

# ՔՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐԸՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

## ՆԱԽԱԳԻԾ

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### Օ Ր Ե Ն Ք Ը

### ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐԸՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

**Հոդված 1.** Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգրքի 570.1.-րդ հոդվածի`

- 4-րդ մասի առաջին պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի կանխավճարային վճարումները կառուցապատողին պետք է կատարվեն բացառապես կառուցապատողի հատուկ հաշվին, որը բացվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում, գանձապետարանում կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվում` որպես ենթահաշիվ, կամ ակրեդիտիվի բացման միջոցով: Կառուցապատողի հատուկ հաշվի մնացորդի դիմաց վճարման ենթակա տոկոսները փոխանցվում են կառուցապատողի սովորական բանկային հաշիվներին և կարող են տևորինվել կառուցապատողի կողմից, իսկ բացված ակրեդիտիվի դեպքում այն պետք է լինի հետ չկանչվող և կատարման ժամկետը չի կարող գերազանցել շինարարության թույլտվությամբ սահմանված կառուցման ավարտի ժամկետը և մինչև շինարարության թույլտվության սահմանված կառուցման ժամկետի ավարտը կարող են թույլատրվել կառուցապատողի ակրեդիտիվից գումարների բացթողումը կառույցի պատրաստվածության աստիճանին համապատասխան:»:

- 5-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բանկում բացված` կառուցապատողի հատուկ հաշվին գնորդի մուտքագրած դրամական միջոցները կամ բացված` ակրեդիտիվում առկա դրամական միջոցները լրիվ կամ մասնակի` հոգուտ գնորդի կամ հոգուտ 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 կամ ակրեդիտիվում առկա 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, բացառությամբ, եթե բացված ակրեդիտիվի պայմաններում առկա են սույն հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված դեպքերը:»:

- 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«6. Կառուցման ընթացքում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները լրիվ կամ մասնակի այլ կառուցապատողի անցնելու դեպքում բանկում բացված սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվից կամ բացված ակրեդիտիվից նոր կառուցապատողի բանկում բացված հատուկ հաշվին կամ բացված ակրեդիտիվին 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 գանձապետարանում, նոտարի դեպոզիտում սկզբնական կառուցապատողի հատուկ հաշվում կամ բացված ակրեդիտիվում 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 կամ բացված ակրեդիտիվին փոխանցված կանխավճարների տարբերությունից:»:

- 7-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«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 կամ բացված ակրեդիտիվից հետ պահանջելու վճարած կանխավճարները: Կառուցապատողն իրավունք ունի հատուկ հաշիվը սպասարկողից կամ էմիտենտ բանկից 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:»:

- 9-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«9. Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով անշարժ գույք գնելու իրավունքը կառուցապատողի հատուկ հաշվի կամ բացված ակրեդիտիվի 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-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«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 կամ բացված ակրեդիտիվում գնորդի դրամական միջոցների նկատմամբ իրավունքները կարող են անցնել միայն կառուցապատողի այն իրավահաջորդին, որին անցել են կառուցվող անշարժ գույք գնելու պայմանագրով կառուցապատողի պարտավորությունները:»:

- 11-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«11. Շենքի կառուցման ավարտից հետո կառուցապատողի և գնորդի միջև սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի կնքումից հետո կառուցապատողի հատուկ հաշվին կամ բացված ակրեդիտիվում գնորդի վճարած առկա միջոցները կամ բացված ակրեդիտիվում առկա միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողի սովորական բանկային հաշվին և տնօրինվում են կառուցապատողի կողմից:»:

**Հոդված 2.** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2024 թվականի հունվարի 1-ից հետո տրվող շինարարական թույտվությունների հիման վրա իրականացվող կառուցապատումներին: