

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՕՐԵՆՔԸ

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացումներ եւ փոփոխություններ կատարելու մասին

ՀՈՂՎԱԾ 1. Հայաստանի Հանրապետության (2001թվականի մայիսի 2-ի) հողային օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 46-րդ հոդվածի երկրորդ պարբերությունը շարադրել հետեյալ խմբագրությամբ՝

«Արգելվում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրելը:»

ՀՈՂՎԱԾ 2. Օրենսգրքի 47-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետեյալ խմբագրությամբ՝

«1. Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործում է համարվում սեփականատիրոջ կողմից այլ անձի՝ օգտագործման իրավունքով անժամկետ տրամադրված հողամասի տիրապետումն ու օգտագործումը»:

ՀՈՂՎԱԾ 3. Օրենսգրքի 48.1. հոդվածի՝

1. 6-րդ մասից հանել «եւ 48-րդ հոդվածով», «ինչպես նաեւ սահմանված կարգով հատկացված, սակայն դեռեւս չկառուցապատված» բառերը, «Սահմանված կարգով հատկացված, սակայն դեռեւս չկառուցապատված հողամասերի դեպքերում սույն օրենքի ուժով ձեռք է բերվում կառուցապատման իրավունք:» նախադասությունը եւ առաջին նախադասության «հողամասերի դեպքերում» բառերը փոխարինել «հողամասերից» բառով.

2. 7-րդ մասում «կարգով» բառից հետո լրացնել «եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով կամ այլ օրենքներով» բառերը:

ՀՈՂՎԱԾ 4. Օրենսգրքի 51-րդ հոդվածի 4-րդ կետում «դատական ակտերով» բառերից հետո լրացնել «բացառությամբ պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք առաջացնող դեպքերի» բառերով:

ՀՈՂՎԱԾ 5. Օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետեյալ խմբագրությամբ.

«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:

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:»:

ՀՈՂՎԱԾ 6. Օրենսգրքի 58-րդ հոդվածի 5-րդ մասում հանել «տրամադրման եւ հողամասերի» բառերը:

ՀՈՂՎԱԾ 7. Օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի վերջին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«Սույն հոդվածով նախատեսված սահմանափակումները չեն տարածվում պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը համայնքներին փոխանցելու դեպքերի վրա:»:

ՀՈՂՎԱԾ 8. Օրենսգրքի 62-րդ հոդվածում՝

1. 6-րդ մասում «Տարբեր անձանց կողմից օգտագործվող մեկից ավելի օբյեկտներով» բառերը փոխարինել «Մեկից ավելի անձանց սեփականությունը հանդիսացող առանձին կանգնած օբյեկտներով» բառերով.

2. 11-րդ մասի առաջին պարբերությունում «քաղաքաշինական» բառից հետո լրացնել «ծրագրային» բառը, իսկ երկրորդ պարբերությունում «օգտագործումը» բառից հետո լրացնել «սահմանված կարգով հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով» բառերը:

ՀՈՂՎԱԾ 9. Օրենսգրքի 66-րդ հոդվածում՝

1. 1-ին մասի 3-րդ ենթակետում «պետական» բառից հետո լրացնել «կամ համայնքային» բառերը, իսկ «մինչեւ սույն օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելը» բառերը հանել.

2. 1-ին մասը լրացնել 5-րդ կետով՝ հետևյալ բովանդակությամբ՝

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

ՀՈՂՎԱԾ 10. Օրենսգրքի 73-րդ հոդվածում՝

1. 2-րդ մասում «որոշակի» բառը փոխարինել «սահմանված» բառով.

2. 3-րդ մասը ուժը կորցրած ճանաչել:

ՀՈՂՎԱԾ 11. Ուժը կորցրած ճանաչել Օրենսգրքի 75-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ ենթակետը:

ՀՈՂՎԱԾ 12. Օրենսգրքի 81-րդ հոդվածում՝

1. 1-ին մասը ուժը կորցրած ճանաչել.

2. 4-րդ մասում «վարձակալության» բառից հետո լրացնել «կամ կառուցապատման իրավունքով» բառերը.

3. 6-րդ մասից հանել «եւ (կամ) կառուցապատման» բառերը:

ՀՈՂՎԱԾ 13. Օրենսգրքի 94-րդ հոդվածի 7.1-րդ մասում «Գյուղատնտեսական» բառից առաջ լրացնել «Քաղաքացիների եւ իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող (բացառությամբ պետական եւ համայնքային սեփականության հողերի)» բառերը:

ՀՈՂՎԱԾ 14. Օրենսգրքի 96-րդ հոդվածը լրացնել նոր 7-րդ մասով՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«7. «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածում նշված հողամասերի տրամադրման այլ հավասար պայմանների դեպքում նախապատվությունը տրվում է մինչեւ տվյալ հողամասերը համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկելը հողամասը օգտագործողներին՝ անկախ տվյալ օգտագործողի բնակության վայրի:»:

ՀՈՂՎԱԾ 15. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹԻԿ

<<ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԱԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՅՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՍՏԱՑՎԱԾ ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ

Առաջարկության հեղինակը	Նախագծի հոդված	Առաջարկության բովանդակությունը	Եզրակացություն
<p>1. ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ Գ. Սահակյան, Ռ. Գրիգորյան</p>	<p>Հոդված 1</p>	<p>ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 8-րդ մասը սահմանում է այն դեպքերը, երբ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով ենթակա են փոխանցման սեփականության իրավունքով՝ բայց դա դեռևս չի նշանակում, որ նույն կետում նշված՝ ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանված սեփականության իրավունքով չփոխանցվող հողերը կառուցապատման նպատակով կարող են տրամադրվել բացառապես կառուցապատման իրավունքով և չեն կարող կառուցապատման նպատակով տրամադրվել նաև անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով, ուստի նախագծի 1-ին հոդվածը առաջարկվում է շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝ &lt;&lt;Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով կարող են տրամադրվել օգտագործման, եթե դրանց սեփականության իրավունքով փոխանցումը արգելված է Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով&gt;&gt;:</p>	<p>Ընդունվել է մասնակի: ՀՀ հողային օրենսգրքի 46-րդ հոդվածում տերմինաբանական հակասությունը շտկելու նպատակով հոդվածը շարադրվել է նոր խմբագրությամբ:</p> <p>Անհրաժեշտ է նկատի ունենալ, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի ներկա փոփոխություններն ու լրացումները հիմնականում միտված են կառուցապատման՝ որպես առանձին գույքային իրավունքի (ՀՀ քաղ. օր.-ի 170-րդ հոդ.) առավել հստակեցմանն ու կիրարկման կանոնակարգմանը և պետք է հաշվի առնել, որ ՀՀ քաղաքացիական (170-րդ, 204<sup>1</sup>-րդ հոդվածներ) և հողային (48<sup>1</sup>-րդ հոդված) օրենսդրության մեջ հողամասի կառուցապատման իրավունքի ներմուծման (2005թ. հոկտեմբեր ամիս) հիմնական նպատակներից է եղել նաև հատուկ իրավական ռեժիմի սահմանումը, որի ներքո միայն հնարավոր լինի պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող՝ չմասնավորեցվող հողամասերը կառուցապատման նպատակով տրամադրել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց: Այդ իսկ պատճառով, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը, ՀՀ հողային օրենսգրքը և քննարկվող նախագիծը սահմանում են, որ պետական կամ համայնքային չմասնավորեցվող հողամասերը (որոնք ընդգրկված են ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերի կազմում) կառուցապատման համար կարող են տրամադրվել բացառապես կառուցապատման իրավունքով:</p> <p>Նշված հողամասերը կառուցապատման իրավունքից բացի, կառուցապատման նպատակով նաև անհատույց (մշտական)</p>

			<p>օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով տրամադրելը բացի նրանից, որ հակասում է ՀՀ քաղաքացիական և հողային օրենսդրության ընդհանուր կոնցեպցիային, այն չի բխում նաև հողօգտագործողի շահերից, քանի որ կառուցապատման իրավունքը պաշտպանվածության ու իրավագործությունների առումով առավել գերադասելի է անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքից, քանի որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը իր հայեցողությամբ տնօրինել՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, կատարել այլ գործարքներ, այն կարող է փոխանցվել այլ անձի իրավահաջորդության կարգով (ՀՀ քաղ. օր-ի 204<sup>1</sup>-րդ, ՀՀ հողային օր-ի 48.1.-րդ հ.հ.), մինչդեռ հողամասի օգտագործողը (վարձակալը) իրավունք ունի վարձակալած գույքը հանձնել ենթավարձակալության, վարձակալության պայմանագրով իր իրավունքներն ու պարտականությունները փոխանցել այլ անձի, վարձակալած գույքը հանձնել անհատույց օգտագործման, վարձակալության իրավունքը գրավ դնել կամ որպես ավանդ ներդնել տնտեսական ընկերակցությունների և ընկերությունների կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալում միայն վարձատուի համաձայնությամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով, կամ այլ իրավական ակտերով (ՀՀ քաղ. օր-ի 206-րդ հոդ. 2-րդ մաս, 230-րդ հոդ. 3-րդ կետ, 620-րդ հոդ. 1-ին կետ): Բացի այդ, գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրի կողմերից յուրաքանչյուրը ցանկացած ժամանակ կարող է հրաժարվել գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրից՝ մեկ ամիս առաջ այդ մասին ծանուցելով մյուս կողմին, եթե ծանուցման այլ ժամկետ նախատեսված չէ պայմանագրով (ՀՀ քաղ. օր-ի 697-րդ հոդված):</p> <p>Միաժամանակ հարկ է նշել, որ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող՝ չմասնավորեցվող հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց</p>
--	--	--	---

			<p>օգտագործման իրավունքով տրամադրելը հակասում է հողամասի կառուցապատման իրավունքի բուն բովանդակությանը: Մասնավորապես՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-րդ հոդվածի 1-ին կետը սահմանում է, որ 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 իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը: Հետևաբար, բոլոր այն դեպքերում, երբ անձը այլ անձի պատկանող հողամասում իրավասու է իր համար կառուցել շենքեր և շինություններ, ըստ էության այդ անձը ձեռք է բերում տվյալ հողամասի կառուցապատման իրավունք, եթե նույնիսկ հողամասը տրամադրվում է վարձակալության (օգտագործման) իրավունքով՝ պայմանագրով սահմանելով այդ հողամասում շենքեր, շինություններ կառուցելու ու դրանք վարձակալության գործողության ամբողջ ընթացքում օգտագործելու վարձակալի իրավունքը: Այստեղ, մեր կարծիքով, առաջնայինը ոչ թե տրամադրվող իրավունքի ձևական անվանումն է, այլ՝ դրա բովանդակությունը, որը տվյալ պարագայում միանշանակ հանգեցնում է հողամասի որպես կառուցապատման իրավունքի որակմանը, այլ ոչ թե՝ վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքի: Գտնում ենք, որ և ՀՀ քաղաքացիական և հողային օրենսդրությամբ, այլ անձին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում շենքեր, շինություններ կառուցելու առընչությամբ հողամասի սեփականատիրոջ և կառուցապատողի միջև ծագող իրավահարաբերությունները հանդիսանում են հողամասի կառուցապատման իրավունքի իրավական ինստիտուտի կարգավորման առարկա, ուստի առաջարկվող փոփոխությունների ընդունման պարագայում անհրաժեշտություն կառաջանա վերանայել այս ինստիտուտի ամբողջ տրամաբանությունը,</p>
--	--	--	--

			որի դեպքում, իրավական կարգավորման բացերից և հակասություններից խուսափելու նպատակով պետք է վերանայվեն և փոփոխության ենթարկվեն ոչ միայն ներկայացված նախագծի, այլ նաև ՀՀ գործող քաղաքացիական և հողային օրենսդրության մի շարք այլ դրույթներ:
2. ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ Գ. Սահակյան, Ռ. Գրիգորյան	2-րդ, 11-րդ, 12-րդ հոդվածներ	Հաշվի առնելով վերը նշված հիմնավորումը նախագծի 2-րդ, 11-րդ, 12-րդ հոդվածները առաջարկվում է հանել և թողնել ՀՀ հողային օրենսգրքի գործող նորմերը:	Չի ընդունվել, քանի որ 1-ին հոդվածի վերախմբագրման արդյունքում առաջարկության ընդունման անհրաժեշտությունը վերանում է:
3. ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ Գ. Սահակյան, Ռ. Գրիգորյան	Հոդված 5	Նախագծի 5-րդ հոդվածը հակասում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 46-րդ հոդվածի 1-ին պարբերությանը, այսինքն՝ կառուցապատման իրավունքը պետք է տարանջատել հողամասի օգտագործման տեսակներից (կառուցապատում, անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալություն): Միաժամանակ առաջարկվում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածում ավելացնել 1.1-րդ մասով՝ <<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՝ ՀՀ կառավարության սահմանված կարգով:>>:	Ընդունվել է մասնակի:  1-ին հոդվածի վերախմբագրման արդյունքում առաջին պարբերությամբ ներկայացված առաջարկության ընդունման անհրաժեշտությունը վերանում է:  2-րդ պարբերությամբ ներկայացված առաջարկությունն ընդունվել է:  Հոդվածը խմբագրվել է:

<p>4. ՀՀ ԱԺ պատգամավորներ Գ. Սահակյան, Ռ. Գրիգորյան</p>	<p>Հոդված 10</p>	<p>Նախագծի 10-րդ հոդվածի 3-րդ մասի փոխարեն առաջարկվում է լրացնել հետևյալ պարբերությունը՝ «Անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասերում թույլատրվում է կառուցել շենքեր, շինություններ, որոնք հողի օգտագործման ժամկետը լրանալուց հետո, անցնում են հողի սեփականատիրոջը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:&gt;&gt;:</p>	<p>Չի ընդունվել, քանի որ 1-ին հոդվածի վերախմբագրման արդյունքում առաջարկության ընդունման անհրաժեշտությունը վերանում է:</p>
---	------------------	--	---