

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### Օ Ր Ե Ն Ք Ը

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

### **Հոդված 46. Հողամասն օգտագործման տրամադրելը**

Հողամասը սեփականատերն օգտագործման է տրամադրում կառուցապատման, անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով:

Արգելվում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրելը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 63.1-ին հոդվածով սահմանված [կամ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրով \(ծրագրերով\) նախատեսված](#) դեպքերի:

### **Հոդված 48<sup>1</sup>. Հողամասի կառուցապատման իրավունքը**

1. Այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ՝ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

2. Կառուցապատման իրավունքով հողամասն օգտագործելու իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել այլ անձի՝ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով:

3. Սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

4. Կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է պայմանագրով սահմանված ժամկետով և չի կարող գերազանցել 99 տարին, եթե օրենքով ավելի կարճ ժամկետ նախատեսված չէ:

5. Կառուցապատման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

6. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են միայն սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերից. [ինչպես նաև այդ հոդվածով չսահմանված հողամասերից՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում:](#)

7. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են մրցույթով՝ սույն օրենսգրքի 76-80-րդ հոդվածներով սահմանված կարգով, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով կամ այլ օրենքներով:

8. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի կառուցապատման իրավունքի տարեկան վարձավճարի չափը չի կարող պակաս լինել հողի հարկի տարեկան դրույքաչափից:

#### **Հոդված 57. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի տրամադրումը**

1. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքով:

Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով կարող են տրամադրվել այլ անձանց միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ սույն օրենսգրքով սահմանված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց տրամադրումը սեփականության իրավունքով արգելված է [կամ այն հողամասերի, որոնք տրամադրում են «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի \(ծրագրերի\) շրջանակներում:](#)

1.1. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցներ համարվող ավտոտնակների, կրպակների, տաղավարների և այլ համանման ինքնակամ շինությունների օրինականացման և տնօրինման դեպքերում դրանցով զբաղեցված և սպասարկման ու պահպանման համար անհրաժեշտ համապատասխան հողամասը տրամադրվում է սեփականության իրավունքով կամ վարձակալության՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողամասերը տրամադրում են սույն օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով սահմանված կարգով հաստատված գլխավոր

հատակագծերին, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերին ու հողերի օգտագործման սխեմաներին համապատասխան:

3. **(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)**

4. **(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)**

5. Տարվա ընթացքում տրամադրված հողամասերը, սահմանված կարգով պետական գրանցումից հետո, արտահայտվում են ամենամյա հողային հաշվետվություններում, որոնք հողամասերի պետական հաշվառում իրականացնող պետական մարմինն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ներկայացնում է կառավարության հաստատմանը:

Մինչև սույն մասին համապատասխան՝ հողամասի նկատմամբ սահմանված կարգով գույքային իրավունքի պետական գրանցում ստանալը հողամասը՝ դրա սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից կարող է օգտագործվել նախկին նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ:

6. **(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)**

7. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասեր տրամադրելու կարգը սահմանում է կառավարությունը:

#### **Հոդված 65. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելու կարգը**

1. Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերն անհատույց տրամադրում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ, սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Համայնքի ղեկավարը հողամասը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելու վերաբերյալ բնակչությանը տեղեկացնում է զանգվածային լրատվության կամ այլ միջոցներով:

2. Քաղաքացիների դիմումներն ընդունվում են սույն հոդվածով՝ տեղեկացման օրվանից սկսած մեկ ամսվա ընթացքում:

Դիմումների ընդունման ժամկետը լրանալուց հետո՝ հինգ օրվա ընթացքում, յուրաքանչյուր դիմում քննարկվում է օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

3. Դիմումների ամփոփման արդյունքներով և ըստ նպատակային ու գործառնական նշանակության՝ գյուղատնտեսական գործունեության կամ բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար ընդունված մեկ հողաբաժնի հիման վրա ճշտվում են պահանջվող հողատարածությունները:

4. Պետության սեփականությանը պատկանող հողամասերի անհատույց տրամադրումը կատարվում է վիճակահանությամբ:

Վիճակահանության արդյունքների հիման վրա կազմվում է արձանագրություն, որում նշվում են տեղեկություններ՝ վիճակահանությամբ քաղաքացիների կողմից ձեռք բերված հողատարածությունների չափի ու արժեքի, հողատեսքի,

նպատակային և գործառնական նշանակության, գույքային իրավունքների ու սահմանափակումների, ներառյալ՝ սերվիտուտների առկայության վերաբերյալ:

5. Արձանագրության հիման վրա կողմերի միջև նվիրատվության պայմանագրի կանոններով կնքվում է հողամասի օտարման պայմանագիր:

6. Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ, նվիրաբերության պայմանագրով անհատույց սեփականության իրավունքով կարող են տրամադրվել սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր [այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր](#)) իրականացնելու նպատակով: Կառավարության համապատասխան որոշման մեջ և նվիրաբերության պայմանագրում պետք է սահմանվեն հողամասի օգտագործման նպատակներն ու պայմանները: Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասը կամ դրա նկատմամբ իրավունքները կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասը կամ դրա նկատմամբ իրավունքները կառավարության համաձայնությամբ կարող են ներդրվել իրավաբանական անձի կանոնադրական [կամ բաժնետիրական](#) կապիտալում: Ընդ որում, ներդրվող հողամասի կամ դրա նկատմամբ իրավունքի արժեքը չպետք է ցածր լինի տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքից:

## **Հոդված 66. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը**

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է՝

1) իրավաբանական անձանց և քաղաքացիներին կամ նրանց իրավահաջորդներին՝ մասնավորեցված ձեռնարկությունների ու սեփականաշնորհված սակավաբնակարան շենքերի ու շինությունների պահպանման և սպասարկման համար.

2) **(ենթակետն ուժը կորցրել է 27.02.12 ՀՕ-27-Ն)**

3) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ պետական կամ համայնքային սեփականությանը պատկանող այն հողամասերը, որոնք օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրվել են օգտագործման՝ բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման նպատակով.

4) օրենքներով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց.

5) սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր [այդ թվում՝](#)

«Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր իրականացնելու նպատակով պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ: Կառավարության համապատասխան որոշմամբ և հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրում կամ ՊՄԳ պայմանագրում պետք է սահմանվեն իրականացվելիք ծրագրերը կամ ներդրման չափն ու պայմանները, ինչպես նաև հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրի պայմանների խախտման համար պատասխանատվությունը:

6) պետության կամ համայնքի կարիքների համար կատարվող գնման մասնակցին, երբ գնման առարկա է հանդիսանում մասնակցի պատվերով տվյալ հողամասի վրա կառուցվելիք շենքի, շինության հետագա վաճառքը պետությանը կամ համայնքին:

7) էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման լիցենզիա, ջրի մատակարարման նպատակով ջրային համակարգի օգտագործման թույլտվություն ունեցող անձանց, ինչպես նաև բնական գազի փոխադրման համակարգերի սեփականատիրոջը՝ էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման կամ ջրի մատակարարման համակարգերի նախագծով նախատեսված շենքերի, շինությունների կամ այլ օժանդակ կառույցների կառուցման համար հողամասերի տրամադրման դեպքում:

8) քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող կառուցապատված հողամասերի, ինչպես նաև գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի ընդլայնման համար, եթե հնարավոր չէ լրացուցիչ օտարվող հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր օտարել աճուրդային կարգով: Ընդլայնման ենթակա հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր աճուրդային կարգով օտարելու հնարավորությունը որոշվում է համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած չափորոշիչների: Ընդլայնման նպատակով լրացուցիչ օտարվող հողամասի չափը չի կարող գերազանցել սեփականության իրավունքով տրամադրված (ծեռք բերված) հողամասի չափը:

Հողամասի ընդլայնման նպատակով կարող է հողամաս տրամադրվել միայն մեկ անգամ:

9) սույն օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով, ինչպես նաև «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված դեպքերում:

10) սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված դեպքերում:

11) բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքում գտնվող հողամասերը հասարակության և պետության կարիքների համար օտարվող սեփականության ձեռքբերողին: Ընդ որում, պետական հողամասերի օտարման

դեպքում հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը.

12) պետությանը կամ համայնքներին:

2. Հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և սույն հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով սահմանված դեպքերի, սահմանվում է տվյալ հողամասի կադաստրային գնի չափով, իսկ բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար՝ սահմանված կարգով հատկացված, սակայն դեռևս չկառուցապատված հողամասերի համար ոչ պակաս, քան տվյալ պահին գործող կադաստրային գինը:

Հողերի կադաստրային գները, ըստ նպատակային նշանակության, յուրաքանչյուր տարի հաստատում է կառավարությունը:

### **Հոդված 75. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերի անհատույց (մշտական) օգտագործման տրամադրման կարգը**

1. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման են տրամադրվում՝

1) պետական կամ համայնքային հիմնարկներին ու կազմակերպություններին.

2) բարեգործական, հասարակական կազմակերպություններին և հիմնադրամներին՝ իրենց գործունեության ընթացքում ձեռնարկատիրության հետ չկապված գործունեություն իրականացնելու համար.

2.1) Հայաստանյայց Առաքելական Սուրբ Եկեղեցուն (Մայր Աթոռ Սուրբ Էջմիածնին).

2.2) «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում՝ մասնավոր գործընկերոջը.

3) **(ենթակետն ուժը կորցրել է 03.12.03 ՀՕ-39-Ն)**

4) օրենքով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված դեպքերում:

Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերը մշտական օգտագործման է տրամադրում համայնքի ղեկավարը՝ լիազորված պետական մարմնի գրավոր հայտի հիման վրա՝ հայտն ստանալու պահից 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

2. Հայտին կցվում են՝

1) մշտական օգտագործման իրավունքով հողամաս ձեռք բերելու մասին լիազորված մարմնի որոշումը.

2) հողամասը ձեռք բերելու նպատակը և պահանջվող հողատարածության չափը.

3) **(կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)**

4) եթե պահանջվող հողամասը գտնվում է այլ անձի օգտագործման ներքո, ապա լիազորված պետական մարմինը, հողերի անհատույց (մշտական) օգտագործման տրամադրման հայտ ներկայացնելուց առնվազն մեկ ամիս առաջ պատշաճ կերպով ծանուցելով հողօգտագործողին, ստանում է հողօգտագործողի գրավոր համաձայնությունը: Անհամաձայնության դեպքում հողօգտագործողի իրավունքները տվյալ հողամասի նկատմամբ կարող են դադարել սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

3. Նշված փաստաթղթերի հիման վրա համայնքի ղեկավարը մեկամսյա ժամկետում որոշում է ընդունում և պայմանագիր է կնքում հողամասը մշտական (անհատույց) օգտագործման տրամադրելու մասին:

Պայմանագրին կցվում է մշտական օգտագործման տրամադրվող հողամասի հատակագիծը:

4. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերն այլ հողօգտագործողի մշտական (անհատույց) օգտագործման կարող են տրամադրվել միայն աճեցրած գյուղատնտեսական բերքը հավաքելուց հետո:

5. Բազմամյա մշակաբույսերի ու տնկարկների հողերի իրացման, բարելավման և այլ մելիորատիվ աշխատանքների, ինչպես նաև անտառտնկարկների ու բնապահպանական միջոցառումների վրա կատարված ծախսերը ենթակա են փոխհատուցման, որի կարգը սահմանում է կառավարությունը:

6. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերը մշտական օգտագործման է տրամադրում մարզպետը՝ սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

### **Հոդված 81. Հողամասի վարձակալման և (կամ) կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունները**

#### **1. (մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)**

2. Պետությանը, համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող և պետական, համայնքային սեփականություն հանդիսացող շենքերով, շինություններով զբաղեցված հողամասերը չեն կարող հանձնվել վարձակալության:

3. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի տարեկան վարձավճարի և (կամ) կառուցապատման իրավունքի վճարի չափը չի կարող պակաս լինել հողի հարկի տարեկան դրույքաչափից:

4. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի մի մասը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու դեպքում հողամասերի բաժանում չի կատարվում, հողամասի սահմանները որոշվում են իրավասու մարմնի տված հողամասի հատակագծին համապատասխան:

5. Հողամասերի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքի պայմանագիրը համարվում է չկնքված, եթե դրանում չեն սահմանվել հողամասի նկատմամբ կողմերի գույքային իրավունքները, օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, վճարի չափը և վարձակալության իրավունքի ժամկետները:

6. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունները կարգավորվում են սույն օրենսգրքի 94-րդ հոդվածով:

7. «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի (ծրագրերի) շրջանակներում կարող են կիրառվել սույն հոդվածի 1-6-րդ կետերով նշված կարգավորումներից տարբերվող կարգավորումներ:

**(81-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)**

### **Հոդված 85. Հողամասերի ներդրումն իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում**

1. Հողամասի սեփականատերը կամ վարձակալը (սեփականատիրոջ համաձայնությամբ) իրավունք ունի հողամասը կամ դրա վարձակալելու իրավունքը որպես ավանդ ներդնել իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում: Նշված իրավունքը կարող է իրականացվել նաև «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում: Ներդրման չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ՝ լիցենզավորված գնահատողի հաշվետվության հիման վրա: Այդ դեպքում հողամասի սեփականության կամ վարձակալության իրավունքն իրավաբանական անձին է անցնում հողամասի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո: Այդպիսի գրանցումը կատարվում է հողամասը կամ դրա վարձակալելու իրավունքը կանոնադրական կապիտալում ներդնելու մասին հիմնադիր պայմանագրի հիման վրա:

Պայմանագրով կարող է նախատեսվել իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում հողամասը կամ վարձակալության իրավունքը հետ ստանալու ներդնողի նախապատվության իրավունքը:

2. Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրավունք չունեն հողամասերը կամ հողամասի մշտական օգտագործման իրավունքը ներդնել իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում, բացառությամբ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում կատարվող ներդրման: