

Պ-564-19.04.2023,22.05.2023-ՖՎ-011

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍՊՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 570.1-ին հոդվածի 5-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«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 պայմանները՝ որպես շենքի, շինության կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնելու կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող 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, շինության, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, 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: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի դեպքում 2024թ. հուլիսի 1-ից կառուցապատողը՝ մինչև բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականի (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնման պահը, անկախ շենքի կառուցվածության աստիճանից, կարող է օգտագործել հատուկ հաշիվների գումարի առավելագույնը 70 տոկոսը, 2025թ. հունվարի 1-ից՝ 50 տոկոսը, իսկ 50 տոկոսից ավելը՝ համամասնորեն, ըստ կառուցվող շենքի կառուցվածության աստիճանի, բայց ոչ ավել քան 95 տոկոսը: Մնացած 5 տոկոսը կառուցապատողը կարող է օգտագործել բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել

թերություններ կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են կառուցապատողի կողմից:»:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 928.6 հոդվածի

1) 4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«4. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շահագործման թույլտվության ստացումը կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի դեպքում Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մասնակի գրավի իրավունքի դադարեցում՝ 2024թ. հուլիսի 1-ից անկախ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի և շենքի կառուցվածության աստիճանից հատուկ հաշվի միջոցների առավելագույնը 70 տոկոսի նկատմամբ, 2025թ. հունվարի 1-ից՝ 50 տոկոսի նկատմամբ, իսկ 50 տոկոսից ավելի նկատմամբ՝ համամասնորեն, ըստ կառուցվող շենքի կառուցվածության աստիճանի, բայց ոչ ավել քան 95 տոկոսը: Մնացած 5 տոկոսի նկատմամբ գրավի իրավունքը կարող է դադարեցվել բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել թերություններ կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են կառուցապատողի կողմից: Կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների գրավից մասնակի ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:»:

Հոդված 3. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ

1) Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

2) Սույն օրենքը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո ծագող հարաբերությունների վրա:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ

ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

Նախագծով կարգավորվում է կառուցապատողից անշարժ գույքի ձեռքբերման գործընթացի կազմակերպումը:

Նախագծի ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է առաջնային շուկայից հիպոթեքով բնակարանի ձեռքբերման գործընթացի կազմակերպման անհրաժեշտությամբ, մասնավորապես՝ անհրաժեշտ է սահմանափակել հատուկ հաշվի միջոցների տնօրինման հնարավորությունը, քանի որ ներկայիս կարգավորումները բերել են նրան, որ գործնականում կառուցապատողները մինչև շինարարության ավարտը ստանում են հատուկ հաշվի / էսքրոու հաշիվի/ միջոցներին հասանելիություն:

Էսքրոու հաշիվը հատուկ բանկային հաշիվ է, որին մուտքագրվում է ապրանքի, ծառայության, անշարժ կամ շարժական գույքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ գումարը՝ դրա դեպոնացման պայմանով:

Բանկը գումարը վճարում է պայմանագրում նշված կողմին՝ ստանձնած պարտավորությունների կատարման փաստաթղթային ապացույցի ներկայացման դեպքում: Եթե պայմանագրի կողմերից մեկը ստանձնած պարտավորությունները չի կատարում ժամկետին կամ կատարում է ոչ պատշաճ, էսքրոու հաշվի գումարը վերադարձվում է գումարը մուտքագրված կողմին:

Այսօր առաջնային շուկայից հիպոթեքով բնակարան ձեռք բերելիս գնորդը սովորաբար ունենում է երկու տարբերակ՝ կամ բնակարանը ձեռք է բերում տարածամկետ վճարման եղանակով, կամ բանկի կողմից հիպոթեքային վարկավորման միջոցով: Երկրորդ դեպքում, երբ բանկը հանդես է գալիս որպես միջնորդ, դիսկերն ավելի նվազ են, թեև լիովին չեն բացակայում: Համաձայն Քաղաքացիական օրենսգրքի 570.1 հոդվածի 4-րդ մասի կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի կանխավճարային վճարումները պետք է կատարվեն բացառապես կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որը բացվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում, գանձապետարանում կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվում՝ որպես ենթահաշիվ: Բնակարանի համար հաստատված վարկը փոխանցվում է կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որտեղ գումարը սառեցվում է, քանի դեռ կառուցապատողը չի ավարտել շինարարությունը, և միայն ավարտական ակտը ստանալուց հետո կառուցապատողը կարող է տնօրինել այդ գումարը:

Սակայն կարևոր է նշել, որ Կառուցապատողը, բանկը, ինչպես նաև գնորդը կարող են միասին գալ համաձայնության, թե ինչ եղանակով է կառուցապատողը տնօրինելու գնորդի հաստատված վարկային միջոցները:

Եթե գնորդը թույլ տա կառուցապատողին օգտագործել վարկի գումարը կառուցապատման ընթացքում, և ենթադրենք կառուցապատողը սնանկանա, ապա ինքը չի ունենա բնակարան և պարտք կլինի բանկին: Երբեմն գնորդը չի էլ ունենում իրավունք ինքնուրույն որոշելու, թե իրեն հատկացված վարկային միջոցների որ մասը որ փուլում կառուցապատողը կարող է օգտագործել, հենց այստեղ առաջանում են մեծ ռիսկեր գնորդների համար: Ռիսկը մեծ է նաև այն դեպքում, երբ գնորդը գումարը անմիջապես կառուցապատողին է փոխանցում:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ առկա են մի շարք դեպքեր, երբ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների ձեռքբերման նպատակով քաղաքացիներն արդեն իսկ վճարել են տվյալ շենքի կառուցապատման համար անհրաժեշտ գումարների մի մասը, սակայն տարբեր պատճառներով նշյալ կառուցապատողը դադարեցրել է կառուցապատումը, հասանելիություն ունենալով պայմանագրի հիման վրա բացված հատուկ հաշվի միջոցներին, ապա առաջանում են ռիսկեր կապված նրա հետ, թե ինչ միջոցներով պետք է շարունակվի շենքի հետագա կառուցապատումը: Նախագծով առաջարկվում է բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի դեպքում 2024թ. հուլիսի 1-ից կառուցապատողը՝ մինչև բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականի (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնման պահը, անկախ շենքի կառուցվածության աստիճանից, կարող է օգտագործել հատուկ հաշիվների գումարի առավելագույնը 70 տոկոսը, 2025թ. հունվարի 1-ից՝ 50 տոկոսը, իսկ 50 տոկոսից ավելը՝ համամասնորեն, ըստ կառուցվող շենքի կառուցվածության աստիճանի, բայց ոչ ավել քան 95 տոկոսը: Մնացած 5 տոկոսը կառուցապատողը կարող է օգտագործել բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել թերություններ կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են կառուցապատողի կողմից:

ՏԵՂԵԿԱԼՔ

ՆԱԽԱԳԾԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԱԳԻՐՔ

Հոդված 1. 1998 թվականի մայիսի 5-ի Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 570.1-ին հոդվածի 5-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

~~«5. Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բանկում բացված՝ կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները լրիվ կամ մասնակի՝ հոգուտ գնորդի կամ հոգուտ գնորդի վարկատուի գրավադրման պայմանները՝ որպես շենքի, շինության կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնելու կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող 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 չեն կարող նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի, շինության շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության շահագործման թույլտվության ստացումը բանկում բացված՝ կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների կամ դրանց մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում այդ միջոցների 75 տոկոսի նկատմամբ :»:~~

«5. Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բանկում բացված՝ կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները լրիվ կամ մասնակի՝ հոգուտ գնորդի կամ հոգուտ գնորդի վարկատուի գրավադրման պայմանները՝ որպես շենքի, շինության կառուցման ավարտից հետո անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով հանձնելու կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող 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, շինության, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, 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: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի դեպքում 2024թ. հուլիսի 1-ից կառուցապատողը՝ մինչև բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականի (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնման պահը, անկախ շենքի կառուցվածության աստիճանից, կարող է օգտագործել հատուկ հաշիվների գումարի առավելագույնը 70 տոկոսը, 2025թ. հունվարի 1-ից՝ 50 տոկոսը, իսկ 50 տոկոսից ավելը՝ համամասնորեն, ըստ կառուցվող շենքի կառուցվածության աստիճանի, բայց ոչ ավել քան 95 տոկոսը: Մնացած 5 տոկոսը կառուցապատողը կարող է օգտագործել բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել թերություններ կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են կառուցապատողի կողմից:»:

Հոդված 2. Օրենսգրքի 928.6 հոդվածի

1) 4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

~~«4. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով չեն կարող նախատեսվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների կամ դրանց մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում այդ միջոցների 75 տոկոսի նկատմամբ, մինչև կառուցապատողի կողմից կառուցվող շենքի շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի շահագործման թույլտվության ստացումը:»:~~

«4. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել մինչև կառուցվող շենքի, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի, շահագործման թույլտվության ստացումը կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույքի դեպքում Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագրով կամ դրա փոփոխություններով կարող է նախատեսվել կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների մասնակի գրավի իրավունքի դադարեցում՝

2024թ. հուլիսի 1-ից անկախ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի և շենքի կառուցվածության աստիճանից հատուկ հաշվի միջոցների առավելագույնը 70 տոկոսի նկատմամբ, 2025թ. հունվարի 1-ից՝ 50 տոկոսի նկատմամբ, իսկ 50 տոկոսից ավելի նկատմամբ՝ համամասնորեն, ըստ կառուցվող շենքի կառուցվածության աստիճանի, բայց ոչ ավել քան 95 տոկոսը: Մնացած 5 տոկոսի նկատմամբ գրավի իրավունքը կարող է դադարեցվել բնակարանի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքի գրանցման և գնորդին համապատասխան սեփականության իրավունքի վկայականը (սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտ) հանձնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, եթե շենքի շահագործման ընթացքում ի հայտ չեն եկել թերություններ կամ ի հայտ եկած թերությունները վերացվել են կառուցապատողի կողմից: Կառուցապատողի հատուկ հաշվի միջոցների գրավից մասնակի ազատվող միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:»:

Հոդված 3. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ

1) Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

2) Սույն օրենքը տարածվում դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո ծագող հարաբերությունների վրա:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ
(Պ-564-19.04.2023,22.05.2023-ՖՎ-011/1) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ԱՌԱՋԱՐԿՆԵՐԻ**

N°	Առաջարկության (փոփոխության, լրացման) հեղինակը	Հոդվածը, կետը, որին վերաբերում է առաջարկությունը	Առաջարկություն (փոփոխություն, լրացում)	Առաջարկության վերաբերյալ հեղինակի (հիմնական զեկուցողի) եզրակացությունը	Առաջարկություններն ընդունելու կամ մերժելու վերաբերյալ հանձնաժողովի որոշումը
1	2	3	4	5	6
1.	Հեղինակ՝ Գեորգ Պապոյան	Հոդված 1	Նախագծի 1-ին հոդվածով կարգավորվող օրենսգրքի 570.1-ին հոդվածի 5-րդ մաս շարադրել նոր խմբագրությամբ:	Ընդունվել է: Կատարվել են համապատասխան փոփոխություններ:	Ընդունվել է:
2.	Հեղինակ՝ Գեորգ Պապոյան	Հոդված 2	Նախագծի 2-րդ հոդվածով կարգավորվող օրենսգրքի 928.6-րդ հոդվածի 4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ :	Ընդունվել է: Կատարվել են համապատասխան փոփոխություններ:	Ընդունվել է: