

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ
ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

ՀՈԴՎԱԾ 1. Հայաստանի Հանրապետության 2001 թվականի մայիսի 2-ի հողային օրենսգրքի (այսուհետ՝ օրենսգիրք) 10-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 9-րդ մասով.

<<9. Թույլատրվում է բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերում առանց հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակության փոփոխության օգտագործել կամ կառուցապատել առավելագույնը մինչև 200 քառակուսի մետր կառուցապատման ընդհանուր մակերեսով արտադրական նշանակության շենքեր ու շինություններ:>>:

ՀՈԴՎԱԾ 2. Անցումային դրույթներ

1. Մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը պետական գրանցում ունեցող այն հողամասերը, որոնց գրանցված գործառնական նշանակությունը կամ օգտագործման նպատակը չի համապատասխանում գրանցված հողամասի նպատակային նշանակությանը կարող են օգտագործվել գրանցված գործառնական նշանակությանը կամ օգտագործման նպատակին համապատասխան՝ առանց հողամասի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերում փոփոխություն կատարելու:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված հողամասերի նպատակային նշանակությունները հողամասի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերում կարող են փոփոխվել և համապատասխանեցվել գրանցված գործառնական նշանակություններին կամ օգտագործման նպատակին.

1) ցանկացած հիմքով հողամասի նկատմամբ նոր պետական գրանցման դեպքում՝ առանց սեփականատիրոջ համաձայնության, եթե հողամասի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերում հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխելուց

հետո այն համապատասխանում է համայնքի օգտագործման սխեմայում նշված՝ տվյալ հողամասի նպատակային նշանակությանը.

2) հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխելու վերաբերյալ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից որոշում ընդունելուց հետո, եթե չի պահպանվում սույն մասի 1-ին կետով սահմանված պահանջը:

ՀՈԴՎԱԾ 3. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

«Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է հետևյալ հանգամանքով.

Մինչև 2001 թվականին Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի ընդունումը, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության կողմից համայնքներին հողամասերի անհատույց սեփականության իրավունքով՝ ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությունների 2005-2006 թվականների ընթացքում փոխանցումների մասին որոշումներ ընդունելը, ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից իրականացվել են անշարժ գույքերի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումներ և տրվել անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի պետական գրանցման վկայականներ, որտեղ հողամասի նպատակային նշանակությունը նշված է բնակավայրերի, իսկ գործառնական նշանակությունը (օգտագործումը)՝ գրառված տարբեր նպատակային ու գործառնական նշանակություններին համապատասխան: Կամ, համայնքներում առկա նախկին արտադրական ձեռնարկությունների տարածքների մասնավորեցման, բաժանման և օտարումների արդյունքում, օրինակ՝ ճաշարանները, վարչական շենքերը գրանցվել են որպես հասարակական գործառնական /օգտագործմամբ/ նշանակությամբ, սակայն հողամասի նպատակային նշանակությունը նշվել է արտադրական: Նմանատիպ գրանցում ունեցող գույքի սեփականատերերը չեն կարողանում լիարժեք իրականացնել իրենց գույքային իրավունքները, քանի որ որոշակի հակասություններ են առաջանում հողային օրենսգրքի՝ յուրաքանչյուր հողամաս իր նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու պահանջների և սահմանափակումների հետ:

Առաջարկվող լրացումը հնարավորություն կտա՝

1) անշարժ գույքի ռեգիստրներին՝ մինչև հողային օրենսգրքի սույն փոփոխության ընդունումն իրավունքների պետական գրանցում ստացած վերոգրյալ գույքային միավորների նկատմամբ իրականացնել հետագա գործարքներից ծագող իրավունքների գրանցումներ, ինչպես նաև սեփականատերերին՝ պարզեցված ընթացակարգով, առանց խոչընդոտ կատարել այդ հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակությունների համապատասխանեցում հողային օրենսգրքին և համայնքների քաղաքաշինական, հողաշինարարական փաստաթղթերին, հողերի օգտագործման սխեմաներին,

2) փոքր և միջին (բիզնեսով) գործարարությամբ զբաղվող անձանց, իրենց պատկանող, բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերի վրա գտնվող առավելագույնը մինչև 200 քառակուսի մետր մակերեսով շենք-շինությունը շահագործել որպես արտադրական՝ առանց հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության.

- օրինակ՝ բնակելի տունը, խանութը, կամ օժանդակ շինությունը /կամ դրա մասը/ օգտագործել որպես փայտամշակման /կահույքի/, կաթի վերամշակման արտադրամաս, մրգի չորանոց, պահեստ, սառնարան.

- օգտագործել /կամ կառուցապատել/ որպես ենթակառուցվածքների օբյեկտներ, օրինակ՝ էլեկտրական տրանսֆորմատորային փոխակերպիչ ենթակայաններ, գազաբաշխիչ կայաններ, ջրի պոմպակայաններ և նմանատիպ այլ փոքր օբյեկտներ:

Նախագծի կազմման համար հիմք է հանդիսացել կոմիտեի տվյալների էլեկտրոնային շտեմարանում առկա Երևան քաղաքի 3700 միավոր իրավունքների պետական գրանցում ունեցող գույքերի ուսումնասիրությունը, որոնցից շուրջ 3000 միավորի նպատակային նշանակությունը բնակավայրերի է, իսկ գործառնական նշանակությունը /օգտագործումը/ չի համապատասխանում հողային օրենսգրքով բնակավայրերի նպատակային նշանակության կազմի գործառնական նշանակությունների դասակարգմանը: Դրանց վերաբերյալ կից ներկայացվում է ուսումնասիրության արդյունքում կազմված աղյուսակը:

Մակերեսի չափը /հա/	Ընդհանուր մակերեսը /հա/	Միավորների քանակը	Այդ թվում նշված գործառնական նշանակությունը/հողատեսքը																
			Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	Ընդերքի օգտագործման համար	Էներգետիկայի	Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտներ	Տրանսպորտի	Կոմունալ ենթակառուցվածքների	Գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների	Գյուղատնտեսական	Գյուղատնտեսական բոլոր հողատեսքերից, ընդամենը	Պահեստարանների	Հատուկ նշանակության	Հատուկ պահպանվող	Պատմական և մշակութային	Ջրային	Առողջարարական նպատակներով նախատեսված	Հանգստի համար նախատեսված	Այլ հողեր
Մինչև 0.03	18.175	1653	1310	1	184	139		6		8				3					2
0.03-ից 0.05	10.018	247	182			1		2		42	0	1	1						18
0.05-ից 0.1	44.364	754	243		1					324	5	1		1					179
0.1-ից 0.5	133.2	560	527		5	5	2	1	1	8	4	3	1	2					1
0.5-ից 1.0	138.55	198	190					2		2	0	2	1					1	
1.0-ից 5.0	513.5	262	254			1	1	1			0	3			1	1			
5.0-ից ավելի	353.06	29	25			1		1		2	0								
Ընդամենը	1210.9	3703	2731	1	190	147		13	1	386	9	13	2	1	3			1	200

Գույքային իրավունքների նմանատիպ գրանցումներ, որտեղ հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունը տարբերվում է հողային օրենսգրքով նախատեսված դասակարգումներից, առկա են նաև մյուս համայնքներում:

Առաջարկվող կարգավորման բնույթը

Բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերի վրա առավելագույնը մինչև 200 քառակուսի մետր մակերեսով շենքերն ու շինությունները կարող են նաև օգտագործվել որպես արդյունաբերական օբյեկտներ, գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտներ, պահեստարաններ, էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի և կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտներ՝ առանց հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակության փոփոխության: Հնարավորություն կտրվի անշարժ գույքի ռեգիստրներին գրանցման վկայականներում ուղղել հողամասի նպատակային և գործառնական

նշանակությունների միջև առկա անճշտությունը, այն համապատասխանեցնել հողային օրենսգրքի պահանջներին:

2. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները, անձինք և նրանց դիրքորոշումը

Նախագիծը մշակվել է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի կողմից:

3. Ակնկալվող արդյունքը

<<Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին>> ՀՀ օրենքի ընդունման դեպքում, օրենքի 1-ին հոդվածով հնարավորություն կընձեռվի փոքր և միջին բիզնեսով զբաղվող անձանց, իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող բնակավայրերի նպատակային նշանակության մինչև 200 քառակուսի մետր մակերեսով շենքերն ու շինությունները օգտագործել նաև որպես արտադրական տարածքներ՝ առանց հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փոփոխության, իսկ օրենքի 2-րդ հոդվածով հնարավորություն կընձեռվի անշարժ գույքի ռեզիստներին ուղղել նմանատիպ գրանցումներ ունեցող գույքի գրանցման վկայականներում առկա՝ հողամասի նպատակային, գործառնական նշանակությունների անհամապատասխանությունները, իրավահաստատող և քաղաքաշինական փաստաթղթերի /հատակագծերի/ միջև առկա տարբերությունները, այդ գույքերի սեփականատերերին՝ առանց խոչընդոտների և լիարժեք իրականացնել իրենց գույքային իրավունքները:

Պետական բյուջեի կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեների վրա ազդեցությունը					
Ցուցանիշներ	ընթացիկ 2017թ.		Հաջորդող 3 տարիները		
	Ըստ 2017թ. պետական բյուջեի	Փոխությունը 2017թ. պետական բյուջեի համեմատ	2018թ.	2019թ.	2020թ.
			Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ	Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ	Փոփոխությունն ընթացիկ տարվա համեմատ
1	2	3	4	5	6
1. Եկամուտներ	Չկա				
1.1. պետական բյուջեի եկամուտներ					
1.2. ՏԻՄ եկամուտներ					
2. Ծախսեր	Չկա				
2.1. պետական բյուջեի ծախսեր					
2.2. ՏԻՄ բյուջեի ծախսեր					
3. Ֆիսկալ ազդեցության գնահատական	Չկա				
3.1. պետական բյուջե					
3.2. ՏԻՄ բյուջե					
4. Եկամուտների և ծախսերի հաշվարկների մանրամասն ներկայացում (անհրաժեշտության դեպքում կարող է ներկայացվել հավելվածի տեսքով)	Չկա				
4.1. Եկամուտների գնահատում					
4.2. Ծախսերի գնահատում					
5. Այլ տեղեկություններ (եթե այդպիսիք առկա են)	Չկա				

ՏԵՂԵԿԱՆՔ N 1

<<ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՄ ԱՅԼ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ԱՌԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ԿԱՄ ԲԱՑԱԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

<<Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման կապակցությամբ այլ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտություն չի առաջանում:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ N 2

<<ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ>> ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՄ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ԲՅՈՒՋԵՈՒՄ ԾԱԽՍԵՐԻ ԵՎ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԷԱԿԱՆ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ԿԱՄ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

<<Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունման կապակցությամբ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում եկամուտների և ծախսերի ավելացում կամ նվազեցում չի նախատեսվում: