

Տեղեկանք փոփոխվող հոդվածների վերաբերյալ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ

ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 209. Հողամասի նկատմամբ իրավունքը փոխանցելը դրա վրա գտնվող շենքը կամ շինությունն օտարելիս

1. Սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի վրա գտնվող շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցելիս օտարվում են նաև շենքի, շինության զբաղեցրած հողամասի մասը, ինչպես նաև հողամասի նկատմամբ այն իրավունքները, որոնք անհրաժեշտ են շենքի, շինության օգտագործման և սպասարկման համար, [բացառությամբ սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-12-րդ մասերով սահմանված դեպքերի](#):

2. Արգելվում է օտարել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն շենքերը կամ շինությունները, որոնք գտնվում են այնպիսի հողամասերի վրա, որոնց սեփականության իրավունքով փոխանցումն արգելված է օրենքով: Նման շենքերը կամ շինությունները կարող են տրամադրվել օգտագործման կամ կառուցապատման իրավունքով:

Սույն մասով սահմանված շենքերը կամ շինությունները կարող են մասնավորեցվել միայն այն դեպքում, երբ օրենքով սահմանված կարգով փոխվել է հողամասի նպատակային նշանակությունը:

3. Ստորաբաժանված շենքի, շինության մեջ առանձին տարածքի օտարման դեպքում ձեռք բերողին է անցնում շենքի տակ գտնվող հողամասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը: Այս դեպքում ընդհանուր բաժնային

սեփականության մասնակիցների վրա չեն տարածվում սույն օրենսգրքի 195 հոդվածի և 197 հոդվածի 2-6-րդ կետերում նախատեսված կանոնները:

Հոդված 224. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի ընդհանուր գույքը

1. Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղը, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերը, որոնք չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության հողամասի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը որոշվում է տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի մակերեսի հարաբերությամբ այդ շենքի բոլոր բնակարանների ու ոչ բնակելի տարածքների մակերեսներին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ յուրաքանչյուր բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջ բաժինը հավասար է իրեն պատկանող՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասում բաժնին և արտահայտվում է կոտորակով:

Բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատիրոջ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող հողամասի բաժինները սահմանվում և գրանցվում են շենքի կառուցման ու սպասարկման համար նախատեսված հողամասի գրանցման հետ միասին և կարող են փոփոխվել միայն շենքի բոլոր սեփականատերերի համաձայնությամբ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք ավելացնելու կամ պակասեցնելու կամ շենքի առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը փոփոխելու դեպքում: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերն ավելացնելու կամ պակասեցնելու կամ շենքի առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը փոփոխելու՝ սեփականատիրոջ համաձայնությունը համարվում է նաև տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի և ընդհանուր գույքի չափի ավելացման կամ պակասեցման համաձայնություն:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը չեն փոփոխվում շինարարական աշխատանքների ընթացքում շինարարական ոչ էական շեղումների հետևանքով բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերի փոփոխությունների դեպքում:

2. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի և (կամ) ոչ բնակելի տարածքի սեփականատերն իրավունք չունի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող հողամասից կամ գույքից առանձին օտարելու, գրավադրելու, օգտագործման հանձնելու բնակարանը և (կամ) ոչ բնակելի տարածքը կամ կատարելու բնակարանի և (կամ) ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն առանձին այլ անձի հանձնելու այլ գործողություններ:

3. Բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի վրա չեն տարածվում սույն օրենսգրքի 195 հոդվածի և 197 հոդվածի 2-6-րդ կետերում նախատեսված կանոնները:

4. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի շինարարական աշխատանքների ընթացքում շինարարական ոչ էական շեղումների հետևանքով բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերի փոփոխությունների դեպքում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի բաժնի չափերը չեն փոխվում:

5. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները), հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ, քաղաքացիական շրջանառության օբյեկտ են դառնում ավարտված շենքի պետական գրանցման պահից:

6. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում հողամասի, բնակարանի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման կարգը սահմանվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով:

7. (մասն ուժը կորցրել է 25.05.22 ՀՕ-136-Ն)

8. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը, ներառյալ՝ դրանց համապատասխան հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնային մասը կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձին սեփականության իրավունքով փոխանցված է համարվում անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

9. Եթե առկա է բննվող դատական գործ, որը հարուցվել է պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների հայցով, և որը վերաբերում է կառուցված և ավարտված բազմաբնակարան շենքով ծանրաբեռնված հողամասի կամ դրա մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի՝ որևէ ժամանակահատվածում ձեռքբերման որևէ հիմքով մասնակի կամ ամբողջությամբ վիճարկելուն, ապա ձեռք բերողին կարող է փոխանցվել այդ բազմաբնակարան շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, որի հիմքով օրենքի ուժով ծագում է նաև հողամասի համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ ձեռք բերողի

օգտագործման իրավունքը: Սույն մասով սահմանված կարգով ձեռք բերողին բազմաբնակարան շենքի բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի փոխանցումը չի սահմանափակում դրա հետագա տնօրինման իրավունքը:

10. Կառավարության որոշմամբ (համայնքային շահերի պաշտպանության նպատակով հարուցված հայցով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը վիճարկվելու դեպքում՝ համապատասխան համայնքի ղեկավարի առաջարկության հիման վրա) մինչև դատական գործի ավարտը կարող է սահմանվել հողամասի սխեմա (կորորդինատներ), որի շրջանակներում ներառված հողամասի սահմաններում սեփականատիրոջ, կառուցապատողի, գրավառուի և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ անձանց իրավունքները ամբողջ ծավալով անխոչընդոտ ենթակա են իրացման, այդ թվում՝ քաղաքաշինական փաստաթղթեր ստանալու կամ վերահամաձայնեցում կատարելու (հողամասի սխեմա (կորորդինատներ) սահմանելուց բխող վերահամաձայնեցումները կատարվում են առանց լրացուցիչ վճար կամ տուրք վճարելու), ինչպես նաև շենքի բնակարանի և ոչ բնակելի տարածքների ձեռք բերողներին շենքի պահպանման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերի, ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցելու իրավունքները): Եթե մինչև Կառավարության կողմից սխեմայի (կորորդինատների) սահմանումը բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելու հիմքով օրենքի ուժով ծագել է նաև հողամասի համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ ձեռք բերողի օգտագործման իրավունքը, ապա Կառավարության կողմից սխեմա (կորորդինատներ) սահմանելուց հետո դրա շրջանակներում ներառված հողամասի սահմաններում շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը օրենքի ուժով փոխանցվում է համապատասխան ձեռք բերողին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով:

11. Սույն հոդվածով սահմանված համապատասխան դատական գործի ավարտի դեպքում, եթե օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով չի փոփոխվում հողամասի

նկատմամբ սեփականության իրավունքի սուբյեկտը, ապա համապատասխան բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի սեփականատիրոջն օրենքի ուժով փոխանցվում է հողամասի (համապատասխան սխեմայի (կոորդինատների) առկայության դեպքում՝ սխեմայի (կոորդինատների) սահմաններում չընդգրկված հողամասի) համապատասխան բաժնային մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, ինչպես նաև անփոփոխ կերպով պահպանվում են հողամասի նկատմամբ այլ գույքային իրավունքների սուբյեկտների, այդ թվում՝ սեփականատիրոջ, կառուցապատողի, գրավառուի բոլոր իրավունքները:

12. Այն դեպքում, երբ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով ճանաչվում է հողամասի կամ դրա մասի նկատմամբ պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքը կամ որևէ ժամանակահատվածում ձեռքբերման որևէ հիմքով անվավեր է ճանաչվում հողամասի կամ դրա մասի նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքը, ապա Կառավարության որոշմամբ սահմանված սխեմայի (կոորդինատների) սահմաններում շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը օրենքի ուժով փոխանցվում է տվյալ շենքի բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով: Կառավարության որոշմամբ սահմանված սխեմայի (կոորդինատների) շրջանակներում ներառված հողամասի նկատմամբ օրենքի ուժով շարունակում են պահպանվել մինչև դատական ակտի ուժի մեջ մտնելը գրանցված՝ հողամասի սեփականատիրոջ, կառուցապատողի, գրավառուի և այլ անձանց սեփականության և այլ գույքային իրավունքները:

Հոդված 224.1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների 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 է ծանրաբեռնվել կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով:

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:

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:

4. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքի 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:

5. Կառուցված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում նշվում են՝

1) կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով փոխանցման ենթակա անշարժ գույքի մասին սույն օրենսգրքի 566-րդ հոդվածին համապատասխան տվյալներ,

2) կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից 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,

3) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույքը կամ բնակելի տունը կառուցապատողի հաշվին շահագործման հանձնելու ժամկետի մասին տեղեկատվություն:

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 փոխանցված է համարվում սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի պետական գրանցման պահից:

7. Անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտի վրա տարածվում են սույն օրենսգրքի 209-րդ հոդվածով սահմանված դրույթները:

8. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կամ բնակելի տունը կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքով ծանրաբեռնելու առանձնահատկությունները սահմանված են «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 36-րդ հոդվածով:

9. Սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված դատական գործի առկայությունը խոչընդոտ չէ կառուցվող բազմաբնակարան շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիր, ինչպես նաև կառուցված և ավարտված բազմաբնակարան շենքից անշարժ գույք սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտ կնքելու կամ այլ եղանակով անշարժ գույք օտարելու համար: Սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված դատական գործի առկայության պայմաններում կառուցվող բազմաբնակարան շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրում, ինչպես նաև կառուցված և ավարտված բազմաբնակարան շենքից անշարժ գույք սեփականության իրավունքով փոխանցելու ակտում կամ այլ եղանակով անշարժ գույք օտարելու պայմանագրում կատարվում է նշում այն մասին, որ ձեռքբերողը տեղեկացված է դատական գործի առկայության մասին, ինչպես նաև այն մասին, որ համապատասխանաբար պայմանագրի կամ փոխանցման ակտի առարկան

են հանդիսանում բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը և ընդհանուր օգտագործման տարածքների համապատասխան բաժնային մասը՝

1) առանց հողամասի, եթե դատական գործը վերաբերում է ամբողջ հողամասին և առկա չէ սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված հողամասի սխեմա (կոորդինատներ).

2) սույն օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված հողամասի սխեմայի (կոորդինատների) առկայության դեպքում՝ սխեմայում (կոորդինատներում) նշված հողամասով, իսկ այլ չվիճարկվող հողամասի պարագայում նաև այդ հողամասով: