

# «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքի նախագիծը

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

- 4-րդ մասի շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրով գնորդի կանխավճարային վճարումները կառուցապատողին պետք է կատարվեն բացառապես ակրեդիտիվի բացման միջոցով: Ընդ որում, սույն կետով նախատեսված ակրեդիտիվը պետք է լինի հետ չկանչվող և կատարման ժամկետը չի կարող գերազանցել շինարարության թույլտվությամբ սահմանված կառուցման ավարտի ժամկետը:

Մինչև շինարարության թույլտվության տրամադրման ժամկետի ավարտը կարող են թույլատրվել կառուցապատողին ակրեդիտիվից գումարների բացթողումը կառույցի պատրաստվածության աստիճանին համապատասխան: Կառույցի պատրաստվածության աստիճանի որոշման մեթոդաբանությունը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

- 5-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Գնորդի և կառուցապատողի միջև կարող են համաձայնեցվել բացված՝ ակրեդիտիվում առկա 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՝ ակրեդիտիվում առկա միջոցների մի մասի գրավի իրավունքի դադարեցում, որի կիրառման դեպքերում գրավից ազատվող միջոցները կարող են տնօրինվել կառուցապատողի կողմից, որի հետևանքով գնորդը կկրի կառուցապատողի սնանկության դեպքում չապահովված պարտատեր հանդես գալու ռիսկերը, բացառությամբ, եթե բացված ակրեդիտիվի պայմաններում առկա են սույն հոդվածի 4-րդ կետով սահմանված դեպքերը:»:

- 6-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«6. Կառուցման ընթացքում հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքները լրիվ

կամ մասնակի այլ կառուցապատողի անցնելու դեպքում սկզբնական ակրեդիտիվում առկա միջոցները նոր 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 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 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 հետ պահանջելու ակրեդիտիվում առկա միջոցները: Կառուցապատողն իրավունք ունի 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:»:

**Հոդված 2.** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում 2023 թվականի հուլիսի 1-ից հետո տրվող շինարարական թույլտվությունների հիման վրա իրականացվող կառուցապատումներին: