

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

§ 6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔ

Հոդված 561. Անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր

Վաճառողը, անշարժ գույքի առուվաճառքի (այսուհետ՝ անշարժ գույքի վաճառքի) պայմանագրով պարտավորվում է գնորդի սեփականությանը հանձնել հողամաս, շենք, շինություն, բնակարան կամ այլ անշարժ գույք (հոդված 134):

Հոդված 562. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրի ձևը

1. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով (450 հոդվածի 3-րդ կետ):

2. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

Հոդված 563. Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման պետական գրանցումը

1. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումը գնորդին ենթակա է պետական գրանցման:

2. Մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման պետական գրանցումն անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը կատարելը հիմք չէ այդ պայմանագրի կողմերի հետ երրորդ անձանց ունեցած հարաբերությունների փոփոխման համար:

Հոդված 564. Հողամասի նկատմամբ իրավունքը փոխանցելը դրա վրա գտնվող շենքը, շինությունը կամ այլ անշարժ գույքը վաճառելիս

1. Շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով գնորդին այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք փոխանցելու հետ միաժամանակ փոխանցվում է հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

2. Շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի մասի վաճառքի դեպքում ձեռք բերողին է անցնում հողամասի այն մասի սեփականության իրավունքը, որը նախօրոք առանձնացված է, իսկ դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

3. Վաճառողին սեփականության իրավունքով չպատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի վաճառքը թույլատրվում է առանց այդ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե դա չի հակասում նման հողամասի օգտագործման համար օրենքով կամ պայմանագրով սահմանված պայմաններին:

Այդպիսի անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում գնորդն օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ նույն պայմաններով, ինչ ունեի անշարժ գույքը վաճառողը:

4. Սույն հոդվածի 2-րդ կետի դրույթը չի տարածվում բազմաբնակարան շենքերի կամ ստորաբաժանված շենքերի վրա:

(564-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-188-Ն, լրաց. 15.12.05 ՀՕ-238-Ն)

Հոդված 565. Հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հողամասը վաճառելիս

(հոդվածն ուժը կորցրել է 04.10.05 ՀՕ-188-Ն)

Հոդված 566. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրի առարկան որոշելը

Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրում պետք է նշվեն տվյալներ, որոնք հնարավորություն են տալիս որոշակիորեն սահմանել գնորդին՝ պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքը, ներառյալ՝ համապատասխան հողամասում կամ այլ անշարժ գույքի կազմում անշարժ գույքի դիրքը որոշող տվյալներ:

Պայմանագրում այդ տվյալների բացակայության դեպքում հանձնման ենթակա անշարժ գույքի մասին պայմանը համարվում է չհամաձայնեցված, իսկ համապատասխան պայմանագիրը՝ չկնքված:

Հոդված 567. Անշարժ գույքի գինը դրա վաճառքի պայմանագրում

1. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագիրը պետք է նախատեսի դրա գինը:

2. Անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրում, կողմերի գրավոր համաձայնեցված գնի մասին պայմանի բացակայության դեպքում, դրա վաճառքի պայմանագիրը համարվում է չկնքված: Ընդ որում, չեն կիրառվում սույն օրենսգրքի 440 հոդվածի 3-րդ կետով նախատեսված՝ գնի որոշման կանոնները:

3. Հողամասում գտնվող շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի պայմանագրում սահմանված գինը ներառում է այդ անշարժ գույքի հետ հանձնվող հողամասի համապատասխան մասի կամ դրա նկատմամբ իրավունքների գինը, եթե այլ բան նախատեսված չէ անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով:

4. Եթե անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով անշարժ գույքի գինը սահմանված է դրա մակերեսի միավորով կամ դրա չափի այլ ցուցանիշով, այդպիսի անշարժ գույքի համար վճարման ենթակա ընդհանուր գինը որոշվում է՝ ելնելով գնորդին փոխանցվող անշարժ գույքի փաստացի չափից:

Հոդված 568. Անշարժ գույքը հանձնելը

1. Անշարժ գույքը հանձնելը վաճառողի և դրա ընդունելը գնորդի կողմից իրականացվում են փոխանցման ակտի կամ գույքը հանձնելու մասին այլ փաստաթղթի հիման վրա:

2. Անշարժ գույքը գնորդին հանձնելու վաճառողի պարտականությունը համարվում է կատարված այդ գույքը գնորդին հանձնելուց և հանձնելու մասին համապատասխան երկկողմ փաստաթուղթ ստորագրելուց հետո, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

3. Կողմի խուսափելը պայմանագրով նախատեսված պայմաններով անշարժ գույքի փոխանցման մասին փաստաթուղթն ստորագրելուց համարվում է հրաժարվել վաճառողի կողմից գույքը հանձնելու, իսկ գնորդի կողմից՝ գույքն ընդունելու պարտականությունը կատարելուց:

4. Գնորդի կողմից անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրի պայմաններին չհամապատասխանող անշարժ գույքի ընդունումը՝ ներառյալ այն դեպքում, երբ այդպիսի անհամապատասխանությունը նշված է անշարժ գույքի փոխանցման փաստաթղթում, հիմք չէ պայմանագիրն անպատշաճ կատարելու դեպքում վաճառողին պատասխանատվությունից ազատելու համար:

Հոդված 569. Անպատշաճ որակի անշարժ գույքը հանձնելու հետևանքները

Վաճառողի կողմից գնորդին անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրով դրա որակի մասին պայմաններին չհամապատասխանող անշարժ գույքը հանձնելու դեպքում կիրառվում են սույն օրենսգրքի 491 հոդվածի կանոնները, բացառությամբ գնորդի՝ անպատշաճ որակի ապրանքը պայմանագրին համապատասխանող ապրանքով փոխարինելու պահանջի իրավունքի մասին դրույթների:

Հոդված 570. Բնակելի տարածությունների վաճառքի առանձնահատկությունները

Բնակելի տան, բնակարանի, բնակելի տան մասի կամ բնակարանի մասի վաճառքի պայմանագրի էական պայման է այն անձանց անվանացանկը, որոնց բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը, մինչև վաճառքի պայմանագիր կնքելը, գրանցված է օրենքով սահմանված կարգով:

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 Հայաստանի Հանրապետության 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, դրամարկղի 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 պայմանները՝ 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 պահանջելու վճարած կանխավճարները: Կառուցապատողն իրավունք ունի հատուկ հաշիվը սպասարկողից պահանջելու, 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 պարտավորություններն 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, որին 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:

(570.1-ին հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-87-Ն)

§ 7. ՌԵՊՈ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հոդված 570.2 Ռեպո պայմանագիր

1. Ռեպո պայմանագրով կողմերից մեկը՝ վաճառողը, պարտավորվում է մյուս կողմին՝ գնորդին, պայմանագրով սահմանված ժամկետում որպես սեփականություն փոխանցել արժեթղթեր, իսկ գնորդը պարտավորվում է ընդունել այդ արժեթղթերը և վճարել դրանց դիմաց պայմանագրով սահմանված որոշակի գումար, այնուհետև պայմանագրով սահմանված ժամկետում վաճառողին հետ վաճառել ձեռքբերված արժեթղթերին համարժեք արժեթղթեր, վաճառողն էլ պարտավոր է ընդունել այդ արժեթղթերը և վճարել դրանց դիմաց պայմանագրով սահմանված որոշակի գումար:

2. Սույն գլխի իմաստով արժեթղթերը համարվում են համարժեք, եթե թողարկվել են միևնույն թողարկողի կողմից, միևնույն թողարկման մաս են կազմում, ունեն նույն տեսակը, անվանական արժեքը, բնութագրիչ հատկանիշները և նույն քանակի կամ ծավալի են, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

3. Սույն գլխի առաջին պարագրաֆով սահմանված կանոնները տարածվում են ռեպո պայմանագրերի նկատմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ կողմերի միջև կնքված պայմանագրով և եթե դա չի հակասում սույն օրենսգրքի գլխի դրույթներին կամ ռեպո պայմանագրի էությանը:

4. Ռեպո պայմանագիրը «Արժեթղթերի շուկայի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի իմաստով չի հանդիսանում ածանցյալ ֆինանսական գործարք:

5. Ռեպո պայմանագիրը կնքվում է գրավոր: Գրավոր ձևը չպահպանելը հանգեցնում է ռեպո պայմանագրի անվավերության:

Հոդված 570.3 Ռեպո պայմանագրի պայմանները

1. Ռեպո պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ գնորդը պարտավոր է պայմանագրի գործողության ընթացքում արժեթղթերի դիմաց թողարկողի կողմից վճարվող եկամուտներին, մասնավորապես՝ պարտատոմսերի դիմաց վճարվող տոկոսներին, մարումներին և նմանատիպ այլ վճարումներին համարժեք գումար փոխանցել վաճառողին:

2. Ռեպո պայմանագրով կարող է նախատեսվել ռեպո պայմանագրով վաճառված արժեթղթերի շուկայական գնի տատանման հետևանքով հավելյալ ռիսկ ստանձնած կողմի իրավունքը իր ռիսկը ծածկելու նպատակով պահանջելու մյուս կողմից իրեն որպես սեփականություն հանձնել արժեթղթեր կամ դրամական միջոցներ՝ միաժամանակ ստանձնելով դրանք կամ դրանց համարժեքը վերադարձնելու պարտականություն (մարժային փոխանցումներ): Լրացուցիչ արժեթղթերը կամ դրամական միջոցները ստանալու և (կամ) դրանց համարժեքը վերադարձնելու կարգը, ժամկետները և դրանց հետ կապված այլ հարցերը կարգավորվում են պայմանագրով: Կողմերը սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված կանոնները կարող են կիրառել մարժային փոխանցումների ժամանակ:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված վճարումները չեն համարվում նվիրատվություն:

4. Որպես մարժային փոխանցում տրամադրվող դրամական միջոցների վրա կարող են հաշվեգրվել տոկոսներ:

5. Այն դեպքերում, երբ ռեպո պայմանագրով վաճառված կամ որպես մարժային փոխանցում տրամադրված արժեթուղթը մարվում է նախքան պայմանագրով սահմանված դրա համարժեքը վերադարձնելը, ապա հետ վաճառքի ժամանակ համարժեք արժեթղթի փոխարեն վերադարձվում են մարման գումարները, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:»: