

## ՏԵՂԵԿԱՆՔ

### ԳՈՐԾՈՂ ՕՐԵՆՔԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

#### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔ

**Հոդված 570.1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրի առանձնահատկությունները**  
*(վերնագիրը խմբ. 25.05.22 ՀՕ-136-Ն)*

1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով պետք է նշվեն ապագայում ձեռք բերվող անշարժ գույքը նույնականացնող տվյալները՝ ըստ կառուցվող շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծից վերցված հատակագծի, և բնութագրվի անշարժ գույքը հանձնելու ժամանակ դրա ներքին հարդարման վիճակի նկարագիրը:

2. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագիրը պետք է նախատեսի ապագայում հանձնվելիք անշարժ գույքի գինը: Կառուցվող 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 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 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, շինության 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 պարտավորություններին, մասնակիցներին կատարված վճարումներն անտեսվում են:~~

«4. 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: Կառուցապատման հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց վճարման ենթակա տոկոսները չեն կարող փոխանցվել կառուցապատողի սովորական բանկային հաշիվներին և չեն կարող տնօրինվել կառուցապատողի կողմից մինչև կառուցվող շենքի, շինության շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության շահագործման թույլտվության ստացումը:

Շենքի, շինության 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, 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 շինարարության ավարտը կամ մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումը կամ մինչև շենքի, շինության 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:~~

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 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 մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում:

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 անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունք ունեցող գնորդի կուտակած կանխավճարները՝ գնորդի գրավի իրավունքով ծանրաբեռնված, ինչպես նաև նոր կառուցապատողին են անցնում զանձապետարանում, նոտարի դեպոզիտում սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվում տվյալ գնորդի վճարած միջոցների նկատմամբ իրավունքները: Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքի պայմանագրով գնի վճարման գնորդի վճարային պարտավորությունը հողամասի նոր սեփականատիրոջ առջև չի կարող ավել լինել կառուցվող անշարժ գույք կամ բնակելի տուն 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 անշարժ գույք կամ բնակելի տուն 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 անշարժ

գույք կամ բնակելի տուն 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. Կառուցվող 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:

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» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով գրանցվում է նաև ձեռք բերված հիփոթեքը, եթե հիփոթեքի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

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 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, փոփ., խմբ., լրաց. 25.05.22 ՀՕ-136-Ն)*

## **Հոդված 928.6. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվը**

1. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվն այն բանկային հաշիվն է, որի վրա կատարվում են կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի՝ կառուցապատողին կանխավճարային վճարումները:

2. Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները կարող են բացվել՝

1) գանձապետարանում.

2) Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող առևտրային բանկում.

3) նոտարի՝ գանձապետարանում կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող առևտրային բանկում բացված դեպոզիտային հաշվում՝ որպես ենթահաշիվ:

3. Կառուցապատողի և գնորդի միջև դրամական միջոցների գրավի պայմանագիր կնքվելու դեպքում կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի կողմից կատարվող կանխավճարային վճարումները կառուցապատողի հատուկ հաշվին մուտք լինելու պահից համարվում են գնորդի օգտին գրավադրված՝ ի ապահովումն կառուցման ավարտից հետո շենքից անշարժ գույքը գնորդին հանձնելու՝ կառուցապատողի պարտավորության և կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի լուծման դեպքում կանխավճարի վերադարձման՝ կառուցապատողի պարտավորության պատշաճ կատարման: Կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի կատարած կանխավճարային վճարումները հաջորդող գրավի կանոններով կարող են գրավադրվել գնորդի վարկատուի օգտին:

~~4. 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 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:~~

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

~~5. Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց հաշվեգրվող տոկոսները դրանց ստացման ժամկետը լրանալիս փոխանցվում են կառուցապատողի այլ բանկային հաշիվներին, և կարող է տնօրինել կառուցապատողը:~~

6. Կառուցապատողի հատուկ հաշվում առկա գրավադրված դրամական միջոցները չեն կարող արգելադրվել (կալանքի տակ վերցվել) կամ բռնագանձվել կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրից չբխող՝ կառուցապատողի որևէ պարտավորության, այդ թվում՝ պետական կամ համայնքային բյուջեի նկատմամբ կառուցապատողի ունեցած որևէ պարտավորության դիմաց:

7. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում իրավահաջորդության կարգով կառուցապատողի իրավունքները և պարտավորություններն այլ անձանց անցնելու դեպքում (իրավաբանական անձ հանդիսացող կառուցապատողի վերակազմակերպում, ֆիզիկական անձ հանդիսացող կառուցապատողի մահ) կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի օգտին գրավադրված դրամական միջոցները կարող են անցնել միայն կառուցապատողի այն իրավահաջորդին, որին անցել են կառուցվող անշարժ գույք գնելու պայմանագրով կառուցապատողի պարտավորությունները:

*(928.6-րդ հոդվածը փոփ. 25.05.22 ՀՕ-136-Ն)*