

Պ-099¹-25.11.2021-ՊԻ-011

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱԱՔ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999 թվականի ապրիլի 14-ի ՀՕ-295 օրենքի 36-րդ հոդվածի`

1) 3-րդ մասը` «շենքի գրանցումից» բառերից առաջ լրացնել «բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված» բառերով,

2) 3-րդ մասում «բնակարանները եւ ոչ բնակելի տարածքները» բառերը փոխարինել «առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները)» բառերով եւ կետադրական նշաններով,

3) 4-րդ մասը` «անշարժ գույք գնելու իրավունքի» բառերից առաջ լրացնել «կառուցվող» բառով:

Հոդված 2. Սույն օրենքը ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող քսաներորդ օրը:

Ա Մ Փ Ո Փ Ա Թ Ե Ր Թ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՒ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (ՓԱՍՏԱԹՂԹԱՅԻՆ ԿՈՂ՝ Պ-099-25.11.2021-ՊԻ-011/1) ԵՒ «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՒ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (ՓԱՍՏԱԹՂԹԱՅԻՆ ԿՈՂ՝ Պ-099՝ -25.11.2021-ՊԻ-011/1) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ

№	Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը	Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական գեկուցողի) եզրակացությունը	Առաջարկություններն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
1	2	3	4	5	6
1.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 2-րդ և 3-րդ հոդված	Առաջարկվում է 2-րդ և 3-րդ հոդվածները տեղերով փոխել՝ հաշվի առնելով հոդվածների հերթականությունը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
2.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 3-րդ հոդված	Առաջարկվում է նոր խմբագրությամբ շարադրել 224.1-ին հոդվածը. «Հոդված 224.1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը 1.Գույքի նկատմամբ իրավունքների	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		<p>պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքի կամ բնակելի տան նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցումից հետո բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքը կամ բնակելի տունը կարող են ծանրաբեռնվել կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով:</p> <p>2.Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ դրանից բխող գնման իրավունքը՝ պետական գրանցման:</p> <p>3.Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը տարածվում է նաև հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի վրա:</p> <p>4.Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ</p>		
--	--	--	--	--

			<p>գույք կամ բնակելի տան նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո պայմանագրով սահմանված, բայց ոչ ուշ, քան վեցամսյա ժամկետում կառուցապատողը կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունք ունեցող անձին է ներկայացնում բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքը կամ բնակելի տունը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը և հաշվարկային փաստաթուղթը կամ օրենքով սահմանված դեպքերում՝ հարկային հաշիվը:</p> <p>5. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝</p> <p>1) կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>հողվածին համապատասխան տվյալներ,</p> <p>2) կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի գնի, կատարված կանխավճարային վճարումների և առկայության դեպքում՝ գնի չվճարված մասի վճարման պայմանների մասին,</p> <p>3) տեղեկատվություն բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքը կամ բնակելի տունը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին:</p> <p>6. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքը, շենքից անշարժ գույքը կամ բնակելի տունը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտը ենթակա է նոտարական վավերացման, դրանից ծագող իրավունքը՝ պետական գրանցման և անշարժ գույքը գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով</p>		
--	--	--	--	--

			<p>փոխանցված է համարվում սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:</p> <p>7. Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի վրա տարածվում են սույն օրենսգրքի 209-րդ հոդվածով սահմանված դրույթները:</p> <p>8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կամ բնակելի տունը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով ծանրաբեռնման առանձնահատկությունները սահմանված են «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 36-րդ հոդվածով:»</p>		
3.	«Կառավարություն	Նախագծի 4-րդ հոդված	Առաջարկվում է Օրենսգրքի 260-րդ հոդվածը «անշարժ գույք» բառերից հետո լրացնել «կամ բնակելի տուն» բառերով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

4.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 5-րդ հոդված	Առաջարկվում է Օրենսգրքի 265-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «սեփականության իրավունքում» բառերից հետո լրացնել «բնեղենով առանձնացված» բառերը:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
5.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 6-րդ հոդված	Առաջարկվում է Նախագծի 6-րդ հոդվածի առաջին ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Օրենսգրքի 268-րդ հոդվածի՝ 1. 3-րդ և 4-րդ մասերը «անշարժ գույք» բառերից հետո լրացնել «կամ բնակելի տուն» բառերով:	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
6.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 7-րդ հոդված	Առաջարկվում է Նախագծի 7-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Օրենսգրքի 270-րդ հոդվածի՝ 1. վերնագիրը՝ «բազմաբնակարան» բառից հետո լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով, «շենքերի բնակարանների» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքների կամ բնակելի տների»	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:

		<p>բառերով:</p> <p>2. 1-ին և 2-րդ մասերը՝ «շենքի բնակարանի» բառերից առաջ լրացնել «կամ ստորաբաժանված» բառերով,</p> <p>3. 1-ին և 2-րդ մասերը՝ «բնակարանի» բառերից հետո լրացնել «կամ ոչ բնակելի տարածքի կամ բնակելի տան» բառերով,</p> <p>4. 1-ին մասից հանել «հողամասի և» բառերից հետո գրված «բազմաբնակարան» բառը,</p> <p>5.3-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.</p> <p>«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 կամ բնակելի տան և բաժնային ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի և բաժնի մասի վրա:»</p>		
--	--	---	--	--

7.	ՀՀ կառավարություն	Նախագծի 8-րդ հոդված	<p>Առաջարկվում է Նախագծի 8-րդ հոդվածը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.</p> <p>«Օրենսգրքի 570-րդ հոդվածի՝</p> <p>1.վերնագիրը շարադրել նոր խմբագրությամբ. «Հոդված 570.1 Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրի առանձնահատկությունները»</p> <p>2. 1-ին և 6-րդ մասերը «անշարժ գույք» բառերից հետո լրացնել «կամ բնակելի տուն» բառերով</p> <p>3. 1-ին մասում «տարածքը» բառը հանել, իսկ «գույքի» բառը փոխարինել «գույքը» բառով,</p> <p>4. 4-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը և 5-րդ մասը՝ «շենքի» բառից հետո լրացնել «, շինության» կետադրական նշանով և բառով,</p>	Ընդունվել է:	Ընդունվել է:
----	-------------------	----------------------------	---	--------------	--------------

			<p>5. 7-րդ և 8-րդ մասերը «անշարժ գույք» բառերից հետո լրացնել «կամ բնակելի տուն» բառերով</p> <p>6. 9-րդ մասը՝ «Անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով» բառերից առաջ լրացնել «Կառուցվող» բառով:</p> <p>7. 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:»:</p>		