



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ

ՊԱՏԳԱՄԱՎՈՐ

ՀՀ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ՆԱԽԱԳԱՀ

ՊԱՐՈՆ ԱՐԱՐԱՏ ՄԻՐԶՈՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Միրզոյան

Ղեկավարվելով ՀՀ Սահմանադրության 109-րդ և «Ազգային ժողովի կանոնակարգ»

ՀՀ սահմանադրական օրենքի 65-րդ և 67-րդ հոդվածներով, օրենսդրական նախաձեռնության կարգով Ձեզ ենք ներկայացնում «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում լրացում կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը:

Ազգային ժողովի աշխատակարգի 25-րդ կետի համաձայն գրությանը կցվում են՝

ա/ նախագիծը (հիմնական զեկուցող Լիլիթ Ստեփանյան)

բ/ նախագծի ընդունման հիմնավորումը

գ/ գործող օրենքի փոփոխվող հոդվածի մասին տեղեկանքը:

Խնդրում եմ սահմանված կարգով նախագիծը դնել շրջանառության մեջ:

Կանխավ շնորհակալ եմք:

Աժ պատգամավորներ՝

Լիլիթ Ստեփանյան

Հերիքնազ Տիգրանյան

Սերգեյ Բագրատյան

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈԴԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ
ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 2001 թվականի մայիսի 2-ի ՀՕ-185 հոդային օրենսգրքի 48-րդ հոդվածի 3-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«3.Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասը չի կարող հանձնվել վարձակալության 49 տարուց ավելի ժամկետով: Վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելու կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում վարձակալն ունի ձեռք բերման նախապատվության իրավունք ունի, բացառությամբ, եթե պայմանագիրը լուծվել է հողամասը ոչ նպատակային օգտագործելու կամ հրապարակային սակարկություններով վաճառելու դեպքերում:»:

Հոդված 2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

1. Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի նպատակը՝

ՀՀ Հողային օրենսգրքում նախատեսվում է կատարել փոփոխություն,
մասնավորապես՝

Առաջարկվում է՝

1. Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող
հողամասերի վարձակալության համար սահմանել մինչև 49 տարի ժամկետ:
Պետության եւ համայնքի կողմից վարձակալության հանձնած հողամասի
վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին
կնքելու կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում վարձակալն ունի ձեռք բերման
նախապատվության իրավունք ունի, բացառությամբ, եթե պայմանագիրը լուծվել է
հողամասը ոչ նպատակային օգտագործելու կամ հրապարակային
սակարկություններով վաճառելու դեպքերում:

Ներկա իրավիճակը:

Հայաստանի Հանրապետության «Հողային օրենսգրքում» փոփոխություններ
կատարելու մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունումը
նպատակ ունի կարգավորել գյուղատնտեսական եւ ոչ գյուղատնտեսական
նշանակության հողատարածքների վարձակալության ժամկետները:

Այսպես, 2001թ.-ի մայիսի 2-ին ՀՀ Ազգային Ժողովի կողմից ընդունված նոր Հողային
օրենսգրքում ամրագրել նոր կարգավորում, համաձայն որի, պետությանը և
համայնքների սեփականության ոչ գյուղատնտեսական նշանակության
հողատարածքների համար վարձակալության ժամկետը) սահմանվել է մինչև 99
տարի: Իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության համար՝
մինչև 25 տարի:

Չնայած օրենքով ամրագրված առավելագույն՝ մինչև 99 տարի ժամկետին,
գործնականում բազմաթիվ են դեպքերը, երբ համայնքապատկան հողամասերը
տրամադրվել են իրավական դրույթում ամրագրված առավելագույն ժամկետով՝ 99
տարով: Միայն մեկ մարզում (Կոտայք) իրականացված ոչ մասնագիտական
կարճաժամկետ ուսումնասիրությունը ցույց է տվել, որ առավելագույն ժամկետի
պայմանով տրված գրեթե բոլոր հողամասերում ոչ մի ներդրում չի կատարվել, ինչը

մեծ վնաս է հասցրել եւ հասցնում ոչ միայն տվյալ համայնքին, համայնքի բյուջեին, այլ համայնքի բնակիչներին՝ զրկելով վերջիններիս առավել հարմարավետ միջավայրում ապրելուց: Խնդիրն առավել ընդգծված է դառնում հատկապես այն դեպքերում, երբ անբարեխիղճ վարձակալը ենթավարձակալությամբ տվյալ տարածքը հանձնում է մեկ այլ տնտեսավարողի/տնտեսավարողների՝ համայնքին հասցնելով կրկնակի վնաս եւ անհարմարություններ:

Չնայած վարձակալության գործող ընթացակարգի համաձայն՝ համայնքապետարանի եւ վարձակալի միջեւ կնքվում է երկկողմանի պայմանագիր, սակայն պայմանագրի պայմանները, մասնավորապես նշված ժամանակահատվածում ներդրումներ անելու եւ համայնքապետարանի բյուջե գույքահարկ վճարելու վերաբերյալ, գործնականում չեն կատարվում: Գործող հսկողական մեխանիզմների անկատարության պարագայում վարձակալության պայմանագրի երկարաժամկետությունը նպաստում է վարձակալի՝ պայմանագրով ստանձնած իր պարտականությունների չկատարմանը:

Բախվելով վերը նշված խնդիրների հետ, բնական է, միակ իրավական ճանապարհը պայմանագրի կետերի չեղարկման արդյունքում պայմանագիրը միակողմանի լուծումն է, սակայն դա երկարատեւ ու ծախսատար գործընթաց է. շատ համայնքներում առաջնահերթությունները բոլորովին այլ են, իսկ նյութական միջոցները՝ սուղ:

Այս փոփոխությունը կսահմանափակի 99 տարով վարձակալական հիմունքներով, համայնքապետական ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալությունը: Փոխարենն առաջարկում ենք մինչեւ 49 տարի կարգավորումը՝ երկկողմանի պայմանագրում որպես պարտադիր իրականացման կետ ամրագրելով կոնկրետ, ողջամիտ ժամկետներում ներդրումների իրականացումը: Այլապես 99 տարով որեւէ տարածք վարձակալելու նպատակը դառնում է անորոշ ու խիստ մտահոգիչ: Գործող նորմը չի բխում կամ չի կարգավորում նաեւ բիզնես կառավարելիությունը: Ավելին՝ սահմանափակում է պոտենցիալ ներդրողների շահերը: Առաջարկվող կարգավորմամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության ժամկետները հավասարեցվում են ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության ժամկետների հետ, ինչը պայմանավորված է ժամանակակից գյուղատնտեսության ու անասնապահության առանձնահատկություններով: Ժամանակակից աշխարհում գյուղատնտեսությամբ զբաղվելը չի ենթադրում ավանդական անասնապահության կամ հողագործության գործիքներով աշխատանք: Մինչ շահույթ ստանալը կամ եկամուտի գեներացումը տեւական ժամանակ է անհրաժեշտ: Շատ հաճախ ջերմոցային տնտեսության, կաթիլային ոռոգման համակարգի ներդրման, տնկիների կամ նոր ցեղատեսակների ներկրման, դրանց բուծման համար նպաստավոր միջավայրի ստեղծման, նոր՝ գերժամանակակից տեխնոլոգիաներով հագեցած

տնտեսությունն ունենալու համար անհրաժեշտ են լինում տարիներ՝ շինարարական աշխատանքներ, ջրամատակարարման ու ջրահեռացման համակարգեր, արտերկրից ներմուծվող հատուկ պարագաներ եւ այլն: Հաշվի առնելով գործող կարգավորումը՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալությունը սահմանել մինչեւ 25 տարի, գրավիչ չի դարձնում համայնքապետարանի առաջարկը, հատկապես, երբ շատ հաճախ ավելի փոքր ժամկետ է սահմանվում, քան 25 տարին է: Մա նոր ներդրումների ու երկարատեւ գործունեության համար եւս մեկ երաշխիք է, որով հնարավոր կլինի շահագրգռել ներդրողներին եւ հասնել նրան, որ ՀՀ-ում անմշակ հող չմնա:

Միաժամանակ, նախագծով առաջարկվում է վարձակալի համար նախապատվության իրավունքի ձեռքբերման հստակեցում, այն է՝ վարձակալը վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելիս կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում ձեռք բերելիս ունի նախապատվության իրավունք,, եթե կատարել է պայմանագրային պարտավորությունները: Ամրագրված ներդրումների վերաբերյալ կետը: Իրականում սա ամենակարեւոր հենման կետն է՝ հետագայում վարձակալության ժամկետը երկարացնելու կամ չեղարկելու համար, քանի որ բազմաթիվ են դեպքերը, երբ վարձակալը վարձակալած տարածքում պարզապես որեւէ աշխատանք չի իրականացնում, բայց պարբերաբար երկարացնում է վարձակալության ժամկետը:

Պակաս կարելուր չէ առաջարկվող փոփոխությունները նաեւ ԵԱՀԿ երկրների փոխգործակցության համատեքստում, քանի որ կառույցին անդամակցող որոշ երկրներից հողային օրենսգրքերում ամրագրված են նույնպիսի կարգավորումներ: Առաջարկվող կարգավորումը

Հողային օրենսգրքում գյուղատնտեսական եւ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության ժամկետների վերանայման օրենսդրական փոփոխությունները հնարավորություն կտան հողային ռեսուրսներ տնօրինողներին (պետություն, համայնքապետարաններ) ավելի դյուրին դարձնել աճուրդի կազմակերպման գործընթացը կիրառելով միեւնույն ժամկետներն ու մեխանիզմները:

Ակնկալվող արդյունքը

Նախագծի ընդունումը հնարավորություն կընձեռի միևնույն գործիքակազմի և ընթացակարգի միջոցով ու կիրառությամբ իրականացնել աճուրդներ՝ շահագրգռելով և ներգրավվելով առավել մեծ թվով մասնակիցների:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

ԳՈՐԾՈՂ ՕՐԵՆՔԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ

Օ Ր Ե Ն Ս Գ Ի Ր Ք

(Ընդունված է 2001 թվականի մայիսի 2-ին)

Հոդված 48. Հողամասի վարձակալության իրավունքը

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

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

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

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

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

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

3. Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասը չի կարող հանձնվել վարձակալության 49 տարուց ավելի ժամկետով: Վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելու կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում վարձակալն ունի ձեռք բերման նախապատվության իրավունք ունի, բացառությամբ, եթե պայմանագիրը լուծվել է հողամասը ոչ նպատակային օգտագործելու կամ հրապարակային սակարկություններով վաճառելու դեպքերում:»:

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

Հողամասերի՝ առանց մրցույթի տրամադրման դեպքերը սահմանվում 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: