

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳԻՐՔ

Ընդունվել է 02.05.2001

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 է 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

ԳԼՈՒԽ 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 սահմանումը.

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, հողամասի թույլատրելի օգտագործման սահմանումը եւ փոփոխումը.

8) քաղաքացիներին եւ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողերը վերցնելը պետության կամ համայնքի կարիքների համար.

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) հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաների հաստատումը.

13) հանրապետության ամենամյա հողային հաշվետվության հաստատումը եւ հրապարակումը.

14) անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը.

15) հողի վճարովիության սկզբունքների, հողի 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:

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

Հոդված 3. Տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունը հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում

Հողային հարաբերությունների կարգավորման բնագավառում տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝

1) սահմանված կարգով կազմում են բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը եւ համայնքների վարչական սահմաններում ընդգրկված հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները.

2) սահմանված կարգով ու բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերին, համայնքների վարչական սահմաններում ներառված հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներին համապատասխան 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,

- հողի 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:

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, 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:

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

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 ձեռով, 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:

ԳԼՈՒԽ 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 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. Կառավարությունը հողաշինարարական ու քաղաքաշինական փաստաթղթերի, պետական հաշվառման տվյալների հիման վրա սահմանում եւ փոփոխում է հողերի նպատակային նշանակությունը:
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) հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներում, բնակավայրերի 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:

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 գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաների, քաղաքաշինական եւ հողաշինարարական փաստաթղթերի 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, սանիտարափրկիչ 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:

ԳԼՈՒԽ 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՝

- վարելահողերի.

- բազմամյա տնկարկների.

- խոտհարքների.

- արոտավայրերի.

- այլ հողատեսքերի:

3. Գյուղատնտեսական հողատեսքերը ենթակա են հատուկ պահպանության: Այդ հողերի փոխադրումը ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի թույլատրվում է բացառիկ դեպքերում՝ սույն օրենսգրքի 7-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման կարգը որոշում են հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները՝ հողերի բնական գյուղատնտեսական շրջանացման, հողերի գոտիավորման եւ 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:

ԳԼՈՒԽ 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 հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներով եւ բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերով:

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:

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. Բնակավայրի սահմաններում ընդգրկված հողերը քաղաքաշինական նպատակներով օգտագործվում են բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերով, հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներով սահմանված հերթականությամբ եւ նպատակներով:

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:

Հոդված 12. Քաղաքամերձ գոտիները

Քաղաքամերձ գոտիների սահմանները եւ իրավական ռեժիմը սահմանվում են օրենքով:

ԳԼՈՒԽ 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 հոդերի 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 հոդերին:

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

Հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքներում նման հոդերի 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 հոդերը վերականգնման նախագծերին համապատասխան չեն վերականգնվել:

ԳԼՈՒԽ 6.

ԷՆԵՐԳԵՏԻԿԱՅԻ, ԿԱՊԻ, ՏՐԱՆՍՊՈՐՏԻ, ԿՈՄՈՒՆԱԼ ԵՆԹԱԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔՆԵՐԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐ Հողված 14. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հոդերը

1. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հոդեր են համարվում Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ եւ համապատասխան գծային ենթակառուցվածքների օբյեկտների կառուցման համար տրամադրված հոդերը, որոնք, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են

- էներգետիկայի.

- կապի.

- տրանսպորտի.

- կոմունալ ենթակառուցվածքների:

2. Էներգետիկայի, կապի, տրանսպորտի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հոդերի 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:

Հողված 15. Էներգետիկայի օբյեկտների հոդերը

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 եւ այլ օբյեկտների կառուցման ու սպասարկման համար տրամադրված հողամասերը:

ԳԼՈՒԽ 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 նշանակությամբ 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, զինվորական եւ քաղաքացիական գերեզմանոցների, 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 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. Պատմական եւ մշակութային նշանակության հողերում սեփականատերերի, օգտագործողների հողամասերը պետության կամ համայնքի կարիքների համար չեն վերցվում, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Պատմական եւ մշակութային հողերում, ներառյալ՝ հետազոտման եւ կոնսերվացման ենթակա պատմական եւ մշակութային օբյեկտների հողերում, կարող է արգելվել ամեն մի տնտեսական գործունեություն, բացառությամբ պահպանության գոտու օբյեկտների զարգացմանն ու սպասարկմանն ուղղված գործունեության:

ԳԼՈՒԽ 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:

ԳԼՈՒԽ 9.

ԱՆՏԱՌԱՅԻՆ, ԶՐԱՅԻՆ 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:

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:

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 ավագուտները, 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:

ԳԼՈՒԽ 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 գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները

1. Հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեման 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. Բնակավայրերում հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները պետք է պահանջներ պարունակեն նաեւ՝

1) կառուցապատման խտության.

2) ճարտարագիտատրանսպորտային ենթակառուցվածքների, կանաչ տնկարկների, հետիոտն ուղիների, սանիտարական պաշտպանական շերտերի եւ քաղաքաշինության մեջ անշարժ գույքի այլ տարրերի հիմնական ցուցանիշների.

3) բնակչության սպասարկման համար անհրաժեշտ սոցիալ-կենցաղային եւ մշակութային օբյեկտների տեղաբաշխման, բնակավայրերում հողերի այլ օգտագործման վերաբերյալ:

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

4. Հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաստատում է կառավարությունը:

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

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 ագրոէնսաբանական 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, փուլոմներից, 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, պետության ու համայնքների կարիքների համար վերցնելիս, 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:

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 գնի 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 գործառնությունների իրականացման նպատակով՝ կադաստրային եւ (կամ) շուկայական գներով:

3. Հողամասերի կադաստրային գների տվյալները կիրառվում են հողի հարկը եւ վարձավճարները սահմանելիս եւ հողի նկատմամբ այլ գործառնություններ իրականացնելիս:

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

ԳԼՈՒԽ 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, ռոդոլումներից, 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. Շինարարական եւ օգտակար հանածոների արդյունահանման աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտը հանվում եւ օգտագործվում է պակաս արդյունավետ հողերի բարելավման համար: Հողի բերրի շերտի վաճառքն արգելվում է:

Հողի բերրի շերտի օգտագործման կարգը սահմանում է կառավարությունը:

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 աղտոտող վնասաբեր նյութերի, մանրէների եւ այլ կենսաբանական նյութերի, մոլախոտերի, բույսերի վնասատուների ու հիվանդությունների սահմանային թույլատրելի նորմերը:

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:

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

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

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

Հոդված 38. Տեխնածին, համաճարակային եւ այլ վնասակար երեւոյթների հետեւանքով ախտահարման ենթարկված հողերի օգտագործումը

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

ԳԼՈՒԽ 12.

ՎԵՐԱՀԱՄԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՄԱՐԴՈՒԹՅԱՆ 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 համապատասխան լիազոր պետական մարմինը, տարածքային կառավարման եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Հողերի օգտագործման եւ պահպանման նկատմամբ վերահսկողության կարգը սահմանում է կառավարությունը:

Հոդված 41. Պետական լիազորված մարմնի իրավասությունները հողերի օգտագործման եւ պահպանման նկատմամբ վերահսկողության բնագավառում

1. Պետական լիազորված մարմինը վերահսկողություն է իրականացնում՝

1) հողային ֆոնդի նպատակային օգտագործման նկատմամբ.

2) հողային օրենսդրության պահանջների պահպանման նկատմամբ.

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

4) նոր հողերի յուրացման նկատմամբ:

2. Պետական լիազորված մարմինն 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:

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 գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաների, բնակավայրերի 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) համայնքների վարչական տարածքներից դուրս գտնվող տարածքներում հողային ֆոնդի նպատակային օգտագործման, հողօգտագործողների կողմից հողային օրենսդրության պահանջների պահպանման նկատմամբ.

6) մարզի սահմանանիշերի պահպանման նկատմամբ:

2. Մարզպետը կանխարգելում, կասեցնում եւ վերացնում է ապօրինի հողօգտագործումը համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում, ինչպես նաև օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով նշանակում է վարչական տույժեր:

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

ԳԼՈՒԽ 13.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՆԿԱՄԱՄԲ 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 անհատույց (մշտական) կամ վարձակալության իրավունքով:

Հոդված 47. Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը

1. Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործում է համարվում սեփականատիրոջ կողմից այլ անձի՝ օգտագործման իրավունքով անժամկետ տրամադրված հողամասի տիրապետման եւ օգտագործման իրավունքը:

2. Սույն օրենսգրքի 75-րդ հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված դեպքերում անհատույց (մշտական) 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:

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 սեփականություն հողամասերի վարձակալությունը չի կարող լինել 99 տարուց ավելի ժամկետով, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերին, 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:

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:

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 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:

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 արածացնելու 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.

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:

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:

ԳԼՈՒԽ 14.

ՀՈՂԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

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. Քաղաքային եւ գյուղական համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողերը

1. Քաղաքային եւ գյուղական 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 օրենսգրքին ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկու տարվա ընթացքում, կառավարության որոշմամբ առանձնացվում է 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. Քաղաքային, գյուղական 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:

4. Տեղական ինքնակառավարման մարմինները Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով կարող են համայնքի կարիքների համար վերցնել քաղաքացիներին եւ իրավաբանական անձանց պատկանող հողամասերը՝ դրանց շուկայական գնի հատուցմամբ:

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:

Հոդված 57. Պետության եւ համայնքների սեփականության հողամասերի տրամադրումը

1. Պետության եւ համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով:

2. Հողամասերը տրամադրվում են հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներին, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերին համապատասխան ու դրանց հիման վրա:

3. Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը կազմում են համայնքների ղեկավարները, իսկ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները՝ մարզպետները: Հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները եւ բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը լիազորված պետական մարմինների հետ սահմանված կարգով համաձայնեցնելուց հետո ներկայացվում են կառավարության հաստատմանը:

4. Կառավարությունը, հաստատելով հողամասերի գոտիավորման ու օգտագործման սխեմաները եւ բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը, միաժամանակ թույլատրում է փոխել հողամասերի նպատակային նշանակությունը՝ հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաներով, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերով սահմանված հերթականությամբ, լիազորում է համայնքների ղեկավարներին ու մարզպետներին, սույն օրենսգրքով եւ այլ օրենքներով ու դրանց հիման վրա ընդունված նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով, իրենց իրավասության շրջանակներում, սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով տրամադրել հողամասեր:

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:

6. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում պետական սեփականության հողամասերի տրամադրումը կատարվում է սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

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

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 տրամադրման եւ հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ձեռակերպման համար:

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 (Երեւանում՝ Երեւանի քաղաքապետի կողմից) նախապես որոշվում են տեղանքում եւ քարտեզի վրա:

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:

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.
- 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 համայնքի վարչական սահմաններից դուրս ընդհանուր օգտագործման արտավայրերով 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, զինվորական եւ քաղաքացիական գերեզմանոցներ են:

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

ԳԼՈՒԽ 15.

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՈՒՄԸ Հոդված 61. Պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի օտարումն իրականացնող լիազոր մարմինները

Պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի օտարումն իրականացնում են՝

- 1) համայնքների վարչական սահմաններում՝ համայնքների ղեկավարները (Երեւան քաղաքում՝ Երեւանի քաղաքապետը).
- 2) համայնքների վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետները.
- 3) իրավաբանական անձանց մասնավորեցման (սեփականաշնորհման) դեպքում՝ կառավարության լիազորած պետական մարմինը՝ սույն օրենսգրքով եւ մասնավորեցման (ապապետականացման) մասին այլ օրենքներով սահմանված կարգով:

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. Տարբեր անձանց կողմից օգտագործվող մեկից ավելի 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 փաստաթղթերին համապատասխան՝ նախատեսվող նպատակային նշանակության հաշվառմամբ:

Հողամասի ընթացիկ օգտագործումը 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:

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 գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաների, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերի հիման վրա:

Պետության սեփականության հողամասերն օտարվում են՝

- սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով.
- ուղղակի վաճառելու միջոցով.
- աճուրդով:

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, բարձր լեռնային, 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 քաղաքացիներին, որոնք ցանկություն են հայտնում մշտական բնակություն հաստատել սույն հոդվածի 1-ին կետի 1-ին ենթակետում նշված բնակավայրերում.

3) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ վերաբնակեցվածներին.

4) տվյալ համայնքներում բնակվող՝ զոհված եւ հաշմանդամ դարձած ազատամարտիկների, վեց եւ ավելի երեխա ունեցող ընտանիքներին, երկկողմ ծնողազուրկ երեխաներին, որոնք չեն օգտվել հողի սեփականաշնորհումից, նախկինում չեն ստացել (ձեռք բերել) տնամերձ կամ բնակելի տան շինարարության եւ դրա սպասարկման համար հողամաս:

Հողամասի անհատույց տրամադրումից օգտվող քաղաքացիներին 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:

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 հողակտորի փաստացի ավելի օգտագործման դեպքում նշված հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, եթե

1) համայնքի հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմայով կամ բնակավայրի 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:

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

5. Սույն հոդվածի 1-ին կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված դեպքերում պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերի անհատույց տրամադրման ժամկետը երկու տարի է:

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:

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

1. Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերն անհատույց տրամադրում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ, 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 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:

Հոդված 66. Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը

1. Պետության 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) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված դեպքերում օտարերկրյա պետություններին եւ միջազգային կազմակերպություններին՝ դիվանագիտական եւ ներկայացուցչական նպատակներին համար.

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

4) օրենքներով եւ պայմանագրերով գնման նախապատվության իրավունք ունեցող անձանց:

2. Հողամասերի ուղղակի վաճառքի գինը սահմանվում է տվյալ հողամասի կադաստրային գնի չափով:

Հողերի կադաստրային գները, ըստ նպատակային նշանակության, յուրաքանչյուր տարի հաստատում է կառավարությունը:

Հոդված 67. Պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքն աճուրդով

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

2. Աճուրդի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել հողի կադաստրային արժեքի 30 տոկոսից:

Աճուրդի մեկնարկային գինը յուրաքանչյուր համայնքի (Երեւան քաղաքի), ինչպէս նաեւ համայնքների առանձին հատվածների համար սահմանում է համայնքի ղեկավարը (Երեւանում՝ Երեւանի քաղաքապետը)՝ համաձայնեցնելով համայնքի ավագանու (Երեւանում՝ Երեւանի խորհրդի) հետ:

3. Աճուրդների կազմակերպման եւ իրականացման կարգը սահմանվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով եւ հրապարակային սակարկությունների մասին օրենքով:

Հոդված 68. Աճուրդի կազմակերպումը եւ իրականացումը

1. Աճուրդի կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է (Երեւանում՝ Երեւանի քաղաքապետը):

2. Կազմակերպիչն աճուրդի անցկացումից մեկ ամիս առաջ մամուլով եւ զանգվածային լրատվության այլ միջոցներով հրապարակում է սակարկությունների անցկացման տեղը, օրը, ժամը, հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, մեկնարկային գինը, օգտագործման նպատակը, չափերը, ճանապարհների, ջրատարի, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի առկայության մասին տվյալները (գյուղատնտեսական հողամասերի դեպքում՝ նաեւ որակական հատկանիշները), ինչպէս նաեւ տվյալ հողամասի նկատմամբ սահմանափակումների (ներառյալ՝ սերվիտուտների) առկայությունը:

3. Աճուրդին մասնակցել ցանկացողները ներկայացնում են հայտ, մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի անդորրագիր եւ անձնագիր:

4. Աճուրդի մասնակցության հայտը չի ընդունվում, եթե հայտ ներկայացնողը սույն օրենսգրքով սահմանված հողամասի սեփականության իրավունքի սուբյեկտ չէ:

5. Աճուրդի մասնակիցներն աճուրդի անցկացման օրը մուծում են նախավճար՝ տվյալ հողամասի մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով:

Եթե մասնակիցն աճուրդի արդյունքներով չի հաղթել, նախավճարն անմիջապէս վերադարձվում է նրան: Եթե մասնակիցը հաղթել է, ապա նախավճարի գումարը ներառվում է վաճառքի գնի մեջ:

6. Հայտերի ընդունումը եւ մասնակիցների գրանցումը դադարեցվում է աճուրդի անցկացման օրվանից երեք օր առաջ: Աճուրդն անցկացվում է փակ, որին մասնակցում են միայն գրանցված անձինք, կազմակերպիչը եւ արձանագրողը:

Աճուրդի անցկացման ձեւի մասին նշվում է աճուրդի իրականացման հայտարարության մեջ:

7. Աճուրդն սկսվելու պահից դադարում է մտնել արգելվում է:

Աճուրդն սկսվում է, եթե սակարկողների թիվը մեկից ավելի է:

Առաջին անգամ աճուրդը չկայանալու դեպքում երկրորդ աճուրդը կազմակերպվում է անցկացվում է սույն հոդվածով սահմանված կարգով ու ժամկետներում, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի աճուրդի, որն անցկացվում է 7 աշխատանքային օրվա ընթացքում՝ ապահովելով անհրաժեշտ տեղեկատվության հրապարակայնությունը: Յուրաքանչյուր սակարկության արդյունքով կազմվում է առանձին արձանագրություն, որն իր մեջ ներառում է տվյալներ՝ աճուրդի անցկացման վայրի, ժամկետի, մասնակիցների եւ կազմակերպչի, սակարկման ընթացքի եւ արդյունքների մասին:

8. Աճուրդի հաղթող է ճանաչվում ամենաբարձր գին առաջարկած մասնակիցը:

Եթե աճուրդը չի կայանում երկրորդ անգամ, ապա հողամասը կարող է օտարվել ուղղակի վաճառքով՝ սահմանված մեկնարկային գնով: Ուղղակի վաճառքի դեպքում գնման նախապատվություն ունեն տվյալ համայնքի բնակիչները:

9. Արձանագրությունն ստորագրում են կազմակերպիչը, արձանագրողը եւ, ցանկության դեպքում, աճուրդի մասնակիցները: Արձանագրությունը պահպանվում է աճուրդը կազմակերպող համապատասխան մարմնի կողմից:

Հոդված 69. Աճուրդը չկայացած համարվելը

1. Աճուրդը համարվում է չկայացած, եթե ներկայացվել է մասնակցության մեկ հայտ, 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: Նա գրկվում է նաեւ տվյալ հողամասն ուղղակի վաճառքով գնելու իրավունքից:

3. Աճուրդի չկայացման մասին կազմվում է համապատասխան արձանագրություն:

Հոդված 70. Աճուրդի արդյունքների ձեւակերպումը եւ սեփականության իրավունքի փոխանցումը

1. Աճուրդում հաղթած անձը 10 օրվա ընթացքում պարտավոր է ամբողջությամբ վճարել սակարկությունների արդյունքում ձեւավորված գինը: Եթե նշված ժամկետում գինը չի վճարվում, ապա հաղթող է ճանաչվում սակարկությունների ընթացքում երկրորդ առավելագույն գին առաջարկած անձը, որը նույնպես պարտավոր է 10 օրվա ընթացքում ամբողջությամբ վճարել այդ գումարը:

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

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 սեպակնությունը, 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 որոշակի կարգով համաձայնեցնելուց ու հաստատվելուց եւ պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնից շինարարության համար թույլտվություն ստանալուց հետո:

3. Վարձակալության իրավունքով տրամադրված հողամասերում թույլատրվում է կառուցել շենքեր, շինություններ, որոնք, հողի օգտագործման ժամկետը լրանալուց հետո, անցնում են հողի սեփականատիրոջը, եթե պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

Հոդված 74. Պետության եւ համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողերիկառուցապատման 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:

ԳԼՈՒԽ 16.

ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻՑ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐԵԼԸ
Հոդված 75. Պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերի անհատույց (մշտական) օգտագործման տրամադրման կարգը

1. Պետության սեփականությանը պատկանող հողերն առանց մրցույթի, անհատույց (մշտական) օգտագործման են տրամադրվում՝

1) պետական կամ համայնքային հիմնարկներին ու կազմակերպություններին.

2) բարեգործական հասարակական կազմակերպություններին եւ հիմնադրամներին՝ իրենց գործունեության ընթացքում ձեռնարկատիրության հետ չկապված գործունեություն իրականացնելու համար.

3) համատիրություններին.

4) օրենքով եւ այլ նորմատիվ իրավական ակտերով նախատեսված դեպքերում:

Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերը մշտական օգտագործման է տրամադրում համայնքի ղեկավարը (Երեւան քաղաքում՝ Երեւանի քաղաքապետը)՝ լիազորված պետական մարմնի գրավոր հայտի հիման վրա՝ հայտն ստանալու օրվանից մեկամսյա ժամկետում:

2. Հայտին կցվում են՝

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

2) հողամասը ձեռք բերելու նպատակը եւ պահանջվող հողատարածության չափը.

3) քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու դեպքում ֆինանսական միջոցներով ապահովված լինելու վերաբերյալ համապատասխան բանկի հաստատած տեղեկանքը.

4) եթե պահանջվող հողամասը գտնվում է այլ անձի օգտագործման ներքո, հողօգտագործողի գրավոր համաձայնությունը: Անհամաձայնության դեպքում հողօգտագործողի իրավունքները տվյալ հողամասի նկատմամբ կարող են դադարել սույն օրենսգրքով սահմանված կարգով:

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

Պայմանագրին կցվում է մշտական օգտագործման տրամադրվող հողամասի հատակագիծը:

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

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

6. Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերը մշտական օգտագործման է տրամադրում մարզպետը՝ սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

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

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

2. Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը վարձակալության են տրամադրում համայնքների ղեկավարները (Երեւանում՝ Երեւանի քաղաքապետը):

Համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող պետության սեփականությանը պատկանող հողամասերը վարձակալության իրավունքով տրամադրում են մարզպետները:

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

4. Հողամասը վարձակալության 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) օտարերկրյա պետություններին եւ միջազգային կազմակերպություններին:

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

Հոդված 77. Մրցութային հանձնաժողովները

1. Հողամասը վարձակալության տրամադրելու նպատակով մրցույթների կազմակերպման համար համայնքի ղեկավարը կամ մարզպետը (Երեւան քաղաքում՝ Երեւանի քաղաքապետը), իրենց իրավասության շրջանակում, ստեղծում են մրցութային հանձնաժողովներ:

Մրցութային հանձնաժողովները գլխավորում են համայնքների ղեկավարները, մարզպետը (Երեւան քաղաքում՝ Երեւանի քաղաքապետը):

Համայնքային մրցութային հանձնաժողովների կազմում ընդգրկվում են համայնքի վարչակազմի համապատասխան մասնագետներ եւ ավագանու անդամներ:

Մարզային մրցութային հանձնաժողովի կազմում ընդգրկվում են մարզպետարանի համապատասխան մասնագետները եւ կառավարության լիազորած պետական մարմինների տարածքային ստորաբաժանումների ներկայացուցիչները:

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

- 1) հողամասի նպատակային եւ գործառնական նշանակությունը.
- 2) հողամասի չափը եւ վարձակալության ժամկետները.
- 3) հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, վարձավճարի մեկնարկային գինը.
- 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:

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 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 գրկվում է նաեւ մրցույթը չկայանալու պարագայում հողամասն առանց մրցույթի վարձակալելու 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 մասնակիցը:

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

Հոդված 79. Մրցույթը չկայացած համարելը

1. Մրցույթը չկայացած է համարվում, եթե մրցույթին ներկայացվել է միայն մեկ հայտ: 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:

Հոդված 80. Մրցույթի արդյունքների ձեւակերպումը եւ վարձակալության իրավունքի փոխանցումը

1. Մրցույթի վերաբերյալ կազմված արձանագրության հիման վրա համայնքի ղեկավարի, Երեւանի քաղաքապետի կամ մարզպետի եւ մրցույթում հաղթած անձի միջեւ կնքվում է հողի վարձակալության պայմանագիր:

2. Վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Հոդված 81. Հողամասի վարձակալման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատման համար տրամադրված հողամասի վարձակալության իրավունքը վարձակալը կարող է իրացնել (վաճառել) պայմանագրով նախատեսված բոլոր պարտավորությունների հետ, եթե դրանց կատարման ժամկետը չի լրացել, ինչպես նաեւ կարող է սեփականատիրոջ համաձայնությամբ գրավ դնել վարձակալության ժամկետի ընթացքում, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

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 չափը չի կարող պակաս լինել հողի հարկի տարեկան դրույքաչափից:

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

5. Հողամասերի վրա ամրակայված շենքի, շինության վարձակալության պայմանագիրը համարվում է չկնքված, եթե դրանում չեն սահմանվել հողամասի նկատմամբ կողմերի գույքային իրավունքները, օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, վճարի չափը եւ վարձակալության ժամկետները:

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

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 նշանակությամբ 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 հողի հարկը կամ վարձավճարը եւ սեփականատիրոջը, օգտագործողին հատուցում են պատճառած վնասները:

ԳԼՈՒԽ 17.

ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՇՐՋԱՆԱԹՈՒԹՅՈՒՆԸ

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: 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:

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. Շենքի, շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման ժամանակ հողամասի նկատմամբ իրավունքը ձեռք բերողին է փոխանցվում նույն պայմաններով, նույն ծավալով եւ նույն թույլատրելի օգտագործման համար, որոնք առկա էին շենքի, շինության նախկին սեփականատիրոջ մոտ:

2. Պետությանը կամ համայնքներին պատկանող շենքերի, շինությունների վաճառքը հանգեցնում է դրանց պահպանման եւ սպասարկման համար տրամադրված հողամասերի նկատմամբ վարձակալության իրավունքի փոխանցման, եթե սույն օրենսգրքով եւ այլ օրենքներով հողամասերի վաճառք (մասնավորեցում) չի թույլատրվում:

Հոդված 88. Հողամասերը գրավ դնելու առանձնահատկությունները

1. Քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց սեփականության ներքո գտնվող հողամասերը, ինչպես նաեւ վարձակալության իրավունքը, վարձատուի համաձայնությամբ, կարող են գրավ դրվել:
2. Սեփականատիրոջը պատկանող հողամասում տեղակայված շենքի, շինության գրավի դեպքում կարող է նախատեսվել գրավառուի իրավունքը՝ պահանջելու, որ իրեն միեւնոյն իրավունքով տրամադրվի շենքի, շինության կառուցման, շահագործման եւ սպասարկման համար անհրաժեշտ չափով հողամաս:
3. Հողամասի մի մասը կարող է գրավ դրվել, եթե հողամասը նախօրոք, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, բաժանվել է առանձին հողամասերի:
4. Պետությանը եւ համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը գրավ դրվել չեն կարող:
5. Հողամասերի գրավի իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

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:
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:

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:

ԳԼՈՒԽ 18.

ԳՑՈՒՂԱՏՆԵՍԱԿԱՆ 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, պետական եւ համայնքային կարիքների համար օտարելու, 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:

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 հողի 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:

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, խտսեռների, արոտավայրերի հողամասերը

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

2. Արոտավայրերը վարձակալությամբ տրամադրվում են անասնապահությամբ զբաղվելու պայմանով: Մեկ անասնազլխի 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:

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 գործառնություններն իրականացվում են Քաղաքացիական օրենսգրքին եւ այլ օրենքներին, ինչպես նաեւ նորմատիվ իրավական ակտերի պահանջներին համապատասխան:

ԳԼՈՒԽ 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:

ԳԼՈՒԽ 20.

**ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՆՎԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԴԱԴԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ՄԱՆՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄԸ
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 պետության կամ համայնքների կարիքների համար վերցնելիս.
- 5) հողամասի ռեկվիզիտայի 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:

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 (Երեւան քաղաքում՝ Երեւանի քաղաքապետին), համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետին:
3. Դիմումն ստանալուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում, համայնքի ղեկավարը կայացնում է որոշում համապատասխան հողամասը համայնքային սեփականություն, իսկ Երեւանի քաղաքապետը կամ մարզպետը՝ պետական սեփականություն ճանաչելու վերաբերյալ:

Համայնքի ղեկավարի, մարզպետի, Երեւանի քաղաքապետի 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:

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 լիազորված մարմնի սահմանած ժամկետներում օրենսդրության թույլ տրված խախտումները չվերացնելը (հողամասը ռադիոակտիվ եւ քիմիական նյութերով, թափոններով, լցակույտերով աղտոտելը, մանրէապարագիտային 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, մեկտրատիվ շինարարության, տարերային աղետներից հետո վերականգնման եւ նման օգտագործումը բացառող այլ հանգամանքների վերացման համար անհրաժեշտ ժամկետի հաշվանցով.
- 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 ռեկվիզիտան.

7) հողամասի բռնագրավումը.

8) պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամասը վերցնելը.

9) հողամասի վրա բռնագանձում տարածելը դրա սեփականատիրոջ պարտավորություններով:

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. Պետության եւ համայնքների կարիքների համար հողամասերը վերցնելը

1. Պետության եւ համայնքների կարիքների համար քաղաքացիներից եւ իրավաբանական անձանցից հողամասեր վերցնելու վերաբերյալ որոշումներ ընդունելու համար հիմք են հողերի գոտիավորման եւ օգտագործման սխեմաները, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը:

2. Եթե հողամասի կամ դրա մի մասի վերցնելու հետեւանքով հողամասի սեփականատերը չի կարող այն օգտագործել նախկին նպատակային նշանակությամբ, կամ այն փոքր է նվազագույն չափից, վերցվում է ամբողջ հողամասը:

3. Պետության եւ համայնքների կարիքների համար վերցվող հողամասի համար վճարը (գնման գինը), ժամկետները, պայմանները որոշվում են հողամասի սեփականատիրոջ հետ համաձայնությամբ, իսկ անհամաձայնության դեպքում՝ դատական կարգով:

4. Տարածքային կառավարման եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինները (Երեւանում՝ Երեւանի քաղաքապետը) կառուցապատման համար հողամասեր տրամադրելու մրցույթ կամ աճուրդ կարող են հայտարարել ոչ շուտ, քան կհաստատվի եւ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում կգրանցվի պետության կամ համայնքի կարիքների

համար վերցվող հողամասի եւ այլ անշարժ գույքի օտարման գոտին ու ոչ շուտ, քան օտարման գոտում գտնվող անշարժ գույքն օրենքով սահմանված կարգով վերցնելը:

Պետության կամ համայնքների կարիքների համար վերցվող հողամասերի եւ այլ անշարժ գույքի օտարման գոտին պետք է հայտարարվի հողամասերը վերցնելուց առնվազն մեկ տարի առաջ:

5. Մինչեւ մեկ տարին լրանալը հողամասը կարելի է վերցնել միայն դրա սեփականատիրոջ համաձայնությամբ:

Հոդված 105. Հողամասերի ռեկվիզիցիան եւ բռնագրավումը

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. Օրենքով նախատեսված դեպքերում հողամասը կարող է դատավճռով, որպես հանցագործության համար պատժամիջոց, անհատույց առգրավվել սեփականատիրոջից (բռնագրավում):

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 մանրէապարզիտային 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:

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

Պետության կամ համայնքների կարիքների ծագման դեպքերում հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքները սահմանափակվում են սույն օրենսգրքով, այլ օրենքներով եւ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված դեպքերում ու կարգով:

Հոդված 107. Բնակավայրերի սահմանագծերում ընդգրկված հողերի օգտագործման սահմանափակումները

1. Բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերին եւ հողերի գոտիավորման եւ 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:

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

1. Պետության կամ համայնքների կարիքների համար քաղաքացիների եւ իրավաբանական անձանց հողամասերը կարող են վերցվել Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

2. Սույն հոդվածի 1-ին կետով սահմանված կարգով է իրականացվում նաեւ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասեր վերցնելը պետության կարիքների համար:

3. Հողամասերի սեփականատերերը, հողամասը վերցվելուց առնվազն մեկ տարի առաջ, պետք է այդ մասին ծանուցվեն հողամասը վերցնելու որոշում ընդունած մարմնի կողմից: Մինչեւ այդ ժամկետի լրանալը հողամասը վերցնելը թույլատրվում է միայն հողամասի սեփականատիրոջ, օգտագործողի համաձայնությամբ:

4. Հողամասը վերցնելու մասին սեփականատիրոջ, օգտագործողի՝ հողամասի կառուցապատման եւ այլ միջոցառումների անցկացման համար սահմանված կարգով ծանուցելուց հետո գույքի անբաժանելի բարելավումների համար կատարած ծախսերը չեն հատուցվում:

ԳԼՈՒԽ 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 նշանակությամբ 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. Հողամասերի սեփականատերերը, օգտագործողները, պետության կամ համայնքների կարիքների համար հողամասերը վերցնելու անհրաժեշտության դեպքում, պարտավոր են պետությանը կամ համայնքներին զիջել հողամասերը կամ դրանց մասերը՝ սույն օրենսգրքի 108-րդ հոդվածով սահմանված իրավունքների երաշխիքների պահպանման պայմանով:

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:

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:

ԳԼՈՒԽ 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.

ՊԱՏԱՄԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԴԻՐՈՒԹՅԱՆ ԽԱՄՏՄԱՆ 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, հողամասերի ինքնակամ զբաղեցման կամ ինքնակամ շինարարության արդյունք շենքերը, շինությունները քանդելու, ինչպես նաեւ ոչնչացված սահմանային նշանները վերականգնելու պարտականությունը դրվում է նշված խախտումները կատարած քաղաքացիների եւ իրավաբանական անձանց վրա կամ իրականացվում է նրանց հաշվին:
4. Իրեն չպատկանող հողամասում ինքնակամ շենք, շինություն կառուցած անձի մոտ նշված օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ճանաչել դատարանը, պայմանով, եթե տվյալ հողամասը սահմանված կարգով տրամադրվի այդ անձին՝ տվյալ օբյեկտի համար: Դատարանը կարող է ճանաչել նաեւ ինքնակամ կառուցված շենքի, շինության նկատմամբ այն անձի սեփականության իրավունքը, որը դրանց տակ գտնվող հողամասի նկատմամբ ունի սեփականության իրավունք:

ԳԼՈՒԽ 24.

ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ԵՎ ԱՆՑՈՒՄԱՑԻՆ ԴՐՈՒՑԹՆԵՐ

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 հողի 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. Սույն հոդվածի 4-6-րդ կետերով նախատեսված դեպքերում հողամասերի վարձակալներն իրենց ցանկությամբ հողամասերի նկատմամբ կարող են ձեռք բերել սեփականության իրավունք՝ հողամասի կադաստրային արժեքն ամբողջությամբ վճարելու պայմանով, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օրենքներով արգելված է համապատասխան հողամասերի մասնավորեցումը:

Սեփականության իրավունք նրանք կարող են ձեռք բերել ինչպես ամբողջ հողամասի, այնպես էլ դրա մասի նկատմամբ, պայմանով, որ հողամասը սահմանված կարգով նախօրոք բաժանվի առանձին գույքային միավորների:

Սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք է սույն կետով նախատեսված կադաստրային արժեքի վճարի անդորրագիրը:

8. Քաղաքացիներին եւ իրավաբանական անձանց օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասերի օտարումն այդ քաղաքացիներին եւ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով, հողային օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում, ժամկետային առումով չի սահմանափակվում:

9. Սույն օրենսգրքի 34-րդ հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված դրույթն ուժի մեջ է մտնում 2003 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:

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՝ բոլոր փոփոխություններով եւ լրացումներով:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՆԱԽԱԳԱՀ՝ Ռ. ՔՈՉԱՐՅԱՆ**

**4 հունիսի 2001թ.
ՀՕ-185**