտի գրանցումից հետո վեցամսյա ժամկետում անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը չկնքվելու դեպքում գնորդը կարող է օրենքով սահմանված կարգով պահանջել փոխանցման ակտի հարկադիր կնքում կամ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչում, եթե իր պայմանագրային պարտավորություններն ամբողջությամբ կատարված են:

9. Անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով անշարժ գույք գնելու իրավունքը կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների նկատմամբ գնորդի իրավունքներով հանդերձ կարող է հատուցմամբ կամ անհատույց օտարվել, գրավադրվել կամ փոխանցվել այլ անձի համընդհանուր իրավահաջորդության հետևանքով՝ իրավունքների և պարտականությունների առկա ծավալով, այդ մասին տեղեկացնելով կառուցապատողին:

10. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում համընդհանուր իրավահաջորդության կարգով կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտավորությունները այլ անձանց անցնելու դեպքում (իրավաբանական անձ հանդիսացող կառուցապատողի վերակազմակերպում, ֆիզիկական անձ հանդիսացող կառուցապատողի մահ) կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի դրամական միջոցների նկատմամբ իրավունքները կարող են անցնել միայն կառուցապատողի այն իրավահաջորդին, ում անցել են կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու պայմանագրով կառուցապատողի պարտավորությունները:

11. Շենքի կառուցման ավարտից հետո կառուցապատողի և գնորդի միջև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումից հետո կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի վճարած առկա միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի սովորական բանկային հաշվին և տնօրինվում են կառուցապատողի կողմից»:

Հոդված 7. Ուժը կորցրած ճանաչել Օրենսգրքի 902-րդ հոդվածի 3-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը:

Հոդված 8. Անցումային դրույթներ

1. Մինչև սույն օրենքն ուժի մտնելը նոտարական վավերացմամբ կնքված՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերից բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նախնական առուվաճառքի պայմանագրի կողմերի միջև սույն օրենքով նախատեսված կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիր կնքվելու դեպքում նախնական պայմանագրի շրջանակներում գնորդի կողմից մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գույքի հանդիպական հանձնման եղանակով, ներառյալ՝ հասարակության և պետության կարիքների համար գնորդի գույքը կամ գույքային իրավունքը կառուցապատողին կատարված օտարմամբ, կառուցապատողի դրամարկը, 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՝ սույն օրենքով նախատեսված սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը շենքի կառուցման ավարտից հետո կազմելիս:

2. 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:»:
--	--	--	---