ՀՀ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔ

Գլխավոր տեղեկություն	
Համար	ՀՕ-185
Տիպ	Օրենսգիրք
Ակտի տիպ	Պաշտոնական Ինկորպորացիա
Կարգավիճակ	Գործում է (18.04.2026-26.04.2026)
Սկզբնաղբյուր	ՀՀՊՏ 2001.06.15/17(149) Հոդ.457
Ընդունող մարմին	ՀՀ Ազգային ժողով
Ընդունման ամսաթիվ	02.05.2001
Ստորագրող մարմին	ՀՀ Նախագահ
Ստորագրման ամսաթիվ	04.06.2001
Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվ	15.06.2001

Բովանդակություն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ

Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

(Ընդունված է 2001 թվականի մայիսի 2-ին)

Սույն օրենսգիրքը սահմանում է հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման կատարելագործման, հողի տնտեսավարման տարբեր կազմակերպական-իրավական ձևերի զարգացման, հողերի բերրիության, հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման, մարդկանց կյանքի ու առողջության համար բարենպաստ շրջակա միջավայրի պահպանման և բարելավման, հողի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանության իրավական հիմքերը՝ ելնելով հողի կարևոր բնապահպանական, տնտեսական ու սոցիալական նշանակությունից, որի շնորհիվ Հայաստանի Հանրապետությունում հողն օգտագործվում և պահպանվում է որպես ժողովրդի կենսագործունեության պայման:

Հողի տիրապետումը, օգտագործումը և տնօրինումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա բնական միջավայրին, երկրի պաշտպանունակությանն ու անվտանգությանը, չպետք է խախտի քաղաքացիների և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը:

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱՍ

Գ Լ ՈՒ Խ 1.

ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 1. Հողային օրենսդրությունը և հողային հարաբերությունները կարգավորող այլ նորմատիվ իրավական ակտերը

1. Հողային օրենսդրությունը ներառում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության և Քաղաքացիական օրենսգրքի համապատասխան դրույթները, սույն օրենսգիրքը և դրան համապատասխան ընդունված հողային հարաբերությունները կարգավորող Հայաստանի Հանրապետության այլ օրենքները (այսուհետ՝ օրենքներ):

2. Սույն օրենսգրքով և հողային հարաբերությունները կարգավորող այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում և շրջանակներում պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ընդունել հողային հարաբերությունները կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտեր:

3. Սույն օրենսգրքով նախատեսված հողային հարաբերությունները կարգավորող օրենքները և այլ նորմատիվ իրավական ակտերը պետք է համապատասխանեն սույն օրենսգրքին:

4. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը (այսուհետ՝ Քաղաքացիական օրենսգիրք) հողերին վերաբերող մասով հողային հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում է սույն օրենսգրքի դրույթների հաշվառմամբ:

5. Եթե Հայաստանի Հանրապետության կողմից վավերացված միջազգային պայմանագրերով սահմանված են այլ նորմեր, քան նախատեսված են սույն օրենսգրքով, ապա կիրառվում են պայմանագրերի նորմերը:

Հոդված 2. Հողային հարաբերությունների պետական կարգավորումը

1. Հողային հարաբերությունների պետական կարգավորումը ներառում է՝

1) հողային պաշարների կառավարման, տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման բնագավառում պետական քաղաքականության ուղղությունների սահմանումը.

2) հողային հարաբերությունները կարգավորող օրենքների և այլ նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունումն ու դրանց կատարման վերահսկողությունը.

3) հողային բարեփոխումների հայեցակարգի սահմանումը.

4) հողային ֆոնդի՝ ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության դասակարգումը.

5) հողերի բերրիության բարձրացման, օգտագործման և պահպանման, դրանց բնական գյուղատնտեսական շրջանացման հետ կապված գործունեության բնագավառում ծրագրերի և միասնական ներդրումային քաղաքականության իրականացումը.

6) հողի մոնիթորինգի, հողաշինարարության, հողերի հետազոտմանն ուղղված գործունեության լիցենզավորման միասնական սկզբունքների սահմանումը.

7) պետական սեփականության հողերի կառավարումը և տնօրինումը, պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողերի օտարման, օգտագործման իրավունքով տրամադրելու կարգերի, ինչպես նաև թույլատրելի օգտագործման սահմանումը և փոփոխումը.

8) համայնքին, քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարումը.

9) առանձին նպատակային նշանակության հողերի համար հատուկ իրավական ռեժիմի և օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումների սահմանումը.

10) հողերի օգտագործման և պահպանման, բերրիության բարձրացման ոլորտում միջազգային համագործակցության իրականացումը.

11) հողային պաշարների կառավարման լիազոր պետական մարմինների (այսուհետ՝ կառավարման լիազոր մարմիններ) իրավասությունների և գործունեության կարգի, պետական կառավարման այլ մարմինների ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ նրանց փոխհարաբերությունների սահմանումը.

12) ***(կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

13) հանրապետության ամենամյա հողային հաշվետվության հաստատումը և հրապարակումը.

14) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը.

15) հողի վճարովիության սկզբունքների, անշարժ գույքի հարկի չափերի և հարկային արտոնությունների սահմանումը.

16) համայնքների և մարզերի վարչական սահմանների նկարագրության հաստատումը:

2. Հայաստանի Հանրապետության հողային պաշարների պետական կառավարումն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը (այսուհետ՝ կառավարություն)՝ անմիջականորեն կամ կառավարման լիազոր մարմինների միջոցով:

2.1. Սույն օրենսգրքի 31-35-րդ հոդվածներին համապատասխան՝ հողային հարաբերությունների կարգավորման, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման, անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների, օգտագործման ու գնի վերաբերյալ տեղեկատվության կառավարման մասով կառավարման լիազոր մարմինը կադաստրի կոմիտեն է, իսկ պետական վերահսկողության իրականացման մասով՝ հողօգտագործման ոլորտում վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմինը:

3. Կառավարման լիազոր մարմիններն իրենց վերապահված լիազորություններն իրականացնում են անմիջականորեն և (կամ) իրենց տարածքային ստորաբաժանումների միջոցով:

(2-րդ հոդվածը խմբ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 23.03.18 ՀՕ-300-Ն, փոփ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն, խմբ. 09.07.20 ՀՕ-365-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 3. Տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունը հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում

Հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝

1) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմում և հաստատում են համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը (այսուհետ՝ գլխավոր հատակագիծ), քաղաքաշինական գոտիավորման նախագիծն ու հողերի օգտագործման սխեման, ինչպես նաև սահմանում և փոփոխում են հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը՝ կառավարության սահմանած կարգով, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 15-րդ մասով սահմանված դեպքերի.

2) գլխավոր հատակագծին, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծին և հողերի օգտագործման սխեմային համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրում ու հետ են վերցնում համայնքին և

պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը.

3) սահմանված կարգով տնօրինում են համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը.

4) իրականացնում են՝

- հողերի ընթացիկ հաշվառումը,

- ցամաքային տարածքի ծածկույթի ընթացիկ դասակարգումը,

- անշարժ գույքի հարկի և պետական ու համայնքային հողերի վարձավճարների գանձումը,

- հսկողությունը հողամասերի օգտագործման, դրանց նկատմամբ սահմանափակումների պահպանման նկատմամբ,

- օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ.

5) աջակցում են՝

- հողերի պետական հաշվառմանը,

- համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողամասերի պահպանության ապահովմանը,

- բնապահպանական և պատմամշակութային նորմերի կիրառմանը և դրանց ուղղված միջոցառումների իրականացմանը,

- անտառային հողերի օգտագործման սխեմաների հանրապետական և տարածքային նախագծերի իրականացմանը:

(3-րդ հոդվածը խմբ., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 13.06.18 ՀՕ-360-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն, լրաց. 30.07.21 ՀՕ-313-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 4. Հողային հարաբերությունները

1. Հողային են համարվում այն հասարակական հարաբերությունները, որոնք ծագում են հողամասերի տնօրինման, տիրապետման և օգտագործման կապակցությամբ, ինչպես նաև հողային պաշարների կառավարման առնչությամբ պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջև:

Հողային հարաբերությունների կարգավորումը հիմնված է՝

1) հողի՝ որպես բնական և անշարժ գույքի օբյեկտի, արտադրության հիմնական միջոցի, ինչպես նաև տարածքային բազիսի օգտագործման համատեղման վրա.

2) հողերի սեփականության և օգտագործման սուբյեկտների բազմազանության, Հայաստանի Հանրապետությունում հողային հարաբերությունների կարգավորման ոլորտում պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունների սահմանման վրա.

3) հողային հարաբերություններում սեփականության սուբյեկտների իրավահավասարության սկզբունքի վրա.

4) քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց կողմից հողի տնօրինման ու օգտագործման գործունեությանը՝ օրենքին հակասող պետական միջամտության անթույլատրելիության վրա:

Հողամասերի տնօրինման առնչությամբ ծագող գույքային հարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով, քաղաքացիական իրավունքի նորմեր պարունակող օրենքներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով:

2. Հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության և օտարերկրյա իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք, օտարերկրյա պետությունները, միջազգային կազմակերպությունները, հատուկ կացության կարգավիճակ ունեցող անձինք:

3. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետությունում օտարերկրյա քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք չեն կարող հողի նկատմամբ ունենալ սեփականության իրավունք: Նրանք կարող են լինել միայն հողի օգտագործողներ:

Բացառություն են կազմում միայն Հայաստանի Հանրապետությունում կացության հատուկ կարգավիճակ ունեցող անձինք:

3.1. Տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման, հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման,

բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասերի վրա չի տարածվում սույն հոդվածի 3-րդ մասի առաջին պարբերությամբ նախատեսված սահմանափակումը:

4. Հողային հարաբերությունների օբյեկտները հողամասերն են և դրանց նկատմամբ իրավունքները:

(4-րդ հոդվածը լրաց. 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, 16.01.18 ՀՕ-73-Ն)

(հոդվածը 20.01.26 ՀՕ-13-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ից)

(20.01.26 ՀՕ-13-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 5. Հողամասը

1. Հողամասը հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մասն է, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

2. Հողամասի սահմաններն ամրագրվում են կադաստրային քարտեզներում, սեփականության, օգտագործման իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում և արտացոլվում են տեղանքում:

3. Հողամասի իրավական կարգավիճակը ներառում է դրա նկատմամբ սահմանված կարգով գրանցված սեփականության և այլ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը:

4. Հողամասերն ու դրանց նկատմամբ իրավունքներն ու օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, ինչպես նաև հողամասերին ամրակայված օբյեկտները (հողաշերտերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկարկները, շենքերը, շինությունները), որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց դրանց նշանակությանը վնաս պատճառելու, շրջանառության մեջ են գտնվում անբաժան ձևով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

5. Հողամասը կարող է լինել բաժանելի և անբաժանելի:

Բաժանելի է այն հողամասը, որն առանց իր նպատակային նշանակության և թույլատրված օգտագործման փոփոխության կարող է բաժանվել մասերի, որոնցից յուրաքանչյուրը կարող է լինել պետական գրանցման ենթակա ինքնուրույն հողամաս:

Անբաժանելի է այն հողամասը, որն իր նպատակային նշանակությամբ ու թույլատրված օգտագործմամբ չի կարող բաժանվել ինքնուրույն հողամասերի:

Հողամասը կարող է անբաժանելի ճանաչվել օրենքի և այլ իրավական ակտերի հիման վրա:

Գ Լ ՈՒ Խ 2.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԸ

Հոդված 6. Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը

1. Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը, ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների), դասակարգվում է՝

1) գյուղատնտեսական նշանակության.

2) բնակավայրերի.

3) արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության.

4) էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների.

5) հատուկ պահպանվող տարածքների.

6) հատուկ նշանակության.

7) անտառային.

8) ջրային.

9) պահուստային հողերի:

2. Յուրաքանչյուր նպատակային նշանակության հող, ըստ օգտագործման բնույթի,

դասակարգվում է հողատեսքերի կամ գործառնական նշանակության հողերի:

Հոդված 6.1. Ցամաքային տարածքի ծածկույթի դասակարգումը

1. Ցամաքային տարածքի ծածկույթը երկրի մակերևույթի դիտարկելի կենսաֆիզիկական ծածկույթն է:

2. Ցամաքային տարածքի ծածկույթը դասակարգվում է՝

1) մշակովի հողեր՝ հողեր, որոնք օգտագործվում են գյուղատնտեսական կուլտուրաների աճեցման համար, ընդգրկում են հողային ֆոնդի գյուղատնտեսական նշանակության վարելահողերը և բազմամյա տնկարկները, բնակավայրի հողերից՝ տնամերձ և այգեգործական հողերը՝ մասնակի, անտառային հողերից՝ վարելահողերը.

2) մարգագետիններ՝ ցամաքային տարածքի մաս, որը ծածկված է տարախոտային բուսականությամբ, ընդգրկում են հողային ֆոնդի գյուղատնտեսական նշանակության հողերից՝ խոտհարքները, արոտավայրերը, այլ հողատեսքերը՝ մասնակի, բնակավայրերի հողերից՝ խառը կառուցապատման և ընդհանուր օգտագործման հողերը՝ մասնակի, հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ մասնակի, հատուկ նշանակության հողերը՝ մասնակի, անտառային հողերից՝ խոտհարքները, արոտները, այլ հողերը՝ մասնակի.

3) ծառածածկ տարածքներ՝ ցամաքային տարածքի մաս, որը ծածկված է ծառային բուսականությամբ, ընդգրկում են հողային ֆոնդի հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ մասնակի և անտառային հողերից՝ անտառները.

4) թփուտապատ տարածքներ՝ ցամաքային տարածքի մաս, որը ծածկված է թփային բուսականությամբ, ընդգրկում են հողային ֆոնդի հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ մասնակի և անտառային հողերից՝ թփուտները.

5) ջրածածկ տարածքներ՝ ցամաքային տարածքի մաս, որը զբաղեցված է ջրային օբյեկտներով (գետեր, բնական և արհեստական ջրամբարներ ու լճեր), ընդգրկում են հողային ֆոնդի ջրային հողերը՝ մասնակի և հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ մասնակի.

6) բուսականությունից զուրկ տարածքներ՝ ընդգրկում են հողային ֆոնդի գյուղատնտեսական նշանակության այլ հողատեսքերը՝ մասնակի, բնակավայրերի հողերից՝ տնամերձ և այգեգործական հողերը՝ մասնակի, խառը կառուցապատման և ընդհանուր օգտագործման հողերը՝ մասնակի, հասարակական և այլ հողերը՝ մասնակի, արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողերը, էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողերը, հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը՝ մասնակի, հատուկ նշանակության հողերը՝ մասնակի, անտառային նշանակության այլ հողերը՝ մասնակի, ջրային հողերը՝ մասնակի, պահուստային հողերը:

3. Ցամաքային տարածքի ծածկույթի դասակարգման կարգը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(6.1-ին հոդվածը լրաց. 13.06.18 ՀՕ-360-Ն)

⚖Հոդված 7. Հողերի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքերը, գործառնական նշանակությունը

1. Հողերի նպատակային նշանակությունը որոշակի նպատակների համար հողերի օգտագործման և շահագործման պայմանների, հատկանիշների և առանձնահատկությունների համալիրն է:

2. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

3. Հողատեսքը գյուղատնտեսական և անտառային նշանակության հողերի այն հատկանիշների համալիրն է, որը բնութագրում է դրանց գործառնական օգտագործումը:

4. Հողամասի գործառնական նշանակությունը նորմատիվ իրավական ակտերով, քաղաքաշինական ու հողաշինարարական փաստաթղթերով ամրագրված ֆիզիկական, որակական և նորմատիվային հատկանիշների համալիրն է, որը ներառում է հողամասի թույլատրված օգտագործումների և դրանց փոփոխությունների շրջանակը:

5. Հողերի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքերն ու գործառնական նշանակությունը և հողերի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները նշվում են՝

1) հողամասեր տրամադրելու (փոխանցելու) կամ հատուկ պահպանվող տարածքների և այլ նշանակության հողերի օգտագործման համար հատուկ իրավական ռեժիմներ սահմանելու մասին պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներում.

2) հողամասի նկատմամբ իրավունք հավաստող վկայականներում, պայմանագրերում և այլ փաստաթղթերում.

3) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի փաստաթղթերում.

4) պետական գրանցման փաստաթղթերում.

5) համայնքների հողերի օգտագործման սխեմաներում, գլխավոր հատակագծերում:

6. Հողերի իրավական ռեժիմը սահմանվում է օրենքների և նորմատիվ իրավական ակտերի հիման վրա:

Հողատեսքերի և գործառնական նշանակության հողերի դասակարգումն իրականացնում են լիազորված պետական մարմինները:

7. Սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով և դրանց հիման վրա ընդունված նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունն ինքնակամ փոփոխելը հիմք է՝

1) պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ակտերը, ինչպես նաև դրանց հիման վրա հողամասերի առնչությամբ կնքված գործարքները դատական կարգով անվավեր ճանաչելու համար.

2) հողի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը մերժելու համար:

8. Եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն հոդվածով, ապա հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սահմանված կարգով փոփոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա տարբերությունը, եթե հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ մասով նախատեսված վճարման պահանջը չի վերաբերում այն դեպքերին, երբ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխվում է ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների, ոռոգման նպատակով մինչև 100 հազար խորանարդ մետր ծավալով ջրավազանների կամ ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար:

Գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների ցանկը սահմանում է կառավարության լիազոր մարմինը:

10. Հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման համար փոփոխելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո հողամասի սեփականատիրոջ նախաձեռնությամբ 10 տարվա ընթացքում՝

1) հողամասի կամ դրա մասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասով չնախատեսված այլ տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման և սպասարկման համար փոփոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքի և մինչև հողամասի նպատակային նշանակությունը սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը.

2) հողամասում գտնվող շինությունները սույն հոդվածի 9-րդ մասում նշված տնտեսությունների կարիքների կամ վարման հետ չկապված օգտագործման թույլտվություն ստանալու դեպքում, եթե դրա հետևանքով չի փոխվում հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը, հողամասի սեփականատերը, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի կադաստրային արժեքի և մինչև սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված տնտեսությունների կամ շինությունների կառուցման համար փոփոխելը հողամասի կադաստրային արժեքի առկա տարբերությունը:

11. Սույն հոդվածի 10-րդ մասով նախատեսված կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման պահանջն առաջանում է, եթե հողամասի նպատակային նշանակությունը ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների, ոռոգման նպատակով մինչև 100 հազար խորանարդ մետր ծավալով ջրավազանների կամ ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

12. Սույն հոդվածի 8-րդ և 10-րդ մասերով սահմանված պահանջը չի կիրառվում այն դեպքերի նկատմամբ, երբ հողամասի սեփականատեր է հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետությունը կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքը:

13. Սույն հոդվածի 8-րդ և 10-րդ մասերով նախատեսված դեպքերում իրավունքների

պետական գրանցումը մերժվում է, եթե չի ներկայացվում հողամասերի կադաստրային արժեքների տարբերության վճարման անդորրագիրը:

14. Սույն հոդվածի 9-րդ մասով սահմանված դրույթները վերաբերում են նաև կառավարության սահմանած կարգով քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց՝ սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելիս հողամասերի նպատակային նշանակությունը փոփոխելու դեպքերին:

15. Ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների, ոռոգման նպատակով մինչև 100 հազար խորանարդ մետր ծավալով ջրավազանների կամ ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը, բացառությամբ հատուկ պահպանվող տարածքների, փոփոխված է համարվում պարզեցված կարգով միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն համայնքի ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որոնք արտացոլվում են հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

16. Սեփականության կամ ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքների պետական գրանցում ստացած հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը փոփոխված է համարվում հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալու պահից, որոնք արտացոլվում են հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

(7-րդ հոդվածը լրաց. 01.03.11 ՀՕ-61-Ն, փոփ., խմբ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 03.10.13 ՀՕ-109-Ն, խմբ. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, խմբ., լրաց. 30.07.21 ՀՕ-313-Ն, լրաց. 04.05.22 ՀՕ-112-Ն)

Հոդված 8. Հողամասերի թույլատրված օգտագործումը

1. Հողամասի թույլատրված օգտագործումը հողամասի օգտագործումն է դրա նպատակային և գործառնական նշանակությամբ, ներառյալ՝ սահմանված իրավունքները և սահմանափակումները:

Հողամասի թույլատրված օգտագործումը սահմանվում է նորմատիվ իրավական ակտերի, հողերի օգտագործման սխեմաների, հողաշինարարական այլ փաստաթղթերի, գլխավոր հատակագծերի ու քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերի հիման վրա:

2. Հողամասի թույլատրված օգտագործումը կարող է պարունակել պահանջներ, որոնք ուղղված են՝

1) հողամասի օգտագործման միջոցների և դրանց այն մասի արգելմանը, որոնք հանգեցնում են հողի որակի ու բերրիության անկմանը կամ շրջակա բնական միջավայրի վատթարացմանը.

2) քաղաքաշինական փաստաթղթերին, նորմերին ու կանոններին համապատասխան կառուցապատման խտությանը, շենքի, շինության բարձրությանը և հողամասի վրա ամրակայման առանձնահատկությանը.

3) համապատասխան գոտու կամ հողամասի սահմաններում սոցիալ-մշակութային, կոմունալ-կենցաղային, արտադրական և այլ շենքերի, շինությունների տեղադրմանը.

4) մարդու առողջության վրա վնասակար ազդեցություն թողնող կամ դրա վտանգի մեծացման հետ կապված հողօգտագործման ձևերին.

5) շրջակա բնական միջավայրի վրա ազդեցության թույլատրելի նորմերին.

6) կանաչ տնկարկների պահպանմանը.

7) հողերի անապատացման, հողատարման, աղտոտման, ճահճացման, աղակալման և այլ երևույթների կանխարգելման միջոցառումների իրականացմանը.

8) հողերի պահպանության և խախտված հողերի վերականգնման միջոցառումների իրականացմանը.

9) հողերի վրա բնապահպանական համակարգերի, սանիտարահիգիենիկ պայմանների ամբողջականության, կենսաբազմազանության պահպանման միջոցառումների ապահովմանը.

10) օրենքներով և պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված գյուղատնտեսական,

քաղաքաշինական, բնապահպանական, պատմական և մշակութային արժեքների ու պատմական միջավայրի պահպանությանն ուղղված միջոցառումներին:

3. Հողամասի թույլատրված օգտագործման մեջ ներառված պահանջները սահմանվում են՝ անկախ տվյալ հողամասի նկատմամբ իրավունքներից և սեփականության ձևից:

(8-րդ հոդվածը խմբ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 3.

ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐ

Հոդված 9. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հասկացությունը և կազմը

1. Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են համարվում գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքերը:

2. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը, ըստ հողատեսքերի, բաժանվում են՝

1) վարելահողերի.

2) բազմամյա տնկարկների.

3) խոտհարքների.

4) արոտավայրերի.

5) այլ հողատեսքերի:

3. Գյուղատնտեսական հողատեսքերը ենթակա են հատուկ պահպանության: Այդ հողերի փոխադրումը ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի թույլատրվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված դեպքերում:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման կարգը որոշում են հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները՝ հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացման, հողերի օգտագործման սխեմաներին և հողաշինարարական այլ փաստաթղթերին ու նորմատիվ իրավական ակտերին համապատասխան:

4. Գյուղատնտեսական բարձրարժեք հողատեսքերի փոխադրումն ավելի ցածրարժեք հողատեսքերի իրականացվում է համայնքի ղեկավարի թույլտվության հիման վրա՝ կառավարության սահմանած կարգով:

(9-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, 20.01.21 ՀՕ-28-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 4.

ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐ

⚖Հոդված 10. Բնակավայրերի հողերի հասկացությունը և կազմը

1. Բնակավայրերի հողեր են համարվում բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը:

2. Բնակավայրերի հողերը, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են՝

1) բնակելի կառուցապատման.

2) հասարակական կառուցապատման.

3) խառը կառուցապատման.

4) ընդհանուր օգտագործման հողերի.

5) այլ հողերի:

3. Բնակավայրերի հողերի դասակարգումը, ըստ գործառնական նշանակության, սահմանվում է գլխավոր հատակագծերով և քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերով:

4. Բնակելի կառուցապատման հողեր են համարվում անհատական բնակելի տների, դրանց կից օժանդակ շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի, այգեգործական, բնակելի նշանակության առանձին շենքերի ու շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

5. Հասարակական կառուցապատման հողեր են համարվում բնակչության սոցիալական սպասարկման, վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների և այլ հասարակական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

6. Խառը կառուցապատման հողեր են համարվում բնակելի, հասարակական կառուցապատման, ընդհանուր օգտագործման հողերի այնպիսի համադրությամբ կազմավորված տարածքները, որտեղ դրանցից որևէ մեկը գերակշիռ նշանակություն չունի:

7. Ընդհանուր օգտագործման հողեր են համարվում բնակավայրերի այն հողատարածքները, որոնք զբաղեցված են փողոցներով, հրապարակներով, զբոսայգիներով և հանրության կողմից օգտագործվող այլ տարածքներով:

8. Այլ հողեր են համարվում բնակելի, հասարակական, խառը կառուցապատման և ընդհանուր օգտագործման համար նախատեսված, սակայն դեռևս չկառուցապատված ազատ հողերը:

(10-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 11. Բնակավայրի սահմանագծերը

1. Բնակավայրի սահմանագծերը որոշվում են հաստատված քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերի հիման վրա:

2. Բնակավայրի սահմաններում կարող են լինել հողային ֆոնդի կազմում առկա բոլոր հողերը:

3. Քաղաքաշինական նպատակներով համայնքի վարչական սահմաններում ընդգրկված հողերը օգտագործվում են գլխավոր հատակագծերով, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերով, հողերի օգտագործման սխեմաներով սահմանված նպատակներով և փուլերով:

4. Հողամասերի ներառումը բնակավայրերի սահմանների մեջ չի հանգեցնում դրանց սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքների փոփոխման կամ դադարման:

5. Բնակավայրի սահմաններում ընդգրկված հողերի վրա տարածվում է քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերով սահմանված իրավական ռեժիմը:

(11-րդ հոդվածը խմբ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 12. Քաղաքամերձ գոտիները

Քաղաքամերձ գոտիների սահմանները և իրավական ռեժիմը սահմանվում են օրենքով:

Գ Լ ՈՒ Խ 5.

ԱՐԴՅՈՒՆԱԲԵՐՈՒԹՅԱՆ, ԸՆԴԵՐՔՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՎ ԱՅԼ ԱՐՏԱԴՐԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐ

⚖Հոդված 13. Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողերը

1. Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողեր են համարվում արդյունաբերական, գյուղատնտեսական արտադրության, տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման պայմաններ ապահովող, պահեստարանների համար նախատեսված շենքերի ու շինությունների կառուցման ու սպասարկման, ինչպես նաև ընդերքի օգտագործման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողերը, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են՝

1) արդյունաբերական օբյեկտների.

2) գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների.

3) պահեստարանների.

4) ընդերքի օգտագործման համար տրամադրված հողամասերի:

2. Բնակչության անվտանգության ապահովման ու արտադրական օբյեկտների շահագործման համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծման նպատակով քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերով սահմանվում են գոտիներ, որոնցում սահմանվում է հողերի օգտագործման ու հողամասերի սահմանափակումների հատուկ իրավական ռեժիմ (պահպանական, սանիտարական և այլն), այդ թվում՝ սերվիտուտներ:

Այդ հողերի վրա արգելվում է հատուկ իրավական ռեժիմին հակասող ցանկացած գործունեություն:

Այդ գոտիների սահմաններում սեփականատերերի հողամասերը չեն վերցվում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գոտու համար սահմանված ռեժիմով այդ հողամասերը լիովին հանվում են տնտեսական շրջանառությունից, ինչպես նաև օրենքներով սահմանված դեպքերում:

3. Սանիտարական կամ պահպանական պահանջներին համապատասխան տնտեսական շրջանառությունից հանված հողամասերը տրամադրվում են այն իրավաբանական անձանց և հիմնարկներին, որոնց գործունեությունը պահանջում է սանիտարական գոտիների սահմանման անհրաժեշտություն, կամ դասվում են պահուստային ֆոնդի հողերին:

4. Արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողերի օգտագործման հատուկ պայմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով:

Հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքներում նման հողերի օգտագործման կարգը հողամասեր տրամադրելիս սահմանում է լիազորված պետական մարմինը՝ համաձայնեցնելով համապատասխան պետական կառավարման մարմինների հետ:

5. Արդյունաբերական, գյուղատնտեսական, տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման և արտադրական պայմաններ ապահովող շենքերի, շինությունների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրվող կամ ձեռք բերվող հողամասերի չափերը որոշվում են հաստատված նորմերով կամ նախագծային, տեխնիկական փաստաթղթերով:

6. Օգտակար հանածոների արդյունահանման համար հողամասերը տրամադրվում են ընդերքի օգտագործման իրավունք հաստատող փաստաթղթերին համապատասխան: Ընդերքօգտագործողներին նոր հողամասեր չեն կարող տրամադրվել, եթե նրանց գործունեության արդյունքում նախկինում խախտված հողերը վերականգնման նախագծերին համապատասխան չեն վերականգնվել:

Գ Լ ՈՒ Խ 6.

ԷՆԵՐԳԵՏԻԿԱՅԻ, ԿԱՊԻ, ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԻ, ԿՈՄՈՒՆԱԼ ԵՆԹԱԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔՆԵՐԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐ

Հոդված 14. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողերը

1. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողեր են համարվում էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ և համապատասխան գծային ենթակառուցվածքների օբյեկտների կառուցման համար տրամադրված հողերը, որոնք, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են՝

1) էներգետիկայի.

2) կապի.

3) տրանսպորտի.

4) կոմունալ ենթակառուցվածքների:

2. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողերի օգտագործման հատուկ պայմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով:

3. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրվող կամ ձեռք բերվող հողամասերի չափերը որոշվում են հաստատված նորմերով կամ նախագծային, տեխնիկական փաստաթղթերով:

4. Բնակչության անվտանգության ապահովման, օբյեկտների շահագործման համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծման նպատակով քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերով սահմանվում են գոտիներ, հողամասերի սահմանափակումների հատուկ իրավական ռեժիմ, այդ թվում՝ սերվիտուտներ: Այդ գոտիների սահմաններում սեփականատերերի հողամասերը չեն վերցվում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ գոտու համար սահմանված ռեժիմով այդ հողամասերը լիովին հանվում են տնտեսական

շրջանառությունից, ինչպես նաև օրենքներով սահմանված դեպքերում: Այդ գոտիներում հողամասերի վրա արգելվում է հատուկ իրավական ռեժիմին հակասող ցանկացած գործունեություն:

(14-րդ հոդվածը լրաց. 05.02.02 ՀՕ-296)

Հոդված 15. Էներգետիկայի օբյեկտների հողերը

Էներգետիկայի օբյեկտների հողեր են համարվում ջերմային, ատոմային, հիդրոէլեկտրակայաններով, բարձրավոլտ էլեկտրահաղորդման գծերով, մայրուղային գազատարներով և էներգետիկ այլ նպատակներով օգտագործվող շենքերի, շինությունների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

Հոդված 16. Կապի օբյեկտների հողերը

Կապի օբյեկտների հողեր են համարվում կապի, ռադիոհաղորդումների, հեռուստատեսության օբյեկտների, ռադիոռելեային ու վերահեռարձակող կայանների և կապի նշանակության այլ օբյեկտների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

Հոդված 17. Տրանսպորտի օբյեկտների հողերը

1. Տրանսպորտի օբյեկտների հողեր են համարվում երկաթուղային, ավտոմոբիլային, օդային, խողովակաշարային տրանսպորտի օբյեկտների՝ երկաթուղային կայարանների, երկաթգծերի, երկաթուղային և ավտոճանապարհների, թունելների ու կամուրջների, ավտոկայանների, օդանավակայանների և այլ տրանսպորտային օբյեկտների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

2. Տրանսպորտի օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար հողամասեր տրամադրելիս սահմանվում են պաշտպանական գոտիներ, որոնցում սահմանվում է հողերի օգտագործման ու դրա նկատմամբ սահմանափակումների կիրառման հատուկ ռեժիմ:

⚖Հոդված 18. Կոմունալ օբյեկտների հողերը

Կոմունալ օբյեկտների հողեր են համարվում կոմունալ օբյեկտների, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, կոյուղագծերի, օրվա կարգավորիչ ջրամբարների, մաքրման կայանների, պոմպակայանների, աղբավայրերի, համայնքային և մասնավոր գերեզմանատների և այլ օբյեկտների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

(18-րդ հոդվածը լրաց. 29.04.15 ՀՕ-28-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 7.

ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՀՊԱՆՎՈՂ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐ

Հոդված 19. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի հասկացությունը և կազմը

1. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր են համարվում գեղագիտական, բնապահպանական, գիտական, պատմական և մշակութային, հանգստյան, առողջարարական և այլ արժեքավոր նշանակություն ունեցող հողամասերը, որոնց համար սահմանված է հատուկ իրավական ռեժիմ: Պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով լիովին կամ մասնակիորեն այդ հողամասերը կարող են սահմանված կարգով հանվել տնտեսական օգտագործումից և քաղաքացիական շրջանառությունից:

2. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են՝

1) բնապահպանական.

2) առողջարարական նպատակներով նախատեսված.

3) հանգստի համար նախատեսված.

4) պատմական և մշակութային:

3. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի առանձնացման, տրամադրման, օգտագործման և պահպանման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

4. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի սահմանման կարգն ու օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրավական ռեժիմը սահմանվում են օրենքով:

5. Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի վրա դրանց գործառնական նշանակությանը և սահմանված իրավական ռեժիմին հակասող ցանկացած գործունեություն արգելվում է:

6. Հատուկ պահպանվող տարածքներում սահմանվում են գոտիներ, որոնցում սահմանվում է հողերի օգտագործման և հողամասերի սահմանափակումների հատուկ իրավական ռեժիմ, այդ թվում՝ սերվիտուտներ: Այդ գոտիների սահմաններում սեփականատերերի հողամասերը չեն վերցվում, բացառությամբ, երբ գոտու համար սահմանված ռեժիմով այդ հողամասերը լիովին հանվում են տնտեսական շրջանառությունից, ինչպես նաև օրենքներով նախատեսված դեպքերում:

Հոդված 20. Բնապահպանական հողերը

1. Բնապահպանական հողեր են համարվում բնական, գիտական, գեղագիտական և հանգստի նշանակություն ունեցող և հատուկ պահպանության նպատակով նախատեսված բնության հուշարձանների, արգելանոցների, ազգային և ծառաբանական զբոսայգիների ու պարկերի, բուսաբանական այգիների, արգելավայրերի (բացառությամբ՝ որսորդական) հողերը:

2. Բնապահպանական հողերում արգելվում է բնական համալիրների ու օբյեկտների պահպանման և հետազոտման հետ չկապված ու օրենքով չնախատեսված որևէ գործունեություն:

Բնապահպանական հողերի օտարումը դրանց նպատակային և գործառնական նշանակությանը հակասող նպատակների համար արգելվում է:

3. Այն կազմակերպությունները և հիմնարկները, որոնց տրամադրվում են օգտագործման հատուկ պայմաններով հողամասեր, պարտավոր են նշաններ տեղադրել դրանց սահմաններին:

Հոդված 21. Առողջարարական նպատակներով նախատեսված հողերը

1. Առողջարարական նպատակներով նախատեսված հողեր են համարվում բնական, բուժական պաշարներով (հանքային ջրերով, բուժիչ ցեխերով և այլն), բարենպաստ կլիմայով և այլ բնական գործոններով ու պայմաններով օժտված բուժական-առողջարարական վայրերի և առողջարանների հողամասերը, որոնք օգտագործվում են կամ կարող են օգտագործվել հիվանդությունների կանխարգելման և բուժման համար:

2. Բուժական-առողջարարական վայրերի և առողջարանների տարածքներում բնակչության հիվանդությունների կանխարգելման ու բուժման կազմակերպման համար բարենպաստ սանիտարական և բնապահպան պահանջներն ապահովելու նպատակով օրենսդրությանը համապատասխան սահմանվում են սանիտարական (լեռնային սանիտարական) պահպանության գոտիներ:

3. Սանիտարական գոտիների սահմաններում սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքները չեն դադարում, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Հոդված 22. Հանգստի համար նախատեսված հողերը

1. Հանգստի համար նախատեսված հողեր են համարվում բնակչության հանգստի կազմակերպման, զբոսաշրջության, ֆիզիկական դաստիարակության և սպորտային գործունեության կազմակերպման համար նախատեսված ու օգտագործվող հողամասերը:

2. Հանգստի համար նախատեսված հողերի կազմի մեջ են մտնում հանգստյան տներով, պանսիոնատներով, ֆիզիկական դաստիարակության և սպորտի օբյեկտներով, զբոսաշրջության բազաներով, մշտական ու վրանային, ձկնորսական և որսորդական տնակներով, մանկական զբոսաշրջիկ կայաններով, զբոսաշրջիկ պարկերով, անտառապարկերով, ուսումնազբոսաշրջային արահետներով, մանկական ու սպորտային ճամբարների տեղանշված անցուղիներով և նմանօրինակ այլ օբյեկտներով զբաղեցված հողամասերը:

3. Հողամասերի այն հատվածները, որոնցով անցնում են ուսումնազբոսաշրջային արահետները և տեղանշված անցուղիները, առանձնացվում են դրանց սեփականատերերի, օգտագործողների համաձայնությամբ՝ որպես սերվիտուտ և օգտագործվում են սերվիտուտի կարգավիճակով:

4. Հանգստի հողերում արգելվում է դրանց ըստ նպատակային նշանակությամբ օգտագործելուն խոչընդոտող գործունեությունը:

Հոդված 23. Պատմական և մշակութային հողերը

1. Պատմական և մշակութային հողեր են համարվում պատմական և մշակութային արժեքների ու պատմական միջավայրի պահպանության, հուշազբոսայգիների, հուշահամալիրների, հնագիտական ու ճարտարապետական հուշարձանների, այդ թվում՝ պաշտամունքային կառույցների, պատմական և մշակութային արգելանոցների ու արգելավայրերի, պատմության, մշակույթի ու հնագիտական օբյեկտների, պետական գերեզմանատների, դամբարանադաշտերի և պատմական ու մշակութային այլ արժեքներով զբաղեցված հողամասերը:

Պատմական և մշակութային օբյեկտների տեսողական, լանդշաֆտային, պատմական ու քաղաքաշինական միջավայրի պահպանության նպատակով օրենսդրությանը համապատասխան ստեղծվում են պահպանական գոտիներ, որոնց սահմանները տեղանքում առանձնացվում են հատուկ նշաններով: Պատմական և մշակութային նշանակության հողամասերի օգտագործման և պահպանության գոտիները սահմանվում են օրենքներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով ու արտահայտվում են քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերում:

2. Պատմական և մշակութային հողամասերի վրա արգելվում է դրանց նպատակային ու գործառնական նշանակությանը հակասող ցանկացած գործունեություն:

3. ***(կետն ուժը կորցրել է 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)***

(23-րդ հոդվածը փոփ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, 29.04.15 ՀՕ-28-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 8.

ՀԱՏՈՒԿ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐ

Հոդված 24. Հատուկ նշանակության հողերը

Հատուկ նշանակության հողեր են համարվում պաշտպանական, սահմանային, ռազմական նշանակության հողերը և օրենքով պաշտպանվող շենքերի ու շինությունների օգտագործման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

Հատուկ նշանակության հողերի օգտագործման կարգը և դրանց նկատմամբ սահմանափակումները, պաշտպանական գոտիները, հատուկ կարգավորման դրույթները, քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Գ Լ ՈՒ Խ 9.

ԱՆՏԱՌԱՅԻՆ, ՋՐԱՅԻՆ ԵՎ ՊԱՀՈՒՍՏԱՅԻՆ ՀՈՂԵՐ

Հոդված 25. Անտառային հողերը

1. Անտառային հողեր են համարվում անտառապատ, կենդանական և բուսական աշխարհի պահպանման, բնության պահպանության, ինչպես նաև անտառով չծածկված, բայց անտառային տնտեսության կարիքների համար տրամադրված կամ նախատեսված հողերը:

Անտառային հողերի կազմում կարող են ներառվել գյուղատնտեսական հողատեսքերը, թփուտները, հողերի պահպանության նպատակով հիմնված անտառաշերտերը և այլ հողեր:

2. Անտառային հողերի գործառնական նշանակությունը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության անտառային օրենսգրքով և անտառային հողերի օգտագործման սխեմաներով (անտառօգտագործման նախագիծ):

3. Անտառային հողերը, ըստ հողատեսքերի, բաժանվում են՝

1) անտառների.

2) վարելահողերի.

3) խոտհարքների.

4) արոտների.

5) թփուտների.

6) այլ հողերի:

4. Անտառային հողերի դասակարգումը, ըստ հողատեսքերի, սահմանվում և արտացոլվում է անտառային հողերի օգտագործման սխեմայով:

4[1]. Անտառային հողերը օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով կարող են տրամադրվել վարձակալությամբ շենքեր, շինություններ կառուցելու նպատակով՝ բացառապես անտառային տնտեսության կարիքների համար:

5. Անտառային հողերի տրամադրման կարգը, պայմաններն ու օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, հողօգտագործման հատուկ ռեժիմը սահմանվում են սույն օրենսգրքով, Անտառային օրենսգրքով և դրանց հիման վրա ընդունված նորմատիվ իրավական ակտերով ու ամրագրվում են հողաշինարարական, անտառաշինական, քաղաքաշինական փաստաթղթերում:

(25-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)

Հոդված 26. Ջրային հողերը

1. Ջրային հողեր են համարվում ջրային օբյեկտներով՝ գետերով, բնական և արհեստական ջրամբարներով, լճերով զբաղեցված, ինչպես նաև ջրային օբյեկտների օգտագործման և պահպանության համար անհրաժեշտ հիդրոտեխնիկական, ջրատնտեսային և այլ օբյեկտների համար առանձնացված տարածքները:

2. Ջրային հողերը կարող են օգտագործվել բնակչության խմելու ջրի, կենցաղային, առողջարարական և այլ պահանջների, ինչպես նաև ջրատնտեսային, գյուղատնտեսական, բնապահպան, արդյունաբերական, ձկնատնտեսային, էներգետիկ և այլ պետական ու համայնքային կարիքների բավարարումն ապահովող օբյեկտների շինարարության և շահագործման համար:

3. Հատուկ սանիտարական պաշտպանություն պահանջող բնական և արհեստական ջրային օբյեկտների պահպանության, ինչպես նաև արդյունաբերական, տրանսպորտային և այլ օբյեկտների բացասական ազդեցությունից բնակչությանը պաշտպանելու համար օրենսդրությանը համապատասխան սահմանվում են սանիտարական պահպանության գոտիներ, որոնցում սահմանվում են հողօգտագործման հատուկ սահմանափակումներ, որոնք ամրագրվում են հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերում:

4. Ջրային հողերի օգտագործման կարգը սահմանվում է սույն օրենսգրքով և Ջրային օրենսգրքով:

Հոդված 27. Պահուստային հողերը

1. Պահուստային հողեր են համարվում համայնքներին, քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության, օգտագործման իրավունքով չտրամադրված պետական հողերը, ինչպես նաև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կոնսերվացիայի արդյունքում տնտեսական շրջանառությունից հանված հողամասերը:

2. Պահուստային հողերի կազմում կարող են ներառվել քաղաքաշինական ու հողաշինարարական փաստաթղթերով առանձնացված չօգտագործվող հողերը, ինչպես նաև ավազուտները, ճահիճները և այլ անօգտագործելի հողերը:

3. Պահուստային հողերի օտարումը և օգտագործման իրավունքով տրամադրումը թույլատրվում է սույն օրենսգրքով և նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով՝ դրանց նպատակային նշանակությունը փոփոխելուց հետո:

Գ Լ ՈՒ Խ 10.

ՀՈՂԱՅԻՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 28. Հողային պաշարների օգտագործման ծրագրավորումը

1. Հողային պաշարներ են համարվում Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գտնվող հողերը:

2. Հողային պաշարների օգտագործման ծրագրավորումն իրականացվում է սոցիալ-տնտեսական, հողաշինարարական, քաղաքաշինական, բնապահպանական ծրագրերի և այլ փաստաթղթերի հիման վրա՝ տարածքների զարգացման երկարաժամկետ հեռանկարը որոշելու նպատակով:

Հոդված 29. Հողերի օգտագործման սխեմաները

(վերնագիրը փոփ 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

1. Հողերի օգտագործման սխեման հողաշինարարական փաստաթուղթ է, որը ներառում է հողամասերի բաշխումն ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, սահմանում է դրանց իրավական ռեժիմը, հիմնավորում է պետական և համայնքների հողերի արդյունավետ օգտագործման ուղղությունները համայնքի վարչական տարածքում:

2. Հողերի օգտագործման սխեմաները պետք է պահանջներ պարունակեն սույն օրենսգրքով և այլ օրենսդրական ակտերով հողաշինարարության խնդիրների կարգավորման վերաբերյալ՝ տվյալ համայնքին առնչվող մասով:

3. Հողերի օգտագործման սխեմաներին ներկայացվող տեխնիկական պահանջներն ու չափանիշները և սխեմայի իրականացման նկատմամբ վերահսկողության կարգը սահմանում է կառավարությունը:

4. Հողերի օգտագործման սխեմաներն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաստատում է համայնքի ավագանին:

5. Հողերի օգտագործման սխեմաները պարտադիր են կատարման՝ անկախ հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքի և այլ գույքային իրավունքների առկայությունից:

(29-րդ հոդվածը փոփ., լրաց., խմբ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 30. Հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացումը և նորմավորումը

1. Հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացումը դրանց բաժանումն է ըստ բնակլիմայական պայմանների, հողի որակական հատկանիշների և գյուղատնտեսական բույսերի ագրոկենսաբանական պահանջների հաշվառման:

Հողերի նորմավորումը հողամասերի օգտագործման կանոնների համալիրն է՝ անկախ հողերի նկատմամբ սեփականության և գույքային այլ իրավունքներից:

2. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գյուղատնտեսական նշանակության հողերն օգտագործվում և պահպանվում են կառավարության հաստատած հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացմանը համապատասխան:

3. Հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացման և նորմավորման կարգավորմանն ուղղված նորմատիվ ակտերի պահանջները հողամասերի նկատմամբ օրենքով սահմանված սահմանափակումներ են ու ներառվում են հողերը քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց տրամադրելու պայմանների մեջ:

4. Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության, օգտագործման ներքո գտնվող հողամասերի սահմանային (առավելագույն և նվազագույն) չափերն ու քանակը որոշելիս և հաստատելիս հաշվի են առնում հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացման ու նորմավորման վերաբերյալ նորմատիվ իրավական ակտերով բնական, տնտեսական, բնապահպանական և սոցիալական պայմաններին վերաբերող հանձնարարականները:

Հոդված 31. Հողաշինարարությունը

1. Հողաշինարարությունը հողային հարաբերությունների կարգավորմանը, հողային պաշարների կառավարմանը, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարմանը, հողերի օգտագործման ու պահպանության կազմակերպմանը, հողերի մոնիթորինգին, հողաշինարարության տարածքային և ներտնտեսային ծրագրեր (փաստաթղթեր) կազմելուն ուղղված պետական միջոցառումների համալիր է:

2. Հողաշինարարությունն ապահովում է՝

1) հողերի արդյունավետ օգտագործման և պահպանման ծրագրավորումը և կազմակերպումը՝ անկախ սեփականության սուբյեկտներից ու տնտեսավարման ձևերից.

2) գյուղատնտեսական հողերի պահպանման համապետական ու տարածքային ծրագրերի մշակումը.

3) հողամասերը տեղանքում ամրացնելը, հողամասերի հատակագծերի, հողամասի տրամադրման վերաբերյալ փաստաթղթերի նախապատրաստումը.

4) հանրապետական, մարզային, համայնքային, միջհամայնքային, ներտնտեսական հողաշինարարական և հողի օգտագործման ու պահպանության այլ նախագծերի մշակումը.

5) խախտված հողերի վերականգնումը, հողաշերտերը ջրային ու հողմային հողատարումից, անապատացումից, ցեխաջրերից, փլուզումներից, ջրածածկումից, ճահճացումից, չորացումից, պնդացումից, աղակալումից, արտադրական և կենցաղային թափոնների, ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերի ախտահարումից պաշտպանելու, գյուղատնտեսական հողերը բարելավելու, նոր հողեր յուրացնելու, հողը պահպանելու և դրա բերրիությունը բարձրացնելու համապետական ու տարածքային ծրագրերի, աշխատանքային նախագծերի մշակումը.

6) հատուկ պահպանվող տարածքների տեղաբաշխման և դրանց սահմանագծման հիմնավորումը.

7) մարզերի, համայնքների վարչական սահմանների, սեփականատերերի և հողօգտագործողների հողամասերի սահմանների նկարագրումը, ամրացումը և փոփոխությունը.

8) հողաշինության գծով տեղագրական, գեոդեզիական, քարտեզագրական, հողային, ագրոքիմիական, երկրաբուսաբանական, պատմական և մշակութային ու այլ հետազոտական աշխատանքների իրականացումը.

9) հողային ֆոնդի պետական հաշվառումը, գույքագրումը և չօգտագործվող, ինչպես նաև ոչ արդյունավետ օգտագործվող կամ իր նպատակային նշանակությանն անհամապատասխան օգտագործվող հողերի բացահայտումը.

10) հողային պաշարների վիճակի և օգտագործման կադաստրային ու թեմատիկ քարտեզների և ատլասների կազմումը.

11) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը.

12) հողերի մոնիթորինգը.

13) նոր հողամասերի կազմավորման, հողամասերի միավորման ու բաժանման, գոյություն ունեցող հողամասերի կարգավորման միջոցառումների իրականացումը:

3. Հողաշինարարությունն իրականացվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով կամ հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների նախաձեռնությամբ:

Պետական և համայնքային նշանակության հողաշինարարությունն իրականացվում է համապատասխանաբար պետական և համայնքային բյուջեների միջոցների հաշվին:

4. Հողաշինարարությունն իրականացվում է գիտականորեն հիմնավորված, քննարկված և հաստատված հողաշինարարական փաստաթղթերի հիման վրա:

5. Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից սահմանված կարգով հաստատվելուց հետո հողաշինարարության նախագծերով սահմանված պահանջները ենթակա են պարտադիր կատարման հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների կողմից:

Ներտնտեսային հողաշինարարության առանձին տարածքների, հողամասերի միավորման, բաժանման, ինչպես նաև հողամասերի բարելավման, պահպանության, հողերի արդյունավետ օգտագործման նպատակով նախագծերն իրականացվում են սեփականատերերի, օգտագործողների նախաձեռնությամբ և նրանց միջոցների հաշվին:

6. Հողաշինարարական աշխատանքներն իրականացնում են լիազորված մարմինները, ինչպես նաև համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձինք:

7. Հողաշինարարության կազմակերպման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հոդված 32. Հողերի մոնիթորինգը

1. Հողերի մոնիթորինգը հողի վիճակի և գնի վերաբերյալ դիտարկումների, հետազոտությունների և հետախուզումների համակարգ է: Այն ներառում է նաև հողերի վրա ամրակայված գույքի մոնիթորինգը:

2. Հայաստանի Հանրապետության բոլոր հողերը մոնիթորինգի օբյեկտ են:

Հողերի մոնիթորինգն իրականացվում է համատարած և ընտրանքային դիտարկումների

ձևով՝ սահմանված ժամանակահատվածների համար:

3. Հողերի մոնիթորինգի խնդիրներն են՝

1) հողերի վիճակի փոփոխության ժամանակին բացահայտումը, այդ փոփոխությունների կանխատեսումը և բացասական գործընթացների հետևանքների կանխարգելման ու վերացման մասին հանձնարարականների մշակումը.

2) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման, հողերի արդյունավետ օգտագործման, հողաշինարարության, հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ պետական վերահսկողության համար անհրաժեշտ տեղեկատվության ապահովումը:

4. Կախված դիտարկումների նպատակներից և ներառված տարածքից՝ հողերի մոնիթորինգը կարող է լինել համապետական կամ տարածքային: Հողերի մոնիթորինգն իրականացվում է համապետական և տարածքային ծրագրերին համապատասխան:

5. Հողերի մոնիթորինգի իրականացման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հոդված 33. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը

1. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը հողամասերի ու դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի հաշվառման, բնական, տնտեսական և իրավական կարգավիճակի, տեղաբաշխման ու չափերի, դրանց որակական բնութագրերի, իրավական ռեժիմի, սեփականության և այլ գույքային իրավունքների ու դրանց սահմանափակումների պետական գրանցման, անշարժ գույքի գնահատման հավաստի տեղեկությունների համակարգ է:

2. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկությունները հաշվի են առնվում հողերի պահպանումը և օգտագործումը ծրագրավորելիս, հողամասեր տրամադրելիս, հասարակական և պետական կարիքների համար օտարելիս, հողի հետ կապված գործարքներ կատարելիս, հողի համար վճարների չափերը որոշելիս, հողաշինարարություն իրականացնելիս, հողի օգտագործմանը և պահպանմանն ուղղված տնտեսական գործունեությունը գնահատելիս ու այլ միջոցառումներ իրականացնելիս:

3. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը մեկ միասնական համապետական համակարգ է:

4. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը ներառում է՝

1) հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի պետական հաշվառումը, քարտեզագրումը.

2) հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի գնահատումը.

3) հողամասերի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքների, դրանց սահմանափակումների, ներառյալ՝ սերվիտուտների, պետական գրանցումը.

4) անշարժ գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բանկի ստեղծումը և կառավարումը:

5. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը սահմանվում է օրենքներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով:

(33-րդ հոդվածը փոփ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)

Հոդված 34. Հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված գույքի պետական հաշվառումը

1. Հողամասերը և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքը (շենքեր, շինություններ), անկախ սեփականության ձևից, ենթակա են պետական հաշվառման:

Պետական հաշվառումն իրականացվում է հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի որակի և քանակի, նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, սեփականության ու օգտագործման սուբյեկտների վերաբերյալ ամբողջական տվյալներ ստանալու նպատակով:

Պետական հաշվառման տվյալների պարբերական ճշտման և հաշվառման նպատակով նախատեսվում է՝

1) սկզբնական հաշվառում.

2) ընթացիկ հաշվառում:

2. Պետական հաշվառումն իրականացվում է անընդհատ՝ սկզբնական հաշվառման ելակետային տվյալների հիման վրա՝ տարվա ընթացքում կատարված իրավական, որակական և քանակական փոփոխություններն արտացոլելով հաշվառման տեքստային ու գրաֆիկական փաստաթղթերում:

3. Հողամասերի պետական հաշվառման արդյունքում կազմվում է Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի տարեկան հաշվետվությունը (հողային հաշվեկշիռը) յուրաքանչյուր տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ, որը հաստատում և հրապարակում է կառավարությունը:

Պետական հաշվառման կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հոդված 35. Հողի գնահատումը

1. Հողի գնահատումը դրա կադաստրային արժեքի որոշումն է՝ հողի բերրիության, ֆիզիկական ու որակական այլ հատկանիշների, բնական և տնտեսական պայմանների, հողամասերի շրջանացմանը, գոտիականությանը, նպատակային նշանակությանը համապատասխան:

Հողը գնահատելիս օգտագործվում են հողերի մոնիթորինգի, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի, հողերի վիճակի վերաբերյալ այլ հետազոտությունների և դիտարկումների տվյալները:

2. Հողերի գնահատումն իրականացվում է հողերի նկատմամբ տարբեր գործառույթների իրականացման նպատակով՝ կադաստրային և (կամ) շուկայական արժեքներով:

3. Հողամասերի կադաստրային արժեքների տվյալները կիրառվում են անշարժ գույքի հարկը և վարձավճարները սահմանելիս և հողի նկատմամբ այլ գործառույթներ իրականացնելիս:

4. Հողերի գնահատումն իրականացվում է օրենքների և նորմատիվ իրավական ակտերի հիման վրա:

(35-րդ հոդվածը փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Գ Լ ՈՒ Խ 11.

ՀՈՂԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 36. Հողերի պահպանության նպատակները և խնդիրները

1. Հողերի պահպանությունը բնապահպանական, տնտեսական, կազմակերպական, իրավական և այլ միջոցառումների համակարգ է՝ ուղղված հողերի նպատակային ու արդյունավետ օգտագործմանը, դրանց օգտագործման սահմանափակումների պահպանմանը, գյուղատնտեսական շրջանառությունից հողերի անհիմն բացառմանը, ջրային և հողմային հողատարումից, ճահճացումից, աղակալումից պահպանմանը, հողերի բերրիության վերականգնմանն ու բարձրացմանը:

2. Հողերի պահպանության խնդիրներն են՝

1) հողերի բերրիության, ինչպես նաև հողի այլ օգտակար հատկությունների պահպանումը, բարելավումը և արդյունավետ օգտագործումը.

2) խախտված հողերի վերականգնումը, դրանք տնտեսական շրջանառության մեջ ներառումը.

3) հողերի խախտման հետ կապված աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտի հանումը, պահպանումը և օգտագործումը.

4) հողերը ջրային և հողմային հողատարումից, ողողումներից, ճահճացումից, կրկնակի աղակալումից, կարծրացումից, արտադրական և կենցաղային թափոններով, քիմիական և ռադիոակտիվ նյութերով աղտոտումից, սողանքներից, անապատացումից, հողի վիճակը վատթարացնող այլ ազդեցություններից պահպանումը.

5) մանրէամակաբուծային ու կարանտինային վնասատուների վարակումներից, մոլախոտերից, թփուտներից և հողերի վիճակի վատթարացման այլ տեսակներից գյուղատնտեսական և այլ հողերի պաշտպանությունը.

6) բնապահպանական միջոցառումների, բնության հուշարձանների, արգելավայրերի, կանաչապատ գոտիների օգտագործմանն ու պահպանմանն ուղղված միջոցառումների իրականացումը.

7) հողերի օգտագործման նկատմամբ հատուկ կարգավորման դրույթների սահմանումը և

դրանց ուղղված միջոցառումների իրականացումը:

Հողերի պահպանությունն իրականացվում է հանրապետական և տարածքային ծրագրերին համապատասխան:

3. Հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները պարտավոր են իրականացնել հողերի պահպանությանն ուղղված՝ սույն հոդվածի 2-րդ կետի 1-5-րդ ենթակետերով սահմանված միջոցառումները:

4. Հողերի վատթարացումը կանխարգելելու, դրանց բերրիությունը վերականգնելու նպատակով կառավարության սահմանած կարգով թույլատրվում է հողերը ժամանակավորապես դուրս բերել տնտեսական շրջանառությունից:

5. Օգտակար հանածոների արդյունահանման աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտի վաճառքն արգելվում է: Շինարարական և օգտակար հանածոների արդյունահանման աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտը հանվում և օգտագործվում է պակաս արդյունավետ հողերի բարելավման համար: Շինարարական աշխատանքներ կատարելու հետևանքով հանված հողի բերրի շերտի վաճառքի կարգը սահմանվում է կառավարության որոշմամբ:

Հողի բերրի շերտի օգտագործման կարգը, հանման նորմերի որոշմանը և հանված բերրի շերտի պահպանմանն ու օգտագործմանը ներկայացվող պահանջները սահմանում է կառավարությունը:

5.1. Հողագրունտը երկրի մակերևույթը ծածկող հողի շերտ է, որը չի ներառում օգտակար հանածոներ և հողի բերրի շերտ:

5.2. Հողագրունտի հանույթի կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

5.3. Օգտակար հանածոյի հանույթի նպատակով տարբեր նշանակության հողերի մեկանգամյա օգտագործման կարգը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

6. Հողերի պահպանությունը և արդյունավետ օգտագործումն իրականացվում է հողաշինարարական և բնապահպանական հանրապետական և տարածքային ծրագրերի հիման վրա:

7. Մարդու առողջության ու շրջակա բնական միջավայրի պահպանության նպատակով կառավարությունը սահմանում է հողն աղտոտումից պահպանելու ընդհանուր պահանջները, հողն աղտոտող վնասակար նյութերի ցանկը, հողն աղտոտող վնասակար նյութերի սահմանային թույլատրելի նորմերը, հողերի աղտոտվածության աստիճանի գնահատման կարգը:

8. Հողերի պահպանությանն ուղղված անհրաժեշտ միջոցառումներն իրականացնում են դրանց սեփականատերերը և օգտագործողները՝ իրենց միջոցների հաշվին:

Հանրապետական և տարածքային ծրագրերին համապատասխան կատարվող հողերի պետական պահպանության աշխատանքներն իրականացվում են պետական (համայնքային) բյուջեի միջոցների հաշվին:

9. Խախտված հողերի վերականգնմանն ուղղված միջոցառումների իրականացման նպատակով կառավարությունը սահմանում է հողերի ռեկուլտիվացմանը ներկայացվող պահանջները և խախտված հողերի դասակարգումը՝ ըստ ռեկուլտիվացման ուղղությունների:

(36-րդ հոդվածը լրաց., խմբ. 01.03.17 ՀՕ-57-Ն, լրաց. 13.06.18 ՀՕ-360-Ն, խմբ. 09.07.20 ՀՕ-365-Ն)

Հոդված 37. Շենքերի, շինությունների նախագծմանն ու շահագործմանն առաջադրվող քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ և այլ պահանջները

(վերնագիրը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

1. Նոր շենքեր և շինություններ նախագծելիս, շահագործելիս ու վերակառուցելիս, նոր տեխնոլոգիաներ ներդնելիս պետք է նախատեսվեն ու իրականացվեն հողի պահպանությանը, քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ և այլ հատուկ պահանջների (նորմերի, կանոնների, նորմատիվների) պահպանմանն ուղղված միջոցառումներ:

2. Հողի վիճակի վրա բացասական ներգործությունը և նախատեսված միջոցառումների արդյունավետությունը գնահատվում է քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ ու այլ փորձաքննությունների հիման վրա:

(37-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 38. Տեխնածին, համաճարակային և այլ վնասակար երևույթների հետևանքով

ախտահարման ենթարկված հողերի օգտագործումը

1. Տեխնածին, համաճարակային և այլ վնասակար երևույթների հետևանքով ախտահարման ենթարկված հողամասերը, որոնցում չի ապահովվում սահմանված պահանջներին (նորմերին, կանոններին, նորմատիվներին) համապատասխանող արտադրանքի ստացումը, դուրս են բերվում գյուղատնտեսական շրջանառությունից և կարող են փոխանցվել պահուստային ֆոնդի հողերի կատեգորիա՝ դրանց կոնսերվացման համար: Նման հողերում գյուղատնտեսական մթերքների արտադրությունը և իրացումն արգելվում է:

2. Տեխնածին, համաճարակային և այլ վնասակար երևույթների հետևանքով ախտահարման ենթարկված հողերի օգտագործման, պահպանական գոտիների սահմանման, այդ հողերում բնակելի տների, արտադրական և սոցիալ-մշակութային օբյեկտների պահպանման, դրանցում մելիորատիվ ու մշակութատեխնիկական աշխատանքների իրականացման կարգը՝ ճառագայթման, քիմիական և այլ վնասակար ներգործության սահմանային թույլատրելի նորմատիվների հաշվառմամբ, սահմանում է կառավարությունը:

Գ Լ ՈՒ Խ 12.

ՎԵՐԱՀՍԿՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ԿԻՐԱՌՄԱՆ, ՀՈՂԵՐԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՎ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ՆԿԱՏՄԱՄԲ

Հոդված 39. Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ պետական վերահսկողության խնդիրները

Հողային օրենսդրության, հողերի օգտագործման և պահպանման, հողային ֆոնդի նպատակային օգտագործման նկատմամբ վերահսկողության հիմնական խնդիրներն են ապահովել հողային օրենսդրության, սահմանված հատուկ պահանջների (նորմերի, կանոնների, նորմատիվների) պահպանումը, պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների, դրանց պաշտոնատար անձանց, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց կողմից հողերի արդյունավետ օգտագործմանն ու պահպանմանն ուղղված միջոցառումների իրականացումը:

Հոդված 40. Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնող մարմինները

1. Հողային օրենսդրության կիրառման, հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունն անմիջականորեն իրականացնում են հողօգտագործման ոլորտում վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմինը (այսուհետ՝ տեսչական մարմին), տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողության կարգը սահմանվում է օրենքով:

(40-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 09.07.20 ՀՕ-365-Ն)

Հոդված 41. Տեսչական մարմնի իրավասությունները հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնելիս

(վերնագիրը խմբ. 09.07.20 ՀՕ-365-Ն)

1. Տեսչական մարմինը վերահսկողություն է իրականացնում՝

1) հողային ֆոնդի նպատակային օգտագործման նկատմամբ.

2) հողային օրենսդրության պահանջների պահպանման նկատմամբ.

3) տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների՝ հողային հարաբերությունների բնագավառում իրականացվող գործունեության նկատմամբ.

4) նոր հողերի յուրացման նկատմամբ:

2. Տեսչական մարմնի ղեկավարն օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով կարող է տալ պարտադիր կատարման ցուցումներ, նշանակել վարչական տույժեր, ինչպես նաև հաղորդումներ ներկայացնել իրավասու մարմիններ՝ հողային օրենսդրության պահանջները խախտողներին օրենքով նախատեսված պատասխանատվության ենթարկելու վերաբերյալ:

(41-րդ հոդվածը խմբ., փոփ., լրաց. 09.07.20 ՀՕ-365-Ն)

Հոդված 42. Մարզպետի իրավասությունը հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողության բնագավառում

1. Մարզպետը վերահսկողություն է իրականացնում՝

1) հողային հարաբերությունների բնագավառում համայնքների ղեկավարների գործունեության նկատմամբ.

2) համայնքների հողերի օգտագործման սխեմաների, գլխավոր հատակագծերի իրականացման նկատմամբ.

3) պետական և համայնքային սեփականության հողամասերի տրամադրման, հետ վերցնելու, հողամասերի վարձավճարների և հարկերի գանձման, հողերի պահպանության միջոցառումների նկատմամբ.

4) մարզի տարածքում հանրապետական և տարածքային նախագծերի իրականացման նկատմամբ.

5) մարզի վարչական տարածքում գտնվող հողային ֆոնդի նպատակային օգտագործման, հողօգտագործողների կողմից հողային օրենսդրության պահանջների պահպանման նկատմամբ.

6) մարզի սահմանանիշերի պահպանման նկատմամբ:

2. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

(42-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 43. Համայնքի ղեկավարի իրավասությունը հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողության բնագավառում

1. Համայնքի ղեկավարը վերահսկողություն է իրականացնում՝

1) հողօգտագործողների կողմից հողային օրենսդրության պահանջների կատարման նկատմամբ.

2) հողամասերն ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու նկատմամբ.

3) հողօգտագործման սահմանների և սահմանանիշերի պահպանման նկատմամբ.

4) հողերի պահպանմանն ուղղված միջոցառումների նկատմամբ.

5) հողերի խախտման հետ կապված աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտի հանման, պահպանման և օգտագործման նկատմամբ:

2. Համայնքի ղեկավարը կանխարգելում, կասեցնում և վերացնում է ապօրինի հողօգտագործումը համայնքի վարչական սահմաններում, օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով հողային օրենսդրության պահանջները խախտողների նկատմամբ կիրառում է վարչական տույժեր, ինչպես նաև իրավասու մարմիններ է ներկայացնում հաղորդումներ՝ իրավախախտում թույլ տված անձանց՝ օրենքով սահմանված պատասխանատվության ենթարկելու վերաբերյալ:

ՀԱՏՈՒԿ ՄԱՍ

Գ Լ ՈՒ Խ 13.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻ ԵՎ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

Հոդված 44. Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության և այլ գույքային իրավունքները

1. Քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքը հողամասերն իրենց հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքն է՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումների ու այլ պայմանների պահպանմամբ:

2. Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը ծագում է պետական ու համայնքային հողերի մասնավորեցման, ժառանգման, առուվաճառքի, նվիրատվության և հողի հետ կապված այլ գործարքների ու իրավաբանական փաստերի հիման վրա:

Հոդված 45. Հողամասերի ընդհանուր սեփականության, ընդհանուր օգտագործման իրավունքը

1. Երկու կամ մի քանի անձանց մոտ սեփականության, օգտագործման ներքո գտնվող հողամասը նրանց է պատկանում համապատասխանաբար՝ ընդհանուր սեփականության, ընդհանուր օգտագործման իրավունքով:

2. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքը ծագում է երկու կամ մի քանի անձանց սեփականության իրավունքով այն հողամասն անցնելիս, որը չի կարող բաժանվել առանց դրա նպատակային նշանակության փոփոխման կամ օրենքի ուժով ենթակա չէ բաժանման, ինչպես նաև սեփականատերերի կողմից իրենց պատկանող հողամասերը կամովին՝ պայմանագրի հիման վրա, մեկ հողամասում միավորելիս:

Օրենքներով և այլ իրավական ակտերով, հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանվում են հողամասերի նվազագույն չափերը, որոնցից ցածր չի թույլատրվում ընդհանուր սեփականությունից առանձնացնել հողամասեր (ըստ օրենքի՝ անբաժանելի հողամասեր):

3. Սեփականատերերից մեկին պատկանող շենքի, շինության վերակառուցումը չի հանգեցնում ընդհանուր հողամասում նրա բաժնի մեծացմանը՝ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

4. Ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասի տնօրինումը, տիրապետումը և օգտագործումն իրականացվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Հոդված 46. Հողամասն օգտագործման տրամադրելը

Հողամասը սեփականատերն օգտագործման է տրամադրում կառուցապատման, անհատույց օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով:

Արգելվում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրելը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 63.1-ին հոդվածով սահմանված կամ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրով (ծրագրերով) սահմանված դեպքերի:

(46-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

Հոդված 47. Հողամասի անհատույց օգտագործման իրավունքը

(վերնագիրը փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

1. Հողամասի անհատույց օգտագործում է համարվում սեփականատիրոջ կողմից այլ անձի՝ օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասի տիրապետումն ու օգտագործումը:

2. Սույն օրենսգրքի 75-րդ հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված դեպքերում անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասերի օգտագործողները, պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների համաձայնությամբ կարող են հողամասերը հանձնել վարձակալության, ինչպես նաև կամովին հրաժարվել դրանցից, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

3. Անհատույց օգտագործման իրավունքի հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

(47-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

Հոդված 48. Հողամասի վարձակալության իրավունքը

1. Հողամասի վարձակալության իրավունքը վարձակալության պայմանագրի պայմաններով վճարի դիմաց հողամասի ժամկետային օգտագործման իրավունքն է:

Հողամասի սեփականատերը պայմանագրով կարող է վարձակալին տրամադրել հողամասի ենթավարձակալության և գրավ դնելու իրավունքներ:

Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնց պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները վարձակալության պայմաններով հողամասեր են տրամադրել, կարող են այդ մարմինների համաձայնությամբ իրենց հողամասերը փոխանակել կամ կամովին հրաժարվել դրանցից:

2. Վարձակալության կարող են հանձնվել պետության և համայնքի, իրավաբանական անձանց ու քաղաքացիների սեփականության ներքո գտնվող հողամասերը:

Վարձակալած հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը վարձատուի համաձայնությամբ կարող է որպես ավանդ ներդրվել իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում՝ դրանց կանոնադրություններին համապատասխան, ինչպես նաև տրամադրվել ենթավարձակալության:

3. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի վարձակալությունը չի կարող լինել 99 տարուց ավելի ժամկետով, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերինը, որոնց վարձակալության ժամկետը սահմանվում է մինչև 25 տարի, ընդ որում, վարձակալը վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելիս կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում ձեռք բերելիս նախապատվության իրավունք ունի:

3.1. Սույն հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված գյուղատնտեսական նշանակության հողերից արոտավայրերի վարձակալության ժամկետը կարող է երկարաձգվել մինչև 25 տարի ժամկետով՝ սոցիալական կամ բարեգործական կամ կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր (այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր) իրականացնելու նպատակով:

3.2. Սույն հոդվածի 3.1-ին մասում նշված սոցիալական կամ բարեգործական կամ կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրերի (այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի) իրականացման նպատակով գյուղատնտեսական նշանակության հողերից արոտավայրերը վարձակալության իրավունքով տրամադրվելու պարագայում վարձակալը պարտավոր է օգտագործել ըստ նպատակային և գործառնական նշանակության:

4. Պետության և համայնքի հողերից հողամասերի վարձակալության իրավունքը տրամադրվում է մրցույթով՝ հրապարակային սակարկությունների միջոցով:

Հողամասերի՝ առանց մրցույթի տրամադրման դեպքերը սահմանում է կառավարությունը:

5. Վարձակալության պայմանագիրը կրկին կնքելիս նախապատվության իրավունքը վարձակալության ժամկետի շրջանակներում փոխանցվում է իրավահաջորդության կարգով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

6. Վարձատուի փոփոխման դեպքում վարձակալության պայմանագիրը կարող է դադարել միայն Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված դեպքերում և կարգով:

(48-րդ հոդվածը լրաց. 22.10.25 ՀՕ-341-Ն)

(22.10.25 ՀՕ-341-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 48[1]. Հողամասի կառուցապատման իրավունքը

1. 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 ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

2. Կառուցապատման իրավունքով հողամասն օգտագործելու իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Կառուցապատման իրավունքը կարող է փոխանցվել այլ անձի՝ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով:

3. Սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասում կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

4. Կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է պայմանագրով սահմանված ժամկետով և չի կարող գերազանցել 99 տարին, եթե օրենքով ավելի կարճ ժամկետ նախատեսված չէ:

5. Կառուցապատման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

6. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են միայն սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերից, ինչպես նաև այդ հոդվածով չսահմանված հողամասերից՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում:

7. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են մրցույթով՝ սույն օրենսգրքի 76-80-րդ հոդվածներով սահմանված կարգով, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով կամ այլ օրենքներով:

8. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի կառուցապատման իրավունքի տարեկան վարձավճարի չափը չի կարող պակաս լինել անշարժ գույքի հարկի տարեկան դրույքաչափից:

(48[1]-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, խմբ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 49. Հողամասի նկատմամբ իրավունքների սահմանափակումները

1. Պետության և համայնքների սեփականություն համարվող հողերից տրամադրված կամ այլ հիմքերով ձեռք բերված հողամասերի նկատմամբ իրավունքները կարող են սահմանափակվել՝

1) որոշակի անձանց դրանք վաճառելու կամ այլ կերպ օտարելու արգելքով կամ որոշակի անձանց ցանկացած պահի կամ սահմանված ժամկետում օտարելու պարտավորությամբ.

2) վարձակալության կամ ենթավարձակալության հանձնելու արգելքով.

3) վաճառքի դեպքում հայտարարված գնով գնելու նախապատվության իրավունքով.

4) որոշակի ժառանգների՝ որպես ժառանգություն փոխանցելու պայմանով (գյուղատնտեսական հողերի համար).

5) որոշակի ժամկետներում սահմանված կարգով համաձայնեցված նախագծով հողամասի կառուցապատումն սկսելու և ավարտելու կամ յուրացնելու կամ կառուցապատման իրավունքը բացառելու պայմանով.

6) հողամասում գտնվող գեոդեզիական կետերը պահպանելու պահանջով.

7) առանց սահմանված կարգով համաձայնեցման անշարժ գույքի արտաքին տեսքը փոփոխելու, վերակառուցելու, շենքերը և շինությունները քանդելու արգելքով.

8) ճանապարհի կամ դրա մի մասի շինարարության, վերանորոգման և պահպանման պայմանով.

9) գործունեության առանձին տեսակների արգելքով.

10) հողամասի նպատակային օգտագործման փոփոխման արգելքով.

11) բնապահպան պահանջների պահպանման կամ որոշակի աշխատանքներ կատարելու, ներառյալ՝ կենդանական աշխարհը, հողաշերտը, հազվագյուտ բույսերը, բնության, պատմության և մշակույթի հուշարձանները, հնէաբանական օբյեկտները պահպանելու պայմանով.

12) իր հողամասում սահմանված ժամկետում և սահմանված կարգով այլ անձանց որսորդության, ձկնորսության, վայրի բույսեր հավաքելու իրավունք տրամադրելու պայմանով.

13) վայրի կենդանիների գոյության, բնական միջավայրի և միգրացիայի ուղիների պահպանման պայմանով.

14) այլ պարտավորություններով, սահմանափակումներով կամ պայմաններով:

2. Հողամասի նկատմամբ իրավունքների սահմանափակումները սահմանվում են անմիջականորեն՝ օրենքով, այլ իրավական ակտերով, պայմանագրով կամ դատական կարգով:

(49-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)

Հոդված 50. Հողամասի սերվիտուտը

1. Հողամասի սերվիտուտը մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հողամասերից

սահմանափակ օգտվելու իրավունքն է:

Սերվիտուտը կարող է սահմանվել հողամասերի սեփականատերերի համաձայնությամբ կամ դատական ակտով:

2. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի պահանջել, ներառյալ՝ դատական կարգով, որ իրեն սերվիտուտ տրամադրվի հողամասը պահպանելու և սպասարկելու համար:

3. Հողամասը կարող է ծանրաբեռնվել հետևյալ սերվիտուտներով՝

1) հողամասով անցնելու կամ երթևեկելու համար.

2) հողամասով էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի, ջրամատակարարման և գազամատակարարման խողովակաշարերի անցկացման, շահագործման և վերանորոգման համար.

3) այլ հողամասի հողի բարելավման նպատակով հողում դրենաժային աշխատանքներ կատարելու համար.

4) հողամասից ջուր վերցնելու համար.

5) հողամասով անասունների անցնելու, խոտհնձի, անասուններ արածեցնելու համար՝ տեղական պայմաններին և սովորույթներին համապատասխան ժամանակահատվածում.

6) հողամասում ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրության համար անհրաժեշտ հետախուզական, հետազոտական և այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար.

7) հողամասի սահմաններում գտնվող գեոդեզիական կետերին, պատմության, մշակութային և հնագիտական հուշարձաններին անարգել մոտենալու համար.

8) իր հողամասի շենքերը, շինությունները սահմանակից հողամասի կամ դրանում եղած շենքերի, շինությունների վրա հենելու կամ որոշակի բարձրությամբ հարևան հողամասի վրա կախելու համար.

9) սահմանակից հողամասում շենքերի, շինությունների բարձրությունը սահմանափակելու համար.

10) սահմանակից հողամասում պաշտպանական անտառատնկարկներ կամ այլ բնապահպանական օբյեկտներ ստեղծելու համար.

11) այլ սերվիտուտներ, առանց որոնց անհնար է բավարարել հողամասն իր նշանակությամբ օգտագործելու համար անհրաժեշտ պահանջները:

4. Սերվիտուտ կարող է սահմանվել ցանկացած իրավունքում գտնվող հողամասի նկատմամբ ու կարող է լինել ժամանակավոր և (կամ) մշտական:

5. Սերվիտուտը պետք է հնարավորին չափ նվազ ծանրաբեռնի հողամասը:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի վճար պահանջել այն անձանցից, ի շահ որոնց սահմանվել է սերվիտուտը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենսդրությամբ:

6. Սերվիտուտները ենթակա են պետական գրանցման:

7. Սերվիտուտը պահպանվում է հողամասը մեկ անձից մյուսին անցնելիս:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատիրոջ պահանջով սերվիտուտը կարող է դադարեցվել դրա հիմքերի վերացման կամ հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխման կապակցությամբ:

Եթե սերվիտուտով ծանրաբեռնվելու արդյունքում հողամասը չի կարող օգտագործվել իր նպատակային և գործառնական նշանակությանը համապատասխան, սեփականատերն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել դադարեցնել սերվիտուտը կամ փոփոխել նպատակային նշանակությունը:

⚖ Հոդված 51. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ծագման հիմքերը

Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքները, ինչպես նաև հողամասերի նկատմամբ օգտագործման իրավունքների սահմանափակումները ծագում են՝

1) պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներից և նրանց հետ կնքած պայմանագրերից.

2) քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց միջև հողամասի հետ կապված պայմանագրերից և այլ գործարքներից.

3) ձեռքբերման վաղեմության ուժով.

4) հողամասի նկատմամբ իրավունք սահմանող դատական ակտերով՝ բացառությամբ

պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք առաջացնող դեպքերի.

5) քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց այլ գործողություններից, ինչպես նաև իրադարձություններից, որոնց հետ օրենքը կամ այլ իրավական ակտը կապում է հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ծագումը և դրանց օգտագործման պարտադիր պայմանները:

(51-րդ հոդվածը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)

Հոդված 52. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթերը

1. Հողամասի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթեր են համարվում Քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված փաստաթղթերը:

2. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ նախկինում տրված փաստաթղթերն անշարժ գույքի օտարման գործարքներ կատարելու դեպքում հանձնվում են անշարժ գույքի միասնական կադաստր վարող պետական մարմին:

3. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների մասին պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների տված փաստաթղթերից ծագող իրավունքները սահմանված կարգով պետական գրանցումից հետո վավեր են և գործում են Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ տարածքում:

4. Մինչև 1999 թվականի մայիսի 6-ը հողամասերի նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ սահմանված կարգով տրված, ձեռք բերված փաստաթղթերն ունեն իրավաբանական ուժ, վերագրանցման ենթակա չեն և հիմք են հանդիսանում անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքներ կատարելու համար:

Հոդված 53. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը

1. Հողամասերի նկատմամբ պետության, համայնքների, քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը ենթակա են պետական գրանցման:

2. Պետությունը չի երաշխավորում հողամասի նկատմամբ չգրանցված իրավունքների պաշտպանությունը և անձեռնմխելիությունը:

3. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման և դրա մերժման կարգը սահմանվում է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով:

Հոդված 54. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ծագման պահը

Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ գույքային իրավունքները ծագում են պետական գրանցման պահից:

Գ Լ ՈՒ Խ 14.

ՀՈՂԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 55. Պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող հողերը

Քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց կամ համայնքներին չպատկանող հողերը պետության սեփականությունն են:

Պետությունը կարող է սեփականության իրավունքով հողամասեր գնել համայնքներից, քաղաքացիներից և իրավաբանական անձանցից:

Հոդված 56. Համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողերը

(վերնագիրը փոփ. 19.10.16 ՀՕ-170-Ն)

1. Համայնքների սեփականությանն են պատկանում տվյալ համայնքի սահմանագծի ներսում գտնվող հողերը, բացառությամբ պետությանը, քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց և սեփականության այլ սուբյեկտներին պատկանող հողերի:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականության հողերը սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ չորս տարվա ընթացքում, կառավարության որոշմամբ առանձնացվում և հողամասի հատակագծի հիման վրա անհատույց սեփականության իրավունքով փոխանցվում են համայնքներին:

Համայնքի սեփականությանը կարող են պատկանել նաև համայնքի սահմանից դուրս գտնվող և համայնքի սեփականությանը հանձնված կամ համայնքի ձեռք բերած հողամասերը:

2. Համայնքների զարգացման համար պետությունը կարող է իր սեփականության ներքո գտնվող հողերից համայնքներին անհատույց սեփականության իրավունքով հողամասեր տրամադրել:

3. Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերից դրանց սեփականատերերի հրաժարվելու կամ սույն օրենսգրքի 102-րդ հոդվածով սահմանված հիմքերով հողամասի նկատմամբ իրավունքը դադարելու դեպքում այդ հողամասերն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անցնում են համայնքների սեփականությանը, ընդ որում՝ սույն օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8.1-ին կետով նախատեսված դեպքում հողամասն անցնում է համայնքի սեփականությանը, եթե այն հարկադիր կարգով չի օտարվել երրորդ անձանց, և նախկին սեփականատիրոջը հատուցվել է հողի արժեքը:

4. ***(կետն ուժը կորցրել է 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)***

5. Համայնքի սեփականության ներքո գտնվող հողերը կառավարում և տնօրինում են համայնքի ղեկավարն ու ավագանին՝ Քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով ու նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով:

6. Տարբեր համայնքների միջև համայնքային հողերի միավորումը, փոխանակությունը և վերաբաշխումը կատարվում է օրենքով սահմանված կարգով:

7. Տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրենց իրավասության շրջանակներում կարգավորում են հողային հարաբերությունները:

Տեղական ինքնակառավարման մարմնի՝ Քաղաքացիական օրենսգրքից, սույն օրենսգրքից և այլ օրենքներից բխող հողային հարաբերությունները կարգավորող ակտերը գործում են համայնքի ամբողջ տարածքում և պարտադիր են կատարման հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների կողմից:

8. Տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումների հիման վրա համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը կարող են վաճառվել կամ տրվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով՝ Քաղաքացիական օրենսգրքով և սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

(56-րդ հոդվածը փոփ. 03.03.04 ՀՕ-43-Ն, 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, 19.10.16 ՀՕ-170-Ն, լրաց. 16.01.18 ՀՕ-73-Ն)

⚖Հոդված 57. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի տրամադրումը

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 կամ այն հողամասերի, որոնք տրամադրվում են «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի (ծրագրերի) շրջանակներում:

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:

2. Տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողամասերը տրամադրում են սույն օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով սահմանված կարգով հաստատված գլխավոր հատակագծերին, քաղաքաշինական գոտիավորման նախագծերին ու հողերի օգտագործման սխեմաներին համապատասխան:

3. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

4. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

5. Տարվա ընթացքում տրամադրված հողամասերը, սահմանված կարգով պետական գրանցումից հետո, արտահայտվում են ամենամյա հողային հաշվետվություններում, որոնք հողամասերի պետական հաշվառում իրականացնող պետական մարմինն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ներկայացնում է կառավարության հաստատմանը:

Մինչև սույն մասին համապատասխան՝ հողամասի նկատմամբ սահմանված կարգով գույքային իրավունքի պետական գրանցում ստանալը հողամասը՝ դրա սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից կարող է օգտագործվել նախկին նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ:

6. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)***

7. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասեր տրամադրելու կարգը սահմանում է կառավարությունը:

(57-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, խմբ., փոփ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, խմբ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն)

Հոդված 58. Հողամասերի տրամադրման մերժման հիմքերը և դրանց բողոքարկումը

1. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց հողամաս տրամադրելու վերաբերյալ դիմումները պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից կարող են մերժվել, եթե՝

1) դիմումում նշված՝ հողամասի օգտագործման նպատակը չի համապատասխանում քաղաքաշինական, հողաշինարարական փաստաթղթերին.

2) հողամասի տրամադրումը կարող է խախտել այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը:

Գոյություն ունեցող օբյեկտների ընդլայնման համար հողամասեր տրամադրելու վերաբերյալ դիմումները կարող են մերժվել նաև, եթե դիմումի առարկա հողամասը կարող է որպես առանձին գույքային միավոր տրամադրվել հրապարակային սակարկությունների միջոցով, ինչպես նաև, եթե հողամասի տրամադրման արդյունքում ծագում է լրացուցիչ սերվիտուտ սահմանելու անհրաժեշտություն:

2. Հողամասերի տրամադրման վերաբերյալ դիմումները կարող են մերժվել նաև օրենքներով և նորմատիվ իրավական այլ ակտերով սահմանված հիմքերով:

3. Հողամասերի տրամադրման վերաբերյալ դիմումները մերժելու մասին պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումները կարող են բողոքարկվել դատարան:

4. Հողամաս տրամադրելու դիմումի քննարկման համար սահմանված ժամկետի խախտումը համարվում է դիմումի մերժում:

5. Դատական ակտերը հիմք են հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ձևակերպման համար:

(58-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)

Հոդված 59. Տեղանքում հողամասի սահմանների որոշումը: Հողամասի հատակագիծը

1. Հողամասի հատակագիծը օգտագործման համար սահմանված մասշտաբով գծված հողամասի տեղագրական գծագիրը (քարտեզն) է, որում, տվյալ հողամասի սահմաններում, վերջին նկարահանման (հանութագրման) պահին և հողաշինության վերջին նախագծին համապատասխան, պատկերված են հողամասի իրավիճակը և սահմանները:

2. Հողամասը տրամադրելու համար՝ մինչև այն տրամադրելու մասին որոշում ընդունելը, հողամասի սահմանները տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից նախապես որոշվում են տեղանքում և քարտեզի վրա: Պետական կամ համայնքային սեփականության հողերի օտարման կամ օգտագործման տրամադրման դեպքում համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողամասերի հատակագծերը հաստատում են համայնքների ղեկավարները:

3. Հողամասի հատակագիծը և նկարագրությունը, սահմանանիշերի տեղադրումը

կատարվում են հողամասն ստացողի միջոցների հաշվին: Հողամասի հատակագիծն ու նկարագրությունը կազմում և նրա սահմանները տեղանքում ամրացնում են լիազորված պետական մարմինը կամ հողաշինարարական աշխատանքներ կատարելու լիցենզիա ունեցող անհատ ձեռնարկատերերը կամ իրավաբանական անձինք:

Հողամասի հաստատված հատակագիծը հողամասի նկատմամբ իրավունքը հավաստող փաստաթղթերի անբաժանելի մասն է:

Հողամասերի հատակագծերի բնօրինակները պահպանվում են հողամաս հատկացնող մարմիններում և անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում, որոնցից սահմանված կարգով տրամադրվում են պատճեններ:

4. Սույն հոդվածով սահմանված կարգով որոշվում են հողամասի օտարված մասի սահմանները:

(59-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

⚖Հոդված 60. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով չփոխանցվող հողերը

Արգելվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերը, որոնք՝

1) պատմական և մշակութային արժեքների օբյեկտներ են, բացառությամբ Հայաստանյայց Առաքելական Սուրբ Եկեղեցուն (Մայր Աթոռ Սուրբ Էջմիածնին) սեփականության իրավունքով փոխանցված և փոխանցվող եկեղեցիների և եկեղեցապատկան կառույցների կառուցապատման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասերի.

2) բնության հատուկ պահպանվող տարածքներից պետական բնական արգելոցներ են, բնության պետական արգելավայրեր, բնության հուշարձաններ, ազգային զբոսայգիներ, ծառաբանական զբոսայգիներ, բուսաբանական այգիներ, ինչպես նաև այդ նպատակների համար պահեստավորված տարածքներ.

3) օրենքով պաշտպանվող սանիտարական պահպանության տարածքների սահմանների շրջանում բուժիչ-առողջարանային վայրեր են, որոնց ցանկը սահմանում է կառավարությունը.

4) զբաղեցված են պետական սեփականություն հանդիսացող անտառով.

5) պետական մելիորատիվ համակարգերի կամ ջրային ֆոնդի կազմի մեջ մտնող ջրային օբյեկտների հողեր են, որոնց ցանկը սահմանում է կառավարությունը.

6) բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողեր են (հրապարակներ, փողոցներ, ճանապարհներ, գետափեր, զբոսայգիներ, պուրակներ, այգիներ, լողափեր և ընդհանուր օգտագործման այլ տարածքներ).

7) պետության կողմից հաշվառված և գրանցված օգտակար հանածոների տեղադրվածություններ են.

8) ենթարկված են ռադիոակտիվ և քիմիական աղտոտման, կենսածին վարակման.

9) կառավարության սահմանած ցանկով տրամադրված են պետական գիտահետազոտական կազմակերպություններին (կրթական, սելեկցիոն և այլն)՝ մինչև սահմանված կարգով դրանց լուծարումը.

10) զբաղեցված են ընդհանուր օգտագործման արոտավայրերով, անասունների անցատեղերով, ճանապարհներով, բնական ջրհորներով, աղբյուրներով և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշմամբ, այլ օբյեկտներով.

11) ջրային օբյեկտների և ավազանների առափնյա շերտերի, ընդհանուր օգտագործման ավտոմոբիլային, երկաթուղային ճանապարհների, խողովակաշարային և այլ տրանսպորտի համար առանձնացված շերտերի, էլեկտրահաղորդիչ գծերի, մայրուղային ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգերի, գազատարների, ջրանցքների, ինչպես նաև դրանց հեռանկարային զարգացման համար առանձնացված (պահեստավորված) հողեր են.

12) վիճելի տարածքներ են՝ մինչև վեճերի լուծումը.

13) հատուկ նշանակության հողեր, պետական կամ համայնքային գերեզմանատներ են, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Օրենքով կարող են սահմանվել քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության չփոխանցվող այլ հողամասեր:

Սույն հոդվածով սահմանված հողամասերի կառուցապատման առանձնահատկությունները կարող են սահմանվել օրենքով և այլ իրավական ակտերով:

Սույն հոդվածով նախատեսված սահմանափակումները չեն տարածվում պետական

սեփականություն հանդիսացող հողամասերը համայնքներին փոխանցելու դեպքերի վրա:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաստատված քաղաքաշինական և հողաշինարարական փաստաթղթերով նախատեսված հողամասերը, բացառապես նպատակային կամ գործառնական նշանակության (հողատեսքի) փոփոխմամբ պայմանավորված, սույն հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկից դուրս գալու դեպքում կարող են օտարվել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով՝ առանց նախկինում պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերն անհատույց սեփականության իրավունքով համայնքին փոխանցելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումներում փոփոխություն կատարելու՝ համայնքի ղեկավարի տված՝ տվյալ հողամասը սույն հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում այլևս ընդգրկված չլինելու վերաբերյալ տեղեկանքի հիման վրա:

(60-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 05.02.02 ՀՕ-296, լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, խմբ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 08.12.11 ՀՕ-352-Ն, փոփ. 29.04.15 ՀՕ-28-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, լրաց. 25.03.26 ՀՕ-116-Ն)

(25.03.26 ՀՕ-116-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Գ Լ ՈՒ Խ 15.

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՈՒՄԸ

Հոդված 61. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի (այդ թվում՝ կառուցապատված) մասնավորեցումն ու օտարումն իրականացնող լիազոր մարմինները

(վերնագիրը լրաց. 23.03.18 ՀՕ-300-Ն)

1. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի (այդ թվում՝ կառուցապատված) մասնավորեցումն ու օտարումն իրականացնում են՝

1) համայնքների վարչական սահմաններում՝ համայնքների ղեկավարները, բացառությամբ սույն մասի 2-րդ կետում նշված դեպքերի.

2) իրավաբանական անձանց մասնավորեցման (սեփականաշնորհման), կառուցապատված հողամասերի (այդ թվում՝ կառուցապատված հողամասերի օպտիմալացման արդյունքով առանձնացված՝ չկառուցապատված հողամասերի), ինչպես նաև պետական կամ ենթակա պետական մարմիններին հանձնված (ամրացված) պետական հողամասերի դեպքերում՝ պետական գույքի կառավարման լիազոր մարմինը՝ «Պետական գույքի մասնավորեցման (սեփականաշնորհման) մասին» և «Պետական գույքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով, սույն օրենսգրքով, մասնավորեցման և օտարման մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

(61-րդ հոդվածը փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, լրաց., խմբ. 23.03.18 ՀՕ-300-Ն, փոփ. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, խմբ. 07.12.22 ՀՕ-519-Ն, փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

Հոդված 62. Հողամասերի մասնավորեցման ընդհանուր պայմանները

1. Հողամասերի մասնավորեցումը պետության և համայնքների սեփականության ներքո գտնվող հողերից սեփականության իրավունքով հողամասերի տրամադրումն է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց:

2. Պետության կամ համայնքների սեփականությանը պատկանող և քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց մոտ օգտագործման (մինչև դրա ժամկետի լրանալը) իրավունքով գտնվող հողամասերը չեն կարող օտարվել այլ անձի, եթե սահմանված կարգով չի լուծվել պայմանագիրը:

3. Հողամասը կարող է մասնավորեցվել դրա վրա գտնվող շենքի, շինության սեփականատիրոջը (սեփականատերերին):

4. Եթե շենքում, շինությունում (ներառյալ՝ ներկառույց-կցակառույց շենքերում, շինություններում) պահպանվում է պետական կամ համայնքային սեփականության բաժնեմասը, ապա հողամասը ենթակա չէ մասնավորեցման, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով:

5. Հողամասի սահմանները սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի ցանկությամբ և նրանց

միջոցների հաշվին կարող են տեղանքում սահմանված կարգով սահմանազատվել սահմանանիշերով, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության, տնամերձ և այգեգործական հողերի, որոնց սահմանների ամրացման կարգը սահմանում է պետական լիազորված մարմինը:

6. Մեկից ավելի անձանց սեփականությունը հանդիսացող առանձին կանգնած օբյեկտներով զբաղեցված, տարածքային սահմաններով նիշավորված հողամասը կարող է վաճառվել կամ ընդհանուր սեփականության իրավունքով հանձնվել սեփականության՝ հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության ռեժիմին ենթարկվելու մասին բոլոր դիմում ներկայացնողների պարտավորությունները պայմանագրում ներառելու պայմանով, եթե նրանք համաձայնության են եկել հողամասի նկատմամբ իրավունքում իրենց բաժինների մասին և համաձայնագիրը ձևակերպել են պայմանագրով:

7. Մասնավորեցվող հողամասի տարածքները պետք է այնպես ճշգրտվեն, որպեսզի առավելագույնս բացառվի սերվիտուտներ սահմանելու անհրաժեշտությունը:

8. Հայաստանի Հանրապետության սահմանային գետերի ու ջրավազանների առափնյա շերտի լայնությունը, որը ենթակա չէ մասնավորեցման, որոշվում է «Հայաստանի Հանրապետության պետական սահմանի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով և այլ օրենքներով:

9. Պետության և համայնքների բյուջետային և պետական հիմնարկների զբաղեցրած հողամասերի վաճառք չի թույլատրվում մինչև սահմանված կարգով դրանց լուծարումը:

10. Արգելվում է այն արտադրական օբյեկտների հողամասերի մասնավորեցումը, որոնք բնապահպանական և սոցիալական ծրագրերով պետք է հանվեն բնակավայրերի սահմանագծից կամ տեղափոխվեն այլ վայր:

11. Կառուցապատված հողամասերի փոխանցումը սեփականության իրավունքով իրականացվում է քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին համապատասխան՝ նախատեսվող նպատակային նշանակության հաշվառմամբ:

Հողամասի ընթացիկ օգտագործումը սահմանված կարգով հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով նախատեսվածին չհամապատասխանելու դեպքում մասնավորեցում չի կատարվում:

12. Մինչև համապատասխան որոշման ուժի մեջ մտնելը մասնավորեցման ենթակա չեն այն վիճելի հողամասերը, որոնց նկատմամբ իրականացվում է դատական վարույթ:

Արգելքը վերաբերում է նաև հողամասի վրա գտնվող շենքերի, շինությունների պատկանելության մասին դատական վեճերի դեպքերին:

13. Հողամասի մասնավորեցման համար քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը պարտավոր է ներկայացնել՝

1) հողամասի վրա գտնվող շենքի, շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման վերաբերյալ փաստաթուղթը, եթե հողամասը կառուցապատված է.

2) հողամասի օգտագործման իրավունքի գրանցման փաստաթղթերը.

3) սահմանված կարգով կազմված հողամասի հատակագիծը.

4) հողամասի վրա գտնվող շենքի, շինության բոլոր սեփականատերերի դիմումները:

(62-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)

Հոդված 63. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի օտարումը

Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերն օտարվում են օրենսդրությամբ չարգելված նպատակներով օգտագործելու համար: Օտարման ենթակա հողամասերը որոշվում են հողերի օգտագործման սխեմաների, գլխավոր հատակագծերի հիման վրա:

Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերն օտարվում են՝

1) սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով.

2) ուղղակի վաճառելու միջոցով.

3) էլեկտրոնային աճուրդով (այսուհետ՝ աճուրդ).

4) փոխանակությամբ:

(63-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, խմբ. 17.12.25 ՀՕ-505-Ն)

(17.12.25 ՀՕ-505-Ն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 63.1. Օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար հողամասերի տրամադրումը

1. Օտարերկրյա պետությունները և միջազգային կազմակերպությունները դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար ցանկացած սեփականատիրոջից օրենքով սահմանված կարգով հողամաս կարող են ձեռք բերել կամ վարձակալել կամ անհատույց օգտագործման կամ կառուցապատման իրավունքով օգտագործել միայն Հայաստանի Հանրապետության արտաքին գործերի բնագավառում լիազորված պետական կառավարման մարմնի հիմնավորված միջնորդության հիման վրա ընդունված Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման կամ միջազգային պայմանագրի համաձայն՝ պահպանելով փոխադարձության սկզբունքը:

2. Պետության սեփականություն համարվող հողամասերը օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար տրամադրվում են ուղղակի վաճառքի, անհատույց սեփականության իրավունքով տրամադրման, ինչպես նաև վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման, կառուցապատման իրավունքով՝ պահպանելով փոխադարձության սկզբունքը:

(63.1-ին հոդվածը լրաց. 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

⚖Հոդված 64. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելը

1. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրվում են գյուղատնտեսական գործունեության համար և որպես տնամերձ կամ անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար՝

1) սահմանամերձ, լեռնային, բարձրլեռնային, երկրաշարժից տուժած և լքված բնակավայրերում (ցանկը հաստատում է կառավարությունը) այն ընտանիքներին, որոնք նախկինում չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար հողամասեր.

2) Հայաստանի Հանրապետությունում բնակվող այն ընտանիքներին, որոնք ցանկություն են հայտնում մշտական բնակություն հաստատել սույն հոդվածի 1-ին կետի 1-ին ենթակետում նշված բնակավայրերում.

3) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ վերաբնակեցվածներին.

4) հողի սեփականաշնորհում իրականացրած համայնքներում բնակվող՝ զոհված և հաշմանդամ դարձած ազատամարտիկների, «Զինծառայողների և նրանց ընտանիքների անդամների սոցիալական ապահովության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված անձանց, չորս և ավելի երեխա ունեցող ընտանիքներին, որոնք չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, նախկինում չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար հողամաս.

5) բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցող այն բռնադատվածներին, ովքեր չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, նախկինում չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման համար չծանրաբեռնված հողամաս այն բնակավայրերում, որտեղ նրանք բնակվել են բռնադատման պահին:

Հողամասերը անհատույց տրամադրվում են պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերից, իսկ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերի բացակայության դեպքում՝ համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերից:

Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի բացակայության դեպքում սույն հոդվածի 1-ին կետի 1-ին, 4-րդ և 5-րդ ենթակետերում նշված անձանց համար պետական բյուջեի միջոցների հաշվին հողամաս է գնվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 1-ին կետի 5-րդ ենթակետով նախատեսված արտոնությունից օգտվում են նաև մահապատժի դատապարտված, ինչպես նաև ազատազրկման ձևով պատիժը կրելիս կամ այդ պատիժը կրելուց հետո մահացած բռնադատվածի առաջին հերթի ժառանգները:

Հողամասի անհատույց տրամադրումից օգտվող ընտանիքներին գյուղատնտեսական գործունեության համար սեփականության իրավունքով տրամադրվող հողամասի չափը որոշվում է տվյալ համայնքում սեփականաշնորհված հողաբաժնի չափից ոչ ավելի՝ ընտանիք-ընտանիքի անդամ հարաբերությամբ, իսկ տնամերձ հողամասերի չափը՝ հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերով: Դրանց բացակայության դեպքում չափերը սահմանում է կառավարությունը:

Գյուղատնտեսական գործունեության համար անհատույց տրամադրված հողամասերի օգտագործումն այլ նպատակներով արգելվում է:

1[1]. Պետական և համայնքների սեփականության հողամասերի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ (այդ թվում նաև՝ շենքի տակ գտնվող) հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված կարգով անհատույց փոխանցվում է տվյալ շենքի բնակարանների և (կամ) ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով:

1.2. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրվում են Հայաստանյայց Առաքելական Սուրբ Եկեղեցուն (Մայր Աթոռ Սուրբ Էջմիածնին)՝ եկեղեցիների և եկեղեցապատկան կառույցների շինարարության ու դրանց սպասարկման համար:

2. Առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում նշված հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, եթե՝

1) համայնքի հողերի օգտագործման սխեմայով կամ գլխավոր հատակագծով տվյալ հողակտորը նախատեսված չէ այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար.

2) հողօգտագործումը չի խոչընդոտում այլ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործմանը.

3) հողամասը չի ընդգրկված ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների (ավտոճանապարհներ, երկաթգծեր, էլեկտրահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, կապի ցանցեր, գազատարներ, ջրանցքներ) օտարման գոտիներում և սպասարկման համար նախատեսված տարածքներում, հնագիտական, պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության գոտիներում, բնապահպանական արժեք ներկայացնող հողամասերում:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ կետում նշված՝ չափից ավելի հողամաս օգտագործելու դեպքում ավելի հողամասը ուղղակի վաճառքի կարգով օտարվում է փաստացի օգտագործողին՝ հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի 30 տոկոսի չափով կամ տրվում է վարձակալության՝ անշարժ գույքի հարկի տարեկան դրույքաչափին հավասարեցված վարձավճարով:

4. Եթե օգտագործողը հրաժարվում է գնել կամ վարձակալել սահմանված չափից ավելի մակերես ունեցող հողամասը, ապա այն վաճառվում է աճուրդով:

5. ***(մասն ուժը կորցրել է 20.05.09 ՀՕ-135-Ն)***

6. Սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված հիմքերով պետական սեփականությանը պատկանող հողամասերը տրամադրվում են մեկ անգամ՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման ժամանակ:

7. Սույն հոդվածի 1-ին կետում սահմանված իմաստով ընտանիք է համարվում ամուսնական կապերով համատեղ կյանք վարող քաղաքացիների միությունը:

8. Մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (ներառյալ՝ սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերված հողամասերը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի) նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են՝

1) տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը.

2) հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը, եթե դրանց վրա սահմանված կարգով կառուցվել են շենքեր և շինություններ, այդ թվում՝ կիսակառույց շենքեր, շինություններ՝ անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից:

Տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման, հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման, բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասերի վրա չի տարածվում սույն օրենսգրքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ կետի առաջին պարբերությամբ նախատեսված սահմանափակումը:

9. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի առուվաճառքի, նվիրատվության,

փոխանակման, իրավաբանական անձի բաժնետոմսի (բաժնեմասի, փայի) դիմաց բաժնետոմսի (բաժնեմասի, փայի) սեփականատիրոջը հանձնման կամ իրավաբանական անձանց լուծարումից հետո նրա հիմնադիրներին (մասնակիցներին) հանձնման, այդ թվում՝ պարտատերերի պահանջների բավարարման կամ բռնագանձման հետևանքով հողամասի սեփականատիրոջ փոփոխության դեպքում անկախ այն հանգամանքից, թե հողամասը ձեռք է բերվում հատուցմամբ կամ անհատույց, ձեռք բերողը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի՝ վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքը:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

Սույն կետի կադաստրային արժեքը վճարելու պահանջը չի տարածվում Հայաստանի Հանրապետությանը կամ Հայաստանի Հանրապետության համայնքներին օտարվող հողամասերի վրա:

10. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց ձեռք բերելուց հետո հողամասի գործառնական նշանակությունը բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար (այդ թվում՝ բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման համար) փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան համայնքային բյուջե պետք է վճարի հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող՝ հողամասի կադաստրային արժեքը:

Սույն մասով նախատեսված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցումը մերժվում է, եթե ձեռք բերողը չի ներկայացնում հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու մասին տեղական ինքնակառավարման մարմնի որոշումն ուժի մեջ մտնելու պահին գործող՝ հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը:

11. Մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը հասարակական և արտադրական օբյեկտների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված, սակայն 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ի դրությամբ դեռևս չկառուցապատված հողամասերի վարձակալները կամ օգտագործողները իրենց ցանկությամբ մինչև 2006 թվականի դեկտեմբերի 31-ը հողամասերի նկատմամբ կարող են ձեռք բերել սեփականության իրավունք՝ հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ միանվագ վճարելու պայմանով, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի:

Սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք են սույն կետով նախատեսված հողամասերի կադաստրային արժեքի վճարի անդորրագիրը և հողամասի վարձակալի կամ օգտագործողի դիմումը:

Սեփականության իրավունք նրանք կարող են ձեռք բերել ինչպես ամբողջ հողամասի, այնպես էլ դրա մասի նկատմամբ, պայմանով, որ հողամասը նախօրոք սեփականատիրոջ սահմանած կարգով բաժանվի առանձին գույքային միավորների, իսկ դրանց նկատմամբ սեփականատիրոջ և համապատասխան օգտագործողի իրավունքները գրանցվեն գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Սույն կետով սահմանված կարգով մեկ տարվա ընթացքում սեփականության իրավունք ձեռք չբերած, ինչպես նաև սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք պահպանում են հողամասի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրենց իրավունքը և շենքերի, շինությունների նկատմամբ իրենց սեփականության իրավունքը հողամասի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրով սահմանված ժամկետներում: Պայմանագրով սահմանված ժամկետները լրանալուց հետո ծագած իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

12. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք անհատույց ձեռք բերած անձինք իրենց ցանկությամբ կարող են միանվագ վճարել հողամասի վճարման պահին գործող կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ՝ վճարի անդորրագիրը ներկայացնելով գրանցում իրականացնող պետական մարմին:

Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը այդ հողամասը հետագա ձեռք բերողներին ազատում է սույն հոդվածի 9-րդ կետով սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:

Սույն կետով սահմանված կարգով հողամասի կադաստրային արժեքի վճարումը այդ հողամասի գործառնական նշանակությունը փոխելու դեպքում հողամասի սեփականատիրոջը ազատում է սույն հոդվածի 10-րդ կետով սահմանված կադաստրային արժեքի վճարումից՝ անկախ այդ արժեքի փոփոխությունից:

13. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի 1-ին և 2-րդ ենթակետերով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունք անհատույց ձեռք բերած ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք ազատվում են դրանց՝ որպես անհատույց ստացված ակտիվի համար հաշվարկվող շահութահարկից և

եկամտահարկից:

14. Կատարողական կամ սնանկության վարույթների շրջանակներում շենքերի կամ շինությունների օտարման նպատակով տրված հրապարակային սակարկությունների արդյունքում հաղթող ճանաչված անձանց հետ կնքվող պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը գործող օրենսդրության պահանջները, եթե հրապարակային սակարկությունների մասին հրապարակային ծանուցումը հարկադիր կատարողի կամ սնանկության գործով կառավարչի կողմից հրապարակվել է մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը, և հրապարակված մրցույթի հաղթողի հետ պայմանագիրը կնքվել է մինչև 2006 թվականի հոկտեմբերի 1-ը:

Սույն կետում նշված պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմերը:

15. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը ընդունած պետական սեփականություն հանդիսացող շենքի կամ շինության ուղղակի վաճառքի ձևով օտարման կամ մասնավորեցման վերաբերյալ որոշումների համաձայն կնքվող պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման ընդունման պահին գործող օրենսդրության պահանջները, իսկ այդ պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից օտարված շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջները:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ընդունած պետական գույքի մրցույթով վաճառքի ձևով օտարման կամ մասնավորեցման վերաբերյալ որոշումների համաձայն՝ մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը տրված մրցույթի հրապարակային ծանուցման արդյունքում տվյալ մրցույթում հաղթող ճանաչված անձանց հետ կնքվող պետական սեփականություն հանդիսացող շենքի կամ շինության օտարման պայմանագրերի նկատմամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման ընդունման պահին գործող օրենսդրության պահանջները, իսկ այդ պայմանագրերից ծագող իրավունքների գրանցման պահից օտարված շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման հողամասերի վարձակալների կամ օգտագործողների նկատմամբ տարածվում են սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջները:

16. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի պահանջը տարածվում է նաև սահմանված կարգով չգրանցված, սակայն հողամասի նկատմամբ օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց վրա, որոնց օգտագործվող հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը պետական գրանցում է ստանում օգտագործվող հողամասի նկատմամբ՝ օրենքով սահմանված կարգով հողհատկացման հիմքերը վերականգնելուց հետո: Եթե սույն կետում նշված հողամասերը ենթակա չեն օտարման, ապա կիրառվում են սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի դրույթները:

17. Եթե կառուցված կամ կիսակառույց բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այն շենքերի կառուցապատողները, որոնք մինչև 2005 թվականի դեկտեմբերի 24-ը ունեին կառուցապատման նպատակով հատկացված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունք, բնակարանները կամ ստորաբաժանված շինության մասն օտարել են առանց համապատասխան հողամասի կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի, ապա սույն օրենքի ուժով ձեռք բերված բնակարանների կամ շինության մասերի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը:

18. Եթե բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասը վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրելու մասին համապատասխան որոշմամբ կամ պայմանագրով նախատեսված է վարձակալի կամ օգտագործողի պարտավորությունը՝ գնելու վարձակալված կամ օգտագործվող հողամասը, ապա՝

ա) մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը տվյալ բազմաբնակարան շենքի բնակարաններ սահմանված կարգով ձեռք բերած անձանց սեփականության իրավունքով անհատույց փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը՝ դեռևս չօտարված բնակարանների համար նախատեսված հողամասի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերի բաժինների հաշվառմամբ, սակայն դրանով չի վերանում հողամասի այդ մասի դիմաց վարձակալի կամ օգտագործողի վճարելու պարտավորությունը.

բ) տվյալ շենքի չվաճառված բնակարանները (այդ թվում՝ դեռևս չկառուցված կամ կիսակառույց բնակարանները) կարող են օտարվել միայն բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կառուցապատողի սահմանած կարգով ձեռք բերելուց հետո:

19. Եթե բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար հողամասը վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրելու մասին համապատասխան որոշմամբ կամ պայմանագրով նախատեսված չէ վարձակալի կամ օգտագործողի պարտավորությունը՝ գնելու վարձակալված կամ օգտագործվող հողամասը, ապա՝

ա) մինչև 2006 թվականի նոյեմբերի 26-ը տվյալ բազմաբնակարան շենքի բնակարաններ սահմանված կարգով ձեռք բերած անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածով սահմանված տվյալ շենքի կամ շինության կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերը՝ դեռևս չօտարված բնակարանների համար նախատեսված հողամասի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության համապատասխան մասերի բաժինների հաշվառմամբ.

բ) տվյալ շենքի չվաճառված բնակարանները (այդ թվում՝ դեռևս չկառուցված կամ կիսակառույց բնակարանները) կարող են օտարվել միայն բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կառուցապատողի սահմանած կարգով ձեռք բերելուց հետո:

20. Սույն հոդվածի 17-19-րդ կետերում բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար վարձակալության կամ օգտագործման տրամադրված հողամասի համապատասխան բաժնեմասերը հաշվարկվում են՝ հիմք ընդունելով բազմաբնակարան շենքի նախագիծը:

21. Սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմը չի տարածվում մինչև 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումներով կառուցապատման ծրագրերի իրականացման նպատակով պետության կարիքների համար վերցվող հողամասերի վրա:

Սույն հոդվածի 8-րդ կետի նորմը չի տարածվում նաև ցանցերի միջոցով մատակարարվող ջրային, ջեռուցման, էլեկտրական էներգիայի, գազի, ջրահեռացման, հեռահաղորդակցության համակարգերի կառուցման ու սպասարկման համար վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման հատկացված հողամասերի վրա:

(64-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 05.02.02 ՀՕ-296, խմբ. 04.11.02 ՀՕ-447-Ն, լրաց. 03.12.03 ՀՕ-39-Ն, խմբ., լրաց. 23.05.06 ՀՕ-97-Ն, փոփ. 10.09.08 ՀՕ-160-Ն, 20.05.09 ՀՕ-135-Ն, 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, լրաց. 08.12.11 ՀՕ-352-Ն, փոփ. 17.04.20 ՀՕ-225-Ն, լրաց. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն, փոփ., խմբ. 30.07.21 ՀՕ-313-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(30.07.21 ՀՕ-313-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 65. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելու կարգը

1. Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի, անհատույց տրամադրում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ, իսկ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ համայնքի ավագանու որոշմամբ սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Համայնքի ղեկավարը հողամասը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելու վերաբերյալ բնակչությանը տեղեկացնում է զանգվածային լրատվության կամ այլ միջոցներով:

2. Քաղաքացիների դիմումներն ընդունվում են սույն հոդվածով՝ տեղեկացման օրվանից սկսած մեկ ամսվա ընթացքում:

Դիմումների ընդունման ժամկետը լրանալուց հետո՝ հինգ օրվա ընթացքում, յուրաքանչյուր դիմում քննարկվում է օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

3. Դիմումների ամփոփման արդյունքներով և ըստ նպատակային ու գործառնական նշանակության՝ գյուղատնտեսական գործունեության կամ բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար ընդունված մեկ հողաբաժնի հիման վրա ճշտվում են պահանջվող հողատարածությունները:

4. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի անհատույց տրամադրումը կատարվում է վիճակահանությամբ:

Վիճակահանության արդյունքների հիման վրա կազմվում է արձանագրություն, որում նշվում են տեղեկություններ՝ վիճակահանությամբ քաղաքացիների կողմից ձեռք բերված հողատարածությունների չափի ու արժեքի, հողատեսքի, նպատակային և գործառնական նշանակության, գույքային իրավունքների ու սահմանափակումների, ներառյալ՝ սերվիտուտների առկայության վերաբերյալ:

5. Արձանագրության հիման վրա կողմերի միջև նվիրատվության պայմանագրի կանոններով կնքվում է հողամասի օտարման պայմանագիր:

6. Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ, նվիրաբերության պայմանագրով անհատույց սեփականության իրավունքով կարող են տրամադրվել սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր (այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր) իրականացնելու նպատակով: Կառավարության համապատասխան որոշման մեջ և նվիրաբերության պայմանագրում պետք է սահմանվեն հողամասի օգտագործման նպատակներն ու պայմանները: Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասը կամ դրա նկատմամբ իրավունքները կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասը կամ դրա նկատմամբ իրավունքները կառավարության համաձայնությամբ կարող են ներդրվել իրավաբանական անձի կանոնադրական կամ բաժնեհավաք կապիտալում: Ընդ որում, ներդրվող հողամասի կամ դրա նկատմամբ իրավունքի արժեքը չպետք է ցածր լինի տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքից:

7. Սույն հոդվածի 6-րդ մասում նշված ծրագիրը որպես սոցիալական որակելու չափանիշները և ընթացակարգը սահմանում է կառավարությունը:

(65-րդ հոդվածը լրաց. 21.12.10 ՀՕ-5-Ն, փոփ. 08.02.12 ՀՕ-13-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, 16.09.20 ՀՕ-414-Ն, 09.06.22 ՀՕ-274-Ն, փոփ. 07.12.22 ՀՕ-519-Ն)

(16.09.20 ՀՕ-414-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 66. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը

(վերնագիրը լրաց. 11.04.05 ՀՕ-84-Ն)

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է՝

1) իրավաբանական անձանց և քաղաքացիներին կամ նրանց իրավահաջորդներին՝ մասնավորեցված ձեռնարկությունների ու սեփականաշնորհված սակավաբնակարան շենքերի ու շինությունների պահպանման և սպասարկման համար.

2) ***(ենթակետն ուժը կորցրել է 27.02.12 ՀՕ-27-Ն)***

3) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ պետական կամ համայնքային սեփականությանը պատկանող այն հողամասերը, որոնք օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրվել են օգտագործման՝ բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման նպատակով.

4) օրենքներով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց.

5) սոցիալական կամ բարեգործական կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հավանությանն արժանացած ներդրումային ծրագրեր (այդ թվում՝ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագիր) իրականացնելու նպատակով պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության որոշմամբ, իսկ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ կառավարության համաձայնությամբ: Կառավարության համապատասխան որոշմամբ և հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրում կամ ՊՄԳ պայմանագրում պետք է սահմանվեն իրականացվելիք ծրագրերը կամ ներդրման չափն ու պայմանները, ինչպես նաև հողամասի ուղղակի վաճառքի պայմանագրի պայմանների խախտման համար պատասխանատվությունը.

6) պետության կամ համայնքի կարիքների համար կատարվող գնման մասնակցին, երբ գնման առարկա է հանդիսանում մասնակցի պատվերով տվյալ հողամասի վրա կառուցվելիք շենքի, շինության հետագա վաճառքը պետությանը կամ համայնքին.

7) էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման լիցենզիա, ջրի մատակարարման նպատակով ջրային համակարգի օգտագործման թույլտվություն ունեցող անձանց, ինչպես նաև բնական գազի փոխադրման համակարգերի սեփականատիրոջը՝ էլեկտրական էներգիայի և բնական գազի հաղորդման (փոխադրման) ու բաշխման կամ ջրի մատակարարման համակարգերի նախագծով նախատեսված շենքերի, շինությունների կամ այլ օժանդակ կառույցների կառուցման համար հողամասերի տրամադրման դեպքում.

8) քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով

պատկանող հողամասերի ընդլայնման համար, եթե հնարավոր չէ լրացուցիչ օտարվող հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր օտարել աճուրդային կարգով: Ընդլայնման ենթակա հողամասը որպես առանձին գույքային միավոր աճուրդային կարգով օտարելու հնարավորությունը որոշվում է համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած չափորոշիչների: Հողամասի ընդլայնման նպատակով հողամաս կարող է տրամադրվել մեկից ավելի անգամ, ընդ որում՝ որպես ընդլայնում տրամադրվող հողամասերի մակերեսների հանրագումարը չի կարող գերազանցել ընդլայնվող հողամասի՝ մինչև առաջին անգամ ընդլայնվելը պետական գրանցում ստացած հողամասի մակերեսը.

9) սույն օրենսգրքի 72-րդ հոդվածի 2-րդ մասով, ինչպես նաև «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված դեպքերում.

10) սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված դեպքերում.

11) հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականությունը ձեռք բերողին, եթե պետության կամ համայնքի սեփականությունը հանդիսացող հողամասը սահմանակից է օտարվող սեփականությանը և անհրաժեշտ է օտարման նպատակի իրագործման և օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության իրականացման համար, կամ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը չօտարելու դեպքում այն կորցնելու է տնտեսական կամ գործառութային այն նշանակությունը, որն ուներ մինչև սահմանակից սեփականության օտարումը: Սույն կետով նախատեսված հիմքով պետական հողամասերի օտարման դեպքում հողամասերի ուղղակի վաճառքն իրականացվում է կառավարության համաձայնությամբ, որը տրամադրվում է հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ.

12) պետությանը կամ համայնքներին:

2. Հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված դեպքերի, սահմանվում է տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքի չափով, իսկ սույն հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով նախատեսված, ինչպես նաև բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար՝ սահմանված կարգով հատկացված, սակայն դեռևս չկառուցապատված հողամասերի համար ոչ պակաս, քան տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի չափով:

3. Սույն օրենսգրքի իմաստով՝ հողամասի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) կադաստրային արժեք է համարվում «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով հաշվարկված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային արժեքները հաստատում է կառավարությունը:

(66-րդ հոդվածը լրաց. 11.04.05 ՀՕ-84-Ն, 13.06.06 ՀՕ-140-Ն, 21.12.10 ՀՕ-5-Ն, լրաց., փոփ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, փոփ. 08.02.12 ՀՕ-13-Ն, 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, փոփ., լրաց. 11.12.13 ՀՕ-126-Ն, խմբ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն, խմբ. 04.06.21 ՀՕ-272-Ն, փոփ., լրաց. 30.07.21 ՀՕ-313-Ն, խմբ. 12.04.22 ՀՕ-93-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 67. Պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքն աճուրդով

(վերնագիրը լրաց. 11.04.05 ՀՕ-84-Ն, խմբ. 08.02.12 ՀՕ-13-Ն)

1. Պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 65-րդ և 66-րդ հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

2. Աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հաշվարկվում է՝ հիմք ընդունելով հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը՝ կառավարության սահմանած կարգով:

2.1. Աճուրդով օտարման ենթակա հողերի աճուրդի կազմակերպման ու անցկացման լրացուցիչ պայմանները սահմանում է կառավարությունը:

3. Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա:

4. Աճուրդների կազմակերպման և իրականացման կարգը սահմանվում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով և «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով: Հրապարակային սակարկությունների միջոցով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի

(դրանց առանձին հատվածների) աճուրդով վաճառքի նկատմամբ չեն կիրառվում «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 3-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերության դրույթները:

(67-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 11.04.05 ՀՕ-84-Ն, լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 19.03.09 ՀՕ-64-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, խմբ. 08.02.12 ՀՕ-13-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, խմբ., լրաց. 17.12.25 ՀՕ-505-Ն)

(17.12.25 ՀՕ-505-Ն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 68. Աճուրդի կազմակերպումը

(վերնագիրը խմբ. 17.12.25 ՀՕ-505-Ն)

1. Աճուրդը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի, կազմակերպում է համայնքի ղեկավարը էլեկտրոնային համակարգի միջոցով՝ կառավարության սահմանած կարգին համապատասխան:

(68-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, խմբ., լրաց., փոփ. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, խմբ., փոփ. 19.04.21 ՀՕ-173-Ն, լրաց. 07.12.22 ՀՕ-519-Ն, խմբ. 17.12.25 ՀՕ-505-Ն)

(հոդվածի 30.01.18 ՍԴՈ-1399 որոշմամբ ճանաչված Սահմանադրությանը հակասող դրույթը համապատասխանեցվել է Սահմանադրությանը 18.06.20 ՀՕ-330-Ն օրենքի 8-րդ հոդվածի փոփոխությամբ)

(17.12.25 ՀՕ-505-Ն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 69. Աճուրդը չկայացած համարվելը

1. Աճուրդը համարվում է չկայացած, եթե աճուրդի մասնակցության համար հայտ չի ներկայացվել, կամ սակարկությունում հաղթած անձը հրաժարվել է հողամասը ձեռք բերելուց կամ օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

2. Աճուրդում հաղթած և հողամասը գնելուց հրաժարված անձի կողմից մուծված նախավճարը չի վերադարձվում:

3. Աճուրդի չկայացման մասին կազմվում է համապատասխան արձանագրություն:

(69-րդ հոդվածը փոփ. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

Հոդված 70. Աճուրդի արդյունքների ձևակերպումը և սեփականության իրավունքի փոխանցումը

1. Աճուրդում հաղթած անձը 10 օրվա ընթացքում պարտավոր է ամբողջությամբ վճարել սակարկությունների արդյունքով ձևավորված գինը: Եթե նշված ժամկետում գինը չի վճարվում, կամ սակարկությունում հաղթած անձը հրաժարվում է սակարկությունների արդյունքների մասին արձանագրությունն ստորագրելուց, այնպես էլ առուվաճառքի պայմանագիր կնքելուց, ապա համարվում է, որ հաղթած անձը հրաժարվել է հողամասը ձեռք բերելուց:

2. Հաղթողի կողմից գումարն ամբողջությամբ վճարվելուց հետո՝ երկու օրվա ընթացքում, կողմերի միջև կնքվում է օտարման պայմանագիր, որը վավերացվում է նոտարական կարգով և ենթակա է պետական գրանցման:

(70-րդ հոդվածը խմբ. 19.04.21 ՀՕ-173-Ն)

Հոդված 71. Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի օտարումը փոխանակության միջոցով

1. Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի օտարումը փոխանակության միջոցով սեփականատերերի միջև կատարվում է՝

1) հողամասի օգտագործման արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով.

2) հողամասի սեպաձևությունը, մասնատվածությունը, կտրտվածությունը վերացնելու նպատակով.

3) հողամասը միավորելու կամ բաժանելու նպատակով:

2. Պետության սեփականությանը պատկանող հողամասերի փոխանակությունը

կատարվում է կառավարության սահմանած կարգով՝ լիազորված մարմնի միջոցով:

3. Համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերի փոխանակությունը կատարում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ՝ հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:

⚖Հոդված 72. Հողամասի տրամադրումը ձեռքբերման վաղեմության իրավունքի ուժով

1. Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք պետության ու համայնքների հողերի այն հողամասերի նկատմամբ, որոնց տիրապետում են առանց իրավաբանական ձևակերպման և որոնցից օգտվում են անընդմեջ ու բացահայտ ավելի քան տասը տարի, ունեն օգտագործման իրավունքի ձեռքբերման վաղեմության իրավունք, եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքն այդ անձանց նախապատվության իրավունքն է՝ իրավաբանորեն ձևակերպել այդ հողամասերի նկատմամբ իրենց օգտագործման իրավունքը՝ այդ հողամասերը նույն պայմաններով այլ անձանց տրամադրելու հնարավորության ծագման դեպքում:

Նման հողամասերն այլ նպատակային նշանակության համար վերցնելու դեպքում ձեռքբերման վաղեմության իրավունք ունեցող անձանց պետք է փոխարենը տրամադրվեն այլ հողամասեր, կամ պետք է հատուցվեն նրանց վնասները՝ սույն հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված հիմքերով:

2. Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնք ավելի քան տասը տարի անընդմեջ, բարեխիղճ ու բացահայտ, սակայն առանց իրենց իրավունքների իրավաբանական ձևակերպման օգտվում են պետության կամ համայնքի հողերից, ունեն այդ հողերից սեփականության իրավունքով հողամասեր ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք, եթե արգելված չէ սեփականության իրավունքով տվյալ հողամասերը ձեռք բերելը կամ, եթե դրանք վաճառվում կամ անհատույց փոխանցվում են միևնույն նպատակային նշանակության համար և, եթե հողամասերը համապատասխանում են սույն օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պահանջներին:

Ձեռքբերման վաղեմության իրավունքը տրամադրվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով կամ դատական կարգով:

3. Այլ սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի նկատմամբ ձեռքբերման վաղեմության ուժով սեփականության իրավունքի ծագումը կարգավորվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով:

Հոդված 73. Հողամասի կառուցապատումը

1. Պետության և համայնքների հողերից սեփականության, օգտագործման իրավունքով հողամասեր ստացած կամ դրանք անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների արդյունքում ձեռք բերած քաղաքացիներն ու իրավաբանական անձինք քաղաքաշինական, բնակարանային, բնության և մշակութային հուշարձանների, պատմական միջավայրի պահպանման ու այլ օրենսդրությանը համապատասխան իրավունք ունեն իրականացնել շինարարություն կամ քանդել և վերակառուցել իրենց ձեռք բերած շենքերը, շինությունները՝ հողամասերի օգտագործման սահմանափակումների պարտավորությունները կատարելու պայմանով:

2. Շինարարությունն սկսվում է դրա նախագիծը սահմանված կարգով համաձայնեցնելուց ու հաստատվելուց և պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնից շինարարության համար թույլտվություն ստանալուց հետո:

3. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)***

(73-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)

Հոդված 74. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողերի կառուցապատման իրավունքի տրամադրումը

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողերի կառուցապատման իրավունքը կարող է տրամադրվել մրցույթով՝ բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների, առանձին թաղամասերի և քաղաքաշինական համալիրների կառուցման համար:

Հողամասը կարող է կառուցապատվել ինչպես պետության կամ համայնքի բյուջեների, այնպես էլ կառուցապատողի միջոցների հաշվին:

2. Կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մրցույթի պայմանները և անցկացման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Համայնքների ավագանին կարող է սահմանել մրցույթի լրացուցիչ պայմաններ:

Գ Լ ՈՒ Խ 16.

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻՑ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐԵԼԸ

Հոդված 75. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերի անհատույց օգտագործման տրամադրման կարգը

(վերնագիրը փոփ. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

1. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց օգտագործման են տրամադրվում՝

1) պետական կամ համայնքային հիմնարկներին ու կազմակերպություններին.

2) բարեգործական, հասարակական կազմակերպություններին և հիմնադրամներին՝ իրենց գործունեության ընթացքում (բացառությամբ պետական կամ ենթակա պետական մարմիններին, ինչպես նաև կազմակերպություններին հանձնված (ամրացված)՝ պետության սեփականությանը պատկանող հողերի անհատույց օգտագործման դեպքերի, որոնք օգտագործման է տրամադրում պետական գույքի կառավարման լիազոր մարմինը՝ «Պետական գույքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով, սույն օրենսգրքով, անհատույց օգտագործման տրամադրման մասին կառավարության սահմանած կարգով, ինչպես նաև սույն օրենսգրքի 77-րդ հոդվածի 1.1-ին կետով սահմանված հողերի օգտագործման դեպքերի) ձեռնարկատիրության հետ չկապված գործունեություն իրականացնելու համար.

2.1) Հայաստանյայց Առաքելական Սուրբ Եկեղեցուն (Մայր Աթոռ Սուրբ Էջմիածնին).

2.2) «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում՝ մասնավոր գործընկերոջը.

3) ***(ենթակետն ուժը կորցրել է 03.12.03 ՀՕ-39-Ն)***

4) օրենքով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված դեպքերում:

Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերը անհատույց օգտագործման է տրամադրում համայնքի ղեկավարը՝ լիազորված պետական մարմնի գրավոր հայտի հիման վրա՝ հայտն ստանալու պահից 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

2. Հայտին կցվում են՝

1) անհատույց օգտագործման իրավունքով հողամաս ձեռք բերելու մասին լիազորված մարմնի որոշումը.

2) հողամասը ձեռք բերելու նպատակը և պահանջվող հողատարածության չափը.

3) ***(կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)***

4) եթե պահանջվող հողամասը գտնվում է այլ անձի օգտագործման ներքո, ապա լիազորված պետական մարմինը, հողերի անհատույց օգտագործման տրամադրման հայտ ներկայացնելուց առնվազն մեկ ամիս առաջ պատշաճ կերպով ծանուցելով հողօգտագործողին, ստանում է հողօգտագործողի գրավոր համաձայնությունը: Անհամաձայնության դեպքում հողօգտագործողի իրավունքները տվյալ հողամասի նկատմամբ կարող են դադարել սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

3. Նշված փաստաթղթերի հիման վրա համայնքի ղեկավարը մեկամսյա ժամկետում որոշում է ընդունում և պայմանագիր է կնքում հողամասը անհատույց օգտագործման տրամադրելու մասին:

Պայմանագրին կցվում է մշտական օգտագործման տրամադրվող հողամասի հատակագիծը:

4. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերն այլ հողօգտագործողի անհատույց օգտագործման կարող են տրամադրվել միայն աճեցրած գյուղատնտեսական բերքը հավաքելուց հետո:

5. Բազմամյա մշակաբույսերի ու տնկարկների հողերի իրացման, բարելավման և այլ մելիորատիվ աշխատանքների, ինչպես նաև անտառտնկարկների ու բնապահպանական միջոցառումների վրա կատարված ծախսերը ենթակա են փոխհատուցման, որի կարգը սահմանում է կառավարությունը:

6. ***(մասն ուժը կորցրել է 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)***

(75-րդ հոդվածը լրաց. 05.02.02 ՀՕ-296, փոփ. 03.12.03 ՀՕ-39-Ն, 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 08.12.11 ՀՕ-352-Ն, լրաց., փոփ. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն, փոփ., լրաց. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

(հոդվածը 22.10.25 ՀՕ-348-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում նույն օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասում նշված ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտերն ուժի մեջ մտնելուց հետո)

(22.10.25 ՀՕ-348-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 76. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրելը

(վերնագիրը լրաց. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն)

1. Պետության ու համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են հողերի օգտագործման սխեմաներին ու գլխավոր հատակագծերին համապատասխան՝ ժամանակավոր օգտագործման համար:

2. Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը (բացառությամբ պետական սեփականություն հանդիսացող բնության հատուկ պահպանվող տարածքների հողամասերի, բնապահպանական և անտառային հողերի) վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով են տրամադրում համայնքների ղեկավարները:

3. Պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են մրցույթով:

4. Հողամասը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում է՝

1) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին.

2) Հայաստանի Հանրապետության և օտարերկրյա իրավաբանական անձանց.

3) օտարերկրյա քաղաքացիներին և քաղաքացիություն չունեցող անձանց, Հայաստանի Հանրապետությունում կացության հատուկ կարգավիճակ ունեցող անձանց.

4) ***(ենթակետն ուժը կորցրել է 27.02.12 ՀՕ-27-Ն)***

5. Հողամասն առանց մրցույթի վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման դեպքերը սահմանում է կառավարությունը:

(76-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, 23.06.11 ՀՕ-228-Ն, 27.02.12 ՀՕ-27-Ն, լրաց. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, փոփ., լրաց. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

(հոդվածը 22.10.25 ՀՕ-348-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում նույն օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասում նշված ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտերն ուժի մեջ մտնելուց հետո)

(22.10.25 ՀՕ-348-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(հոդվածը 20.01.26 ՀՕ-13-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ից)

(20.01.26 ՀՕ-13-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 77. Մրցութային հանձնաժողովները

1. Հողամասը վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու նպատակով մրցույթների կազմակերպման համար համայնքի ավագանին ստեղծում է մրցութային հանձնաժողով, որի կազմում կարող են ընդգրկվել համայնքապետարանի աշխատակազմի համապատասխան մասնագետներ և ավագանու անդամներ: Համայնքի ավագանին մրցութային հանձնաժողով ստեղծելու որոշմամբ հանձնաժողովի կազմից նշանակում է ճուրդավար և արձանագրող:

1.1. Անտառները և անտառային հողերը օգտագործման, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների (բնապահպանական հողերի) հողամասերը վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքով տրամադրում է շրջակա միջավայրի ոլորտի լիազոր մարմինը՝ կառավարության սահմանած կարգով:

2. Մրցութային հանձնաժողովները սահմանում են մրցույթի պայմաններ, որոնք պետք է

ներառեն՝

1) հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունը.

2) հողամասի չափը և վարձակալության և (կամ) կառուցապատման ժամկետները.

3) հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, վճարի մեկնարկային չափը.

4) օգտագործման նպատակը, հաղորդակցուղիների առկայությունը.

5) հողամասի նկատմամբ սահմանափակումների (ներառյալ՝ սերվիտուտների) առկայությունը.

6) գյուղատնտեսական հողատեսքերի դեպքում՝ հողի որակական հատկանիշները, ագրոտեխնիկական պահանջները.

7) բնապահպանական և հողերի պահպանության միջոցառումները:

Մրցութային հանձնաժողովը կարող է սահմանել նաև լրացուցիչ այլ պահանջներ ու պայմաններ:

Մրցույթում լավագույն պայմանները ճանաչելու և մրցույթի մասնակիցների կողմից մրցութային պայմանների բավարարման աստիճանը գնահատելու նպատակով համայնքի ղեկավարը սահմանում է մրցութային պայմանները միասնական կշռային գործակցով գնահատելու մեթոդ:

(77-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, լրաց. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, խմբ., լրաց. 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

Հոդված 78. Մրցույթների կազմակերպումը

1. Մրցույթներն անցկացվում են բաց, մրցույթին կարող է մասնակցել ցանկացած անձ: Մրցույթները կազմակերպում և անցկացնում են մրցութային հանձնաժողովները:

2. Մրցույթն անցկացնելուց մեկ ամիս առաջ զանգվածային լրատվության միջոցներով և Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների՝ http://www.azdarar.am, ինչպես նաև համապատասխան համայնքի պաշտոնական ինտերնետային կայքերում հանձնաժողովը տեղեկատվություն է հրապարակում մրցույթի առարկայի, ձևի, անցկացման տեղի, ամսվա, օրվա, ժամի և հանձնաժողովի կողմից մշակված՝ մրցույթի պայմանների ու պահանջների, մրցույթի անցկացման կարգի, ներառյալ՝ մրցույթում մասնակցության ձևակերպման, մրցույթում հաղթած անձի որոշման, ինչպես նաև մրցույթի առարկայի նախնական գնի մասին:

3. Մրցույթին մասնակցել ցանկացողները ներկայացնում են հայտ, մասնակցության համար վճարի անդորրագիր և անձնագիր: Մրցույթի մասնակիցները մրցույթին մասնակցելու համար դրա անցկացման մասին ծանուցման մեջ նշված չափով մուծում են նախավճար, որի գումարը չի կարող գերազանցել մրցույթի առարկայի նախնական գնի 5 տոկոսը: Նախավճարը մուծվում է մրցույթի անցկացման օրը:

4. Եթե մասնակիցը մրցույթում չի հաղթել, ապա նախավճարի գումարը վերադարձվում է նրան:

Մրցույթում հաղթած անձի հետ պայմանագիր կնքելիս նրա մուծած նախավճարի գումարը հաշվարկվում է կնքված պայմանագրով պարտավորությունների կատարման հաշվում:

5. Մրցույթին մասնակցելու հայտերի ընդունումը դադարեցվում է մրցույթի անցկացման օրվանից 3 աշխատանքային օր առաջ: Մրցույթում հաղթած անձը և հանձնաժողովը՝ ի դեմս նախագահի, մրցույթի արդյունքների հրապարակումից անմիջապես հետո ստորագրում են մրցույթի արդյունքների մասին արձանագրությունը, որն իր մեջ ներառում է տվյալներ մրցույթի անցկացման վայրի, ժամկետի, մասնակիցների և կազմակերպչի, ինչպես նաև մրցույթի արդյունքների մասին:

6. Մրցույթում հաղթած անձն արձանագրությունն ստորագրելուց հրաժարվելու դեպքում կորցնում է մուծած նախավճարը: Նա զրկվում է նաև մրցույթը չկայանալու պարագայում հողամասն առանց մրցույթի վարձակալելու կամ կառուցապատման իրավունքից: Եթե մրցույթի արձանագրությունն ստորագրելուց հրաժարվում է հանձնաժողովը, ապա կազմակերպիչը պարտավոր է մրցույթում հաղթած անձի նախավճարը վերադարձնել կրկնակի չափով:

Մրցույթում հաղթած է համարվում հանձնաժողովի եզրակացությամբ լավագույն պայմաններ առաջարկած և կշռային գործակիցներով բարձր միավորներ հավաքած մասնակիցը:

7. Մրցույթում առաջարկված հավասար պայմանների դեպքում նախապատվությունը տրվում է տվյալ համայնքի բնակչին կամ տվյալ համայնքում գրանցված իրավաբանական անձին:

(78-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 28.09.16 ՀՕ-143-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

Հոդված 79. Մրցույթը չկայացած համարելը

1. Մրցույթը չկայացած է համարվում, եթե մրցույթին մասնակցելու համար հայտ չի ներկայացվել: Այդ դեպքում մրցույթը պետք է հայտարարվի չկայացած ոչ ուշ, քան դրա անցկացման հաջորդ օրը: Մրցույթի չկայացման մասին կազմվում է համապատասխան արձանագրություն:

2. Մրցույթը չկայանալու դեպքում կրկնամրցույթը կարող է հայտարարվել սույն օրենսգրքի 78-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ու ժամկետներում, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի, որոնց կրկնամրցույթն անց է կացվում 7 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Կրկնակի մրցույթի չկայանալու դեպքում հողամասը կարող է տրամադրվել առանց մրցույթի:

(79-րդ հոդվածը փոփ. 28.09.16 ՀՕ-143-Ն)

Հոդված 80. Մրցույթի արդյունքների ձևակերպումը և վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքի փոխանցումը

(վերնագիրը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)

1. Մրցույթի վերաբերյալ կազմված արձանագրության հիման վրա համայնքի ղեկավարի կամ նրա կողմից լիազորված աշխատակազմի պաշտոնատար անձի և մրցույթում հաղթած անձի միջև կնքվում է հողի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման պայմանագիր:

2. Վարձակալության և (կամ) կառուցապատման պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

(80-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

Հոդված 81. Հողամասի վարձակալման և (կամ) կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունները

(վերնագիրը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)

1. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)***

2. Պետությանը, համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող և պետական, համայնքային սեփականություն հանդիսացող շենքերով, շինություններով զբաղեցված հողամասերը չեն կարող հանձնվել վարձակալության:

3. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի տարեկան վարձավճարի և (կամ) կառուցապատման իրավունքի վճարի չափը չի կարող պակաս լինել անշարժ գույքի հարկի տարեկան դրույքաչափից:

4. Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի մի մասը վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու դեպքում հողամասերի բաժանում չի կատարվում, հողամասի սահմանները որոշվում են իրավասու մարմնի տված հողամասի հատակագծին համապատասխան:

5. Հողամասերի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքի պայմանագիրը համարվում է չկնքված, եթե դրանում չեն սահմանվել հողամասի նկատմամբ կողմերի գույքային իրավունքները, օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, վճարի չափը և վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքի ժամկետները:

6. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության իրավունքի առանձնահատկությունները կարգավորվում են սույն օրենսգրքի 94-րդ հոդվածով:

7. «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի (ծրագրերի) շրջանակներում կարող են կիրառվել սույն հոդվածի 1-6-րդ կետերում նշված կարգավորումներից տարբերվող կարգավորումներ:

(81-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 82. Գծային ենթակառուցվածքների օտարման և իրավաբանական անձանց սանիտարապաշտպանական գոտիներում գտնվող հողամասերի տրամադրումը

Գծային ենթակառուցվածքների օտարման և իրավաբանական անձանց սանիտարապաշտպանական գոտիներում գտնվող հողամասերը, դրանց տիրապետողների համաձայնությամբ, տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են տրամադրել քաղաքացիներին՝ ժամկետային օգտագործման (վարձակալության) իրավունքով բանջարաբուծության և խոտհնձի համար:

Հոդված 83. Հողերի օգտագործումը հետախուզական աշխատանքներ կատարելիս

1. Հետախուզական, գեոդեզիական, երկրաբանական նկարահանման և այլ հետազոտություններ կատարող կազմակերպություններն ու հիմնարկներն այդ աշխատանքներն իրականացնում են բոլոր հողերում՝ անկախ դրանց նպատակային նշանակությունից՝ հետախուզական աշխատանքներ կատարելու մասին պետական մարմինների սահմանած կարգով ընդունված որոշումների ու հողամասի սեփականատիրոջ, օգտագործողի հետ կնքած պայմանագրերի հիման վրա: Հետախուզական աշխատանքներ կատարելու համար անհրաժեշտ հողամասերը չեն վերցվում:

2. Պայմանագրերում սահմանվում են աշխատանքների կատարման ժամկետները և հողամասերի օգտագործման համար վճարների չափերը, վնասների հատուցման ու հողերն իրենց նպատակային նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու վիճակի հասցնելու պարտականությունները:

3. Համաձայնություն ձեռք չբերվելու դեպքում վեճը լուծվում է դատական կարգով:

4. Հետախուզական-հետազոտական աշխատանքներ իրականացնող կազմակերպությունները և հիմնարկները, աշխատանքների կատարման ընթացքում կամ դրա անհնարինության դեպքում պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում, հողամասերը նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու համար պիտանի վիճակի հասցնելուց հետո ակտով հանձնում են սեփականատերերին, օգտագործողներին:

5. Հետախուզական աշխատանքներ կատարող կազմակերպությունները և հիմնարկները, որոնց աշխատանքների տեխնոլոգիան պահանջում է հողամասերը կամ դրանց մասերը զբաղեցնել շենքերով, շինություններով, հողամասերում տեղադրել տեխնիկա, սարքավորումներ, կառուցել հումքի պահեստներ կամ այլ շինություններ, որոնք լիովին կամ մասնակիորեն սահմանափակում են սեփականատերերի, օգտագործողների կողմից այդ հողամասերի օգտագործումը, վճարում են համապատասխան անշարժ գույքի հարկը կամ վարձավճարը և սեփականատիրոջը, օգտագործողին հատուցում են պատճառած վնասները:

(83-րդ հոդվածը փոփ. 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Գ Լ ՈՒ Խ 17.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՇՐՋԱՆԱՌՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հոդված 84. Հողամասերի շրջանառության հասկացությունը

1. Հողամասերի շրջանառությունը Քաղաքացիական օրենսգրքով և սույն օրենսգրքով սահմանված առանձնահատկություններին համապատասխան պայմանագրեր և այլ գործարքներ կնքելու միջոցով հողամասի և դրա նկատմամբ իրավունքների անցումն է մեկ անձից մեկ այլ անձի:

2. Շրջանառությունում չեն կարող գտնվել այն հողամասերը, որոնք սույն օրենսգրքի 60-րդ և 62-րդ հոդվածներին համապատասխան ենթակա չեն փոխանցման քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության:

3. Գյուղատնտեսական արտադրության համար տրամադրված հողամասերի շրջանառությունը սահմանափակ է: Դրանք կարող են մեկ անձից փոխանցվել մյուսին, եթե դրանց շրջանառությունը թույլատրվում է սույն օրենսգրքի 18-րդ գլխով:

4. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող կամ օգտագործման տրամադրված հողամասերը կարող են շրջանառության մեջ գտնվել քաղաքացիական օրենսդրությանը և սույն օրենսգրքին համապատասխան:

Հոդված 85. Հողամասերի ներդրումն իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում

1. Հողամասի սեփականատերը կամ վարձակալը (սեփականատիրոջ համաձայնությամբ) իրավունք ունի հողամասը կամ դրա վարձակալելու իրավունքը որպես ավանդ ներդնել իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում: Նշված իրավունքը կարող է իրականացվել նաև «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում: Ներդրման չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ՝ լիցենզավորված գնահատողի հաշվետվության հիման վրա: Այդ դեպքում հողամասի սեփականության կամ վարձակալության իրավունքն իրավաբանական անձին է անցնում հողամասի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո: Այդպիսի գրանցումը կատարվում է հողամասը կամ դրա վարձակալելու իրավունքը կանոնադրական կապիտալում ներդնելու մասին հիմնադիր պայմանագրի հիման վրա:

Պայմանագրով կարող է նախատեսվել իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում հողամասը կամ վարձակալության իրավունքը հետ ստանալու ներդնողի նախապատվության իրավունքը:

2. Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրավունք չունեն հողամասերը կամ հողամասի մշտական օգտագործման իրավունքը ներդնել իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում, բացառությամբ «Պետություն-մասնավոր գործընկերության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված ՊՄԳ ծրագրի շրջանակներում կատարվող ներդրման:

(85-րդ հոդվածը լրաց. 28.06.19 ՀՕ-114-Ն)

Հոդված 86. Հողամասի առուվաճառքի առանձնահատկությունները

1. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը կարող են վաճառվել և ձեռք բերվել առանց դրանց նպատակային և գործառնական նշանակության փոփոխման:

2. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի մի մասը չի կարող վաճառվել, եթե նախօրոք այն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով չի բաժանվել առանձին հողամասերի:

3. Հողամասերի առուվաճառքի այլ առանձնահատկությունները սահմանվում են քաղաքացիական օրենսդրությամբ:

Հոդված 87. Անշարժ գույքի հետ կապված գործարքներով հողամասերի նկատմամբ իրավունքի ձեռքբերման առանձնահատկությունները

1. Սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի վրա գտնվող շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցելիս պետք է օտարվեն նաև շենքի, շինության զբաղեցրած հողամասի մասը, ինչպես նաև հողամասի նկատմամբ այն իրավունքները, որոնք անհրաժեշտ են շենքի, շինության օգտագործման և սպասարկման համար:

2. Արգելվում է օտարել պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն շենքերը կամ շինությունները, որոնք կառուցված են սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերում: Նման շենքերը կամ շինությունները կարող են տրամադրվել օգտագործման կամ կառուցապատման իրավունքով:

Սույն կետով սահմանված շենքերը և շինությունները կարող են օտարվել միայն համապատասխան հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը սահմանված կարգով փոփոխելուց հետո՝ սույն հոդվածի 1-ին կետով սահմանված նորմերի պահպանմամբ:

3. Ստորաբաժանված շենքերում, շինություններում, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերում առանձին տարածքի (անշարժ գույքի միավորի) օտարման դեպքում ձեռք բերողին է անցնում շենքի տակ գտնվող հողամասի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը: Ընդ որում, հողամասի մյուս մասնակիցները չունեն գնման նախապատվության իրավունք:

(87-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, լրաց. 25.03.26 ՀՕ-116-Ն)

(25.03.26 ՀՕ-116-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 88. Հողամասերի հիփոթեքի առանձնահատկությունները

1. Քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց սեփականության հողամասերը կարող

են հանդիսանալ հիփոթեքի առարկա:

2. Հողամասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքը տարածվում է նաև այդ հողամասում գտնվող կամ կառուցվող՝ գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա:

3. Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից՝ որպես առանձին գույք, և դրա նկատմամբ իրավունքները գրանցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով, բացառությամբ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի կառուցման համար սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի:

4. Պետությանը և համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը չեն կարող հիփոթեքի առարկա լինել:

5. Հողամասերի հիփոթեքի հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով:

(88-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)

Հոդված 89. Հողամասերի նվիրատվությունը

1. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի հողամասը կամ դրա բաժանելի մասը նվիրատվության պայմանագրով փոխանցել քաղաքացուն, իրավաբանական անձին, ինչպես նաև պետությանը կամ համայնքներին:

1.1. Պետական կամ ենթակա պետական մարմիններին, ինչպես նաև կազմակերպություններին հանձնված (ամրացված)՝ պետության սեփականությանը պատկանող հողերը նվիրատվության է տրամադրում պետական գույքի կառավարման լիազոր մարմինը՝ «Պետական գույքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով, սույն օրենսգրքով, նվիրատվության հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ:

2. Պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրավունք չունեն հրաժարվել նվիրատվության կարգով պետությանը կամ համայնքներին անցնող հողամասերից, բացառությամբ մարդկանց կյանքի ու առողջության համար վտանգ սպառնացող կամ հողամասերի շուկայական գինը գերազանցող պարտքերով ծանրաբեռնված հողամասերի նվիրատվության դեպքերի:

3. Հողամասերի նվիրատվության ընթացքում ծագող իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

(89-րդ հոդվածը լրաց. 18.04.25 ՀՕ-85-Ն)

Հոդված 90. Հողամասերի ժառանգությունը

1. Քաղաքացու մահվան դեպքում նրան պատկանող հողամասի կամ դրա մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, Քաղաքացիական օրենսգրքին համապատասխան, ըստ կտակի կամ ըստ օրենքի, ժառանգաբար անցնում է այլ անձանց՝ սույն օրենսգրքի 95-րդ հոդվածով նախատեսված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

2. Չի թույլատրվում ժառանգների միջև հողամասի այնպիսի բաժանում, որը հանգեցնում է հողամասի նպատակային նշանակության և թույլատրված օգտագործման փոփոխության ու սահմանված նվազագույն չափերի խախտման: Այդ դեպքում հողամասից օգտվելու կարգը սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ կամ դատական կարգով:

3. Հողամասերի ժառանգության ընթացքում ծագող իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

Գ Լ ՈՒ Խ 18.

ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ ՇՐՋԱՆԱՌՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հոդված 91. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի տրամադրումը

1. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը տրամադրվում են քաղաքացիներին և

իրավաբանական անձանց սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով՝

1) գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, գիտահետազոտական և ուսումնական,

2) խոտհնձի և անասունների արածեցման,

3) գյուղատնտեսական արտադրական շենքերի, շինությունների կառուցման,

4) բացառիկ դեպքերում բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի, շինությունների կառուցման ու սպասարկման և օրենսդրությամբ չարգելված այլ գործողությունների իրականացման նպատակներով:

2. Կառավարությունը սահմանում է այն համայնքների ցանկը, որոնց համար արգելված է գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վրա բնակելի և (կամ) հասարակական և (կամ) արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցումը:

Հոդված 92. Գյուղատնտեսական գործունեություն իրականացնող իրավաբանական անձանց, ինչպես նաև անհատ ձեռնարկատիրոջ հողային հարաբերությունների կարգավորումը

1. Իրավաբանական անձի ստեղծման, վերակազմակերպման, անվանափոխման, սնանկացման, լուծարման դեպքերում ծագող հողային հարաբերությունները, ինչպես նաև իրավաբանական անձանց հիմնադիրների և մասնակիցների իրավունքները, իրավաբանական անձանց և անհատ ձեռնարկատերերի հողամասերի շրջանառության առանձնահատկությունները սահմանվում և կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով և այլ օրենքներով:

2. Իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում իրավաբանական անձին համայնքների վարչական սահմաններում օգտագործման իրավունքով տրամադրված պետական սեփականության հողամասերն անցնում են համայնքներին՝ սեփականության իրավունքով:

Հոդված 93. Իրավաբանական անձի կողմից հողամասերի տնօրինման մասին որոշումներ ընդունելու կարգը

1. Հողամասերը վարձակալության հանձնելու, կանոնադրական կապիտալում ներդնելու, փոխանակելու մասին որոշումն ընդունում է անդամների (մասնակիցների) ընդհանուր ժողովը կամ կանոնադրությամբ լիազորված մարմինը:

2. Հողամասի նկատմամբ իրավունք հաստատող փաստաթղթերը, անդամների (մասնակիցների) ընդհանուր ժողովի կամ կանոնադրությամբ լիազորված մարմնի որոշումները հիմք են գործարքի կնքման ու դրա պետական գրանցման համար:

3. Իրավաբանական անձի՝ հողամասից հրաժարվելու կամ այլ անձի վարձակալության հանձնելու խնդիրները կարգավորվում են սույն օրենսգրքով և Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

(93-րդ հոդվածը փոփ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)

Հոդված 94. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալությունը

1. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալությունը՝ հողամասերի, դրանց վրա ամրակայված գույքի հետ միասին կամ առանց դրա որոշակի ժամկետով, վարձավճարի դիմաց հանձնելն է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց գյուղատնտեսական գործունեության համար:

2. Վարձակալությամբ տրամադրված հողամասի արդյունավետ օգտագործման և պայմանագրի պայմանների պահպանման դեպքերում վարձակալն ունի պայմանագիրը նոր ժամկետով երկարաձգելու նախապատվության իրավունք:

3. Հողամասի վարձակալության պայմանագրով ներկայացվող պահանջները սահմանվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

4. Վարձակալը պետք է կատարի պայմանագրի պահանջները, իսկ վարձատուն պարտավոր է հատուցել դրա հետ կապված ծախսերը և բաց թողնված օգուտը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

5. Վարձակալը, առանց վարձատուի համաձայնության, իրավունք չունի՝

1) հողամասը տրամադրել ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով.

2) հողամասը լիովին կամ մասնակիորեն տրամադրել գյուղատնտեսական արտադրությամբ զբաղվող իրավաբանական անձին՝ համատեղ օգտագործման նպատակով.

3) փոխել հողամասի նպատակային նշանակությունը, հողատեսքը.

4) հողամասը կամ դրա նկատմամբ իրավունքը գրավադրել.

5) կատարել բարելավումներ:

6. Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության համար վարձավճարի նվազագույն չափը սահմանվում է տվյալ հողամասի անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափից ոչ պակաս:

Վարձավճարը գանձվում է պայմանագրով սահմանված կարգով:

7. Վարձատուն իրավունք ունի պահանջել գյուղատնտեսական վարձակալության պայմանագրի լուծում, եթե օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով այդ հողամասերը ենթակա են մասնավորեցման կամ պայմանագրերով նախատեսված այլ դեպքերում:

7[1]. Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող (բացառությամբ պետական և համայնքային սեփականության հողերի) գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերն օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում և կարգով կարող են տրամադրվել վարձակալությամբ շենքեր, շինություններ կառուցելու նպատակով:

(94-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն, 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 95. Քաղաքացուն սեփականության իրավունքով պատկանող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի ժառանգումը

1. Քաղաքացու մահվան դեպքում նրան սեփականության իրավունքով պատկանող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը ժառանգվում է Քաղաքացիական օրենսգրքին համապատասխան: Ընդ որում, գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը չի բաժանվում ժառանգների միջև, այլ տրվում է ցանկացած հերթի այն ժառանգին, որը պարտավորվում է զբաղվել գյուղատնտեսական արտադրությամբ:

Վեճի դեպքում հարցը լուծվում է դատական կարգով:

2. Գյուղատնտեսական արտադրություն իրականացնելուց հրաժարված ժառանգներն ունեն իրենց հասանելիք բաժինների չափով ժառանգությունից փոխհատուցում ստանալու իրավունք:

Ժառանգները կարող են իրենց բաժինների ներդրմամբ հիմնադրել իրավաբանական անձ:

3. Եթե ժառանգներից որևէ մեկը չի ցանկանում գյուղատնտեսությամբ զբաղվել, ապա նա պարտավոր է գյուղատնտեսությամբ զբաղվելու պարտականություն ստանձնած ժառանգներին փոխանցել հողամասի նկատմամբ իր իրավունքը:

4. Ժառանգների կամ կտակի բացակայության, ինչպես նաև ժառանգությունից հրաժարվելու դեպքերում հողամասն անցնում է համայնքի սեփականությանը:

5. Հողամասի վարձակալության իրավունքը, որի ժամկետը չի ավարտվել, սույն հոդվածի 1-ին կետով սահմանված կարգով անցնում է գյուղատնտեսական արտադրությամբ զբաղվելու պարտականություն ստանձնած՝ ըստ օրենքի կամ ըստ կտակի՝ ժառանգին, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

6. Ժառանգը հողամասի օգտագործման պայմանագիրը վերաձևակերպում է իր անունով, որից հետո կատարվում է հողամասի պետական գրանցում:

7. Անչափահաս քաղաքացու կողմից հողամասը ժառանգելու դեպքում նրա օրինական ներկայացուցիչները կարող են այդ հողամասը տրամադրել վարձակալության՝ մինչև ժառանգի չափահաս դառնալը:

Հոդված 96. Գյուղատնտեսական գործունեության՝ մշակաբույսերի աճեցման, բանջարաբուծության, խոտհնձի, արոտավայրերի հողամասերը

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերից քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց գյուղատնտեսական գործունեության՝ մշակաբույսերի աճեցման, խոտհնձի և անասունների արածեցման համար հողամասերը տրվում են վարձակալության՝ սույն օրենսգրքով սահմանված ժամկետներով:

2. Արոտավայրերը վարձակալությամբ տրամադրվում են անասնապահությամբ զբաղվելու պայմանով: Մեկ անասնագլխի համար անհրաժեշտ հողատարածքի նորմատիվը սահմանում է գյուղատնտեսության բնագավառի պետական լիազորված մարմինը:

3. Մշակաբույսերի աճեցման համար տրամադրված հողամասերն օգտագործվում են բույսերի աճեցման համար: Այդ հողամասերում, եթե վարձակալության ժամկետը թույլ չի տալիս, կամ պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ, բազմամյա մշակաբույսերի մշակում կամ բազմամյա տնկարկների հիմնում չի թույլատրվում: Նման դեպքերում փոխհատուցում չի տրամադրվում:

4. Անհրաժեշտության դեպքում, տեղական պայմանների հաշվառմամբ, գյուղատնտեսական գործունեության համար տրամադրված կամ ձեռք բերված հողամասերում սահմանված կարգով կարող են կառուցվել շինություններ, իսկ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում արտադրական գործունեություն կազմակերպելու նպատակով՝ շենքեր, շինություններ:

5. Գյուղատնտեսական գործունեության համար տրամադրված հողամասերի վարձակալության ժամկետի ավարտից հետո դրանց վրա կառուցված շենքերը, շինություններն անցնում են հողամասի սեփականատիրոջը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

6. Պետական և համայնքային սեփականության հողերից, ներառյալ՝ անտառային ֆոնդից, խոտհնձի և անասունների արածեցման համար, տրամադրված հողամասերի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Խոտհնձի և անասունների արածեցման համար քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց հողամասեր տրամադրելու կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հողամասերի տրամադրման այլ հավասար պայմանների դեպքում նախապատվությունը տրվում է տվյալ համայնքի կամ մարզի բնակիչներին:

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 վայրից:

(96-րդ հոդվածը լրաց. 23.06.11 ՀՕ-245-Ն)

Հոդված 97. Իրավաբանական անձի և քաղաքացիների հողերի միավորումը և բաժանումը

Իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով իրենց պատկանող հողամասերը (սեփականատիրոջ համաձայնությամբ) կարող են փոփոխել, միավորել կամ բաժանել: Նշված գործառույթներն իրականացվում են Քաղաքացիական օրենսգրքին և այլ օրենքներին, ինչպես նաև նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջներին համապատասխան:

Գ Լ ՈՒ Խ 19.

ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԵՎ ԱՆՏԱՌԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ԿՈՐՈՒՍՏՆԵՐԻ ՀԱՏՈՒՑՈՒՄԸ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐՆ ԱՌԳՐԱՎԵԼԻՍ

Հոդված 98. Գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստները

1. Գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստները, որոնք առաջացել են գյուղատնտեսության և անտառային ֆոնդի հողերը գյուղատնտեսական կամ անտառատնտեսական արտադրության հետ չկապված նպատակներով օգտագործելու համար վերցնելու հետևանքով, հողամասը տրամադրելու կամ դրա նպատակային նշանակությունը փոփոխելու մասին որոշում ընդունելուց հետո՝ եռամսյա ժամկետում, ենթակա են հատուցման սեփականատիրոջը:

2. Գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստները հաշվելիս օգտագործվում են նոր հողերի յուրացման արժեքի նորմատիվները:

3. Հողամասերը վերցնելիս գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստների, ինչպես նաև վնասների, ներառյալ՝ բաց թողնված օգուտների, հատուցման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հոդված 99. Գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստների հատուցման կարգով ստացված միջոցների օգտագործումը

Գյուղատնտեսական և անտառատնտեսական արտադրության կորուստների հատուցման կարգով ստացված միջոցները փոխանցվում են ըստ հողերի պատկանելության՝ պետական կամ համայնքային բյուջե և ուղղվում են հողօգտագործողների վնասների հատուցմանը, հողի բերրիության, նոր հողերի յուրացման, անտառների վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորմանը:

Գ Լ ՈՒ Խ 20.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄԸ

Հոդված 100. Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքների դադարման հիմքերը

1. Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքները դադարում են՝

1) հողամասից կամովին հրաժարվելու դեպքում.

2) հողամասն օտարելիս.

3) սեփականատիրոջ մահվան դեպքում, եթե չկան ժառանգներ.

4) հողամասը հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարելիս.

5) հողամասի ռեկվիզիցիայի կամ բռնագրավման դեպքում.

6) օրենսդրության խախտմամբ օգտագործվող հողամասը հարկադիր վերցնելու դեպքում.

7) իրավաբանական անձի լուծարման (վերակազմակերպման) դեպքում.

8) հողամասի վրա դրա սեփականատիրոջ պարտավորություններով բռնագանձում տարածելիս.

9) օրենքով սահմանված այլ դեպքերում:

2. Հողամասի վարձակալության կամ օգտագործման իրավունքը դադարում է օրենքով, ինչպես նաև վարձակալության կամ օգտագործման պայմանագրով սահմանված հիմքերով:

3. Հողամասի նկատմամբ սերվիտուտը կարող է դադարել այն սահմանելու հիմքերի վերացման արդյունքում կամ այն դեպքում, երբ սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասը չի կարող օգտագործվել իր նպատակային նշանակությամբ:

(100-րդ հոդվածը խմբ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, փոփ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն)

Հոդված 101. Հողամասից հրաժարվելը

1. Հողամասի նկատմամբ իրավունքները դադարում են նման իրավունքներ ունեցող քաղաքացու կամ իրավաբանական անձի՝ հողամասից կամովին հրաժարվելու մասին դիմումի հիման վրա:

2. Հողամասից կամովին հրաժարվելու դեպքում քաղաքացիները կամ իրավաբանական անձինք այդ մասին դիմում են ներկայացնում համայնքի վարչական սահմաններում համայնքի ղեկավարին:

3. Դիմումն ստանալուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում, համայնքի ղեկավարը կայացնում է որոշում համապատասխան հողամասը համայնքային սեփականություն ճանաչելու վերաբերյալ:

Համայնքի ղեկավարի որոշումը ենթակա է պետական գրանցման՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

4. Հողամասի վարձակալության իրավունքից կամավոր հրաժարվելու դեպքում վարձատուն լուծում է վարձակալության պայմանագիրը, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

(101-րդ հոդվածը փոփ. 26.12.08 ՀՕ-9-Ն, 18.06.20 ՀՕ-330-Ն)

Հոդված 102. Հողամասի նկատմամբ իրավունքների հարկադիր դադարման հիմքերը

Հողամասի նկատմամբ իրավունքները հարկադիր կարգով դադարում են դատական կարգով, հետևյալ հիմքերով՝

1) հողամասի օգտագործումը ոչ նպատակային նշանակությամբ կամ օրենքով և այլ իրավական ակտերով չթույլատրված եղանակով.

2) հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնող տեսչական մարմնի սահմանած ժամկետներում օրենսդրության թույլ տրված խախտումները չվերացնելը (հողամասը ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով, թափոններով, լցակույտերով աղտոտելը, մանրէապարազիտային և կարանտինային վնասատու օրգանիզմներով վարակելը, մոլախոտերով ծածկելը, ժամանակավորապես զբաղեցված հողերի վերադարձման ժամկետները խախտելը, հողի բերրի շերտը ոչնչացնելը և փչացնելը, հատուկ պահպանվող և պատմամշակութային օբյեկտների տարածքների օգտագործման համար սահմանված իրավական ռեժիմի խախտումները, բնակչության առողջությանը վնաս պատճառող եղանակներով հողն օգտագործելը և այլն).

3) գյուղատնտեսական նշանակության հողամասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելը՝ հողամասի յուրացման, մելիորատիվ շինարարության, տարերային աղետներից հետո վերականգնման և նման օգտագործումը բացառող այլ հանգամանքների վերացման համար անհրաժեշտ ժամկետի հաշվանցով:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը որպես չօգտագործվող հողեր դասակարգելու չափանիշները և դրանց հաշվառման կարգը սահմանում է կառավարությունը.

4) կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելը, եթե պայմանագրով նախատեսված չեն շինարարության ավարտի ավելի երկարատև ժամկետներ.

5) հողի հարկը երեք տարվա ընթացքում չվճարելը և չորրորդ տարվա ընթացքում պարտքը չմարելը.

6) հողամասի ռեկվիզիցիան.

7) հողամասի բռնագրավումը.

8) հողամասը հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարելիս.

8.1) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 282-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված դեպքում գույքի հարկադիր օտարումը.

9) հողամասի վրա բռնագանձում տարածելը դրա սեփականատիրոջ պարտավորություններով:

(102-րդ հոդվածը խմբ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, լրաց. 16.01.18 ՀՕ-73-Ն, փոփ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն, 09.07.20 ՀՕ-365-Ն, լրաց. 11.02.21 ՀՕ-74-Ն)

(102-րդ հոդվածի 5-րդ կետը ճանաչվել է Սահմանադրության 60-րդ, 75-րդ և 78-րդ հոդվածներին հակասող և անվավեր 30.10.18 ՍԴՈ-1432 որոշմամբ)

Հոդված 103. Օրենսդրության խախտմամբ օգտագործվող հողամասի նկատմամբ իրավունքների դադարման կարգը

1. Սույն օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի հիմքերով հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է դադարել միայն դատարանի վճռի հիման վրա:

2. Սույն օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի հիմքերով միջնորդությամբ դատարանում հանդես են գալիս սույն օրենսգրքի 41-43-րդ հոդվածներով լիազորված մարմինները:

Հոդված 104. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով հողամասի օտարումը

(վերնագիրը խմբ. 24.10.18 ՀՕ-409-Ն)

1. Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով հողամասի սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ:

(104-րդ հոդվածը խմբ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն, 24.10.18 ՀՕ-409-Ն)

(հոդվածի 18.04.06 ՍԴՈ-630 որոշմամբ ճանաչված Սահմանադրությանը հակասող դրույթը համապատասխանեցվել է Սահմանադրությանը 27.11.06 ՀՕ-186-Ն օրենքի 7-րդ հոդվածի փոփոխությամբ)

Հոդված Հողամասերի ռեկվիզիցիան և բռնագրավումը

105.

1. Տարերային աղետների, վթարների, համաճարակների և արտակարգ բնույթ կրող այլ հանգամանքների դեպքում հողամասը կամ դրա մասը պետական մարմնի որոշմամբ կարող է վերցվել սեփականատիրոջից՝ ի շահ հասարակության՝ դրա արժեքը վճարելու պայմանով (ռեկվիզիցիա):

2. Անձը, որի հողամասը կամ դրա մի մասը հարկադրաբար վերցվել է, իրավունք ունի պահանջել, որ իրեն վերադարձվի պահպանված հողամասը կամ դրա մասը, եթե վերացել է այն հանգամանքը, որոնց կապակցությամբ կատարվել է ռեկվիզիցիան:

3. Սույն հոդվածի 1-ին կետում նշված հանգամանքները վրա հասնելու դեպքերում, եթե բացակայում է հողամասի կամ դրա մասի ռեկվիզիցիայի անհրաժեշտությունը, հողամասը կամ դրա մասը ժամանակավորապես, այդ հանգամանքների գործողության ժամանակահատվածում, կարող է օգտագործվել պետության կամ համայնքների կարիքների համար՝ այդ հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների ժամանակավոր սահմանափակման հետ կապված վնասների հատուցմամբ:

Հողամասի սեփականատերը վնասների համար փոխհատուցման վճարների չափերը կարող է վիճարկել դատական կարգով:

Որոշակի ժամանակահատվածում կարանտին կամ տնտեսական գործունեության արգելք հայտարարելու դեպքում հողամասերը չեն վերցվում, իսկ դրանց սեփականատերերին, օգտագործողներին հատուցվում են դրա հետ կապված վնասները:

4. Ռեկվիզիցիայի ենթարկված հողամասը վերադարձնելու անհնարինության դեպքում սեփականատիրոջը հատուցվում է հողամասի արժեքը:

5. Հայաստանի Հանրապետության քրեական օրենսգրքով սահմանված դեպքերում հողամասը դատարանի կողմից ենթակա է բռնագրավման՝ անհատույց վերցման:

6. Սեփականատերերից հողամասերը դատական կարգով անհատույց վերցվում են սույն օրենսգրքի 104-րդ հոդվածով նախատեսված կանոնների պահպանմամբ՝ հողային օրենսդրության հետևյալ դիտավորյալ և պարբերաբար խախտումների համար՝

1) հողերի աղտոտումը ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով, արտադրական թափոններով, կեղտաջրերով, թունավորումը մանրէապարազիտային և կարանտինային օրգանիզմներով, ծածկելը մոլախոտերով.

2) հողի բարելավմանը, դա հողմային և ջրային հողատարումից պահպանելուն, հողի վիճակը վատթարացնող այլ գործընթացների կանխմանն ուղղված պարտադիր միջոցառումներ չիրականացնելը, ինչպես նաև հողի, դրա բերրի շերտի, բնական պաշարների, հնէաբանական և պատմամշակութային ժառանգության օբյեկտների փչացումն ու ոչնչացումը կանխարգելող միջոցառումներ չձեռնարկելը.

3) հողն այլ բնական պաշարների ոչնչացմանը կամ պարբերաբար վնաս պատճառելուն հանգեցնող եղանակներով օգտագործելը.

4) բնապահպանական, բնական արգելանոցային, առողջարարական, հանգստի համար նախատեսված և օգտագործման հատուկ պայմաններ ունեցող այլ հողերի, ինչպես նաև ռադիոակտիվ և քիմիական ախտահարման ենթարկվող հողերի օգտագործման սահմանված ռեժիմի խախտումը.

5) հողերի օգտագործումը մարդկանց առողջությանը վնաս պատճառելուն հանգեցնող կամ նման վնաս պատճառելու իրական վտանգ ստեղծող եղանակներով.

6) երեք տարի շարունակ գյուղատնտեսական նշանակություն ունեցող հողերը չօգտագործելը:

(105-րդ հոդվածը խմբ. 09.06.22 ՀՕ-193-Ն)

Հոդված 106. Հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքների սահմանափակումը պետության կամ համայնքների կարիքների ծագման դեպքերում

(հոդվածն ուժը կորցրել է 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)

Հոդված 107. Բնակավայրերի սահմանագծերում ընդգրկված հողերի օգտագործման սահմանափակումները

1. Գլխավոր հատակագծերին և հողերի օգտագործման սխեմաներին համապատասխան կարող են սահմանափակվել քաղաքացիներին ու իրավաբանական անձանց՝ պետության և

համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերից հողամասեր տրամադրելը, շենքեր և շինություններ կառուցելը, ինչպես նաև ներդրումային գործունեությունը:

2. Բնակավայրերի սահմանագծերում ընդգրկված հողերում ընդերքի ու բնական պաշարների օգտագործումը սահմանափակվում կամ արգելվում է, եթե նման գործողությունները կարող են վտանգ ստեղծել մարդկանց կյանքի ու առողջության համար և վնաս պատճառել շրջակա բնական միջավայրին:

(107-րդ հոդվածը փոփ. 23.06.11 ՀՕ-228-Ն)

Հոդված 108. Հողամասերը պետության կամ համայնքների կարիքների համար վերցնելիս դրանց սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքների երաշխիքները

(հոդվածն ուժը կորցրել է 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 21.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ, ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՂՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հոդված 109. Հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքները

Հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները, իրենց հայեցողությամբ, ցանկացած ձևով տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում են հողամասերն այն չափով, որով հողամասերի տիրապետումը, օգտագործումն ու տնօրինումը թույլատրվում է սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով:

Հոդված 110. Հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների պարտականությունները

1. Հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները կրում են հողամասերի պահպանման հոգսը և պատասխանատու են հողային օրենսդրության պահպանման համար:

2. Հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները պարտավոր են՝

1) հողամասերն օգտագործել դրանց նպատակային նշանակությանը համապատասխան, ինչպես նաև այնպիսի եղանակներով, որոնք չպետք է վնաս պատճառեն հողին՝ որպես բնության և տնտեսական օբյեկտի.

2) չխախտել հարևան հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքները.

3) հողամասերում պահպանել սահմանագծային, գեոդեզիական և այլ հատուկ տեղեկատվական նշաններ.

4) բարձրացնել գյուղատնտեսական հողի բերրիությունը, իրականացնել հողի օգտագործման ու պահպանման միջոցառումներ, պահպանել անտառներից, ջրերից և այլ բնական օբյեկտներից օգտվելու կարգը, ինչպես նաև վնաս չպատճառել շրջակա բնական միջավայրին.

5) պահպանել հողերի օգտագործման սահմանված ռեժիմները.

6) օրենսդրությամբ և պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների նորմատիվ իրավական ակտերով կամ պայմանագրերով սահմանված հողամասերի յուրացման ժամկետներում ձեռնամուխ լինել հողամասերի օգտագործմանը.

7) ժամանակին կատարել հողամասերի համար վճարումները.

8) հողամասերում իրականացնել շինարարություն, դրանք բարեկարգել, ինչպես նաև դրանց վրա եղած շենքերը և շինությունները պահպանել քաղաքաշինական, հողաշինարարական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային և այլ սահմանված պահանջներին (նորմերին, կանոններին, նորմատիվներին) համապատասխան.

9) սահմանված ժամկետներում պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ ներկայացնել հողային օրենսդրությամբ և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված տեղեկատվությունը.

10) աջակցել հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողություն

իրականացնող պետական լիազոր մարմինների պաշտոնատար անձանց՝ սահմանված իրավասության շրջանակներում իրենց լիազորություններն իրականացնելիս.

11) պահպանել և իրենց իրավահաջորդին փոխանցել հողամասերի հատակագծերն ու դրանց նկատմամբ իրավունքների մասին այլ փաստաթղթերը:

Հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների այլ պարտականությունները կարող են սահմանվել օրենքներով և դրանց հիման վրա ընդունված պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների նորմատիվ իրավական ակտերով:

3. ***(կետն ուժը կորցրել է 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)***

4. Հողամասերի օգտագործողները, հողամասերը կամ դրանց մասերը որևէ պատճառով օգտագործելու անհնարինության դեպքերում, պարտավոր են հողամասերի սեփականատերերին հայտնել հողամասերը կամ դրանց մասերը չօգտագործելու ժամկետների մասին:

Այդ դեպքում հողամասի սեփականատերերն իրավունք ունեն տվյալ հողամասերը կամ դրանց մասերը սահմանված ժամկետով փոխանցել այլ անձանց:

(110-րդ հոդվածը փոփ. 27.11.06 ՀՕ-186-Ն)

Հոդված 111. Հողամասերի նկատմամբ օգտագործման իրավունքների պահպանվելը շենքերը, շինությունները քանդվելիս

1. Հրդեհներից, տարերային աղետներից և անհաղթահարելի ուժի այլ հանգամանքներից, ինչպես նաև վթարային շենքերը, շինությունները քանդվելիս հողամասի նկատմամբ օգտագործողի իրավունքը պաշտպանվում է երեք տարվա ընթացքում՝ սահմանված կարգով շենքը, շինությունը վերականգնելու կամ օտարելու պայմանով:

Պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինն իրավունք ունի երկարաձգել այդ ժամկետը: Վեճի դեպքում ժամկետը կարող է երկարաձգվել դատական կարգով:

2. Սույն հոդվածի 1-ին կետում նշված դեպքերում հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքի պահպանման պայմանները որոշվում են պայմանագրով: Պայմանագրում նման պայմանների բացակայության դեպքում գործում են սույն հոդվածի 1-ին կետի կանոնները:

Հոդված 112. Հողամասի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքների իրականացումը

1. Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք հողամասի նկատմամբ իրենց իրավունքներն իրականացնում են սեփական հայեցողությամբ, օրենքների և նորմատիվ իրավական ակտերի հաշվառմամբ:

2. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների դադարելը դրանցից հրաժարվելու դեպքում կատարվում է սահմանված կարգով և ենթակա է պետական գրանցման:

Գ Լ ՈՒ Խ 22.

ՀՈՂԱՅԻՆ ՎԵՃԵՐԸ

Հոդված 113. Հողամասերի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանությունը

Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքների պաշտպանությունը իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության և օրենքների հիման վրա՝

1) իրավունքի ճանաչմամբ.

2) մինչև իրավունքի խախտումը գոյություն ունեցող վիճակի վերականգնմամբ և իրավունքը խախտող կամ խախտման համար վտանգ ստեղծող գործողությունների կանխմամբ.

3) վիճահարույց գործարքի անվավեր ճանաչմամբ և առ ոչինչ գործարքի անվավերության հետևանքների կիրառմամբ.

4) պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի ակտի անվավեր

ճանաչմամբ.

5) իր իրավունքների պաշտպանությամբ.

6) վնասների հատուցմամբ.

7) օրենքով նախատեսված այլ եղանակներով:

Հոդված 114. Հողային վեճերը

Հողի նկատմամբ իրավունքների իրականացման և հողային հարաբերությունների կարգավորման հարցերը՝ հողային վեճերը, կարող են լուծվել դատական կարգով:

ԳԼՈՒԽ 23.

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ԽԱԽՏՄԱՆ ՀԱՄԱՐ

Հոդված 115. Հողային օրենսդրության խախտման համար պատասխանատվությունը

1. Հողային օրենսդրության խախտման համար պատասխանատվությունը սահմանվում է օրենքներով:

2. Վարչական պատասխանատվության ենթարկված անձինք չեն ազատվում թույլ տրված խախտումները վերացնելու և վնասները հատուցելու պարտականություններից:

Հոդված 116. Հողային օրենսդրության խախտմամբ պատճառված վնասի հատուցումը

1. Իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները պարտավոր են ամբողջ ծավալով հատուցել հողային օրենսդրության խախտման հետևանքով իրենց կողմից պատճառված վնասները և կորուստները:

2. Ինքնակամ զբաղեցված հողամասերը վերադարձվում են դրանց սեփականատերերին, օգտագործողներին՝ առանց հողային օրենսդրությունը խախտողների կողմից այդ հողամասերի ապօրինի օգտագործման ժամանակահատվածում կատարված ծախսերի հատուցման:

3. Օգտագործման համար ոչ պիտանի վիճակի հասցված հողամասերն օգտագործման համար պիտանի վիճակի բերելու, ինչպես նաև ոչնչացված սահմանային նշանները վերականգնելու պարտականությունը դրվում է նշված խախտումները կատարած քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց վրա կամ իրականացվում է նրանց հաշվին: Հողամասերի ինքնակամ զբաղեցման կամ հողամասերում ինքնակամ շինարարության արդյունք շենքերի, շինությունների հետ կապված իրավահարաբերությունները սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով:

4. ***(մասն ուժը կորցրել է 16.12.21 ՀՕ-403-Ն)***

(116-րդ հոդվածը խմբ. 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, փոփ., լրաց. 16.12.21 ՀՕ-403-Ն)

ԳԼՈՒԽ 24.

ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Հոդված 117. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը գործողության մեջ դնելու կարգը

1. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը գործողության մեջ է դրվում հրապարակման պահից:

2. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը կիրառվում է այն գործողության մեջ դնելուց հետո ծագած հողային հարաբերությունների նկատմամբ:

Մինչև սույն օրենսգրքի գործողության մեջ դնելը ծագած հարաբերություններում սույն օրենսգիրքը կիրառվում է այն իրավունքների և պարտականությունների նկատմամբ, որոնք ծագում են սույն օրենսգիրքը գործողության մեջ դնելուց հետո:

3. Մինչև սույն օրենսգրքի գործողության մեջ մտնելը հրապարակված հողային օրենսդրությունը կարգավորող օրենքները և այլ նորմատիվ իրավական ակտերը կիրառվում են սույն օրենսգրքին չհակասող մասով:

Հոդված 118. Անցումային դրույթներ

1. Մինչև սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ձեռք բերված հողամասի նկատմամբ իրավունքները, դրանց սահմանափակումները, ներառյալ՝ սերվիտուտները, ունեն իրավաբանական ուժ և ենթակա չեն վերագրանցման:

2. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված հողամասերի չափերը սույն օրենսգրքի ընդունումից հետո ենթակա չեն վերանայման:

3. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված հողամասերի նկատմամբ իրավունքների դադարումը կատարվում է սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

4. Սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելու պահից մինչև սույն օրենսգրքի ընդունումը նախկին Հողային օրենսգրքով նախատեսված հողամասերի նկատմամբ մշտական և ժամանակավոր (կարճատև և երկարատև) օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք, այդ թվում՝ մասնավորեցված (սեփականաշնորհված) իրավաբանական անձինք, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հատկացված հողամասերի նկատմամբ ձեռք են բերում վարձակալության իրավունք՝ տվյալ հողամասի անշարժ գույքի հարկի դրույքաչափին հավասարեցված տարեկան վարձավճարով և սույն օրենսգրքով սահմանված ժամկետներով, առանց հողամասի չափերի փոփոխման:

Սույն կետի ուժով ձեռք բերված վարձակալության իրավունքը վերագրանցման ենթակա չէ:

Սույն կետով նախատեսված դրույթը չի տարածվում պետական և համայնքային հիմնարկներին, համատիրություններին և ոչ առևտրային կազմակերպություններին մշտական օգտագործման տրամադրված հողամասերի վրա: Դրանք սույն օրենսգրքի 75-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն ձեռք են բերում հողամասի անհատույց օգտագործման իրավունք:

5. Մինչև սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելը սահմանված կարգով կնքված՝ հողամասերի վարձակալության պայմանագրերը կարող են փոփոխվել միայն կողմերի համաձայնությամբ, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ: Դրանք ունեն իրավաբանական ուժ և վերագրանցման ենթակա չեն:

6. Նախկինում իրավաբանական անձանց հատկացված հողամասերի հողհատկացման փաստաթղթերը պահպանված չլինելու դեպքում հողի մշտական օգտագործման իրավունք ունեցող անձինք դիմում են սույն օրենսգրքով սահմանված՝ հողամաս տրամադրող մարմիններին՝ ըստ հողամասի գտնվելու վայրի հողհատկացման փաստաթղթերի վերականգնման նպատակով: Վերջիններս մեկամսյա ժամկետում քննարկում և որոշում են կայացնում հողհատկացման հիմքերի վերականգնման վերաբերյալ՝ սույն օրենսգրքին համապատասխան՝ նրանց տրամադրելով վարձակալության իրավունք:

7. ***(կետն ուժը կորցրել է 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)***

8. ***(կետն ուժը կորցրել է 04.10.05 ՀՕ-199-Ն)***

9. Սույն օրենսգրքի 34-րդ հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված դրույթն ուժի մեջ է մտնում 2005 թվականից:

10. Սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկ տարվա ընթացքում, կառավարությունն ապահովում է օրենսգրքի կիրարկումն ապահովող ենթաօրենսդրական ակտերի ընդունումը:

11. Սույն օրենսգրքի 104-րդ հոդվածի 4-րդ կետի դրույթը գործում է սույն օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելուց մեկ տարի հետո, իսկ մինչ այդ կարգավորվում է կառավարության սահմանած կարգով:

12. Իրավաբանական անձի լուծարման դեպքում օգտագործման իրավունքով տրամադրված՝ համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականության հողամասերն անցնում են համայնքային սեփականության՝ պահպանելով հողամասի նպատակային նշանակությունը:

(118-րդ հոդվածը փոփ. 03.03.04 ՀՕ-43-Ն, 04.10.05 ՀՕ-199-Ն, 20.01.21 ՀՕ-24-Ն)

(20.01.21 ՀՕ-24-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 119. **Ուժը կորցրած ճանաչելու մասին**

Ուժը կորցրած ճանաչել՝

1) Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը՝ բոլոր փոփոխություններով և լրացումներով.

2) Հայաստանի Հանրապետության Գերագույն խորհրդի 1991 թվականի փետրվարի 4-ի «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը կիրարկելու մասին» որոշումը.

3) «Քաղաքային և գյուղական համայնքների վարչական տարածքներում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հողերի օտարման կարգի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը:

Հայաստանի Հանրապետության
Նախագահ **Ռ. Քոչարյան**

Երևան
4 հունիսի 2001 թ.
ՀՕ-185

Փոփոխման պատմություն

Փոփոխող ակտ	Համապատասխան ինկորպորացիան
22.10.2025, ՀՕ-348-Ն	---
20.01.2026, ՀՕ-13-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
03.07.2026, ՀՕ-390-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
18.06.2026, ՀՕ-301-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
16.04.2026, ՀՕ-164-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
25.03.2026, ՀՕ-105-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
25.03.2026, ՀՕ-116-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
17.12.2025, ՀՕ-505-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
22.10.2025, ՀՕ-341-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
18.04.2025, ՀՕ-85-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
07.12.2022, ՀՕ-519-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
09.06.2022, ՀՕ-274-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
09.06.2022, ՀՕ-193-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
04.05.2022, ՀՕ-112-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
12.04.2022, ՀՕ-93-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
16.12.2021, ՀՕ-403-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
30.07.2021, ՀՕ-313-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
04.06.2021, ՀՕ-272-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
19.04.2021, ՀՕ-173-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
11.02.2021, ՀՕ-74-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
20.01.2021, ՀՕ-28-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
20.01.2021, ՀՕ-24-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
16.09.2020, ՀՕ-414-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
09.07.2020, ՀՕ-365-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
18.06.2020, ՀՕ-330-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
17.04.2020, ՀՕ-225-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
28.06.2019, ՀՕ-114-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
24.10.2018, ՀՕ-409-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
13.06.2018, ՀՕ-360-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
23.03.2018, ՀՕ-300-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
16.01.2018, ՀՕ-73-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
01.03.2017, ՀՕ-57-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
19.10.2016, ՀՕ-170-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
28.09.2016, ՀՕ-143-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185

29.04.2015, ՀՕ-28-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
11.12.2013, ՀՕ-126-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
03.10.2013, ՀՕ-109-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
27.02.2012, ՀՕ-27-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
08.02.2012, ՀՕ-13-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
08.12.2011, ՀՕ-352-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
23.06.2011, ՀՕ-245-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
23.06.2011, ՀՕ-228-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
01.03.2011, ՀՕ-61-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
21.12.2010, ՀՕ-5-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
20.05.2009, ՀՕ-135-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
26.12.2008, ՀՕ-9-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
19.03.2009, ՀՕ-64-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
10.09.2008, ՀՕ-160-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
27.11.2006, ՀՕ-186-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
13.06.2006, ՀՕ-140-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
23.05.2006, ՀՕ-97-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
04.10.2005, ՀՕ-199-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
11.04.2005, ՀՕ-84-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
03.03.2004, ՀՕ-43-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
03.12.2003, ՀՕ-39-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
04.11.2002, ՀՕ-447-Ն	02.05.2001, ՀՕ-185
05.02.2002, ՀՕ-296	02.05.2001, ՀՕ-185

Փոփոխված ակտ

Փոփոխող ակտ	Համապատասխան ինկորպորացիան