



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 204.1-ին հոդվածում՝

1) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.1-ին մասով.

«1.1. Կառուցապատման իրավունքը չի կարող սահմանվել վերացնող պայմանով: Եթե կողմերը կառուցապատման պայմանագրում սահմանել են վերացնող պայման, ապա վերացնող պայմանը առոչինչ է:»:

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.2-րդ մասով.

«1.2. Կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ կիրառվում են անշարժ գույքի վերաբերյալ կանոնները, եթե այլ բան սահմանված չէ օրենքով:»:

3) 2-րդ մասը շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ.

«2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել՝ ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ: Կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցել այլ անձի իրավահաջորդության, այդ թվում՝ ժառանգման կարգով:»:

4) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2.1-ին մասով.

«2.1. Կառուցապատման իրավունքի օտարման դեպքում հողամասի սեփականատերը պահպանում է իր իրավունքները կառուցապատման պայմանագրով սահմանված ծավալով:»:

5) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2.2-րդ մասով.

«2.2. Հողամասի օտարման դեպքում կառուցապատողն ունի գնման նախապատվության իրավունք:»:

6) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2.3-րդ մասով.



«2.3. Կառուցապատման իրավունքով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելիս կառուցապատման իրավունքը պահպանվում է, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:».

7) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2.4-րդ մասով.

«2.4. Կառուցապատումն իրականացվում է կառուցապատողի կողմից որոշված կարգով և նպատակով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:».

8) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 2.5-րդ մասով.

«2.5. Եթե պայմանագրով կամ օրենքով սահմանված է շենք կամ շինություն կառուցելու ժամկետ, ապա կառուցապատողը պարտավոր է շենքը կամ շինությունը կառուցել պայմանագրով կամ օրենքով սահմանված ժամկետում:».

9) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 3.1-ին մասով.

«3.1. Կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները համարվում են հողամասի կառուցապատման իրավունքի էական բաղկացուցիչ մասը և պայմանագրի ժամկետի ընթացքում կարող են օտարվել, գրավ դրվել կամ փոխանցվել այլ եղանակով միայն կառուցապատման իրավունքի օտարման, գրավադրման կամ այլ եղանակով փոխանցման միջոցով:».

10) 4-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«4. Սեփականության իրավունքով այլ անձին պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը եւ շինությունները կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:».

11) 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«6. Կառուցապատման իրավունքը ձեռքբերելու, կառուցապատման իրավունքն օտարելու, գրավ դնելու, փոխանցելու, ինչպես նաև կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ կատարվող այլ գործարքները ենթակա են նոտարական վավերացման և պետական գրանցման:»:



Հոդված 2. Օրենսգիրքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 204.2-րդ հոդվածով.

«Հոդված 204.2. Կառուցապատման պայմանագրով նախատեսված վճարը

1. Կառուցապատման պայմանագիրը հատուցելի է: Կառուցապատման պայմանագրում պետք է սահմանվեն վարձատրության չափը կամ այն որոշելու կարգն, դրա վճարման ժամկետները: Պայմանագրում վարձատրության պայմանի բացակայության դեպքում պայմանագիրը համարվում է չկնքված:»:

Հոդված 3. Օրենսգիրքը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 204.3-րդ հոդվածով.

«Հոդված 204.3. Կառուցապատման իրավունքի դադարումը

1. Կառուցապատման իրավունքը դադարում է.

1) կողմերի համաձայնությամբ.

2) կառուցապատման պայմանագրի ժամկետը լրանալով, իսկ եթե պայմանագրում ժամկետը որոշված չէ, և կողմերից որևէ մեկը մինչև օրենքով սահմանված առավելագույն ժամկետը լրանալը չի հրաժարվել պայմանագրից, ապա օրենքով սահմանված առավելագույն ժամկետը լրանալուց հետո.

3) սեփականատիրոջ պահանջով, եթե կառուցապատողը պայմանագրով կամ օրենքով սահմանված ժամկետում չի կառուցում շենքը կամ շինությունը.

4) սեփականատիրոջ պահանջով, եթե ակնհայտորեն խախտվել է կառուցապատման նպատակը այն դեպքերում, երբ իրավական ակտով կամ պայմանագրով սահմանված է կառուցապատման նպատակը.

5) սեփականատիրոջ և կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի համընկնելու դեպքում:

2. Կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ընթացքում կառուցված շենքերի և շինությունների ոչնչանալը հիմք չէ կառուցապատման իրավունքի դադարման համար:

3. Կառուցապատման իրավունքը դադարելու դեպքում կառուցապատողը իրավունք չունի քանդել կամ տեղափոխել շենքը կամ շինությունը կամ դրա մի մասը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:



Հոդված 4. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2017 թվականի հունվարի 1-ից:



ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ

ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

Ներկա իրավիճակը, առկա խնդիրները

1998 թվականի մայիսի 5-ին ընդունված Քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 204-րդ հոդվածը նվիրված էր կառուցապատման իրավունքի կարգավորմանը և սահմանում էր, որ հողամասի սեփականատերը, քաղաքաշինական և շինարարական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ, կարող է դրա վրա կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, այլ անձանց թույլ տալ շինարարություն կատարելու իր հողամասում: Բացի դրանից ամրագրված էր, որ հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված կամ իր կողմից ստեղծված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունք, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Հետագայում 2005 թվականի հոկտեմբերի 4-ին ընդունված «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքով Օրենսգրքը լրացվեց 204.1-ին հոդվածով, որ ընդգրկելով կառուցապատման վերաբերյալ վերոգրյալ կարգավորումները, սահմանեց նաև հավելյալ դրույթներ՝ մասնավորապես ամրագրելով, որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել, կատարել գործարքներ դրա վերաբերյալ, սահմանվեց, որ կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել այլ անձի իրավահաջորդության կարգով, որոշվեց կառուցապատողի կողմից կատարված անբաժանելի բարելավումների կարգավիճակը, սահմանվեց կառուցապատման առավելագույն ժամկետը, կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ պայմանագրի վավերացման և պետական գրանցման կարգը: Թեև 2005 թվականի հոկտեմբերի 5-ին ընդունված օրենքով սահմանվեցին կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ որոշակի լրացուցիչ



կարգավորումներ, սակայն դրանք ամբողջական և համապարփակ չեն, և մի շարք կարևորագույն խնդիրներ դեռևս դուրս են օրենսգրքի կարգավորումից, ինչը գործնականում կարող է առաջացնել մի շարք խնդիրներ: Մասնավորապես.

- Օրենսգիրքը հստակ կարգավորումներ չի նախատեսում կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ: Միայն սահմանվում է, որ սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով, մինչդեռ անհրաժեշտ է հաշվի առնել այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունք ունեցողի կողմից կառուցված շենքերը, ճիշտ է, հողամասի մաս են կազմում և դրանով հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, բայց նույն չափով նաև կառուցապատման իրավունքի բաղադրիչ են:

- Օրենսգրքում բացակայում են կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարի վերաբերյալ դրույթները, մինչդեռ հատուցման հստակ կարգավորումը կարևոր նախապայման է ինչպես կառուցապատողի, այնպես էլ հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանության համար:

- Հաշվի առնելով կառուցապատման հարաբերությունների բարդությունը և երկարատևությունը՝ անհրաժեշտ է օրենսգրքում հստակորեն սահմանել կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը:

- Անհրաժեշտ է օրենսգրքում սահմանել դրույթներ կառուցապատման իրավունքի կայունությունը ապահովելու համար:

- Անհրաժեշտ է նաև օրենսգրքում կառուցապատման իրավունքի վերաբերյալ նախատեսել մի շարք հստակեցնող կարգավորումներ:

Առաջարկվող լուծումները

Կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում ստեղծված շենքերի և շինությունների կարգավիճակի վերաբերյալ դրույթների հստակեցման համար առաջարկվում է նախատեսել այնպիսի կարգավորում, որը կառուցապատման իրավունքի



ընթացքում կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները կդիտարկվեն որպես կառուցապատման իրավունքի էական բաղկացուցիչ մասը, ինչի արդյունքում շենքերը ու շինությունները կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում կարող են օտարվել, գրավադրվել կամ այլ կերպ փոխանցվել միայն կառուցապատման իրավունքի օտարման, գրավադրման կամ այլ եղանակով փոխանցման միջոցով: Հարկ է նշել, որ սա ընդունված մոտեցում է մի շարք երկրների օրենսդրությանը (Էստոնիա, Մոլդովա, Վրաստան և այլն): Ինչ վերաբերում է կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո շենքերի և շինությունների ճակատագրին, ապա սահմանվում է, որ դրանք հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, ընդ որում հստակորեն ամրագրվում է, որ կառուցապատման իրավունքը դադարելու դեպքում կառուցապատողը իրավունք չունի քանդել կամ տեղափոխել շենքը կամ շինությունը կամ դրա մի մասը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ պայմանագրով կամ օրենքով այլ բան է սահմանված:

Հաշվի առնելով կառուցապատման հարաբերությունների երկարատևությունը և առանձնահատկությունները՝ կարևոր նշանակություն ունի կառուցապատման իրավունքի դիմաց վճարի կարգավորման հարցը: Հարկ է նշել, որ այս հարցի կապակցությամբ տարբեր երկրներում առկա են տարբեր մոտեցումներ: Այսպես մի շարք երկրներում սահմանված են ընթացակարգեր կառուցապատման իրավունքի համար պարբերական վճարների, կառուցապատման իրավունքի դադարումից հետո շենքերի և շինություններ համար վճարվող հատուցումների հաշվարկման համար, եթե այլ բան սահմանված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Հաշվի առնելով պայմանագրի ազատության սկզբունքը՝ նախագծով չեն սահմանվել ընթացակարգեր կառուցապատման իրավունքի համար գանձվող վճարների հաշվարկման համար, այլ սահմանվել է, որ կառուցապատման պայմանագրում պետք է սահմանվեն վարձատրության չափը կամ այն որոշելու կարգն ու վճարման ժամկետները, իսկ նման դրույթների բացակայության դեպքում պայմանագիրը համարվում է չկնքված:

Անդրադառնալով կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերին՝ պետք է նշել, որ մի շարք երկրների օրենսդրությամբ հստակորեն սահմանվում է կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքերը (Ավստրիա, Էստոնիա, Մոլդովա, Ուկրաինա, Լատվիա, Վրաստան, Խորվաթիա և այլն): Ամփոփելով տարբեր երկրների փորձը՝ կարելի է



ամրագրել, որ կառուցապատման իրավունքի դադարման ամենատարածված հիմքերն են պայմանագրով սահմանված ժամկետի ավարտը, կողմերի համաձայնությունը, հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի համընկնումը, կառուցապատման վճարների ժամանակին չկատարելը, կառուցապատողի կողմից հողամասը չօգտագործելը և այլն: Հաշվի առնելով հայաստանյան իրավակիրառ պրակտիկայի առանձնահատկությունները, միջազգային փորձը, ինչպես նաև նախագծով առաջարկվող այն նորմերը, որոնց համաձայն կառուցապատումը իրականացվի որոշակի ժամկետներում և նպատակով, եթե դա նախատեսված է պայմանագրով՝ առաջարկվում է որպես կառուցապատման իրավունքի դադարման հիմքեր նախատեսել կողմերի համաձայնությունը, կառուցապատման պայմանագրի ժամկետի լրանալը, կառուցապատման պայմանագրով կամ օրենքով սահմանված ժամկետում շենքի կամ շինություն չկառուցելը, կառուցապատման նպատակի ակնհայտորեն խախտումը կառուցապատողի կողմից, եթե պայմանագրով սահմանված է եղել կառուցապատման նպատակը:

Կառուցապատման հարաբերությունների կարևոր առանձնահատկությունն է դրանց կայունությունն է: Հենց դա է պատճառը, որ շատ հաճախ այլ անձի հողամասը օգտագործել ցանկացող անձինք ընտրում են կառուցապատման ինստիտուտը: Սա է պատճառը, որ բազմաթիվ երկրների օրենսդրությամբ սահմանվում են հստակ նորմեր կառուցապատման կայունությունը երաշխավորելու համար: Այսպես շատ հաճախ սահմանվում է, որ կառուցապատման պայմանագիրը չի կարող կնքվել հետաձգող կամ վերացնող պայմանով (էստոնիա, Մոլդովա): Սահմանվում է նաև, որ հողամասի սեփականատիրոջ մահը, կառուցված շենքերի և շինությունների ոչնչանալը հիմք չէ կառուցապատման իրավունքը դադարման համար և այլն: Նախագծով, կառուցապատման իրավունքի կայունությունը ապահովման համար առաջարկվում է նախատեսել, որ կառուցապատման պայմանագիրը չի կարող սահմանվել վերացնող պայմանով, բացի դրանից ամրագրվում է, որ կառուցապատման պայմանագրի ընթացքում կառուցված շենքերի և շինությունների ոչնչանալը հիմք չէ կառուցապատման իրավունքի դադարման համար:

Նախագծով առաջարկվում են նաև որոշ հստակեցնող կարգավորումներ: Այսպես սահմանվում է, որ կառուցապատման իրավունքի օտարման դեպքում հողամասի



սեփականատերը պահպանում է իր իրավունքները կառուցապատման պայմանագրով սահմանված ծավալով, իսկ կառուցապատման իրավունքով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելիս կառուցապատման իրավունքը պահպանվում է:

Կարգավորման նպատակը և ակնկալվող արդյունքը

Նախագծով առաջարկվող լուծումները նպատակ են հետապնդում ամբողջական և համալիր կերպով կարգավորել կառուցապատման հետ կապված հարաբերությունները՝ հաշվի առնելով ինչպես այդ հարաբերությունների առանձնահատկությունները, այնպես էլ միջազգային իրավական պրակտիկայում առկա մոտեցումները: Կառուցապատման վերաբերյալ դրույթների հստակեցումը կնպաստի նշված ոլորտներում առաջացող հարաբերությունների կայունացմանը, ինչպես հողամասը կառուցապատողների, այնպես էլ հողամասի սեփականատերերի իրավունքների և օրինական շահերի պաշտպանությանը:



ՏԵՂԵԿԱՆՔ N 1

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ
ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՄ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ԲՅՈՒՋԵՈՒՄ ԾԱԽՍԵՐԻ
ԵՎ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԷԱԿԱՆ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ԿԱՄ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ եվ փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման կապակցությամբ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում ծախսերի կամ եկամուտների էական ավելացում կամ նվազեցում չի նախատեսվում:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ N 2

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ԱՅԼ
ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՄ ԲԱՑԱԿԱՅՈՒԹԱՆ
ՄԱՍԻՆ**

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ եվ փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման կապակցությամբ այլ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտությունը բացակայում է: