ՀՀ ՕՐԵՆՔԸ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Գլխավոր տեղեկություն

Համար	ՀՕ-295
Տիպ	Օրենք
Ակտի տիպ	Պաշտոնական Ինկորպորացիա
Կարգավիճակ	Գործում է (01.01.2026-02.01.2026)
Սկզբնաղբյուր	ՀՀՊՏ 1999.05.06/11(77)
Ընդունող մարմին	ՀՀ Ազգային ժողով
Ընդունման ամսաթիվ	14.04.1999
Ստորագրող մարմին	ՀՀ Նախագահ
Ստորագրման ամսաթիվ	30.04.1999
Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվ	06.05.1999

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից
14 ապրիլի 1999 թ.

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Գ Լ ՈՒ Խ 1

*ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

Հոդված 1. Օրենքի գործողության ոլորտը

1. Սույն օրենքով սահմանվում են գույքի նկատմամբ իրավունքների, իրավունքների սահմանափակումների (այսուհետ՝ սահմանափակումներ) պետական գրանցման, գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման, գրանցում իրականացնող մարմնի իրավունքների և պարտականությունների իրավական հիմքերը, գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման վարույթի առանձնահատկությունները:

2. Եթե Հայաստանի Հանրապետության վավերացրած միջազգային պայմանագրերով սահմանված են այլ նորմեր, ապա կիրառվում են միջազգային պայմանագրերի նորմերը:

3. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների պետական գրանցման վրա տարածվում են «Փողերի լվացման և ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված նորմերը:

4. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման գործառույթների վրա չեն տարածվում «Կառավարչական իրավահարաբերությունների կարգավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ և 9-րդ մասերով սահմանված պահանջները:

5. Սույն օրենքով սահմանված նորմերը չեն տարածվում «Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին» և «Ակտիվների արժեթղթավորման և ակտիվներով ապահովված արժեթղթերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի և ակտիվներով ապահովված արժեթղթերի թողարկման նպատակով գրավադրվող ակտիվների նկատմամբ գրավի իրավունքի գրանցման հետ կապված հարաբերությունների վրա:

6. Պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման կազմակերպման նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը կարող է ընդունել պետական գրանցման, տեղեկատվության տրամադրման փաստաթղթաշրջանառության, ինչպես նաև սույն օրենքի 5-րդ գլխով սահմանված՝ ստորագրությունների իսկության ճանաչմամբ կնքվող գործարքներում ստորագրությունների իսկության ճանաչման գործավարության և նույն գլխով սահմանված կարգով ներկայացված պայմանագրում տեղ գտած փաստաթղթի էությունն ու բովանդակությունը չփոխող լեզվական կամ տպագրական սխալների ուղղման առանձնահատկությունները կարգավորող իրավական ակտեր:

7. Շարժական գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքի, լիզինգի պայմանագրով վարձակալության իրավունքի գրանցման հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են «Շարժական գույքի նկատմամբ ապահովված իրավունքների գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով:

8. Շարժական գույքի կադաստրի վարման նպատակով հաշվառման ենթակա շարժական գույքի ցանկը, շարժական գույքի կադաստրի վարման կարգը, հաշվառման մատյանների ձևերը, ինչպես նաև հաշվառում իրականացնող մարմինները սահմանում է Կառավարությունը:

(1-ին հոդվածը փոփ., լրաց. 17.12.14 ՀՕ-267-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 2. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները.

անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր՝ Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ տարածքի համար վարվող և կադաստրային քարտեզներում (հատակագծերում) անշարժ գույքի միավորների սահմանների նկարագրության վրա հիմնված անշարժ գույքի մասին տեղեկությունների համակարգված միասնական պետական ռեեստր.

անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարում՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման, գույքի կադաստրային գնահատման, հաշվառման, գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների, իրավունքների սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքագրման, տեղեկատվական բանկի ստեղծման և կառավարման միասնական գործառույթ.

անշարժ գույքի միավոր՝ միասնական տարածական ամբողջություն կազմող գույքի մաս, որը հանդիսանում է մեկ, իսկ ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ մեկից ավելի անձանց սեփականության կամ այլ գույքային իրավունքների օբյեկտ.

անշարժ գույքի օբյեկտ՝ իրենց նպատակային նշանակությամբ անբաժանելի անշարժ գույքի միավորներ, որոնք կարող են սահմանակից չլինել, սակայն իրենց նպատակային օգտագործմամբ անբաժանելի են միմյանցից որպես ինժեներական, գծային, ճանապարհային, մայրուղային և այլ համակարգեր ու ենթակառուցվածքներ, ինչպես նաև այդ միավորների մաս կազմող կամ միմյանցից անբաժանելի հաղորդակցության ցանցեր (երկաթգիծ, մալուխային գիծ, խողովակաշար և այլն).

անշարժ գույքի հասցե՝ վավերապայմանների որոշակիորեն համակարգված համախումբ, որով միանշանակորեն որոշվում է հասցեավորման օբյեկտի տեղը բնակավայրում և որը պարունակում է առնվազն հետևյալ վավերապայմանները՝ մարզ, համայնք, ներբնակավայրային աշխարհագրական օբյեկտ (թաղամաս, հրապարակ, փողոց, պողոտա, նրբանցք, անցում, փակուղի, զբոսայգի և այլն), անշարժ գույքի հերթական համար.

բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր գույք՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին կետով սահմանված գույք.

գույք՝ անշարժ գույք՝ հողամասերը, անշարժ գույք հանդիսացող ընդերքի մասը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա և վերգետնյա, այդ թվում նաև՝ կառուցվող շենքերը, շինությունները և հողին ամրակցված այլ գույքը.

գույքագրման փաստաթղթեր՝ հողամասերի, շենքերի, շինությունների գույքագրում, տեխնիկական անձնագրավորում կամ գրանցում իրականացնող լիազոր մարմինների կողմից մինչև 1998 թվականի մարտի 1-ը կազմված՝ անշարժ գույքի գույքագրման, տեխնիկական անձնագրավորման կամ գրանցման արդյունքում կազմված կամ այդ գործառույթների ավարտի ձևակերպման համար օրենսդրությամբ սահմանված փաստաթղթեր.

գրանցված իրավունքի սուբյեկտ՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով գրանցված իրավունքի սուբյեկտ: Պայմանագրային ներդրումային ֆոնդի ակտիվների հաշվին ձեռք բերված իրավունքների գծով գրանցված իրավունքի սուբյեկտների անունից հանդես է գալիս և սույն օրենքով նախատեսված իրավունքներն ու պարտականություններն իրականացնում է տվյալ ներդրումային ֆոնդի կառավարիչը.

իրավատեր՝ սուբյեկտ, որի կողմից Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ չարգելված եղանակով ձեռքբերված գույքի նկատմամբ իրավունքը սույն օրենքով սահմանված կարգով դեռևս պետական գրանցման չի ենթարկվել.

իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթեր՝ օրենքով սահմանված հիմքերով պետական գրանցման ենթակա իրավունքների ձեռքբերման համար օրենսդրությամբ սահմանված ընթացակարգի ավարտի իրավական ձևակերպման համար անհրաժեշտ և բավարար գրավոր փաստաթուղթ, այդ թվում՝ քաղաքացիաիրավական պայմանագրեր, պետական կառավարման կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների անհատական ակտեր, դատական ակտեր, իսկ օրենքի ուժով ճանաչված իրավունքի համար՝ այդ օրենքով նման իրավունքի ձեռքբերման համար անհրաժեշտ և բավարար նախապայման հանդիսացող իրավաբանական փաստերը հաստատող գրավոր փաստաթղթեր.

իրավահաստատող փաստաթղթեր՝ իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթեր և գույքագրման փաստաթղթեր.

կադաստրային ծածկագիր՝ թվերի համակցություն, որը տրվում է անշարժ գույքի միավորին կամ դրա առանձին մասերին կամ անշարժ գույքի օբյեկտին և պահպանվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ այդ միավորը կամ օբյեկտը գոյություն ունի որպես մեկ միասնական տարածական կամ նպատակային նշանակությամբ անբաժանելի ամբողջություն կամ չի փոփոխվել տվյալ միավորի կադաստրային տարածքը կամ ենթատարածքը.

հողամասի հատակագիծ՝ օգտագործման համար սահմանված մասշտաբով գծված

հողամասի տեղագրական գծագիրը (քարտեզը), որում, տվյալ հողամասի սահմաններում, վերջին նկարահանման (հանութագրման) պահին և հողաշինության վերջին նախագծին համապատասխան, պատկերված են հողամասի իրավիճակը և սահմանները.

շարժական գույքի կադաստր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն հաշվառման ենթակա շարժական գույքի՝ ըստ տեսակների հաշվառման տվյալների և շարժական գույքի նկատմամբ պետական գրանցման ենթակա իրավունքների և սահմանափակումների, դրանց ծագման, փոփոխման, փոխանցման և դադարման վերաբերյալ տվյալների միասնական տեղեկատվական համակարգ.

շարժական գույքի կադաստրի վարում՝ Կառավարության լիազորած մարմնի կողմից շարժական գույքի՝ ըստ տեսակների հաշվառում և հաշվառման մատյանների վարում, ինչպես նաև գրանցման ենթակա շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների, դրանց ծագման, փոփոխման, փոխանցման և դադարման պետական գրանցում.

շինության հատակագիծ՝ շենքի, շինության հարկերի հորիզոնական կտրվածքի, իսկ առանձին կանգնած շենքերի, շինությունների դեպքում նաև հողամասում դրանց տեղադրության՝ որոշակի մասշտաբով և պայմանական նշաններով արտապատկերում.

պետական գրանցում՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից իրականացման ենթակա պարտադիր գործառույթ, որն ուղղված է պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման, դադարման և սահմանափակումների ճանաչման, ինչպես նաև պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանության, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների հավաքագրման, մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության ու միասնականության ապահովմանը.

սպասարկման գրասենյակ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանում, որն իրականացնում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի գործառույթների իրականացման համար դիմումների ընդունումը և այդ գործառույթների արդյունքում կազմված փաստաթղթերի տրամադրումը.

տարածական հաշվառում՝ «Տարածական տվյալների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված տարածական օբյեկտի արտացոլումը կադաստրային քարտեզում:

(2-րդ հոդվածը լրաց. 12.11.12 ՀՕ-217-Ն, 24.11.15 ՀՕ-143-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, 21.01.20 ՀՕ-73-Ն, 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց. 05.03.25 ՀՕ-61-Ն)

(հոդվածը 22.10.25 ՀՕ-350-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում նույն օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտն ուժի մեջ մտնելու պահից)

Հոդված 3. Պետական գրանցման հիմնական սկզբունքներն ու խնդիրները

Պետական գրանցման հիմնական սկզբունքներն ու խնդիրներն են՝

1) պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունը.

2) գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների, գույքի կադաստրային գնահատման, հաշվառման տվյալների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը և կառավարումը.

3) գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության, անընդհատության և միասնականության ապահովումը.

4) անշարժ գույքի շուկայի կայացմանն աջակցությունը:

Հոդված 4. Պետական գրանցման սուբյեկտները

Պետական գրանցման սուբյեկտներն են՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, Հայաստանի Հանրապետության համայնքները, ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, օտարերկրյա պետությունները, օտարերկրյա պետությունների վարչատարածքային միավորները և կազմակերպությունները:

Հոդված 5. Պետական գրանցման բովանդակությունը

1. Պետական գրանցումն ընդգրկում է՝

1) գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման, հիփոթեքի, հողամասի կառուցապատման, սերվիտուտի, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված այլ գույքային իրավունքների, այդ թվում՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների գրավի ծագման, դադարման, փոխանցման, փոփոխման պետական գրանցումը.

2) գույքի տնօրինման, օգտագործման կամ տիրապետման իրավազորությունների նկատմամբ սահմանափակումների, ինչպես նաև գույքային իրավունքների իրականացման սահմանափակումների կիրառման, փոփոխման, դադարման պետական գրանցումը:

(5-րդ հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 6. Պետական գրանցման իմացության և գրանցված իրավունքների հավաստիության կանխավարկածը

1. Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքները և սահմանափակումներն ունեն իրավաբանական ուժ, իսկ բոլոր սուբյեկտները համարվում են տեղեկացված դրանց գրանցման մասին անկախ այն հանգամանքից, թե իրականում տեղյակ են այդ մասին, թե ոչ:

2. Իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրառված տեղեկությունները համարվում են ճիշտ և ունեն ապացուցողական ուժ այնքան ժամանակ, քանի դեռ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով դրանք չեն ճանաչվել ուժը կորցրած, անվավեր կամ առոչինչ:

Հոդված 7. Իրավունքների գրանցման հաջորդականությունը և առաջնահերթությունը

1. Պետական գրանցման ավելի վաղ ներկայացված գույքի նկատմամբ իրավունքներն ունեն առաջնահերթություն ավելի ուշ ներկայացված իրավունքների նկատմամբ:

2. Եթե միևնույն գույքի նկատմամբ պետական գրանցման են ներկայացվել բովանդակությամբ իրարամերժ իրավունքներ կամ սահմանափակումներ, ապա գրանցման առաջնահերթությունը տրվում է այն իրավունքին կամ սահմանափակմանը, որն ավելի վաղ է ներկայացված պետական գրանցման, բացառությամբ սույն օրենքի 7.1-ին հոդվածով սահմանված դեպքերի՝ անկախ նման գրանցման համար սահմանված ժամկետից, ընդ որում՝ առաջնահերթությունը որոշվում է ըստ համապատասխան դիմումի ներկայացման ժամանակի:

Գրանցող մարմնում սահմանված կարգով մուտքագրված սահմանափակումը դրա գրանցումը կասեցնելու համար սույն օրենքով սահմանված հիմքերի բացակայության դեպքում մուտքագրման պահից բացառում է դրան հակասող որևէ պետական գրանցում՝ անկախ նման սահմանափակման գրանցման համար սահմանված ժամկետից:

3. Իրավատերը կարող է իր ձեռք բերած գույքը կամ գույքի նկատմամբ իրավունքները տնօրինել, այդ թվում՝ ծանրաբեռնել այլ գույքային իրավունքներով, սույն օրենքով սահմանված կարգով այդ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, ինչպես նաև սույն օրենքի 46-րդ հոդվածի 4.1-ին և 4.2-րդ մասերով սահմանված դեպքերի:

4. Գույքի նկատմամբ այլ գույքային իրավունք չի կարող գրանցվել, եթե գրանցված չէ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, բացառությամբ օրենքի ուժով կամ դատական ակտով ճանաչված գույքային իրավունքների, ինչպես նաև սույն օրենքով նախատեսված այլ դեպքերի:

(7-րդ հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 7.1. Գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելը

1. Մինչև պայմանագրից բխող իրավունքի պետական գրանցումը անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը նոտարի ծանուցմամբ գույքի նկատմամբ իրավատիրոջ անվամբ կատարում է գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում:

(7.1-ին հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն)

Հոդված 8. Գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման հիմքը

(վերնագիրը լրաց. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում իրավահաստատող փաստաթղթերը, իսկ սույն օրենքի 4-րդ գլխով նախատեսված պետական գրանցման առանձնահատկությունների դեպքերում՝ նաև այդ գլխով սահմանված փաստաթղթերը:

2. Եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ, ապա գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման համար անհրաժեշտ իրավահաստատող փաստաթղթերը, ինչպես նաև հողը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված՝ քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով չփոխանցվող հողերի ցանկում լինելու կամ չլինելու մասին տեղեկանքը, հողի և շինության նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը (գյուղատնտեսական հողերի դեպքում՝ հողատեսքը) սահմանելու կամ փոփոխելու վերաբերյալ որոշումները անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացնում են, իսկ պետական գրանցման համար անհրաժեշտ այլ փաստաթղթերը կարող են ներկայացնել դրանք կազմած, հաստատած կամ վավերացրած պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինները, նոտարները:

2.1. Եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ, ապա սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված մարմինները և նոտարները սույն հոդվածի 2-րդ մասում նշված պետական գրանցման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը ներկայացնում են էլեկտրոնային եղանակով: Էլեկտրոնային փաստաթղթերին ներկայացվող պահանջները և ներկայացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

3. Պետական գրանցում իրականացնող մարմինը պարտավոր է իր պաշտոնական կայքէջում տեղադրել պետական գրանցման համար անհրաժեշտ՝ իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթերի ցանկերը՝ ըստ գույքի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերման առանձին հիմքերի:

(8-րդ հոդվածը լրաց., խմբ. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(հոդվածը 22.10.25 ՀՕ-350-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում նույն օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտն ուժի մեջ մտնելու պահից)

Հոդված 9. Իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջը

1. Որևէ շենքի կամ շինության (այսուհետ՝ շինություն) նկատմամբ սեփականության իրավունքը կամ հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից կառուցված շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքը չի կարող գրանցվել, եթե ներկայացված չեն կամ գրանցող մարմնում առկա չեն գրանցումը հայցող իրավատիրոջ՝ այդ շինությամբ ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ իրավունքի վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթեր (իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջ):

2. Իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջը չի տարածվում նախկինում պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդում ընդգրկված բազմաբնակարան շենքերում գտնվող շինությունների (բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ), ինչպես նաև հարևանների ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող պարսպի կամ այլ բաժանագծի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վրա:

(9-րդ հոդվածը լրաց. 25.10.17 ՀՕ-157-Ն)

Հոդված 10. Սահմանափակումների պետական գրանցումը

1. Սահմանափակումների պետական գրանցման համար հիմք են՝

1) դատական ակտերը, դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմինների, նախաքննություն իրականացնող մարմինների, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ պետական մարմինների (այսուհետ՝ սահմանափակում կիրառող իրավասու մարմիններ) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կայացված որոշումները.

2) պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների (այսուհետ՝ սահմանափակում կիրառող վարչական մարմիններ) իրավական ակտերը, որոնց հիման վրա օրենքով նախատեսված դեպքերում և կարգով կարող է սահմանափակվել քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց գույքային իրավունքների իրականացումը.

3) օրենքի ուժով կիրառվող սահմանափակումների դեպքում՝ այն փաստաթղթերը, որոնք հաստատում են սահմանափակման կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար պայմանների առկայությունը, եթե օրենքով նման պահանջ նախատեսված է.

4) գույքի նկատմամբ իրավունքների իրականացման սահմանափակման՝ օրենքին չհակասող պայման պարունակող, գործարքների կնքման վերաբերյալ փաստաթղթերը:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին և 2-րդ կետերով սահմանված հիմքերով սահմանափակումների պետական գրանցումն իրականացվում է սահմանափակումը կիրառող մարմնի կողմից ներկայացված դատական ակտի կամ որոշման հիման վրա, 4-րդ կետով սահմանված հիմքերով սահմանափակման պետական գրանցումը կատարվում է սահմանափակման պայման պարունակող գործարքի կողմերից մեկի ներկայացմամբ, իսկ 3-րդ կետով սահմանված հիմքերով սահմանափակման պետական գրանցումը կարող է կատարվել նաև առանց համապատասխան դիմումի առկայության, եթե սահմանափակումը սահմանող օրենքով կամ դրա կիրարկումն ապահովող իրավական ակտով այդ պարտականությունը դրված է գրանցող մարմնի վրա:

3. Սահմանափակման գրանցման համար ներկայացված փաստաթղթերի բովանդակության հիման վրա սահմանափակման կիրառման օբյեկտը կամ սուբյեկտը միանշանակ որոշելու անհնարինության դեպքում գրանցող մարմինը փաստաթղթերը ստանալուց հետո՝ 1-օրյա ժամկետում, կասեցնում է սահմանափակման պետական գրանցումը, այդ մասին գրավոր ծանուցելով սահմանափակումը կիրառած իրավասու մարմնին՝ նշելով կասեցման պատճառները:

Սույն մասով նախատեսված հիմքերով սահմանափակման գրանցումը չի կարող կասեցվել, եթե ներկայացված փաստաթղթերում նշված են առնվազն՝

1) սահմանափակման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի կադաստրային ծածկագիրը կամ հասցեն կամ գույքի գտնվելու վայրը հստակ բնութագրող տեղեկություններ և գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունք ունեցող որևէ անձի անունը (անվանումը).

2) ֆիզիկական անձի իրավունքների սահմանափակման դեպքում՝ ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, ծննդյան ամսաթիվը և անձը հաստատող փաստաթղթի սերիան և համարը կամ սոցիալական ապահովության քարտի համարը.

3) իրավաբանական անձի իրավունքների սահմանափակման դեպքում՝ իրավաբանական անձի լրիվ անվանումը:

4. Սահմանափակման պետական գրանցման կասեցված վարույթը վերսկսվում է սահմանափակումը կիրառող մարմնի կողմից սահմանափակման օբյեկտը կամ սուբյեկտը որոշելու համար լրացուցիչ տեղեկություններ ներկայացվելու դեպքում:

5. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետով սահմանված հիմքերով գրանցված սահմանափակումը կարող է բացառել դրան հակասող իրավունքի պետական գրանցումը միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

6. Սահմանափակման գրանցումը կասեցնելու հիմքերի բացակայության դեպքում գրանցող մարմինն իրականացնում է սահմանափակման պետական գրանցում՝ այդ մասին իրազեկելով սահմանափակումը կիրառած մարմնին կամ գործարքի համապատասխան կողմին:

7. Սույն հոդվածով սահմանված կարգով գրանցված սահմանափակումների դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է սահմանափակումը վերացնելու (դադարեցնելու) մասին համապատասխան փաստաթղթի հիման վրա, իսկ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ նաև այնպիսի հանգամանքների երևան գալով, որոնք օրենքի հիման վրա դադարեցնում են կիրառված սահմանափակման գործողությունը:

(10-րդ հոդվածը փոփ. 09.06.22 ՀՕ-212-Ն)

(հոդվածը 22.10.25 ՀՕ-350-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում նույն օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտն ուժի մեջ մտնելու պահից)

Հոդված 11. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության

մատչելիությունը

1. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության ազատությունը սահմանափակվում է սույն հոդվածի 5-րդ մասով սահմանված տեղեկատվության, ինչպես նաև պետական կամ օրենքով պահպանվող այլ գաղտնիք պարունակող տեղեկությունների սահմանափակ մատչելիությամբ:

2. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի՝ պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկությունները տրամադրվում են «Պետական գաղտնիքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

3. Պետական քարտեզագրագեոդեզիական ֆոնդի տեղեկատվության մաս կազմող՝ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկությունները տրամադրվում են Կառավարության սահմանած կարգով:

4. Պետական գրանցման գործառույթի իրականացման արդյունքում գրանցում իրականացնող մարմնի կողմից ստեղծված, հավաքագրված, այդ թվում՝ գրանցման համար ներկայացված, ինչպես նաև անշարժ գույքի գույքագրման փաստաթղթերում առկա տեղեկատվությունից՝ անկախ դրա նյութական կրիչի (այսուհետ՝ իրավական կադաստրի տեղեկատվություն), ֆիզիկական անձանց անձնական և ընտանեկան, ինչպես նաև իրավաբանական անձանց առևտրային գաղտնիք չեն համարվում՝

1) գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում գրառման ենթակա տեղեկությունները, բացառությամբ սույն հոդվածի 5-րդ մասի 3-րդ կետով սահմանված դեպքերի.

2) հողամասի և շինությունների կադաստրային արժեքի (զուտ եկամտի) և դրա հաշվարկման համար հիմք հանդիսացող տվյալները:

Սույն մասով սահմանված տեղեկությունները տրամադրվում են փաստաթղթերից քաղվածքների ձևով:

5. Իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմից սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված տեղեկատվությունը փաստաթղթերից պատճենների ձևով, ինչպես նաև սույն հոդվածի 4-րդ մասով չնախատեսված այլ տեղեկատվությունը փաստաթղթերից քաղվածքների կամ պատճենների ձևով տրամադրվում են՝

1) հարցվող անշարժ գույքի միավորի կամ օբյեկտի նկատմամբ հարցման պահին սեփականատեր հանդիսացող անձանց կամ նրանց համաձայնությամբ՝ այլ անձանց.

2) հարցվող անշարժ գույքի միավորի կամ օբյեկտի նկատմամբ գրանցված այլ իրավունքի սուբյեկտներին կամ այդ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող կամ ունեցած անձանց, այդ թվում՝ իրավատերերին՝ իրենց իրավունքների և սահմանափակումների ծագման, փոխանցման, փոփոխման կամ դադարման վերաբերյալ, կամ նրանց համաձայնությամբ՝ այլ անձանց.

3) ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձին պատկանող, այդ թվում՝ տվյալ անձի անվամբ գրանցված կամ գույքագրված գույքի կամ գույքային իրավունքների կազմի կամ որևէ տարածքում նման գույքի կամ գույքային իրավունքների առկայության վերաբերյալ տեղեկությունները՝ այդ իրավունքների իրավատերերին, գրանցված իրավունքների դեպքում՝ գրանցված իրավունքների սուբյեկտներին կամ նրանց համաձայնությամբ՝ այլ անձանց.

4) գործարքների կամ դրանց առանձին պայմանների վերաբերյալ տեղեկությունները՝ այդ գործարքների կողմերին կամ նրանց համաձայնությամբ՝ այլ անձանց:

Սույն մասով նախատեսված համաձայնությունը կարող է տրվել նոտարի վավերացրած կամ հասարակ գրավոր ձևով:

6. Սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված տեղեկություններն առանց համապատասխան համաձայնության Հայաստանի Հանրապետության օրենքով իրենց վերապահված լիազորությունների իրականացման համար կարող են տրամադրվել Հանրապետության նախագահի աշխատակազմին, վարչապետի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմին և պատգամավորներին, Հայաստանի Հանրապետության հաշվեքննիչ պալատին, Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման մարմիններին, դատարաններին, Հայաստանի Հանրապետության դատախազությանը և վարույթի հանրային այլ մասնակիցների, օպերատիվ-հետախուզական գործունեություն իրականացնող մարմինների, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին, Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, ինքնավար մարմիններին և անկախ պետական մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների պաշտպանին, Հայաստանի Հանրապետությունում արտոնագրված փաստաբաններին, Հայաստանի Հանրապետության նոտարներին, սնանկության գործով կառավարչին, որոնց կողմից այդ տեղեկությունների հրապարակման կամ դրանց գաղտնիության պահպանման հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքով:

7. Քաղաքացիությունը դադարեցրած կամ հատուկ կացության կարգավիճակի ժամկետը լրացած կամ այդ կարգավիճակից զրկված անձանց վերաբերյալ տեղեկատվության հիման վրա անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը պարզում է այդ անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողի առկայությունը և այդ մասին ոչ ուշ, քան մեկշաբաթյա ժամկետում տեղեկացնում է համապատասխան համայնքի ղեկավարին, իսկ Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետին:

(11-րդ հոդվածը լրաց. 30.09.13 ՀՕ-104-Ն, խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, լրաց. 16.01.18 ՀՕ-78-Ն, փոփ., լրաց. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, փոփ. 09.06.22 ՀՕ-212-Ն, 01.03.23 ՀՕ-57-Ն)

Հոդված 12. Պետական գրանցման համակարգի հիմնական փաստաթղթերը

1. Պետական գրանցման արդյունքում ստեղծվող հիմնական փաստաթղթերն են՝

1) գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանը (այսուհետ՝ գրանցման մատյան).

2) կադաստրային քարտեզը (հատակագիծը).

3) անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործը (այսուհետ՝ կադաստրային գործ):

Հոդված 13. Գրանցման մատյանը և դրա վարման կարգը

1. Գրանցման մատյանը էլեկտրոնային, իսկ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերում նաև թղթային փաստաթուղթ է, որում պետական գրանցման իրականացման նպատակով գրառվում են անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ տեղեկությունների հետևյալ համախմբերը՝

1) անշարժ գույքի միավորը նույնականացնող տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են հողամասի, շինությունների կադաստրային ծածկագրերը, մակերեսները, հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը, շինությունների նպատակային նշանակությունը, անշարժ գույքի միավորի հասցեն (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի).

2) անշարժ գույքի միավորի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ իրավունքների գրանցման վերաբերյալ տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են գրանցվող իրավունքները, իրավատիրոջ անունը (անվանումը), իրավատիրոջ նույնականացման համար անհրաժեշտ այլ տվյալները, ինչպես նաև պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած փաստաթղթերի ցանկը.

3) սահմանափակումների և նախնական նշման վերաբերյալ տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են՝

ա. սահմանափակման դեպքում՝ գրանցվող սահմանափակման տեսակը և բնույթը, առկայության դեպքում՝ ժամկետը, կիրառողը, սահմանափակման պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած փաստաթղթի անվանումը և այլ վավերապայմաններ,

բ. նախնական նշման դեպքում՝ անշարժ գույքի միավորի կամ դրա մասի վերաբերյալ իրավունքի տեսակի մասին տեղեկություններ, իրավատիրոջ տվյալները, որի օգտին կատարվում է իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշումը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի դեպքում նախնական նշման օբյեկտ կարող է լինել շենքի ճարտարապետաշինարարական նախագծով նախատեսված առանձնացված միավորը (բնակարանը, ոչ բնակելի տարածքը).

3.1) պետական գրանցման օբյեկտը հուշարձան հանդիսանալու մասին տեղեկությունը գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման բնագավառի լիազոր մարմինը ներառում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականում.

3.2) պետական գրանցման օբյեկտը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 17.1-ին գլխի իմաստով առանձին խումբ անշարժ գույք հանդիսանալու մասին տեղեկություն, որն արտացոլվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականում և միասնական տեղեկանքում.

4) լրացուցիչ տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են իրավունքի կամ սահմանափակման գրանցմանը վերաբերող այլ անհրաժեշտ տվյալներ:

2. Պետական գրանցումն իրականացվում է գրանցման էլեկտրոնային մատյանում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ՝

1) գրանցման էլեկտրոնային մատյանների վարման ավտոմատացված համակարգի ծրագրաապարատային կամ հաղորդակցության խափանումների առաջացման դեպքում

պետական գրանցումն իրականացվում է թղթային մատյանում նույն տեղեկությունների գրառման միջոցով, որոնք էլեկտրոնային մատյանում պետական գրանցման տեխնիկական խոչընդոտների վերացումից հետո՝ մեկօրյա ժամկետում, տեղափոխվում են էլեկտրոնային մատյան, այդ մասին համապատասխան գրառում կատարելով թղթային մատյանում՝ նշելով տեղափոխման օրը և ժամը:

3. Գրանցման մատյանի ձևը և դրանում տեղեկությունների լրացման կարգը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(13-րդ հոդվածը խմբ. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, լրաց. 01.03.23 ՀՕ-39-Ն, 05.03.25 ՀՕ-54-Ն)

(05.03.25 ՀՕ-54-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 14. Կադաստրային քարտեզը (հատակագիծը)

1. Կադաստրային քարտեզները (հատակագծերը) տեղանքի փոքրացված և ընդհանրացված արտապատկերումներն են համապատասխան մասշտաբով և պայմանական նշաններով, որոնցում պատկերված են անշարժ գույքի միավորները, դրանց տեղադրությունը, սահմանները, մակերեսը, տեսքերն ու տեսակները, վերգետնյա և ստորգետնյա հաղորդակցությունների ցանցերը և այլ տվյալներ, որոնք ներառվում են կադաստրային քարտեզի տեղեկատվության բազային կամ թեմատիկ շերտերում:

1.1. Կադաստրային քարտեզի տեղեկատվության բազային շերտում ներառվում են անշարժ գույքի միավորների տեղադրությունը, սահմանները, կոորդինատները, հողամասերի մակերեսի չափի վերաբերյալ տեղեկությունները:

1.2. Կադաստրային քարտեզի տեղեկատվության թեմատիկ շերտում ներառվում են Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը՝ ըստ նպատակային նշանակության, գործառնական նշանակության ու հողատեսքերի, իրավունքի պետական գրանցում ստացած վերգետնյա և ստորգետնյա հաղորդակցությունների ցանցերի վերաբերյալ տեղեկությունները, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում՝ այլ տեղեկություններ:

2. Կադաստրային քարտեզում (հատակագծում) նշված հողամասերի, շենքերի, շինությունների և այլ ամրակայված գույքի շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատները պետք է կապակցված լինեն Հայաստանի Հանրապետությունում գործող միասնական գեոդեզիական կոորդինատային համակարգին:

3. Անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագրման և կադաստրային քարտեզում հայտնաբերված սխալների ուղղման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

(14-րդ հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

(09.12.20 ՀՕ-495-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 15. Անշարժ գույքի միավորի (հողամասի) սահմանները և դրանց պահպանումը

1. Անշարժ գույքի միավորի (հողամասի) սահմանները որոշվում են Հայաստանի Հանրապետությունում գործող միասնական գեոդեզիական կոորդինատային համակարգում կապակցված հողամասի շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատներով:

Անշարժ գույքի միավորի (հողամասի) սահմանների շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատները հիմք են հանդիսանում տեղանքում հողամասի սահմանները սահմանանիշերով ամրացնելու համար:

2. Սահմանների որոշման եղանակը, դրանց ճշտության նկատմամբ տեխնիկական պահանջները, սահմանանիշերի ձևերը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(15-րդ հոդվածը փոփ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 16. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քարտեզագրության, գեոդեզիայի, չափագրման (հաշվառման) և հողաշինարարության գործունեության իրականացումը

(հոդվածն ուժը կորցրել է 12.07.24 ՀՕ-316-Ն)

Հոդված 17. Կադաստրային գործը

1. Պետական գրանցման կամ այլ նպատակներով ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի վերաբերյալ (անկախ պետական գրանցումից) կազմվում է առանձին կադաստրային գործ, որում պահպանվում են ներկայացված, ինչպես նաև պետական գրանցման, տեղեկատվության տրամադրման և անշարժ գույքի կադաստրի վարման այլ գործառույթների իրականացման արդյունքում պետական գրանցում իրականացնող լիազոր մարմնի կողմից կազմված փաստաթղթերը (այսուհետ՝ կադաստրային գործի փաստաթղթեր):

2. Կադաստրային գործի փաստաթղթերը թղթային տարբերակով ներկայացված կամ կազմված լինելու դեպքում պահվում են թղթային և էլեկտրոնային եղանակով վարվող կադաստրային գործերում, իսկ 2026 թվականի հունվարի 1-ից հետո ներկայացված կամ կազմված բոլոր փաստաթղթերը՝ միայն էլեկտրոնային եղանակով վարվող կադաստրային գործերում:

3. Կադաստրային գործի փաստաթղթերը պահվում են անժամկետ՝ սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված կարգով:

(17-րդ հոդվածը խմբ. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն, 22.10.25 ՀՕ-342-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 18. Գույքի նկատմամբ իրավունքները և սահմանափակումները, որոնք ծագում են օրենքի հիման վրա և ունեն իրավաբանական ուժ՝ անկախ պետական գրանցումից

1. Էլեկտրաէներգիա բաշխող ընկերություններն օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով ունեն այլոց պատկանող հողամասերի, դրանցում ամրակայված շենքերի և շինությունների սահմանափակ օգտագործման իրավունք (սերվիտուտ)՝ էլեկտրակայանքների, օդային գծերի և մալուխների, ենթակայանների և հենասյուների տեղակայման, շահագործման, սպասարկման, դրանց անվտանգության գոտիների և մուտքի իրավունքի համար:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքները և սահմանափակումներն ունեն իրավաբանական ուժ՝ անկախ պետական գրանցումից՝

1) մինչև սույն օրենքի ընդունումը՝ հասարակական կարիքների համար, գծային և ինժեներատրանսպորտային կառույցների (էլեկտրահաղորդակցության, ռադիոհեռախոսակապի, ջրագծերի, ջրանցքների, երկաթգծի, ավտոճանապարհների և այլն), շինությունների սպասարկման և պահպանման նպատակով մուտքի իրավունքը.

2) ամուսինների, երեխաների և խնամքի տակ գտնվող այլ անձանց իրավունքները, որոնք սահմանված են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, եթե նույնիսկ այդ իրավունքներն առանձին չեն գրանցվել.

3) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված, ընդհանուր կանոն և արգելք հանդիսացող սահմանափակումները (առողջապահական, պաշտպանական, շրջակա միջավայրի պահպանման, պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պահպանության և այլն).

4) մինչև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցումը՝ էլեկտրաէներգիա բաշխող ընկերությունների օգտին սույն օրենքով սահմանված սերվիտուտը:

(18-րդ հոդվածը լրաց. 01.03.23 ՀՕ-39-Ն, փոփ. 05.03.25 ՀՕ-61-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 2

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԸ

Հոդված 19. Պետական գրանցում իրականացնող լիազոր մարմինը

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումը, պետական գրանցման դադարեցումը, կասեցումը և մերժումը գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տեղեկատվության տրամադրումն իրականացնում է Կադաստրի կոմիտեն (այսուհետ՝

անշարժ գույքի պետական ռեգիստր) իր կառուցվածքային ստորաբաժանումների միջոցով:

2. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.03.18 ՀՕ-297-Ն)***

(19-րդ հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, 01.07.19 ՀՕ-105-Ն, 21.01.20 ՀՕ-73-Ն)

Հոդված 20. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի լիազորությունները

1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը մասնակցում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում ընդհանուր քաղաքականության մշակմանը և ապահովում է դրա իրականացումը, իրականացնում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը, գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների ճանաչման ու երաշխավորման նպատակով գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշումը, գույքի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը, տեղեկատվության տրամադրումը և համակարգի գործունեության կառավարումն ու վերահսկումը, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված այլ լիազորություններ:

2. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը՝

1) իրականացնում է գույքի (անկախ սեփականության ձևից) նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների և օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումների պետական գրանցում.

2) կազմում է Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի հողային հաշվեկշիռը.

3) ստեղծում է անշարժ գույքի կադաստրային և տեղագրական քարտեզներ, կազմում է թվային կադաստրային և տեղագրական քարտեզներ.

4) իրականացնում է անշարժ գույքի կադաստրային գնահատում, հողի հարկի, գույքահարկի բազայի ստեղծում, մասնակցում է բազմաբնույթ կադաստրների վարման նպատակով անշարժ գույքի՝ հողերի, շենքերի, շինությունների գնահատման մեթոդիկայի մշակմանը.

5) մշակում և ներդնում է անշարժ գույքի ծածկագրման (կոդավորման) համակարգը, պետական գրանցման ծածկագրերը.

6) կազմակերպում և իրականացնում է անշարժ գույքի պետական համակարգված դիտարկումներ (մոնիտորինգ), հրապարակում է անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունը և տեղեկատվությունը.

7) ստեղծում և կառավարում է անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների մասին տեղեկատվական բանկը, սույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված կարգով պահպանում է կադաստրային գործերի և պետական գրանցման փաստաթղթերը.

7.1) ապահովում է էլեկտրոնային համակարգ դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի տեսաներածման, մուտքագրման, տեխնիկական միջոցներով դիմումատուի լուսանկարման և դրանց մշակման գործընթացը.

8) իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում «Գնահատման ոլորտում» որակավորման ենթակա գործունեության տեսակի հայտատու ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորման ստուգում, քարտեզագրության, գեոդեզիայի, չափագրման, հաշվառման և հողաշինարարության գործունեության բնագավառում հայտատուների որակավորման անցկացում, որակավորման վկայականների տրամադրում, դրանց գործողության կասեցում կամ դադարեցում.

9) իրականացնում է համակարգում ավտոմատացված կադաստրի ներդնում.

10) ապահովում է անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների մասին տեղեկատվության հավաստիության, ամբողջականության, մատչելիության, արդիականության և հրապարակայնության ապահովում.

11) իր իրավասության սահմաններում մասնակցում է հողային հարաբերությունների կարգավորման, հողային քաղաքականության, հողային ռեսուրսների կառավարման սկզբունքների մշակմանը՝ հողի նկատմամբ իրավունքների, հողի շուկայի ձևավորման մասով.

12) քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը կազմելու համար տրամադրում է տեղեկատվություն անշարժ գույքի մասին, կազմված նախագծերի և դրանց ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների մասին, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում տրամադրում է եզրակացություններ.

13) իր իրավասության սահմաններում մասնակցում է հողաշինարարական նպատակային ծրագրերի, հողերի միավորման նախագծերի մշակմանը.

14) մշակում է բնագավառի գործունեությունը կարգավորող օրենսդրական և այլ

իրավական ակտերի նախագծեր, նորմատիվ փաստաթղթեր (պետական ստանդարտներ, հրահանգներ, մեթոդական ցուցումներ և այլն).

15) հրապարակում է անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկագիր.

16) Հայաստանի Հանրապետության երկրատեղեկատվական համակարգի, տեղագրական քարտեզների, հանութային նյութերի և հատակագծերի հիման վրա ստեղծում և կառավարում է պետական քարտեզագրական ֆոնդը.

17) իրականացնում է պետական գեոդեզիական ցանցի ստեղծման և պարբերաբար թարմացման աշխատանքներ, ապահովում է կոորդինատային, բարձունքային, գրավիմետրական չափումների միասնական համակարգի ձևավորումը.

18) գեոդեզիական և քարտեզագրական աշխատանքների իրականացման համար սահմանված կարգով տրամադրում է թույլտվություններ.

19) ղեկավարում է աշխարհագրական անվանումների ազգային տեղեկատվական բանկի և Հայաստանի Հանրապետության աշխարհագրական անվանումների պետական քարտադարանի ստեղծման ու վարման աշխատանքները.

20) ***(կետն ուժը կորցրել է 09.07.20 ՀՕ-368-Ն)***

21) օրենքով նախատեսված դեպքերում իրականացնում է ինքնակամ կառույցների հաշվառում՝ Կառավարության սահմանած կարգով.

22) իրականացնում է պետական սեփականություն համարվող պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պետական գրանցումը, ինչպես նաև պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների տարածական հաշվառումը:

23) սույն օրենքով նախատեսված տարածական հաշվառման առանձնահատկությունների հաշվառմամբ իրականացնում է պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների և դրանց զբաղեցրած և պատմականորեն ու գործառնական առումով դրանց հետ կապված և սահմանված կարգով առանձնացված հողատարածքի և պահպանական գոտիների տարածական հաշվառում:

(20-րդ հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, խմբ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, խմբ., փոփ. 09.07.20 ՀՕ-368-Ն, փոփ. 10.12.21 ՀՕ-422-Ն, լրաց. 16.12.21 ՀՕ-407-Ն, 01.03.23 ՀՕ-39-Ն, փոփ. 12.07.24 ՀՕ-316-Ն, խմբ., լրաց. 05.03.25 ՀՕ-61-Ն, լրաց. 22.10.25 ՀՕ-342-Ն)

Հոդված 21. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը

1. ***(մասն ուժը կորցրել է 23.03.18 ՀՕ-297-Ն)***

2. Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը չի կարող զբաղեցնել այլ պաշտոն, լինել ներկայացուցչական մարմնի անդամ, կատարել այլ վճարովի աշխատանք (բացի մանկավարժական, գիտական և ստեղծագործական աշխատանքներից):

(21-րդ հոդվածը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն)

Հոդված 22. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները

(վերնագիրը փոփ. 21.01.20 ՀՕ-73-Ն)

1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները ստեղծվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարի կողմից և նրա սահմանած տարածքում իրականացնում են սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցում, պետական գրանցման դադարեցում, կասեցում և մերժում, գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տեղեկատվության տրամադրում, ինչպես նաև պետական գրանցման հիմնական սկզբունքներից ու խնդիրներից բխող՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված այլ գործառույթներ:

2. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումների միջև պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման և պետական գրանցման ու տեղեկատվության տրամադրման դիմումների ընդունման գործառույթների տարածքային ենթակայությունը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(22-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 21.01.20 ՀՕ-73-Ն)

Հոդված 23. Պետական գրանցում իրականացնելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձինք

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումներում պետական գրանցումը, պետական գրանցման դադարեցումը, կասեցումը կամ մերժումն իրականացնում են ի պաշտոնե պետական գրանցում կատարելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձինք, որոնց պաշտոնների ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

2. Պետական գրանցում կատարելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձանց արգելվում է գրանցել իրենց կամ իրենց մերձավոր ազգականների (ծնող, ամուսին, զավակ, եղբայր, քույր) անվամբ գույքի նկատմամբ իրավունքները:

(23-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 21.01.20 ՀՕ-73-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 3

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԱՐՈՒՅԹԸ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՈՒՄԸ

Հոդված 24. Իրավունքի պետական գրանցման վարույթի հարուցումը

1. Պետական գրանցման վարույթի հարուցման հիմք է իրավունքի պետական գրանցում հայցող պետական գրանցման սուբյեկտի ներկայացրած դիմումը: Պետական գրանցման դիմումը ներկայացվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով՝ հաստատված էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ, բացառությամբ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերի, երբ դիմումը կարող է ներկայացվել նաև անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի որևէ սպասարկման գրասենյակ (անկախ գույքի գտնվելու վայրից):

2. Դիմումում պարտադիր նշվում են՝

1) գույքի հասցեն կամ գտնվելու վայրը (կարող է նշվել նաև միավորի ծածկագիրը).

2) ֆիզիկական անձանց դեպքում՝ դիմողի՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված անձը հաստատող փաստաթղթերից տվյալները (անունը, ազգանունը, հայրանունը, ծննդյան ամսաթիվը, բնակության հասցեն, փաստաթղթի անվանումը, սերիան և համարը).

3) իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը.

4) դիմումով ներկայացվող պահանջը.

5) դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի ցանկը.

6) դիմումի ներկայացման ամսաթիվը.

7) դիմողի ստորագրությունը.

8) իրավաբանական անձանց դեպքում՝ նաև պետական գրանցման համարը կամ հարկ վճարողի հաշվառման համարը:

3. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի սպասարկման գրասենյակում դիմում մուտքագրելիս դիմողը պետք է ներկայանա անձը հաստատող փաստաթղթով և դիմումի հետ ներկայացնի՝

1) իրավունքի պետական գրանցման համար անհրաժեշտ իրավահաստատող փաստաթղթերը, իսկ սույն օրենքի 25-րդ հոդվածով նախատեսված դեպքերում՝ նաև այդ հոդվածով սահմանված այլ փաստաթղթեր. ընդ որում՝ սույն օրենքի 8-րդ հոդվածի 2-րդ և 2.1-ին մասերով սահմանված դեպքերում դիմումի հետ ներկայացվում են համապատասխան փաստաթղթերը նույնականացնող տվյալները.

2) «Պետական տուրքի մասին» օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ այդ օրենքով սահմանված չափով պետական տուրքի վճարի մուծման անդորրագիրը և սույն օրենքի 71-րդ հոդվածով նախատեսված վճարի մուծման անդորրագիրը:

4. Փաստաթղթերը ներկայացվում են մեկ օրինակից՝ բնօրինակը կամ սահմանված կարգով հաստատված պատճենը: Այդ փաստաթղթերի բովանդակությունը կամ որևէ մասը չպետք է գրառված լինի մատիտով, դրանք չպետք է պարունակեն ջնջումներ, սահմանված կարգով չհաստատված ուղղումներ, ինչպես նաև փաստաթղթի բովանդակության ճշգրիտ ընկալմանը խոչընդոտող վնասվածքներ:

5. Գույքի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վարույթի հարուցման համար բավարար է ընդհանուր սեփականության մասնակիցներից որևէ մեկի դիմումը:

6. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն

ուղղված գործարքներից (բացառությամբ միակողմ գործարքների) ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումները պետք է ներկայացվեն ոչ ուշ, քան այդ գործարքների նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Սույն մասի պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերության, բացառությամբ եթե առկա են եղել սույն հոդվածի 6.1-ին մասով սահմանված հիմքերը: Նման գործարքն առ ոչինչ է:

Գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմում կարող է ներկայացնել այդ գործարքի կողմերից յուրաքանչյուրը:

6.1. Սույն հոդվածի 6-րդ մասում նշված ժամկետը բաց թողնելը հարգելի է համարվում, եթե դիմողը հիմնավորում է իրենից անկախ պատճառներով (նրա մեղքի բացակայությամբ) ժամկետը բաց թողնելու հանգամանքը:

Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը դիմումի հիման վրա հարգելի է համարում ժամկետը բաց թողնելը, եթե՝

1) պետական գրանցման դիմումը նշված ժամկետում ներկայացնելու համար արգելք է հանդիսացել արտակարգ և տվյալ պայմաններում անկանխելի հանգամանք (անհաղթահարելի ուժ).

2) պետական գրանցման դիմումը նշված ժամկետում ներկայացնելու համար արգելք է հանդիսացել դիմողի այնպիսի հիվանդությունը, որը խոչընդոտել է նրա իրավունքի իրացմանը.

3) պետական գրանցման դիմումը նշված ժամկետում ներկայացնելու համար արգելք է հանդիսացել դիմողի՝ զինված ուժերի կազմում ռազմական գործողություններին կամ մարտական առաջադրանքների կամ այլ ծառայողական պարտականությունների կատարմանը ներգրավված լինելու հանգամանքը.

4) գործարքի կողմը գործարքը կնքելուց հետո ճանաչվել է անգործունակ, և ժամկետի վերականգնման համար դիմել է օրենքով սահմանված կարգով նշանակված խնամակալը.

5) գործարքի կողմը մահացել է, և ժամկետի վերականգնման համար դիմել է իրավահաջորդը.

6) պետական գրանցման դիմումը նշված ժամկետում ներկայացնելու համար արգելք է հանդիսացել գործարքի կողմին անհայտ բացակայող ճանաչելու հիմքի ի հայտ գալը, և անհայտ բացակայող ճանաչվելուց հետո ժամկետի վերականգնման համար դիմել է նրա գույքի հավատարմագրային կառավարիչը.

7) մահացել են անչափահաս քաղաքացու օրինական ներկայացուցիչները, և նա չի ունեցել օրենքով սահմանված կարգով նշանակված խնամակալ կամ հոգաբարձու:

Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը որոշում է ընդունում ժամկետը բաց թողնելը հարգելի համարելու վերաբերյալ, եթե նշված հիմքերը ծագել կամ առկա են եղել սույն հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված 30-օրյա ժամկետում:

Պետական գրանցման և գրանցման համար դիմելու ժամկետը բաց թողնելը հարգելի համարելու վերաբերյալ դիմումը ներկայացնելու վերջնաժամկետ է ժամկետը բաց թողնելու պատճառը վերանալու օրվանից սկսած՝ 15 աշխատանքային օրը, իսկ գործարքի կողմ չհանդիսացող անձանց դեպքում՝ այն օրվանից սկսած 15 աշխատանքային օրը, երբ իմացել էին կամ պարտավոր էին իմանալ այդ գործարքի մասին:

Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը պետական գրանցման և գրանցման համար դիմելու ժամկետը բաց թողնելը հարգելի համարելու դիմումը քննարկում և լուծում է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

7. Դիմումը ներկայացնում է անձամբ իրավատերը կամ սույն հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված գործարքի կողմ հանդիսացող անձը, իրավաբանական անձ հանդիսացող իրավատիրոջ կամ գործարքի կողմի դեպքում՝ այդ իրավաբանական անձի անունից առանց լիազորագրի հանդես գալու իրավասությամբ օժտված իրավաբանական անձի մարմինը (պաշտոնատար անձը), բացառությամբ այն դեպքերի, երբ՝

1) դիմումը ներկայացնում է իրավատիրոջ անունից նոտարի վավերացրած կամ հասարակ գրավոր ձևով տրված լիազորագրի հիման վրա հանդես եկող անձը.

2) դիմումը ներկայացնում է իրավատիրոջ խնամակալը, հոգաբարձուն կամ այլ օրինական ներկայացուցիչը.

3) դիմումը ներկայացնում է շահագրգիռ անձը՝ դատական ակտի հիման վրա իրավունքի ծագման, փոփոխման, փոխանցման կամ դադարման պետական գրանցման համար.

4) դիմումը ներկայացնում է հարկադիր կատարողը (Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայությունը)՝ կատարողական վարույթի շրջանակներում:

8. Դիմողի ինքնությունն ստուգվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված՝ անձը հաստատող փաստաթղթի բնօրինակի կամ սահմանված կարգով

հաստատված պատճենի հիման վրա, և համապատասխան տեխնիկական միջոցներով իրականացված լուսանկարի հիման վրա հավաստվում է նրա ներկայությունը: Ներկայացված դիմումը և կից փաստաթղթերը տեսաներածվում և մուտքագրվում են էլեկտրոնային համակարգ: Դիմողը համապատասխան էլեկտրոնային ստորագրության սարքի միջոցով իր ստորագրությամբ հավաստում է ներկայացված փաստաթղթերի և տեսաներածված փաստաթղթերի համապատասխանությունը, որի արդյունքում վերջիններս ձեռք են բերում ներկայացված փաստաթղթերի հետ հավասար իրավաբանական ուժ, այնուհետև դիմողին են վերադարձվում վերջինիս ներկայացրած բոլոր փաստաթղթերը: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացված փաստաթղթերի և դրանց մյուս օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացված փաստաթղթերին: Դիմումի մուտքագրումից հետո դիմողին տրամադրվում է համակարգի կողմից ձևավորված արագ արձագանքման (QR) կոդ պարունակող դիմումի ընդունման վերաբերյալ քաղվածք, որում պարտադիր նշվում են դիմումի մուտքագրման օրը, ժամը, րոպեն, մուտքի համարը, դիմողի տվյալները՝ անունը, ազգանունը, դիմումով ներկայացվող պահանջը, դիմումին կից ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը, ինչպես նաև անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարի կողմից դիմումի ընդունման վերաբերյալ քաղվածքի հաստատված ձևաթղթով սահմանված անհրաժեշտ այլ տվյալներ:

8.1. Էլեկտրոնային համակարգ դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի տեսաներածման, մուտքագրման, տեխնիկական միջոցներով դիմումատուի լուսանկարման և դրա մշակման կարգը, ինչպես նաև դիմողին տրամադրվող արագ արձագանքման (QR) կոդ պարունակող քաղվածքի ձևաթուղթը հաստատում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

9. Դիմումի հետ ներկայացված և տեսաներածված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվությունը կրում են փաստաթղթերը ներկայացրած անձինք:

(24-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 22.06.12 ՀՕ-173-Ն, խմբ., լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, 16.07.20 ՀՕ-387-Ն, լրաց., փոփ. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն, խմբ. 11.04.24 ՀՕ-197-Ն, խմբ., լրաց. 22.10.25 ՀՕ-342-Ն)

(16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(հոդվածի 19.03.19 ԱԴՈ-1448 որոշմամբ ճանաչված Սահմանադրությանը հակասող դրույթը համապատասխանեցվել է Սահմանադրությանը 16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքի 1-ին հոդվածի փոփոխությամբ)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(հոդվածը 13.11.25 ՀՕ-388-Ն օրենքի փոփոխության մասով ուժի մեջ է մտնում 2027 թվականի հունիսի 1-ից)

Հոդված 25. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար անհրաժեշտ այլ փաստաթղթերը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև գրանցվող հողամասի հատակագիծը, եթե՝

1) գրանցման ներկայացվող հողամասի նկատմամբ 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել.

2) կատարվելու է 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո գրանցված հողամասի սահմանների փոփոխության (բաժանման, միավորման կամ ուղղման), բացառությամբ գրանցված հողամասերի սահմանների միավորման, պետական գրանցում, ինչպես նաև սույն օրենքի 46-րդ հոդվածի 4.6-րդ մասով սահմանված դեպքերում:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև շինության հատակագիծը, եթե՝

1) գրանցման ներկայացվող շինության նկատմամբ 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել.

2) կատարվելու է նոր ստեղծված (կառուցված) շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում կամ գրանցված շինությունների վերակառուցման, բաժանման, ինչպես նաև այլ հիմքերով շինությունների մակերեսների փոփոխության պետական գրանցում.

3) օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

3. Գույքի, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի, սեփականության կամ հողամասի կառուցապատման իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև անշարժ գույքի հասցե տրամադրելու մասին իրավասու մարմնի որոշումը, եթե՝

1) իրավահաստատող փաստաթղթերում նշված չէ գրանցման ներկայացվող անշարժ գույքի հասցեն կամ նշված հասցեն չի պարունակում «ներբնակավայրային աշխարհագրական

օբյեկտի անվանում» կամ «անշարժ գույքի հերթական համար» վավերապայմանները.

2) ներկայացվում է անշարժ գույքերի միավորման կամ անշարժ գույքի միավորների բաժանման գրանցման դիմում, բացառությամբ սույն օրենքի 46-րդ հոդվածով սահմանված դեպքերի:

4. Սույն հոդվածով նախատեսված հատակագծերի ձևերը, հատակագծերին ներկայացվող պահանջները և հատակագծերի ներկայացման կարգը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը: Սույն հոդվածով նախատեսված հատակագծերը պետք է ներկայացվեն միայն էլեկտրոնային եղանակով՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով:

(25-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց., խմբ. 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(09.12.20 ՀՕ-495-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 26. Էլեկտրոնային եղանակով պետական գրանցման դիմումների ներկայացումը

1. Բացառությամբ սույն օրենքի 48-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված պայմանագրերից ծագող իրավունքների (սահմանափակումների) պետական գրանցման դեպքերի, պետական գրանցման դիմումը և սույն օրենքով դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը կարող են ներկայացվել, իսկ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների և իրավաբանական անձանց կողմից պետք է ներկայացվեն էլեկտրոնային եղանակով, որի դեպքում դիմողի նույնականացումը կատարվում է դիմողի էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ կամ Կառավարության սահմանած՝ անձի նույնականացման այլ եղանակով:

1.1. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված՝ բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի էլեկտրոնային ծառայությունների մատուցման հարթակում կնքված՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերից կամ անշարժ գույքի առք ու վաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումը և սույն օրենքով դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը ներկայացվում են բացառապես Կառավարության սահմանած կարգով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում հաշվառված բանկերի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների կողմից՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների պետական գրանցման դիմումները և փաստաթղթերն էլեկտրոնային եղանակով ներկայացնելու Կառավարության սահմանած կարգով: Դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվությունը կրում են փաստաթղթերը ներկայացնող անձինք: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացված փաստաթղթերի և դրանց մյուս օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացված և գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման հիմքում դրված փաստաթղթերին:

2. Էլեկտրոնային եղանակով դիմումների և փաստաթղթերի ներկայացման կարգը, ինչպես նաև դրա հետ կապված տեխնիկական պատճառներով պետական գրանցման վարույթի կասեցման հիմքերը սահմանում է Կառավարությունը:

(26-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, 13.04.23 ՀՕ-145-Ն, լրաց. 04.12.25 ՀՕ-414-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 26.1. Պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման վարույթի համար դիմումների ընդունումը և այդ վարույթի իրականացման արդյունքում կազմված փաստաթղթերի տրամադրումը լիազորված օպերատորի կողմից

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների կամ սահմանափակումների, բացառությամբ իրավասու մարմինների կողմից քրեական, քաղաքացիական, վարչական դատավարության կամ վարչարարության կարգով կիրառված սահմանափակումների, պետական գրանցման, գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման նպատակով ներկայացվող դիմումների ընդունման, ինչպես նաև այդ դիմումների հիման վրա հարուցված պետական գրանցման կամ տեղեկատվության

տրամադրման վարույթների իրականացման արդյունքում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձանց կողմից կազմված վարույթի ավարտական փաստաթղթերը դիմողներին տրամադրելու գործառույթների իրականացման լիազորությունները կարող են վերապահվել Կառավարության լիազորած օպերատորներին՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա: Սույն մասով նախատեսված օպերատորի կողմից լիազորությունների իրականացման կարգը և պետական գրանցման ավտոմատացված համակարգ մուտք գործելու համար նախատեսված մուտքի անվան տրամադրման համար վճարի չափը սահմանում է Կառավարությունը:

2. Կառավարության լիազորած օպերատորների կողմից անշարժ գույքի պետական գրանցման ավտոմատացված համակարգ մուտքագրված փաստաթղթերի էլեկտրոնային պատճենների և այդ փաստաթղթերի բնօրինակների համապատասխանության ապահովման պարտականությունը կրում է անշարժ գույքի պետական գրանցման ավտոմատացված համակարգ այդ փաստաթղթերը մուտքագրող օպերատորը:

3. Կառավարության լիազորած օպերատորների ցանկը, օպերատորներին պատվիրակվող գործառույթների ցանկը, օպերատորների հետ կնքվող ծառայությունների մատուցման պայմանագրերի օրինակելի ձևերը և օպերատորների սպասարկման գրասենյակներին առաջադրվող նվազագույն տեխնիկական պահանջները սահմանում է Կառավարությունը:

(26.1-ին հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, լրաց. 02.10.24 ՀՕ-349-Ն)

Հոդված 27. Իրավունքի պետական գրանցման իրականացումը

1. Դիմումը մուտքագրվելուց հետո գրանցող մարմինն ուսումնասիրում է իրավունքի պետական գրանցման համար ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերը և սույն օրենքով նախատեսված պետական գրանցման վարույթի կասեցման, դադարեցման կամ պետական գրանցումը մերժելու հիմքերի բացակայության դեպքում կատարում է իրավունքի պետական գրանցում սույն օրենքի 13-րդ հոդվածով նախատեսված տվյալները մատյանում գրառելու միջոցով:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքները և սահմանափակումները համարվում են գրանցված գրանցման մատյանում սահմանված գրառումները կատարելու և պետական գրանցման իրավասություն ունեցող պաշտոնատար անձի կողմից հաստատվելու պահից:

3. Իրավունքի պետական գրանցումից հետո գրանցված իրավունքի սուբյեկտներին տրամադրվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վկայական (այսուհետ՝ գրանցման վկայական), որը հաստատում է գրանցման ներկայացված իրավունքի պետական գրանցման իրականացման փաստը:

4. Գրանցման վկայականում պետք է նշված լինեն՝

1) գրանցված իրավունքի սուբյեկտների անունները (անվանումները).

2) անշարժ գույքի միավորը նույնականացնող տեղեկություններ, որոնք ընդգրկում են հողամասի, շինությունների կադաստրային ծածկագրերը, մակերեսները, հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը, շինությունների նպատակային նշանակությունը.

3) անշարժ գույքի միավորի հասցեն, իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի դեպքում՝ համայնքի (առկայության դեպքում՝ նաև տեղանքի) անվանումը.

4) պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերը.

5) սույն օրենքի 13-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ և 4-րդ կետերով սահմանված՝ տվյալ իրավունքի պետական գրանցման ընթացքում կատարված գրառումները.

6) պետական գրանցման օբյեկտի՝ հուշարձան հանդիսանալու մասին տեղեկությունը:

5. Գրանցման վկայականի ձևը և դրանում տվյալների լրացման առանձնահատկությունները սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

6. Պայմանագրային ներդրումային ֆոնդի ակտիվների հաշվին ձեռք բերված իրավունքները գրանցվում են համապատասխան ներդրումային ֆոնդի կառավարչի անվանմամբ (գրանցման վկայականում նշվում է տվյալ ներդրումային ֆոնդի կառավարչի անվանումը)՝ հիշատակելով, որ նա տվյալ ներդրումային ֆոնդի կառավարիչն է և հանդես է գալիս գրանցված իրավունքի սուբյեկտների (ներդրումային ֆոնդի մասնակիցների) անունից: Պայմանագրային ֆոնդի մասնակիցների կազմի փոփոխությունը չի հանգեցնում գրանցման վկայականում փոփոխությունների կատարման անհրաժեշտության:

7. Դիմողի ներկայացրած գրանցման վկայականում գրառված տվյալների փոփոխման անհրաժեշտության դեպքում դիմողին տրամադրվում է նոր գրանցման վկայական:

8. Մինչև 2019 թվականի հուլիսի 1-ը տրամադրված գրանցման վկայականը գրանցված իրավունքի սուբյեկտի կամ նրա կողմից լիազորված անձի կամ նրա օրինական

ներկայացուցչի կամ դատական ակտի հիման վրա գույքը կամ դրա մասն օտարելու կամ այլ գույքային իրավունքով ծանրաբեռնելու իրավասություն ունեցող անձի, իսկ սուբյեկտի մահվան դեպքում՝ նոտարի պահանջով փոխարինվում է նոր գրանցման վկայականով՝ պետական գրանցման իրական ամսաթվի վերաբերյալ նշումով, եթե նույնիսկ չի առաջանում սույն հոդվածի 7-րդ մասում նշված գրառված տվյալների փոփոխման անհրաժեշտություն:

(27-րդ հոդվածը լրաց. 12.11.12 ՀՕ-217-Ն, 01.07.19 ՀՕ-105-Ն, 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, 01.03.23 ՀՕ-39-Ն)

Հոդված 28. Իրավունքի պետական գրանցման վարույթի կասեցումը

1. Իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը կասեցնում է իրավունքի պետական գրանցման վարույթը, եթե՝

1) դիմումի հետ չեն ներկայացվել պետական գրանցման որոշում կայացնելու համար անհրաժեշտ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կամ սույն օրենքով նախատեսված փաստաթղթերը կամ տեղեկատվությունը.

2) ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերով հնարավոր չէ հստակ ճշտել գրանցման ենթակա իրավունքը կամ սահմանափակումը, իրավատիրոջ ինքնությունը կամ իրավունքի (սահմանափակման) գրանցման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի միավորը.

3) վճարված չէ համապատասխան ծառայությունների մատուցման գումարը.

4) ներկայացված փաստաթղթերը կազմված են նման տեսակի փաստաթղթի համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պարտադիր պահանջների, այդ թվում՝ սահմանված ձևի կամ սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջների խախտմամբ.

5) առկա է փաստաթղթերով չհիմնավորված անհամապատասխանություն ներկայացված փաստաթղթերում կամ ներկայացված և գրանցման մատյանում կամ գույքագրման փաստաթղթերում (գրանցված չլինելու դեպքում) առկա տվյալների միջև, բացառությամբ տեխնիկական սխալի հետևանքով առաջացած դեպքերի.

6) իրավասու մարմնի որոշմամբ կասեցված է ներկայացված փաստաթղթերի կամ դրանց՝ տվյալ իրավունքին կամ սահմանափակմանը վերաբերող մասերի գործողությունը.

7) ներկայացվել է դատական ակտ, որով կասեցված է պետական գրանցման վարույթը.

8) առկա են օրենքով սահմանված այլ հիմքեր:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-5-րդ կետերով նախատեսված դեպքերում գրանցման վարույթը վերսկսվում է դրա կասեցման հիմք դարձած հանգամանքները վերանալուց հետո, բայց ոչ ուշ, քան կասեցման մասին որոշում ընդունելու օրվանից հետո՝ 30 օրացուցային օրը լրանալը, իսկ 6-րդ և 7-րդ կետերով նախատեսված դեպքերում գրանցման վարույթը վերսկսվում է դրա կասեցման համար հիմք հանդիսացած իրավական ակտի գործողությունը դադարեցվելուց կամ կասեցման մասին ակտով սահմանված կասեցման ժամկետը լրանալուց հետո:

3. Պետական գրանցման կասեցման ժամկետի սկիզբ է համարվում կասեցման մասին որոշումը դիմողին պատշաճ ձևով հանձնելու օրը:

Որոշումը համարվում է պատշաճ ձևով հանձնված, եթե այն առձեռն հանձնվել է դիմողին՝ ստանալու մասին ստորագրությամբ, ուղարկվել է «Ինտերնետով հրապարակային և անհատական ծանուցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված կարգով կամ պատվիրված նամակով՝ հանձնման մասին որոշմամբ, իսկ էլեկտրոնային եղանակով տրված դիմումների դեպքում որոշման էլեկտրոնային փաստաթուղթն առաքվել է դիմողին էլեկտրոնային համակարգի միջոցով, ընդ որում, կասեցման մասին որոշումն ընդունվելու օրվանից սկսած հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում դիմողի կողմից որոշումն առձեռն չստանալու դեպքում, բացառությամբ էլեկտրոնային եղանակով տրված դիմումներով կասեցման որոշումների, այն դիմողին առաքվում է փոստով:

4. Պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին որոշման մեջ պետք է պարտադիր նշվեն վարույթի կասեցման բոլոր հիմքերը, այն փաստաթղթերը կամ տեղեկատվությունը, որոնք անհրաժեշտ են կասեցման համար հիմք դարձած հանգամանքները վերացնելու համար, ինչպես նաև հղում այն իրավական ակտերին, որոնց հիմքով առաջադրվում է այդ փաստաթղթերի կամ տեղեկատվության ներկայացման պահանջը:

4.1. Պետական գրանցման կասեցման ժամկետը չի կարող գերազանցել դրա գրանցման համար սույն օրենքով նախատեսված ժամկետը:

5. Եթե առկա են պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մեկից ավելի հիմքեր, ապա վարույթը կասեցվում է բոլոր առկա հիմքերով:

6. Գրանցման վարույթի վերսկսման դեպքում գրանցման ժամկետի սկիզբը հաշվարկվում է

վարույթը վերսկսելու պահից:

(28-րդ հոդվածը փոփ., խմբ., լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, լրաց. 04.12.25 ՀՕ-433-Ն)

Հոդված 29. Իրավունքի պետական գրանցման վարույթի դադարեցումը

1. Իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը դադարեցնում է պետական գրանցման վարույթը, եթե՝

1) պետական գրանցման վարույթի ընթացքում իրավատերը ներկայացրել է պետական գրանցման վարույթի դադարեցման պահանջ.

2) պետական գրանցման վարույթի կասեցման սահմանված ժամկետում չեն ներկայացվել փաստաթղթեր կամ տեղեկատվություն կասեցման հիմքերը վերացնելու մասին.

3) գրանցման ընթացքում պաշտոնապես հայտնի է դարձել, որ պետական գրանցման ներկայացված իրավունքը կամ սահմանափակումը, իրավատերը կամ գույքը գոյություն չունի, կամ իրավահաստատող փաստաթղթերը ճանաչվել են ուժը կորցրած, անվավեր կամ առոչինչ.

4) ներկայացվել է օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ, որով սահմանված է պետական գրանցման վարույթի դադարեցման պահանջ.

5) առկա են օրենքով սահմանված այլ հիմքեր:

2. Պետական գրանցման վարույթը կասեցվելուց կամ դադարեցվելուց հետո (բացառությամբ այն դեպքերի, երբ վարույթը դադարեցվել է իրավատիրոջ դիմումի հիման վրա), եթե այդ վարույթով ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերի հիման վրա հնարավոր է որոշել գրանցման ներկայացված գույքը, իրավունքը և դրա իրավատիրոջը, ապա այդ իրավահաստատող փաստաթղթերի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքին հակասող որևէ իրավունք չի կարող գրանցվել, քանի դեռ սահմանված կարգով չի դադարեցվել կասեցված կամ դադարեցված վարույթով ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերի գործողությունը, կամ չի դադարել այդ փաստաթղթերի հիման վրա ձեռքբերված իրավունքը, կամ գրանցումը չի կատարվում դատական ակտի հիման վրա:

3. Պետական գրանցման հետ կապված վեճերը լուծվում են վերադասության կամ դատական կարգով:

Հոդված 30. Իրավունքի պետական գրանցման մերժման հիմքերը և կարգը

1. Պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը պարտավոր է մերժել իրավունքի պետական գրանցումը, եթե՝

1) ներկայացված իրավունքը կամ սահմանափակումը սույն օրենքով գրանցման ենթակա իրավունք կամ սահմանափակում չէ.

2) անշարժ գույքի միավորի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ առկա է գրանցված իրավունք կամ սահմանափակում կամ նախնական նշում, որը բացառում է ներկայացված իրավունքի կամ սահմանափակման գրանցումը.

3) ներկայացվել է դատական ակտ, որով որոշված է պետական գրանցման մերժում.

4) նոտարական վավերացում ստացած գործարքի հիման վրա պետական գրանցման դիմումը ներկայացվել է սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված 30-օրյա ժամկետի խախտմամբ, եթե պետական գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինն այդ ժամկետի բացթողումը հարգելի չի համարել սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6.1-ին մասով սահմանված հիմքերով, կամ պետական գրանցման և գրանցման համար դիմելու ժամկետը բաց թողնելը հարգելի համարելու վերաբերյալ դիմումը ներկայացվել է սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6.1-ին մասով սահմանված 15-օրյա ժամկետի խախտմամբ.

4.1) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 17.1-ին գլխի իմաստով առանձին խումբ անշարժ գույք հանդիսացող գույքի վերաբերյալ գործարքը նոտարական վավերացում է ստացել առանց միասնական տեղեկանքի առկայության.

5) այն անհատական իրավական ակտը, որով տրամադրվում է իրավունքը, կամ կիրառվում է իրավունքի սահմանափակումը, ընդունել է ոչ իրավասու վարչական մարմինը.

6) անշարժ գույքի գործարքը կնքել է (են) նման գործարք կնքելու իրավասություն չունեցող կամ նման գործարք կնքելու համար բավարար ծավալով իրավասություն չունեցող անձը (անձինք).

7) առկա է անհամապատասխանություն սույն օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ստորագրված և պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրերի և Կառավարության հաստատած օրինակելի պայմանագրերի պայմանների միջև.

8) առկա են օրենքով սահմանված այլ հիմքեր:

2. Արգելվում է այլ պատճառաբանությամբ գրանցման մերժումը:

3. Պետական գրանցում կատարելու վերաբերյալ տրված դիմումով գրանցումը մերժելու դեպքում դիմողին տրամադրվում է մերժման մասին որոշումը՝ մերժման պատճառների մասին սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դեպքի (դեպքերի) վերաբերյալ նշումներով: Մերժման մասին որոշումը հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում առձեռն չստանալու դեպքում այն դիմողին է առաքվում «Ինտերնետով հրապարակային և անհատական ծանուցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված կարգով կամ փոստով:

3.1. Պետական գրանցման մերժման ժամկետը չի կարող գերազանցել դրա գրանցման համար սույն օրենքով նախատեսված ժամկետը:

4. ***(մասն ուժը կորցրել է 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)***

(30-րդ հոդվածը լրաց. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, խմբ., լրաց., փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, խմբ. 16.07.20 ՀՕ-387-Ն, լրաց. 05.03.25 ՀՕ-54-Ն, 04.12.25 ՀՕ-433-Ն)

(16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(05.03.25 ՀՕ-54-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

(հոդվածի 02.04.14 ԱԴՈ-1137 որոշմամբ ճանաչված Սահմանադրությանը հակասող դրույթը համապատասխանեցվել է Սահմանադրությանը 16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին կետի փոփոխությամբ)

(հոդվածի 19.03.19 ԱԴՈ-1448 որոշմամբ ճանաչված Սահմանադրությանը հակասող դրույթը համապատասխանեցվել է Սահմանադրությանը 16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքի 3-րդ հոդվածի 2-րդ կետի փոփոխությամբ)

Հոդված 31. Կառավարման ավտոմատացված համակարգերի կիրառմամբ պետական գրանցման վարույթի իրականացումը

1. Պետական գրանցման վարույթները և գույքի ու դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման գործառույթները կարող են իրականացվել նաև կառավարման ավտոմատացված համակարգերի կիրառմամբ (էլեկտրոնային վարույթներ):

1.1. Կառավարման ավտոմատացված համակարգերի կիրառմամբ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի գործառույթների արդյունքում կազմված ավարտական փաստաթղթերը կազմվում և հաստատվում են էլեկտրոնային համակարգի միջոցով:

1.2. Սույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանած փաստաթղթում զետեղվում է կառավարման ավտոմատացված համակարգի միջոցով ինքնաշխատ գեներացվող փաստաթղթի համարը և փաստաթղթի իսկության ստուգման համար նախատեսված գաղտնաբառը:

1.3. Սույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանած փաստաթղթերի իսկությունը, իսկ գրանցման վկայականների դեպքում՝ նաև դրանց վավերականությունն ստուգվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով՝ սույն հոդվածի 1.2-րդ մասով ամրագրված՝ փաստաթղթի համարի և փաստաթղթի իսկության ստուգման համար նախատեսված գաղտնաբառի մուտքագրմամբ:

2. Էլեկտրոնային վարույթների հետ կապված գործավարության առանձնահատկություններն ըստ անհրաժեշտության սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(31-րդ հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, խմբ., լրաց. 01.07.19 ՀՕ-105-Ն)

Հոդված 32. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության տրամադրումը

1. Յուրաքանչյուր անձ իրավունք ունի անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների վերաբերյալ տեղեկություններ ստանալու նպատակով օրենքով սահմանված կարգով դիմելու գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմնին:

2. Տեղեկատվության տրամադրման դիմումը պետք է բովանդակի սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 2-7-րդ կետերով սահմանված տվյալները, ինչպես նաև հայցվող տեղեկատվության էությունը որոշելու համար անհրաժեշտ տվյալները:

Դիմումին կից ներկայացվում է տեղեկատվության տրամադրման վճարի մուծման անդորրագիրը, բացառությամբ սույն օրենքի 75-րդ հոդվածով նախատեսված տեղեկատվության անվճար տրամադրման դեպքերի:

3. Գրավոր դիմումը կարող է ներկայացվել ցանկացած սպասարկման գրասենյակ՝ անկախ

անշարժ գույքի գտնվելու վայրից: Տեղեկատվության տրամադրման դիմումը՝ սույն հոդվածի 3.5-րդ մասով նախատեսված առանձնահատկությամբ, կարող է ներկայացվել նաև էլեկտրոնային եղանակով՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով:

3.1. Սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ կամ սույն օրենքի 75-րդ հոդվածով նախատեսված անվճար հայցվող տեղեկատվության դեպքերում դիմողի ինքնությունն ստուգվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված անձը հաստատող փաստաթղթի բնօրինակի կամ սահմանված կարգով հաստատված պատճենի հիման վրա, առանց որի դիմում չի ընդունվում:

3.2. Էլեկտրոնային եղանակով ներկայացված դիմումով սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ կամ սույն օրենքի 75-րդ հոդվածով նախատեսված անվճար հայցվող տեղեկատվության դեպքերում դիմումը պետք է հաստատված լինի դիմումը ներկայացնող անձի էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ կամ Կառավարության կողմից սահմանված անձի նույնականացման այլ եղանակով:

3.3. Փոստային կապի միջոցով ներկայացված տեղեկատվության տրամադրման դիմումով կարող են պահանջվել միայն սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ տեղեկություն չպարունակող և վճարովի հիմունքներով հայցվող տեղեկություններ:

3.4. Հայաստանի Հանրապետության տարածքում փոստային կապի միջոցով անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների մասին տեղեկատվության տրամադրման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

3.5. Տեղական ինքնակառավարման մարմինները և իրավաբանական անձինք անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով դիմումները ներկայացնում են բացառապես էլեկտրոնային եղանակով, իսկ ֆիզիկական անձինք՝ սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ տեղեկություն չպարունակող և վճարովի հիմունքներով տրամադրվող տեղեկությունների վերաբերյալ դիմումները:

4. Գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինը մերժում է տեղեկատվության տրամադրումը միայն այն դեպքերում, եթե՝

1) տեղեկատվությունը պարունակում է օրենքով սահմանված կարգով պետական գաղտնիք համարվող տեղեկություն, և տեղեկատվությունը հայցող անձը չունի դրան առնչվելու համապատասխան իրավունք.

2) տեղեկատվությունը պարունակում է սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով և կարգով սահմանափակված մատչելիությամբ տեղեկություն, և տեղեկատվությունը հայցող անձը չունի այն ստանալու իրավունք:

5. Գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվությունը տրամադրվում է գրանցման մատյանից և կադաստրային գործից անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ տեղեկությունների միասնական քաղվածքի (այսուհետ՝ միասնական տեղեկանք), գույքի նկատմամբ գրանցված առանձին իրավունքների, սահմանափակումների կամ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում առկա գույքի վերաբերյալ այլ տեղեկությունների, ինչպես նաև կադաստրային գործի առանձին փաստաթղթերի քաղվածքների կամ պատճենների ձևով:

6. Միասնական տեղեկանքում պետք է նշվեն դրա տրամադրման պահին տվյալ անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ գրանցման մատյանում գրանցված բոլոր իրավունքները և սահմանափակումները, ինչպես նաև գրանցման մատյանում գույքի վերաբերյալ գրառված այլ տեղեկությունները: Միասնական տեղեկանքը գործարքներ կնքելու համար միակ փաստաթուղթն է, որով հավաստվում են սույն մասում ներկայացված տեղեկությունները, և որը պարտադիր է սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված գործարքների վավերացման համար, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման դեպքերի:

Միասնական տեղեկանք տրամադրվում է միայն անշարժ գույքի այն միավորների վերաբերյալ, որոնց նկատմամբ իրավունքները գրանցվել են 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո: Միասնական տեղեկանքն ուժի մեջ է 15 աշխատանքային օր:

Միասնական տեղեկանքի ձևը հաստատում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

6.1. Սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 3-րդ կետով սահմանված տեղեկատվության մեջ նշվում են իրավունքի տեսակը, անշարժ գույքի միավորի կադաստրային ծածկագիրը, ինչպես նաև գույքի գտնվելու վայրը բնութագրող տեղեկություններ:

7. Կադաստրային գործի փաստաթղթերի իսկական օրինակները կարող են տրամադրվել

միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում և կարգով՝ դատական կամ դատախազության կամ քրեական վարույթն իրականացնող այլ մարմինների որոշումների հիման վրա:

Սույն մասով նախատեսված հիմքերով կադաստրային գործի փաստաթղթերի իսկական օրինակները համապատասխան մարմնում գտնվելու ընթացքում, գրանցող մարմնում պահպանվող այդ փաստաթղթերի պատճենները, այդ թվում նաև էլեկտրոնային պատճենները, հիմք են գրանցող մարմնի կողմից համապատասխան գործառույթներ իրականացնելու համար, եթե նման գործառույթի իրականացումն օրենքով սահմանված կարգով չի արգելվել կամ սահմանափակվել:

8. ***(մասն ուժը կորցրել է 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)***

9. Համապատասխան համակարգչային ծրագրային ապահովման առկայության դեպքում անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների մասին տեղեկատվությունը կարող է տրամադրվել նաև համացանցի միջոցով կամ այդ նպատակով կիրառելի էլեկտրոնային հաղորդակցության այլ միջոցներով (էլեկտրոնային կամ ինքնաշխատ եղանակով տեղեկատվության տրամադրում):

10. Էլեկտրոնային եղանակով տեղեկատվություն ստանալու դիմումների ներկայացման և տեղեկատվության տրամադրման ընթացակարգերի առանձնահատկությունները, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով ինքնաշխատ եղանակով տրամադրվող վճարովի տեղեկությունների ցանկը, ինչպես նաև ինքնաշխատ եղանակով փաթեթով տրամադրվող վճարովի տեղեկությունների ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

Սույն օրենքի իմաստով փաթեթ է համարվում ինքնաշխատ եղանակով տրամադրվող առնվազն չորս վճարովի տեղեկությունների համախումբը:

(32-րդ հոդվածի 2-րդ մասը ճանաչվել է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 34, 51, 78, 79 և 80-րդ հոդվածներին հակասող, այնքանով, որ տարբերակված մոտեցում չեն սահմանում, երբ տեղեկատվությունը վերաբերում է անձի՝ իր մասին հայցվող տեղեկությանը, ինչպես նաև տեղեկատվության ազատության՝ օրենքով սահմանված երաշխիքների իրացմանը՝ 23.02.2016 ՍԴՈ-1256 որոշմամբ)

(32-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, փոփ. 09.06.22 ՀՕ-212-Ն, 01.03.23 ՀՕ-57-Ն, խմբ., լրաց. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 33. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության տրամադրման պայմանները

1. Որոշակիորեն նույնականացված (միանշանակ որոշված) անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ հայցվող տեղեկատվությունը տրամադրվում է ոչ ուշ, քան դիմումը ներկայացվելու օրվանից հետո՝ երրորդ աշխատանքային օրը:

2. Անշարժ գույքի միավորը համարվում է նույնականացված, եթե դիմումի մեջ նշված է անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը կամ հասցեն կամ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նկարագիրը՝ տվյալ միավորի նկատմամբ իրավունք ունեցող որևէ սուբյեկտի անվան (անվանման) հետ միաժամանակ, կամ դիմումի հետ ներկայացվել է անշարժ գույքի միավորի նշագրմամբ կադաստրային քարտեզի համապատասխան հատվածը:

3. Անձի վերաբերյալ տվյալները համարվում են նույնականացված, եթե դիմումում առնվազն նշված են՝

1) ֆիզիկական անձի դեպքում՝

ա. ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, հայրանունը և ծննդյան ամսաթիվը,

բ. ֆիզիկական անձի անձը հաստատող փաստաթղթի անվանումը և համարը,

գ. ֆիզիկական անձի հանրային ծառայությունների համարանիշը.

2) իրավաբանական անձի դեպքում՝ իրավաբանական անձի անվանումը, իրավաբանական անձի պետական գրանցման փաստաթղթերում առկայության դեպքում՝ իրավաբանական անձի գրանցման համարը կամ հարկ վճարողի հաշվառման համարը:

4. Դիմումով ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձի կամ անշարժ գույքի միավորի նույնականացված չլինելը կամ սույն օրենքի 32-րդ հոդվածի 3.1-3.3-րդ մասերով սահմանված պահանջները պահպանված չլինելը կամ տեղեկատվության տրամադրման ծառայության մատուցման համար սույն օրենքով սահմանված չափով գումարը վճարած չլինելը, բացառությամբ սույն օրենքի 75-րդ հոդվածով նախատեսված տեղեկատվության անվճար տրամադրման դեպքերի, հիմք է սույն օրենքի 11-րդ հոդվածով նախատեսված տեղեկատվության տրամադրումը կասեցնելու համար:

5. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը կարող է սահմանել սույն հոդվածի 1-ին

մասով նախատեսված դիմումների հիման վրա տեղեկատվության տրամադրման առավել սեղմ ժամկետներ:

6. Եթե դիմումը վերաբերում է որևէ աշխարհագրական տարածքում կամ որևէ ընդհանուր բնութագիր ունեցող չնույնականացված անշարժ գույքի միավորների վերաբերյալ ամփոփ, վերլուծական կամ այլ բնույթի տեղեկությունների տրամադրմանը, և հայցվող տեղեկատվությունը նախապատրաստելու համար գրանցող մարմինը պետք է կատարի անշարժ գույքի միավորների նույնականացման և տեղեկությունների որոնման կամ տարբեր նյութական կրիչների վրա գտնվող տեղեկությունների համադրման աշխատանքներ, ապա նման տեղեկատվությունը դիմողին տրամադրվում է 25 աշխատանքային օրվա ընթացքում, որի մասին դիմումը ստանալուց հետո՝ հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում, գրավոր տեղեկացվում է դիմողը՝ նշելով հետաձգման պատճառները, տեղեկությունը տրամադրելու վերջնական ժամկետը և տեղեկատվության տրամադրման համար վճարի չափը, որը հաշվարկվում է՝ հիմք ընդունելով նույնականացման ենթակա անշարժ գույքի միավորների քանակը:

(33-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, փոփ. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 33.1. Անշարժ գույքի իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում ներառվող այլ տեղեկությունները և դրանց տրամադրումը

(վերնագիրը խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

1. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացն սկսելու, դադարեցնելու կամ ավարտելու վերաբերյալ գրավառուի կողմից անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին ներկայացված, ինչպես նաև համապատասխան բնագավառի պետական լիազոր մարմնի ներկայացմամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված, ընդհանուր կանոն և արգելք հանդիսացող սահմանափակումների (պատմամշակութային, քաղաքաշինական, առողջապահական, պաշտպանական, շրջակա միջավայրի պահպանման և այլն) մասին տեղեկություններն արտացոլվում են անշարժ գույքի իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում:

2. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված տեղեկություններն արտացոլում է իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում, ինչպես նաև տրամադրում է առանձին տեղեկանքով՝ սույն օրենքի 32-րդ և 33-րդ հոդվածներով սահմանված ընթացակարգով՝ սույն օրենքով սահմանված համապատասխան վճարի մուծման դեպքում:

(33.1-ին հոդվածը լրաց. 17.06.16 ՀՕ-114-Ն, խմբ., լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 34. Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղումը

1. Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղումը կատարվում է գրանցված իրավունքների սուբյեկտների դիմումների հիման վրա կամ գրանցող մարմնի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում:

2. Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված այն սխալները, որոնց ուղղումը չի փոփոխում գույքի պատկանելությունը, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթը, ծավալը կամ չի հանգեցնում գույքի մակերեսի չափերի կամ կադաստրային արժեքի փոփոխության (այսուհետ՝ տեխնիկական բնույթի սխալներ), կարող են ուղղվել գրանցող մարմնի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ այդ մասին գրավոր տեղեկացնելով գրանցված իրավունքների սուբյեկտներին:

3. Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված այն սխալները, որոնց ուղղումը հանգեցնում է գույքի պատկանելության, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթի, ծավալի, գույքի մակերեսի չափերի կամ կադաստրային արժեքի փոփոխության (այսուհետ՝ ոչ տեխնիկական բնույթի սխալներ), կարող են ուղղվել միայն շահագրգիռ անձանց գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում, բացառությամբ սույն մասի երկրորդ պարբերությամբ նախատեսված դեպքերի:

Պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերում նշված տվյալները գրանցման մատյանում կամ գրանցման վկայականում սխալ կամ թերի գրառելու հետևանքով առաջացած ոչ տեխնիկական բնույթի սխալները կարող են ուղղվել սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված կարգով՝ նաև առանց գրանցված իրավունքի սուբյեկտի համաձայնության՝ այդ մասին գրավոր իրազեկելով գրանցված իրավունքների սուբյեկտներին:

4. Եթե պետական գրանցումը կատարվել է որևէ իրավասու մարմնի տված փաստաթղթի հիման վրա, ապա թույլ տրված սխալների ուղղումը կարող է կատարվել միայն տվյալ մարմնի կողմից համապատասխան ուղղում կատարելու հիման վրա:

5. Ոչ տեխնիկական բնույթի սխալներ (բացառությամբ սույն հոդվածի 3-րդ մասի երկրորդ պարբերությունով նախատեսված ոչ տեխնիկական բնույթի սխալների) հայտնաբերելու դեպքում գրանցող մարմինն այդ մասին գրավոր ծանուցում է գրանցված իրավունքի սուբյեկտին, իրավատիրոջը կամ այլ շահագրգիռ անձանց, որոնց համաձայնությունն անհրաժեշտ է սխալի ուղղման համար, իսկ եթե սխալի ուղղման համար անհրաժեշտ է լրացուցիչ փաստաթղթերի ներկայացում, ապա ծանուցման մեջ պետք է նշվեն նաև այդ փաստաթղթերը:

Սույն մասով նախատեսված ծանուցումն ուղարկելու պահից գրանցող մարմինը կասեցնում է հայտնաբերված ոչ տեխնիկական բնույթի սխալ պարունակող տվյալի օգտագործման հետ կապված պետական գրանցումներն այնքան ժամանակ, մինչև սահմանված կարգով չի իրականացվել հայտնաբերված սխալի ուղղումը:

5.1. Ծանուցումը կարող է իրականացվել «Ինտերնետով հրապարակային և անհատական ծանուցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

6. Ոչ տեխնիկական բնույթի սխալները շահագրգիռ անձի դիմումով կարող են ուղղվել առանց գրանցված իրավունքի սուբյեկտի համաձայնության՝ դատական ակտի հիման վրա:

7. Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալի ուղղման հիմքով տրամադրվում է նոր գրանցման վկայական՝ ուղղման վերաբերյալ նշումով:

(34-րդ հոդվածը լրաց. 01.07.19 ՀՕ-105-Ն, 04.12.25 ՀՕ-433-Ն)

Հոդված 35. Իրավունքի դադարման պետական գրանցումը և գրանցված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելը

(վերնագիրը փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

1. Իրավունքի դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է գրանցված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով, գրանցման մատյանում իրավունքի դադարման վերաբերյալ համապատասխան գրառումներ կատարելով:

2. Գույքի կամ դրա օրենքով սահմանված մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը համարվում է ուժը կորցրած ճանաչված՝ այդ գույքի կամ դրա համապատասխան մասի նկատմամբ օրենքով սահմանված հիմքով սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցում իրականացվելու պահից:

2.1. Գործող սեփականության իրավունքի պետական գրանցման դադարեցումն առանց սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման իրականացվում է՝

1) գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի սեփականության իրավունքը դադարեցնող դատական ակտի հիման վրա՝ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ.

2) պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալի ուղղման դեպքում՝ գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի դիմումի և իրավասու մարմնի կողմից համապատասխան ուղղումը կատարելու մասին գրության հիման վրա:

3. Գույքի սեփականատեր չհանդիսացող անձի այլ գույքային իրավունքների պետական գրանցումը, բացառությամբ հիփոթեքի պետական գրանցման, ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք են օրենքով նման իրավունքի դադարման համար նախատեսված հիմքերը հաստատող փաստաթղթերը, ընդ որում՝

1) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումի հիման վրա ուժը կորցրած է ճանաչվում, եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված չէ, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը ճանաչվում է վերսկսված՝ նույն պայմաններով.

2) եթե օրենքով նախատեսված է պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը վերսկսելու հնարավորություն, ապա պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումն ուժը կորցրած է ճանաչվում պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելու օրվան հաջորդող 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում կողմերից որևէ մեկի ներկայացրած դիմումի հիման վրա.

3) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում, այդ թվում՝ սույն հոդվածի 3-րդ մասի 2-րդ կետով նախատեսված 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում դիմում չներկայացնելու դեպքում, կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել՝

ա. պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ համաձայնագրի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով,

բ. պայմանագրի կողմերի համատեղ դիմումի հիման վրա,

գ. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված՝ պայմանագրից հրաժարվելու պատշաճ ծանուցման մասին փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով,

դ. դատական ակտի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով կամ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ,

ե. եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված է որոշակի իրադարձությունների վրա հասնելու պայմաններում պայմանագրի գործողության դադարեցում, ապա այդ փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով.

4) եթե իրավունքը ձեռք է բերվել օրենքի ուժով, դատական, վարչական կամ այլ իրավական ակտի հիման վրա կամ նման ակտով թույլատրված սահմաններում՝ պայմանագրի հիման վրա, ապա այդ իրավունքի պետական գրանցումը կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել այդ իրավունքի դադարման համար օրենքով սահմանված հիմքերով՝ այդ հիմքերը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա.

5) վարձակալության պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության՝ օրենքով սահմանված առավելագույն ժամկետն ավարտելու հիմքով առանց կողմերից որևէ մեկի դիմումի դադարեցվում է օրենքի ուժով:

4. Հիփոթեքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու հիմքերը սահմանվում են սույն օրենքի 41-րդ հոդվածով:

5. Սույն հոդվածի իմաստով օրենքով նախատեսված պատշաճ ծանուցում է համարվում այն ծանուցումը, որը կատարվել է «Ինտերնետով հրապարակային և անհատական ծանուցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 10-րդ հոդվածով սահմանված կարգով կամ պատվիրված նամակով, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ օրենքով սահմանված հրապարակային եղանակով՝ Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական կայքում ծանուցումը տեղադրելու միջոցով, որի դեպքում 15-րդ օրն անձը համարվում է ծանուցված:

6. Սույն հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետի[ուղղ.] «գ» ենթակետով սահմանված պատշաճ ծանուցման մասին փաստը հաստատող փաստաթուղթ են համարվում՝

1) պատվիրված նամակով ծանուցման դեպքում՝ ծանուցման պատճենը և ծանուցումը հանձնված լինելու հանգամանքը հաստատող փաստաթուղթը.

2) օրենքով սահմանված հրապարակային եղանակով ծանուցման դեպքում՝ պատվիրված նամակի հետադարձ ծանուցումը և Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական կայքում ծանուցումը տեղադրելու քաղվածքը:

Սույն հոդվածի ծանուցման նկատմամբ չեն տարածվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 330.1-ին հոդվածի 5-րդ մասի դրույթները:

7. Սույն օրենքի 30-րդ հոդվածով նախատեսված մերժման հիմքերից բացի, իրավունքի դադարման պետական գրանցումը մերժվում է նաև, եթե իրավունքի դադարման պետական գրանցման դիմումը ներկայացնելու պահին չի լրացել օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված ծանուցման ժամկետը:

(35-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, խմբ., լրաց. 30.06.21 ՀՕ-283-Ն, խմբ. 11.04.24 ՀՕ-197-Ն, լրաց. 04.12.25 ՀՕ-433-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 4

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հոդված 36. Կառուցվող շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծվող անշարժ գույքի (այսուհետ՝ կառուցվող շենք) նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների պետական գրանցման հիմք են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրված տվյալ շինության ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը (այսուհետ՝ շինության նախագիծ) և շինարարության թույլտվությունը:

2. Կառուցվող շենքի նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքի պետական գրանցում կատարելիս գրանցման մատյանում շինության տվյալները լրացվում են սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված քաղաքաշինական փաստաթղթերի հիման վրա, իսկ լրացուցիչ տեղեկություններում և գրանցման վկայականում պարտադիր նշում է կատարվում, որ շինության մասով գրանցման օբյեկտը կառուցվող շինության նկատմամբ կառուցապատողի քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված իրավունքներն ու պարտականություններն են:

3. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի գրանցումից հետո կառուցապատողի դիմումի հիման վրա սույն հոդվածով սահմանված կարգով կարող են գրանցվել շենքի ծավալում շինության նախագծով նախատեսված առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները), որոնց համար գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում պետք է պարտադիր նշվի շենքի կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողամասի՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կարգով հաշվարկված առանձնացվող միավորի մակերեսի չափին համապատասխանող բաժնեմասը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավունքներն այլ կառուցապատողի փոխանցվելու դեպքում փոխանցված իրավունքը ձեռք բերելը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա նոր կառուցապատողի անվամբ գրանցվում է վերջինիս կողմից ձեռք բերված հողամասի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժնեմասը՝ պարտադիր նշելով այդ բաժնեմասին համապատասխանող առանձնացված միավորի կադաստրային ծածկագիրը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

4. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի հիման վրա առանձնացված միավորի նկատմամբ իրավատիրոջ գնման իրավունքը գրանցելիս գրանցվում են վերջինիս կողմից ապագայում ձեռք բերվող բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի նախագծային համարը և մակերեսի չափը՝ ըստ շինության նախագծի:

5. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում առանձնացված միավորների նկատմամբ կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու գրանցված իրավունք ունեցող անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է շինության շինարարության ավարտի ակտի ձևակերպումից հետո՝ սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտի հիման վրա:

6. Սույն հոդվածով սահմանված կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի առանձնացված միավորները (բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները) հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների բաժնեմասով հանդերձ սեփականության իրավունքի գրանցման օբյեկտ են դառնում շինության շինարարության ավարտի ակտի և չափագրման տվյալների հիման վրա բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի պետական գրանցման պահից:

(36-րդ հոդվածը խմբ. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, փոփ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց., փոփ. 25.05.22 ՀՕ-137-Ն)

Հոդված 37. Ավարտված շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառուցապատողի կողմից քաղաքաշինական գործունեության իրականացման արդյունքում նոր ստեղծված շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար, սույն օրենքով սահմանված փաստաթղթերից բացի, պետք է ներկայացվեն նաև այդ շինության սահմանված կարգով հաստատված շինության նախագիծը, շինարարության ավարտի ակտը, հասցեների տրամադրման որոշումը և չափագրման փաստաթղթերը:

2. Ավարտված շինության արտաքին չափերի ու հարկայնության համապատասխանությունը ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով և հաստատված նախագծով սահմանված պահանջներին կամ դրանցից շեղումների թույլատրելի լինելը հաստատվում է Կառավարության հաստատած ձևաթղթով շինարարության ավարտի փաստագրման լիազորություն ունեցող մարմնի տված՝ շինարարության ավարտի ակտով, որի հիմքով շինության նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման հետ միաժամանակ գրանցվում է այդ շինության շահագործման սահմանափակումը, որը դադարեցվում է շինության շահագործման թույլտվության հիման վրա:

3. Մինչև 2006 թվականի հուլիսի 29-ը բնակելի, խառը կառուցապատման կամ տնամերձ հողամասում սեփականության իրավունքով օրինական գրանցված 50 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող կիսակառույց անհատական բնակելի տունը, դրա օժանդակ և տնտեսական շինությունները որպես ավարտված շինություն գրանցվում են որակավորված անձի կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կազմված և ներկայացված չափագրման նյութերի փաթեթի հիման վրա:

(37-րդ հոդվածը խմբ. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

(հոդվածում 22.01.20 ՀՕ-6-Ն օրենքի փոփոխությունները չեն կատարվել օրենքը չեղյալ ճանաչվելու պատճառով)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 37.1. Իրավունքների պետական գրանցման համար պահանջվող փաստաթղթերի էլեկտրոնային եղանակով ներկայացման կարգը

1. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, շինարարության թույլտվությունները, շինության նախագծերը, շինարարության ավարտի ակտերը և շինության շահագործման թույլտվությունները տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից Կադաստրի կոմիտե ներկայացվում են էլեկտրոնային եղանակով: Էլեկտրոնային եղանակով ներկայացման կարգը սահմանում է Կառավարությունը: Սույն մասում նշված փաստաթղթերը (բացառությամբ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի) համապատասխանաբար նոր ստեղծվող կամ նոր ստեղծված շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար համարվում են ներկայացված դրանք տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից Կադաստրի կոմիտե էլեկտրոնային եղանակով ներկայացված լինելու դեպքում:

(37.1-ին հոդվածը լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

(09.12.20 ՀՕ-495-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 38. Հողամասի կառուցապատման իրավունքի պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից այդ հողամասում կառուցված կամ ստեղծված շինությունների նկատմամբ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի տիրապետման և օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման վրա չեն տարածվում սույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված կանոնները:

Սույն մասի առաջին պարբերությամբ նախատեսված շինությունների նկատմամբ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերը հիմք են այդ շինությունների նկատմամբ հողամասի սեփականատիրոջ դիմումով սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար:

2. Հողամասի սեփականատիրոջ կողմից կառուցապատման իրավունքով տրամադրված հողամասի կամ այդ հողամասում կառուցապատողի կողմից կառուցված կամ ստեղծված շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ հողամասի և շինությունների նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքների գրանցումը դադարեցնելու համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

3. Սույն հոդվածով սահմանված դրույթները տարածվում են նաև օգտագործման՝ վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրամադրված հողամասում օգտագործողի կողմից հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ կառուցված կամ ստեղծված շինությունների նկատմամբ օգտագործողի և հողամասի սեփականատիրոջ իրավունքների պետական գրանցման վրա:

Հոդված 39. Հիփոթեքի պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Եթե օրենքով կամ հիփոթեքի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ, հիփոթեքի պայմանագրի հիման վրա գրավի իրավունք գրանցելու հետ միաժամանակ գրանցվում է նաև սեփականատիրոջ կողմից գրավի առարկայի տնօրինման սահմանափակումը, որի՝

1) գրանցումը դադարեցվում է միայն հիփոթեքի պետական գրանցումը սույն օրենքով սահմանված հիմքերով ուժը կորցրած ճանաչելու կամ հիփոթեքի պայմանագրի կողմերի միջև այդ սահմանափակումը վերացնելու վերաբերյալ համաձայնագրի հիման վրա.

2) գործողության ընթացքում առանց գրավառուի համաձայնության դրան հակասող որևէ իրավունք կամ հիփոթեքի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի բաժանում կամ այլ միավորի հետ միավորում չի կարող գրանցվել:

2. Հիփոթեքով ապահովված պարտավորության ծավալի, կատարման ժամկետի, հիփոթեք դրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման կամ գրավառուի՝ հիփոթեքի պայմանագրից բխող իր իրավունքներն այլ անձի փոխանցելու դեպքում, իսկ պայմանագրով նախատեսված դեպքերում՝ գրավառուի համաձայնությամբ, գրավառուի ներկայացմամբ

կատարվում է գրավի իրավունքի փոփոխման պետական գրանցում:

3. Այն դեպքում, երբ գրանցված հիփոթեքի առարկան օրենքով սահմանված կարգով փոխարինվում է այլ անշարժ գույքով, գրավառուի ներկայացմամբ հիփոթեքի առարկայի փոխարինման մասին համաձայնագրի հիման վրա այդ գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքի գրանցման հետ միաժամանակ դադարեցվում է հիփոթեքի նախկին առարկայի նկատմամբ գրավի իրավունքի գրանցումը:

4. Այն դեպքում, երբ գրանցված հիփոթեքի առարկան օրենքով սահմանված կարգով փոխարինվել է այնպիսի գույքով, որի նկատմամբ իրավունքները սույն օրենքով սահմանված կարգով ենթակա չեն գրանցման, հիփոթեքի պայմանագրի կողմերից մեկի ներկայացմամբ հիփոթեքի առարկայի փոխարինման մասին համաձայնագրի հիման վրա հիփոթեքի պետական գրանցումը դադարեցվում է:

5. Հիփոթեքի առարկա հանդիսացող հողամասի մակերեսի փոփոխություն առաջացնող պետական գրանցում կարող է իրականացվել, եթե ներկայացվել է հիփոթեքի պայմանագրի կողմերի համաձայնագիրն այն մասին, որ հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքը տարածվելու է փոփոխված մակերեսով հողամասի նկատմամբ:

6. Սույն հոդվածով սահմանված դրույթները տարածվում են հողամասի կառուցապատման իրավունքի գրավի պետական գրանցման, դրա փոփոխման կամ դադարեցման վրա՝ հողամասի կառուցապատման իրավունքի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

7. Սույն հոդվածով սահմանված դրույթները տարածվում են նաև օրենքի հիման վրա ծագած գրավի իրավունքի պետական գրանցման, դրա փոփոխման կամ դադարեցման վրա:

Եթե օրենքի հիման վրա գրավի իրավունքի ծագումը պայմանավորված է այնպիսի գործարքի կնքմամբ, որից ծագող իրավունքը սույն օրենքով սահմանված կարգով ենթակա է պետական գրանցման (հիմնական պարտավորությունից ծագող իրավունք), ապա գրավի իրավունքի պետական գրանցում չի կարող իրականացվել, եթե պետական գրանցման չի ներկայացվել հիմնական պարտավորությունից ծագող իրավունքը, կամ այդ իրավունքի պետական գրանցումը մերժվել է:

(39-րդ հոդվածը փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 40. Հիփոթեքի առարկայի նկատմամբ առանց դատարան դիմելու բռնագանձում տարածելու հիմքով իրավունքների պետական գրանցումը

1. Օրենքով նախատեսված դեպքերում գրավառուի կողմից հիփոթեքի առարկա անշարժ գույքի նկատմամբ առանց դատարան դիմելու բռնագանձում տարածելու հիմքով հիփոթեքի առարկայի նկատմամբ գրավառուին անցնող սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար գրավառուի կողմից սեփականության իրավունքի պետական գրանցման պահանջը բովանդակող դիմումին կից սույն օրենքի 24-րդ հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերի հետ պետք է ներկայացվեն նաև գրավատուին հանձնված բռնագանձման ծանուցման պատճենը, բռնագանձման ծանուցումը գրավատուին հանձնված լինելու հանգամանքը հաստատող փաստաթուղթը, իսկ եթե գրավառուն իրավաբանական անձ է, ապա նաև հիփոթեքի առարկան որպես սեփականություն գրավառուին հանձնելու մասին իրավաբանական անձի իրավասու մարմնի որոշումը:

2. Սույն հոդվածի իմաստով բռնագանձման ծանուցումը գրավատուին հանձնված լինելու հանգամանքը հաստատող փաստաթուղթ է համարվում ծանուցման փոստային առաքման անդորրագիրը կամ ծանուցումը հանձնված լինելու մասին գրավատուի ստորագրությամբ տրված ստացականը, այդ թվում՝ գրավատուի ստորագրությամբ ծանուցման պատճենի վրա կատարված նշումը:

3. Սույն հոդվածով սահմանված հիմքով գրավառուի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը, սույն օրենքի 30-րդ հոդվածով նախատեսված մերժման հիմքերից բացի, պետք է մերժվի նաև, եթե իրավունքի պետական գրանցման դիմումը ներկայացնելու պահին չի լրացել բռնագանձման ծանուցումը գրավատուին հանձնելու օրվան հաջորդող երկամսյա ժամկետը, բացառությամբ եթե ներկայացվել է պարտապանի և գրավատուի՝ օրենքով սահմանված կարգով տրված գրավոր համաձայնությունը մինչև երկամսյա ժամկետի լրանալը գրավի առարկան բռնագանձելու վերաբերյալ:

(40-րդ հոդվածը լրաց. 16.07.20 ՀՕ-387-Ն)

(16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 41. Հիփոթեքի դադարման պետական գրանցումը

1. Հիփոթեքի դադարման պետական գրանցումը և հիփոթեքի պետական գրանցման ուժը կորցրած ճանաչելը հիփոթեքի պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի, իսկ դատական կարգով

հիփոթեքը դադարելու դեպքում՝ նաև շահագրգիռ անձի դիմումով, իրականացվում է՝

1) հիփոթեքով ապահովված պարտավորության դադարման դեպքում.

2) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման դեպքում.

3) հիփոթեք դրված գույքը Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 15-րդ գլխով սահմանված կարգով բռնագանձման արդյունքում իրացնելու, այդ թվում՝ հրապարակային սակարկություններով վաճառվելու կամ գրավառուին սեփականության իրավունքով անցնելու դեպքում.

4) հիփոթեքը դադարեցնելու մասին համաձայնագիր կամ հիփոթեքը դադարեցնող՝ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ ներկայացվելու դեպքում:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված հիմքով հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը կատարմամբ դադարելու հանգամանքը հաստատող փաստաթուղթ է համարվում պարտավորությունը կատարմամբ դադարած լինելու մասին գրավառուի գրավոր հայտարարությունը.

1) եթե գրավառուն ֆիզիկական անձ է, ապա սույն մասով նախատեսված հայտարարությունը պետք է վավերացված լինի նոտարական կարգով, բացառությամբ այն դեպքի, երբ պարտավորությունը կատարմամբ դադարած լինելու մասին հայտարարությունը կարող է տալ անձամբ գրավառուն կամ նման գործողություն կատարելու համար նրա կողմից սահմանված կարգով վավերացված լիազորագրով հանդես եկող ներկայացուցիչը սպասարկման գրասենյակում, որի դեպքում հայտարարություն տվողի ինքնությունը հաստատվում է այն ընդունող աշխատակցի կողմից.

2) եթե գրավառուն իրավաբանական անձ է, ապա սույն մասով նախատեսված հայտարարությունը պետք է հաստատված լինի դրա իրավասու մարմնի կողմից:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված հիմքով հիփոթեքի դադարման պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում սույն օրենքի 45-րդ հոդվածով սահմանված փաստաթղթերը:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետով սահմանված հիմքերով հիփոթեքի առարկայի նկատմամբ նոր սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման պահից սույն օրենքի ուժով հիփոթեքի պետական գրանցումը համարվում է դադարեցված:

(41-րդ հոդվածը խմբ. 17.06.16 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 41.1. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման գործընթացում պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման դեպքում պետական գրանցման վարույթի հարուցման հիմք է հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկողի (կամ թողարկողի անունից հանդես գալու իրավասություն ունեցող անձի)՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացված դիմումը:

2. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման դեպքում հիփոթեքի պայմանագրով գրավի իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է ազդագրի բաղկացուցիչ մաս, այդ թվում՝ առանձին հավելված հանդիսացող հիփոթեքի պայմանագրի հիման վրա:

3. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման դեպքում, Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 264-րդ հոդվածի համաձայն, գրավի իրավունքը գրանցելիս գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում գրավի իրավունքի սուբյեկտի անվան (անվանման) համար նախատեսված դաշտում լրացվում է «արժեթղթերի նկատմամբ իրավունքների գրառում կատարող անձի կողմից վարվող գրանցամատյանում (ռեեստրում) որպես արժեթղթի սեփականատեր գրանցված անձ» արտահայտությունը:

4. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի տեղաբաշխման ավարտից հետո՝ հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում, թողարկողը (կամ թողարկողի անունից հանդես գալու իրավասություն ունեցող անձը) անշարժ գույքի պետական ռեգիստր է ներկայացնում տեղաբաշխման կայացման կամ չկայացման մասին տեղեկանք՝ տրված արժեթղթերի նկատմամբ իրավունքների գրառում կատարող անձի կողմից: Այն դեպքում, երբ՝

1) տեղաբաշխումը կայացել է, թողարկողը (կամ թողարկողի անունից հանդես գալու իրավասություն ունեցող անձը) անշարժ գույքի պետական ռեգիստր է ներկայացնում նաև տեղաբաշխման վերջնական ծավալների վերաբերյալ տեղեկատվություն, որի հիման վրա վերջնական ծավալների փոփոխության դեպքում իրականացվում է գրավի իրավունքի փոփոխման պետական գրանցում.

2) տեղաբաշխումը չի կայացել, թողարկողը (կամ թողարկողի անունից հանդես գալու

իրավասություն ունեցող անձը) անշարժ գույքի պետական ռեգիստր է ներկայացնում նաև հիփոթեքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու դիմում:

5. Ազդագրի հիման վրա թողարկված հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի սեփականատերերի փոփոխության յուրաքանչյուր դեպքում նոր գրավառուի իրավունքները համարվում են պետական գրանցում ստացած՝ արժեթղթերի նկատմամբ իրավունքների գրառում կատարող անձի կողմից վարվող գրանցամատյանում (ռեեստրում) արժեթղթերի նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցելու պահից:

6. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման դեպքում՝ հիփոթեքի դադարման պետական գրանցումը պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի, իսկ դատական կարգով հիփոթեքը դադարելու դեպքում շահագրգիռ անձի դիմումով իրականացվում է՝

1) հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերից բխող պարտավորությունների դադարման դեպքում.

2) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման դեպքում.

3) հիփոթեք դրված գույքը հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի սեփականատերերի նկատմամբ պարտավորությունների բավարարման նպատակով բռնագանձման արդյունքում գույքն իրացնելու կամ գրավառուներին սեփականության իրավունքով անցնելու դեպքում.

4) հիփոթեքը դադարեցնելու մասին համաձայնագիր կամ հիփոթեքը դադարեցնող՝ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ ներկայացնելու դեպքում:

7. Ազդագրի հիման վրա հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի թողարկման դեպքում՝

1) հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերից բխող պարտավորությունների դադարման հիմքով հիփոթեքի դադարման պետական գրանցման համար հաստատող փաստաթուղթ է համարվում արժեթղթերի նկատմամբ իրավունքների գրառում կատարող անձի կողմից հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերից բխող պարտավորությունների կատարման մասին տեղեկանքը.

2) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման հիմքով հիփոթեքի դադարման պետական գրանցման համար հաստատող փաստաթուղթ են համարվում սույն օրենքի 45-րդ հոդվածով սահմանված փաստաթղթերը.

3) հիփոթեք դրված գույքը հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի սեփականատերերի նկատմամբ պարտավորությունների բավարարման նպատակով բռնագանձման արդյունքում գույքն իրացնելու կամ գրավառուներին սեփականության իրավունքով անցնելու հիմքով հիփոթեքի պետական գրանցումը համարվում է դադարեցված հիփոթեքի առարկայի նկատմամբ նոր սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման պահից.

4) հիփոթեքը դադարեցնելու մասին համաձայնագիր ներկայացնելու հիմքով հիփոթեքի դադարման պետական գրանցման համար հաստատող փաստաթուղթ է համարվում հիփոթեքը դադարեցնելու մասին համաձայնագիրը.

5) հիփոթեքը դադարեցնող՝ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ ներկայացնելու հիմքով հիփոթեքի դադարման պետական գրանցման համար հաստատող փաստաթուղթ է համարվում հիփոթեքը դադարեցնող՝ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտը:

(41.1-ին հոդվածը լրաց. 17.06.16 ՀՕ-114-Ն, փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 42. Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

1. Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի դիմումի հիման վրա, որին կից գրանցող մարմին պետք է ներկայացվի բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի հատակագիծը, ինչպես նաև պետական գույքի կառավարման ոլորտի պետական լիազոր մարմնի և համապատասխան տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից տրամադրված տեղեկատվություն այն մասին, որ ըստ հատակագծի պետական գրանցման ներկայացվող գույքը պետական կամ համայնքային սեփականություն չէ և համապատասխան մարմնի կամ վերջինիս իրավանախորդի կողմից նախկինում հատուցմամբ կամ անհատույց չի մասնավորեցվել:

2. Բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր գույքի նկատմամբ շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը գրանցելիս գրանցման մատյանում և գրանցման վկայականում սեփականության իրավունքի սուբյեկտի անվանման համար նախատեսված դաշտում լրացվում են տվյալ բազմաբնակարան շենքի հասցեն և «բազմաբնակարան շենքի սեփականատերեր» արտահայտությունը:

3. Օրենքով սահմանված կարգով բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր գույքից որևէ մասի առանձնացման դեպքում առանձնացվող մասի նկատմամբ բաժնային սեփականության իրավունքի պետական գրանցումն իրականացվում է սույն հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերով սահմանված կարգով, ընդ որում, առանձնացվող մասի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման դիմումին պետք է կցվի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մասն առանձնացնելու վերաբերյալ բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ժողովի կողմից օրենքով սահմանված կարգով ընդունված և ձևակերպված որոշումը, իսկ սույն օրենքով սահմանված կարգով չգրանցված ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքից մաս առանձնացվելու դեպքում՝ նաև սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված փաստաթղթերը:

Հոդված 43. Ամուսինների ընդհանուր սեփականության պետական գրանցման և ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց անվանափոխության հետ կապված փոփոխությունների իրականացման առանձնահատկությունները

1. Եթե ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած և նրանց համատեղ սեփականությունը հանդիսացող գույքի նկատմամբ գրանցվել է ամուսիններից միայն մեկի սեփականության իրավունքը այն հիմքով, որ իրավունքի գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերում որպես իրավատեր նշված է եղել միայն ամուսիններից մեկը, ապա ամուսինների համատեղ դիմումի հիման վրա այդ գույքի նկատմամբ կարող է գրանցվել ամուսինների համատեղ սեփականության իրավունքը:

1.1. Եթե ամուսնության ընթացքում ձեռք բերված և ամուսինների համատեղ սեփականությունը դիտարկվող գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի գրանցման համար ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերում որպես իրավատեր նշված է միայն ամուսիններից մեկը, ապա ամուսինների համատեղ դիմումի հիման վրա այդ գույքի նկատմամբ կարող է գրանցվել ամուսինների համատեղ սեփականության իրավունքը:

2. Համատեղ դիմումին կից, սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 3-րդ մասով նախատեսված փաստաթղթերից բացի, պետք է ներկայացվի նաև ամուսինների ամուսնության վկայականի իսկական օրինակը կամ սահմանված կարգով վավերացված պատճենը: Ամուսնության վկայականի իսկական օրինակը ներկայացվելու դեպքում դիմումն ընդունող աշխատակիցը այն պատճենահանում է և իսկական օրինակը վերադարձնում դիմողներին:

Սույն հոդվածով նախատեսված՝ ամուսինների համատեղ դիմումը համարվում է ամուսինների կողմից տրված հայտարարություն այն մասին, որ նրանց միջև չի կնքվել պայմանագիր, կամ առկա չէ օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտ, որով պետական գրանցման ներկայացված գույքի նկատմամբ փոփոխվել է ընդհանուր սեփականության շրջանակը:

2.1. Ամուսնալուծված նախկին ամուսինների դեպքում կիրառվում են սույն հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերով սահմանված կանոնները՝ ամուսնալուծության վկայականի ներկայացման առանձնահատկությամբ:

3. Ֆիզիկական անձանց անվան, հայրանվան կամ ազգանվան փոփոխման (այսուհետ՝ անվան փոխում) կամ իրավաբանական անձանց վերակազմակերպմամբ չպայմանավորված անվանման փոփոխության դեպքում դրա հետ կապված գույքի նկատմամբ նոր գրանցում չի պահանջվում: Նման դեպքերում այդ փոփոխությունների գրանցումն իրականացնող լիազոր մարմինների կողմից ֆիզիկական անձանց անվան փոխման կամ իրավաբանական անձանց անվանման փոփոխության պետական գրանցման վկայականի կամ նման գրանցումը հաստատող այլ փաստաթղթի կամ անձը հաստատող փաստաթուղթը տրամադրող լիազոր մարմնի տված փաստաթղթի հիման վրա, գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի ներկայացմամբ, գրանցման մատյանում կատարվում է համապատասխան տվյալների փոփոխություն (այսուհետ՝ անվանափոխման վերաբերյալ գրառում)՝ գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտին տրամադրելով նոր գրանցման վկայական՝ կատարված փոփոխության վերաբերյալ նշումով:

Սույն մասով նախատեսված՝ ֆիզիկական անձանց անվան փոխման կամ իրավաբանական անձանց անվանման փոփոխության պետական գրանցման վկայականի բնօրինակը ներկայացվելու դեպքում դիմումն ընդունող աշխատակիցը այն պատճենահանում է և բնօրինակը վերադարձնում դիմողներին:

(43-րդ հոդվածը փոփ., լրաց., խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 43.1. Ռիելթորական ծառայությունների մատուցման պայմանագրի առարկա հանդիսացող, ինչպես նաև միասնական տեղեկատվական համակարգ մուտքագրվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները

(հոդվածը 13.11.25 ՀՕ-388-Ն օրենքի լրացման մասով ուժի մեջ է մտնում 2027

թվականի հունիսի 1-ից)

Հոդված 44. Անշարժ գույքի հասցեների գրանցման առանձնահատկությունները

1. Բացառությամբ սույն օրենքի 46-րդ հոդվածի 4.4-րդ և 4.5-րդ մասերով սահմանված դեպքերի, անշարժ գույքի հասցեավորումն իրականացնող լիազոր մարմինների որոշումների (այսուհետ՝ հասցեավորման որոշումներ) հիման վրա անշարժ գույքի նոր հասցեներ տրամադրվելու կամ անշարժ գույքի հասցեների փոփոխության դեպքում գույքի իրավատիրոջ կամ գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի ներկայացմամբ իրականացվում է անշարժ գույքի հասցեի գրանցում:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման դիմումին կից ներկայացված հասցեավորման որոշման հիման վրա հասցեն գրանցվում է իրավունքի պետական գրանցման ընթացքում՝ դրա վարույթի իրականացման համար սահմանված ժամկետում:

3. Նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցումը կարող է իրականացվել նաև առանձին՝ առանց գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում իրականացնելու:

4. Նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցումն իրականացվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում՝ անշարժ գույքի միավորի հասցեի համար նախատեսված դաշտում նոր գրառում իրականացնելու կամ առկա գրառումը փոփոխելու միջոցով:

5. Անշարժ գույքի հասցեն համարվում է տրամադրված կամ փոփոխված՝ գրանցման մատյանում նոր կամ փոփոխված հասցեն գրանցելու պահից:

6. Հասցեների գրանցման արդյունքում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը ստեղծում և վարում է անշարժ գույքի հասցեների ռեեստր:

Անշարժ գույքի՝ ըստ դրա գտնվելու վայրի հասցեավորման, ինչպես նաև անշարժ գույքի հասցեների ռեեստրի ստեղծման և վարման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

7. Կառավարության կողմից սահմանված հասցեավորման կարգի պահանջներին անշարժ գույքի հասցեավորումը համապատասխանեցնելու (հասցեավորման կանոնակարգում) գործառույթի իրականացման շրջանակներում անշարժ գույքի հասցեների գրանցումը կարող է իրականացվել նաև անշարժ գույքի հասցեավորումն իրականացնող լիազոր մարմինների ներկայացմամբ:

8. Անշարժ գույքի նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցման հիմքով անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ գրանցված իրավունք ունեցող անձանց դիմումով նրանց տրամադրվում է նոր գրանցման վկայական՝ հասցեի փոփոխության վերաբերյալ նշումով:

(44-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, լրաց., փոփ. 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 45. Շինության քանդման (ոչնչացման) հիմքով սեփականության իրավունքի դադարման պետական գրանցման հիմքերը

1. Շինության ոչնչացման հիմքով դրա նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքի դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է հողամասի սեփականատիրոջ կամ շինության նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքի սուբյեկտի դիմումի հիման վրա:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված դիմումի հետ դիմումատուն պետք է ներկայացնի նաև չափագրում, հաշվառում իրականացրած անձի եզրակացությունը շինությունը քանդված (ոչնչացված) լինելու վերաբերյալ կամ շինության քանդման (ոչնչացման) փաստը հաստատող իրավասու մարմնի կողմից տրված այլ փաստաթուղթ, իսկ շինությունը մասնակի քանդված լինելու դեպքում՝ նաև փաստացի գոյություն ունեցող մասի հատակագիծը:

(45-րդ հոդվածը փոփ. 12.07.24 ՀՕ-316-Ն)

Հոդված 46. Անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորումը և բաժանումը

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գրանցված սեփականության իրավունք ունեցող սուբյեկտները կարող են բաժանել սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող անշարժ գույքի միավորներն առանձին միավորների կամ միավորել դրանք անշարժ գույքի այլ

միավորների հետ:

2. Պետական գրանցման նույն սուբյեկտին պատկանող մեկից ավելի անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորման պետական գրանցումն իրականացվում է այդ սուբյեկտի դիմումի հիման վրա, իսկ տարբեր սուբյեկտների պատկանող անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորման պետական գրանցումը՝ այդ սուբյեկտների միջև կնքված պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա:

3. Բաժանվող անշարժ գույքի միավորի և բաժանումից առաջացող նոր անշարժ գույքի միավորների սեփականության սուբյեկտի, սեփականության ձևի կամ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժնեմասերի փոփոխմանը չհանգեցնող անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումն իրականացվում է բաժանվող անշարժ գույքի միավորի սեփականատիրոջ (ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ բոլոր մասնակիցների) դիմումի հիման վրա.

1) բաժանվող անշարժ գույքի միավորի և բաժանումից առաջացող նոր անշարժ գույքի միավորների սեփականության սուբյեկտի, սեփականության ձևի կամ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժնեմասերի փոփոխում առաջացնող անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումն իրականացվում է բաժանվող անշարժ գույքի միավորի սեփականատերերի պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա.

2) անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումը կարող է իրականացվել նաև օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտի հիման վրա՝ իրավատիրոջ կամ դատական ակտերի կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ.

3) սույն մասով նախատեսված դեպքերում պետական գրանցման դիմումին պետք է կցվի բաժանվող անշարժ գույքի միավորի սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) կողմից հաստատված, պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա անշարժ գույքի միավորի բաժանման դեպքում՝ նման պայմանագրի կազմման համար օրենքով սահմանված ձևով հաստատված, իսկ դատական ակտի հիման վրա անշարժ գույքի միավորի բաժանման դեպքում՝ դատարանի կողմից հաստատված անշարժ գույքի միավորի բաժանման հատակագիծը:

4. Անշարժ գույքի միավորի որևէ մասի նկատմամբ կնքված գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար, եթե անշարժ գույքի միավորի սեփականատերը նախօրոք՝ սույն հոդվածով սահմանված կարգով՝ այդ մասը չի առանձնացրել որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր, ապա այդ գործարքի կնքման վերաբերյալ փաստաթղթերի հետ միասին իրավունքի պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև տվյալ գործարքի կնքման համար սահմանված ձևով հաստատված անշարժ գույքի միավորի այդ մասի հատակագիծը:

4.1. Անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սեփականության իրավունքի իրավատերերը կարող են միավորել այդ անշարժ գույքի միավորը սույն օրենքով սահմանված կարգով իրենց անվամբ սեփականության իրավունքով գրանցված անշարժ գույքի միավորի հետ, առանց նախօրոք այդ անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ՝ որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր իրենց անվամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման, պահպանելով սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված առանձնահատկությունը:

4.2. Հողամասերի ընդլայնման նպատակով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման դեպքերում օտարվող և ընդլայնվող հողամասերը գրանցվում են որպես մեկ ընդհանուր անշարժ գույքի միավոր, առանց նախօրոք օտարվող հողամասի նկատմամբ՝ որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր ձեռք բերողների անվամբ սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման:

4.3. Սույն հոդվածի 4.1-ին մասով սահմանված դեպքերում իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթերից ծագող անշարժ գույքերի միավորման իրավունքի պետական գրանցման դիմումում պետք է նշվի այն անշարժ գույքի միավորի հասցեն կամ դրա ծածկագիրը, որի նկատմամբ որպես անշարժ գույքի մեկ միավոր պետք է կատարվի իրավունքի պետական գրանցում:

4.4. Եթե սույն հոդվածի 4.1-ին մասով սահմանված դեպքում չի ներկայացվում միավորվող անշարժ գույքի միավորների հասցեավորման որոշում, ապա նոր առաջացող հասցեավորման օբյեկտը գրանցվում է սեփականության իրավունքով իրավատիրոջ անվամբ գրանցված անշարժ գույքի միավորի հասցեով, բացառությամբ եթե միավորվող անշարժ գույքի միավորները, Կառավարության սահմանած հասցեավորման կարգի պահանջներին համապատասխան, արդեն իսկ գրանցված են առանձին հասցեներով:

4.5. Եթե սույն հոդվածի 4.2-րդ մասով սահմանված դեպքերում չի ներկայացվում միավորվող անշարժ գույքի միավորների հասցեավորման որոշում, ապա նոր առաջացող հասցեավորման օբյեկտը գրանցվում է ընդլայնվող անշարժ գույքի միավորի հասցեով:

4.6. Եթե ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերով հնարավոր է հստակ ճշտել գրանցվող հողամասի բոլոր շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատները, ապա սույն հոդվածի 4.1-ին մասով սահմանված դեպքում հողամասի հատակագիծ չի պահանջվում:

5. Անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորման կամ բաժանման պետական

գրանցումը կարող է մերժվել, եթե նման բաժանումը կամ միավորումը հակասում է օրենքին:

(46-րդ հոդվածը լրաց., փոփ. 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 47. Անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը

1. Անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է անշարժ գույքի միավորների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար սույն օրենքով սահմանված կարգով՝ անշարժ գույքի օբյեկտների առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

2. Անշարժ գույքի օբյեկտների առանձին տեսակների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունները, պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման ժամկետները սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(47-րդ հոդվածը լրաց. 24.11.15 ՀՕ-143-Ն)

Հոդված 47.1. Ջրային, էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների, կառույցների, դրանցով զբաղեցված հողերի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքի գրանցման առանձնահատկությունները

1. Կառավարության հաստատած ծրագրերի շրջանակներում՝

1) պետական սեփականություն հանդիսացող՝ ջրային, էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտները, կառույցները, դրանցով զբաղեցված հողերը համայնքին սեփականության իրավունքով փոխանցելու նպատակով իրավաբանական անձին օտարելու գործարքի և տվյալ իրավաբանական անձի կողմից իր իրավունքը համայնքին սեփականության իրավունքով փոխանցելու գործարքի հիման վրա գրանցման ենթակա է համայնքի սեփականության իրավունքը՝ առանց գույքի նկատմամբ իրավաբանական անձի իրավունքի պետական գրանցման.

2) Հայաստանի Հանրապետության համայնքի սեփականություն հանդիսացող՝ ջրային, էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտները, կառույցները, դրանցով զբաղեցված հողերը պետությանը սեփականության իրավունքով փոխանցելու նպատակով իրավաբանական անձին օտարելու գործարքի և տվյալ իրավաբանական անձի կողմից պետությանը իր իրավունքը սեփականության իրավունքով փոխանցելու գործարքի հիման վրա գրանցման ենթակա է պետության սեփականության իրավունքը՝ առանց գույքի նկատմամբ իրավաբանական անձի իրավունքի պետական գրանցման:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված գործարքների նկատմամբ սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված ժամկետը հաշվարկվում է իրավաբանական անձի կողմից պետությանը կամ համայնքին իրավունքի փոխանցման գործարքի կնքման օրվանից:

3. Սույն օրենքի 48-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված՝ անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանք ներկայացնելու պահանջը չի տարածվում սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված՝ իրավաբանական անձի կողմից պետությանը կամ համայնքին իրավունքի փոխանցման գործարքի վրա:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված կանոնները տարածվում են նաև սույն օրենքի 5-րդ գլխով սահմանված՝ ստորագրությունների իսկության ճանաչմամբ կնքվող գործարքների նկատմամբ:

5. Հայաստանի Հանրապետության պետական սեփականություն հանդիսացող՝ ընդհանուր օգտագործման միջպետական, հանրապետական կամ մարզային (տեղական) նշանակության ավտոմոբիլային ճանապարհների (ներառյալ տրանսպորտային հանգույցների) և դրանց օտարման շերտերի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության սեփականության իրավունքի պետական գրանցումները կարող են իրականացվել նաև անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի նախաձեռնությամբ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կազմած և Հայաստանի Հանրապետության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհների տնօրինման մասով լիազոր պետական ճանապարհային մարմնի ու համապատասխան համայնքի հետ համաձայնեցված՝ ավտոմոբիլային ճանապարհների և դրանց օտարման շերտերի հատակագծերի հիման վրա:

6. Սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված՝ ավտոմոբիլային ճանապարհների և դրանց օտարման շերտերի հատակագծերի նախագծերը կազմելու համար հիմք են ընդունվում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ստեղծած կամ կազմած օրթոֆոտոհատակագծերը

(օրթոլուսանկարները):

7. Սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված հատակագծերը համաձայնեցվում են միայն էլեկտրոնային եղանակով՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով:

8. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված՝ ավտոմոբիլային ճանապարհների և դրանց օտարման շերտերի հատակագծերի նախագիծը (այսուհետ՝ ավտոմոբիլային ճանապարհի նախագիծ)՝ համադրված օրթոֆոտոհատակագծերով (օրթոլուսանկարներով), էլեկտրոնային տարբերակներով (Փի Դի Էֆ (PDF) ֆորմատի նիշքերով) տրամադրում է Հայաստանի Հանրապետության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհների տնօրինման մասով լիազոր պետական ճանապարհային մարմնին ու համապատասխան համայնքին, ինչպես նաև տեղադրում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի էլեկտրոնային ծառայությունների մատուցման e-cadastre.am կայքէջի հատուկ բաժնում: Հայաստանի Հանրապետության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհների տնօրինման մասով լիազոր պետական ճանապարհային մարմինը և համայնքի ղեկավարը սույն մասում նշված փաստաթղթերն ստանալուց հետո՝ 30 օրվա ընթացքում, անշարժ գույքի պետական ռեգիստր են ներկայացնում գրավոր համաձայնություն կամ առարկություն՝ առարկության դեպքում տալով նաև առաջարկություն: Չհամաձայնեցված հատվածների համար անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը կազմում է ավտոմոբիլային ճանապարհի նոր նախագիծ և կրկին ներկայացնում համաձայնեցման:

9. Ավտոմոբիլային ճանապարհի նախագծի վերաբերյալ սույն հոդվածի 8-րդ մասով սահմանված ժամկետում գրավոր համաձայնություն կամ առաջարկություն չներկայացվելու դեպքում նախագիծը համարվում է համաձայնեցված:

10. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը համաձայնեցված ավտոմոբիլային ճանապարհի նախագիծն ստանալուց հետո՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, միջոցներ է ձեռնարկում համապատասխան ավտոմոբիլային ճանապարհի և դրա օտարման շերտի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետության սեփականության իրավունքի պետական գրանցման ուղղությամբ:

11. Սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված գույքերի պետական գրանցման վրա չեն տարածվում սույն օրենքի 25-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանված կանոնները, ինչպես նաև սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին և 2.1-ին կետերով նախատեսված պահանջները:

12. Սույն հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված գույքերի պետական գրանցման դեպքում որպես գույքի հասցե նշվում են ավտոմոբիլային ճանապարհի պայմանանիշը, պայմանանիշի համարը և ավտոճանապարհի անվանումը:

(47.1-ին հոդվածը լրաց. 13.06.16 ՀՕ-104-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, փոփ., լրաց. 13.04.23 ՀՕ-145-Ն)

(13.04.23 ՀՕ-145-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

Հոդված 47.2. Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների և դրանց զբաղեցրած և պատմականորեն ու գործառնական առումով դրանց հետ կապված և սահմանված կարգով առանձնացված հողատարածքի և պահպանական գոտիների տարածական հաշվառման առանձնահատկությունները

1. Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների և դրանց զբաղեցրած և պատմականորեն ու գործառնական առումով դրանց հետ կապված և սահմանված կարգով առանձնացված հողատարածքը (այսուհետ՝ հուշարձանի տարածք) և պահպանական գոտին տարածական հաշվառման են ենթարկվում հուշարձանների պահպանության և օգտագործման բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության լիազորած պետական կառավարման մարմնի (այսուհետ՝ հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմին) նախաձեռնությամբ՝ վերջինիս կողմից կազմված հուշարձանի տարածքի, դրա պահպանական գոտիների հատակագծի, ինչպես նաև հուշարձանի անվան և պետական ցուցիչի հիման վրա:

2. Եթե սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանի պահպանական գոտին կամ հուշարձանի տարածքն ընդգրկում է համայնքին կամ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամաս կամ դրա մի մասը, ապա այդ պահպանական գոտու կամ հուշարձանի տարածքի տարածական հաշվառումն իրականացնում է հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմինը նախապես տվյալ հողամասի սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) գրավոր համաձայնությունը ձեռք բերելու դեպքում:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված պատմության և մշակույթի անշարժ

հուշարձանների և հուշարձանների տարածքների և դրանց պահպանական գոտիների հատակագծերը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով կազմում է հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմինը՝ «Տարածական տվյալների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված ազգային գեոպորտալի «Օ Ջի Սի Վի Էմ Էս» (OGC WMS) առցանց քարտեզագրական ծառայության միջոցով հասանելի բազային տարածական տվյալների հիման վրա:

4. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված տարածական հաշվառումը անշարժ գույքի պետական ռեգիստրն իրականացնում է հուշարձանի տարածքի և դրա պահպանական գոտիների հատակագիծը, հուշարձանի անվան և պետական ցուցիչի վերաբերյալ տեղեկատվությունը, իսկ սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված դեպքում՝ նաև սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) գրավոր համաձայնությունը հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմնի ներկայացնելուց հետո՝ տասն աշխատանքային օրվա ընթացքում: Սույն մասով սահմանված ժամկետը կարող է երկարաձգվել յուրաքանչյուր անգամ ևս տասն աշխատանքային օրով՝ ներկայացված փաստաթղթերի մեծածավալությամբ պայմանավորված:

5. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված հատակագծերի օրինակելի ձևերը, հատակագծերին ներկայացվող պահանջները, հատակագծերի կազմման և ներկայացման ու տարածական հաշվառման իրականացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

6. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված հուշարձանի, հուշարձանի տարածքի և պահպանական գոտու տարածական հաշվառման դեպքում պարտադիր նշում է կատարվում համապատասխան հուշարձանի անվան և հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմնի տրամադրած պետական ցուցիչի վերաբերյալ:

7. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված տարածական հաշվառում իրականացնելուց հետո հուշարձանի, հուշարձանի տարածքի կամ պահպանական գոտու հաշվառման վերաբերյալ անհամաձայնությունների դեպքում համապատասխան անշարժ գույքի սեփականատերը կարող է տարածական հաշվառման փոփոխություն կատարելու դիմում ներկայացնել հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմին, որը քննվում է եռօրյա ժամկետում:

8. Դիմումի բավարարման դեպքում հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմինը եռօրյա ժամկետում հուշարձանի տարածքի և դրա պահպանական գոտիների փոփոխված հատակագիծը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով ներկայացնում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստր սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված ժամկետներում տարածական հաշվառման տվյալներում համապատասխան փոփոխություններ կատարելու նպատակով:

9. Դիմումի մերժման դեպքում հուշարձանների պահպանության լիազորված մարմինը դիմում ներկայացնող անձին հիմնավորում է տարածական հաշվառման տվյալներն անփոփոխ թողնելու պատճառները:

(47.2-րդ հոդվածը լրաց. 05.03.25 ՀՕ-61-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 5

ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԵՐԻ ԿՈՂՄԵՐԻ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԻՍԿՈՒԹՅԱՆ ՃԱՆԱՉՈՒՄԸ

Հոդված 48. Պայմանագրերի կողմերի ստորագրությունների իսկության ճանաչման կարգը

1. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ կետով նախատեսված պայմանագրերում կողմերի կամ նրանց կողմից նոտարական կարգով լիազորված անձանց ստորագրությունների իսկությունը ճանաչվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձանց կողմից՝ սույն հոդվածով սահմանված կարգով:

Ստորագրությունների իսկությունը ի պաշտոնե ճանաչելու լիազորություն ունեցող պաշտոնների ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

2. Ստորագրությունների իսկության ճանաչումը ներառում է պայմանագիրը ստորագրող անձանց ինքնության ստուգումն անձը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա և պայմանագրում ու անձը հաստատող փաստաթղթերում այդ անձանց վերաբերյալ տվյալների համապատասխանության ստուգումը:

Ստորագրությունների իսկության ճանաչումը չի բովանդակում գործարքի վավերացման կամ օրենսդրության պահանջներին դրա համապատասխանության հաստատման տարրեր, այլ սոսկ հաստատում է, որ պայմանագրում ստորագրությունը կատարել է դրանում նշված անձը:

3. Ստորագրության իսկության ճանաչման նպատակով պայմանագրի յուրաքանչյուր կողմը պայմանագիրը պետք է ստորագրի անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի սպասարկման գրասենյակում (անկախ գույքի գտնվելու վայրից) ստորագրությունների իսկությունը ճանաչելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձի և պայմանագրի մյուս կողմի (կողմերի) ներկայությամբ:

4. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով պայմանագիրը ստորագրող անձինք անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի սպասարկման գրասենյակ պետք է ներկայացնեն Կառավարության կողմից հաստատված օրինակելի պայմանագրին (այսուհետ՝ օրինակելի պայմանագիր) համապատասխան կազմված պայմանագրի մեկ օրինակ, անձը հաստատող փաստաթղթեր, անհրաժեշտության դեպքում՝ լիազորությունները հաստատող փաստաթղթեր, ինչպես նաև պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքը:

5. Պայմանագրում ստորագրությունների իսկությունը համարվում է ճանաչված այդ պայմանագրից ծագող իրավունքի կամ սահմանափակման գրանցման դիմումի հետ միասին՝ սահմանված կարգով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի սպասարկման գրասենյակում ընդունվելու պահից:

6. Սույն հոդվածի 5-րդ մասում նշված դիմումը և պայմանագիրը պետք է ընդունվեն սույն հոդվածի 3-րդ մասում նշված ստորագրությունների իսկությունը ճանաչելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձի կողմից:

(48-րդ հոդվածը փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, խմբ., լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 49. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացվող պայմանագրերին առաջադրվող պահանջները

1. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացվող պայմանագրերը, դրանց հավելվածները կամ անբաժանելի մաս կազմող այլ փաստաթղթերը չպետք է պարունակեն ջնջումներ կամ էական վնասվածքներ կամ հավելագրումներ կամ ջնջված բառեր կամ դատարկ և հետագայում լրացման համար նախատեսված չլրացված մասեր կամ այլ չծանոթագրված ուղղումներ, փաստաթղթի տեքստը պետք է լինի տպագրված գրական հայերենով, ընթեռնելի և ներառի փաստաթուղթը կազմելու (ստորագրելու) տարին, ամիսը, ամսաթիվը (թվերով և բառերով), կողմերի անունները (ֆիզիկական անձանց ազգանունները, անուններն ու հայրանունները (անձը հաստատող փաստաթղթում դրա առկայության դեպքում), իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը:

Մեկ թերթից ավելի ծավալ ունեցող պայմանագրերի թերթերը պետք է լինեն կարված, համարակալված, բոլոր թերթերը պետք է ստորագրվեն պայմանագրի կողմերի և կողմերի ստորագրությունների իսկությունը ճանաչող լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձի կողմից՝ վերջին թերթի վրա նշելով թերթերի ընդհանուր քանակը:

(49-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն)

Հոդված 50. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերը չընդունելու հիմքերը

1. Ստորագրության իսկության ճանաչման համար ներկայացված պայմանագրերը իրավունքների կամ սահմանափակումների պետական գրանցման համար չեն ընդունվում, և ստորագրությունների իսկությունը ճանաչված չի համարվում, եթե՝

1) ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա պարզվում է, որ պայմանագիրը ստորագրելու համար ներկայացած անձը դեռևս ձեռք չի բերել նման գործարք կնքելու համար անհրաժեշտ ծավալով գործունակություն.

2) պայմանագիրը ստորագրելու համար ներկայացած անձը տվյալ պահին այնպիսի վիճակում է, որ չի հասկանում իր գործողությունների նշանակությունը կամ չի կարող կառավարել դրանք.

3) պայմանագիրը չի համապատասխանում սույն օրենքի 49-րդ հոդվածով սահմանված պահանջներին:

2. Ստորագրության իսկության ճանաչման համար ներկայացված պայմանագրի ընդունումը մերժելու հիմքերի առկայության դեպքում դիմողի պահանջով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձը նրան տրամադրում է գրավոր մերժում՝ նշելով մերժման իրավական հիմքերը:

Պայմանագրի ընդունման գրավոր մերժում տրամադրվելու դեպքում այդ պայմանագիրը պատճենահանվում և կցվում է անշարժ գույքի ռեգիստրում պահպանվող մերժման գրության երկրորդ օրինակին:

Հոդված 51. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացվող պայմանագրերի օրինակների քանակը

1. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացվող պայմանագիրը ստորագրվում և ընդունվում է պետական գրանցման մեկ օրինակից, որը համարվում է այդ պայմանագրի բնօրինակը և պահպանվում է տվյալ անշարժ գույքի միավորի համար կազմված կադաստրային գործում:

2. Պայմանագրի կողմի դիմումի հիման վրա նրան տրամադրվում է պետական գրանցման ընդունված պայմանագրի պատճենը՝ հաստատված պայմանագրի կողմերի ստորագրությունների իսկությունը ճանաչող անձի ստորագրությամբ:

Սույն մասով սահմանված կարգով տրամադրված պայմանագրի պատճենը և անշարժ գույքի պետական ռեգիստրում պահպանվող բնօրինակն ունեն հավասար իրավաբանական ուժ:

(51-րդ հոդվածը փոփ. 01.07.19 ՀՕ-105-Ն)

Հոդված 52. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման բովանդակությունը

1. Սույն օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ստորագրված և պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման ընթացքում գրանցումն իրականացնող պաշտոնատար անձը ստուգում է այդ պայմանագրերի և օրինակելի պայմանագրերի պայմանների համապատասխանությունը և պայմանագիրը ստորագրած անձի (անձանց) լիազորությունները, ինչպես նաև օրինակելի պայմանագրով լրացման համար նախատեսված տվյալների համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին:

2. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված ստուգման արդյունքում իրավունքի պետական գրանցումը սույն օրենքի 30-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետով սահմանված հիմքով չմերժվելու դեպքում սույն օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ստորագրված և պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրի և համապատասխան օրինակելի պայմանագրի պայմանների համապատասխանությունը համարվում է հաստատված:

Գ Լ ՈՒ Խ 6

ՇԱՐԺԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ՇԱՐԺԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԳՐԱՎԻ ՈՒ ԼԻԱԶԻՆԳԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

(գլուխն ուժը կորցրել է 17.12.14 ՀՕ-267-Ն)

Գ Լ ՈՒ Խ 7

ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ, ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԵՎ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎՃԱՐՈՎԻՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ

Հոդված 71. Պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման վճարովիությունը

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների՝ դրանց ծագման, դադարման, փոխանցման կամ փոփոխման պետական գրանցման, ինչպես նաև անշարժ գույքի միասնական կադաստրի տեղեկատվության տրամադրման համար մատուցվող ծառայությունների համար գանձապետարանում բացված համապատասխան հաշվին պետական բյուջե գանձվում է վճար՝ սույն օրենքի 73-րդ հոդվածով սահմանված չափով, բացառությամբ սույն օրենքի 75-րդ հոդվածով նախատեսված անվճար պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման դեպքերի:

(71-րդ հոդվածը և դրա հետ համակարգային առումով փոխկապակցված 32-րդ հոդվածի 2-րդ մասը ճանաչվել են Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 34,

51, 78, 79 և 80-րդ հոդվածներին հակասող, այնքանով, որ տարբերակված մոտեցում չեն սահմանում, երբ տեղեկատվությունը վերաբերում է անձի՝ իր մասին հայցվող տեղեկությանը, ինչպես նաև տեղեկատվության ազատության՝ օրենքով սահմանված երաշխիքների իրացմանը՝ 23.02.2016 ՍԴՈ-1256 որոշմամբ)

(71-րդ հոդվածը խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 72. Պետական գրանցման համակարգի ֆինանսավորումը

1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարեկան ծախսերը պլանավորվում և իրականացվում են հետևյալ ուղղություններով՝

1) ընթացիկ ծախսեր.

2) ոչ ֆինանսական ակտիվների գծով ծախսեր.

3) պահուստային հիմնադրամի ձևավորում անձանց պատճառված վնասի (այդ թվում՝ վարչարարության հետևանքով) հատուցման (բացառությամբ պետական բյուջե գանձված գումարները պետական բյուջեի մուտքերի համապատասխան հաշիվներից վերադարձնելու դեպքերի) և սույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված միջոցների վերականգնման համար.

4) խրախուսման ֆոնդ.

5) Կառավարության կողմից սահմանված այլ ուղղություններ:

1.1. Պահուստային հիմնադրամի միջոցների անբավարարության դեպքում գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցում իրականացնող վարչական մարմնի վարչարարության հետևանքով պատճառված վնասի հատուցումը կատարվում է Կառավարության պահուստային ֆոնդի կամ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի այլ միջոցների հաշվին: Այդ նպատակով տրամադրված միջոցները վերականգնվում են պահուստային հիմնադրամի միջոցների հաշվին՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

1.2. Օրենքով սահմանված կարգով պաշտոնատար անձանց ներկայացված հետադարձ պահանջների բավարարումից ստացվող գումարներն ուղղվում են պահուստային հիմնադրամի համալրմանը:

2. ***(մասն ուժը կորցրել է 14.11.19 ՀՕ-249-Ն)***

3. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համակարգի եկամուտների և ծախսերի դրական տարբերության դեպքում տարբերությունն ուղղվում է պետական բյուջե:

4. Եկամուտների և ծախսերի վերաբերյալ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների բնագավառում լիազորված պետական մարմնին տրվում են հաշվետվություններ:

5. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համակարգի աշխատակիցների խրախուսման ֆոնդից աշխատակիցների պարգևատրմանն ուղղվող միջոցները չեն կարող գերազանցել աշխատավարձի ֆոնդի 30 տոկոսը:

6. Պահուստային հիմնադրամի օգտագործման կարգը և առաջնահերթությունները սահմանում է Կառավարությունը:

(72-րդ հոդվածը լրաց., խմբ. 15.11.11 ՀՕ-277-Ն, խմբ. 12.12.13 ՀՕ-172-Ն. փոփ., լրաց. 20.12.17 ՀՕ-27-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, 14.11.19 ՀՕ-249-Ն)

Հոդված 73. Պետական գրանցման, տեղեկատվության տրամադրման և այլ ծառայությունների համար գանձվող վճարների չափերը

1. Պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման ծառայությունների մատուցման համար գանձվում են՝

1) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ մեկ գույքային իրավունքի ծագման, փոփոխման կամ փոխանցման պետական գրանցման համար, բացառությամբ սույն մասի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված դեպքերի՝ 25000 դրամ.

2) գյուղատնտեսական նշանակության հողամասի նկատմամբ մեկ գույքային իրավունքի ծագման, փոփոխման կամ փոխանցման պետական գրանցման համար՝ 2000 դրամ.

2.1) անշարժ գույքի օբյեկտի գրանցման դեպքում անշարժ գույքի օբյեկտի մաս կազմող ամբողջ հաղորդակցության ցանցի կամ դրա մասի նկատմամբ մեկ գույքային իրավունքի ծագման, փոփոխման կամ փոխանցման պետական գրանցման համար՝ 25000 դրամ.

3) միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին կառուցված և քաղաքացիներին փոխանցված բազմաբնակարան շենքերի

բնակարանների, անհատական բնակելի տների միավորի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, Շիրակի և Լոռու մարզերի համայնքներին հանձնված նախկին պետական բնակարանային ֆոնդի նկատմամբ համայնքի անվամբ իրավունքների պետական գրանցման, Շիրակի և Լոռու մարզերի բնակավայրերում պետական գնման պայմանագրով նախատեսված բնակարանային ֆոնդի կառուցապատման համար ձեռք բերված հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման, ինչպես նաև միջազգային կազմակերպությունների վարկերի և դրամաշնորհների, պետական բյուջեի միջոցների հաշվին Շիրակի և Լոռու մարզերում կառուցված բնակելի ֆոնդի նկատմամբ համայնքի սեփականության իրավունքի նվիրատվության, առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա քաղաքացիների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար՝ 2000 դրամ.

4) գրանցված իրավունքի դադարման պետական գրանցման համար՝ 1000 դրամ.

4.1) նոտարի ծանուցմամբ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքի վերաբերյալ նախնական նշում կատարելու համար՝ 2000 դրամ.

5) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ իրավունքի սահմանափակման պետական գրանցման համար, բացառությամբ օրենքի ուժով կիրառվող սահմանափակումների դեպքերի՝ 1000 դրամ.

6) ***(կետն ուժը կորցրել է 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)***

7) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.12.14 ՀՕ-267-Ն)***

8) անշարժ գույքի գրանցման մատյանում անվանափոխման վերաբերյալ գրառում կատարելու համար՝ 2000 դրամ.

9) անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանք տրամադրելու համար, բացառությամբ սույն մասի 10-րդ և 11-րդ կետերով սահմանված դեպքերի՝ 10000 դրամ.

10) գյուղատնտեսական նշանակության մեկ միավոր հողամասի վերաբերյալ միասնական տեղեկանք տրամադրելու համար՝ 500 դրամ.

11) Հայաստանի Հանրապետության Շիրակի և Լոռու մարզերի բնակավայրերում պետական գնման պայմանագրով նախատեսված բնակարանային ֆոնդի կառուցապատման համար օտարվող հողամասերի միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանք տրամադրելու համար՝ 1000 դրամ.

11.1) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ բոլոր գրանցված սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար, բացառությամբ սույն մասի 11.2-րդ կետով սահմանված դեպքերի՝ 5000 դրամ.

11.2) գյուղատնտեսական նշանակության մեկ միավոր հողամասի նկատմամբ գրանցված բոլոր սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար՝ 500 դրամ.

11.3) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ բոլոր գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար, բացառությամբ սույն մասի 11.4-րդ կետով սահմանված դեպքերի՝ 5000 դրամ.

11.4) գյուղատնտեսական նշանակության մեկ միավոր հողամասի նկատմամբ բոլոր գրանցված իրավունքների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար՝ 500 դրամ.

11.5) անշարժ գույքի միավորի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ միևնույն տեսակի իրավունքի կամ սահմանափակման, դրա փոփոխման կամ դադարման վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար, բացառությամբ սույն մասի 11.8-րդ կետով սահմանված դեպքերի՝ 1000 դրամ.

11.6) անշարժ գույքի միավորի (հողամասի և շինության) կադաստրային արժեքի և դրա հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած տվյալների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար, բացառությամբ սույն մասի 11.7-րդ կետով սահմանված դեպքերի՝ 1000 դրամ.

11.7) գյուղատնտեսական նշանակության մեկ միավոր հողամասի կադաստրային արժեքի և դրա հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած տվյալների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար՝ 500 դրամ.

11.8) գյուղատնտեսական նշանակության մեկ միավոր հողամասի նկատմամբ կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ միևնույն տեսակի իրավունքի կամ սահմանափակման, դրա փոփոխման կամ դադարման վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար՝ 500 դրամ.

11.9) միևնույն սուբյեկտին որևէ իրավունքով պատկանող գույքի առկայության վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար՝ 1000 դրամ.

12) անշարժ գույքի վերաբերյալ սույն մասի 9-11.9-րդ կետերով չնախատեսված այլ տեղեկատվության տրամադրման համար՝

ա. մեկից մինչև հարյուր միավոր անշարժ գույքի վերաբերյալ՝ յուրաքանչյուր միավորի

համար՝ 1000 դրամ,

բ. հարյուրից մինչև երկու հարյուր միավոր անշարժ գույքի վերաբերյալ՝ 100000 դրամ՝ գումարած հարյուր միավորը գերազանցող յուրաքանչյուր միավորի համար՝ 500 դրամ,

գ. երկու հարյուրից մինչև հազար միավոր անշարժ գույքի վերաբերյալ՝ 150000 դրամ՝ գումարած երկու հարյուր միավորը գերազանցող յուրաքանչյուր միավորի համար՝ 200 դրամ,

դ. հազարից ավել միավոր անշարժ գույքի վերաբերյալ՝ 310000 դրամ՝ գումարած հազար միավորը գերազանցող յուրաքանչյուր միավորի համար՝ 100 դրամ:

Ընդ որում, միևնույն սուբյեկտի կողմից սույն կետով սահմանված տեղեկատվության տրամադրման դիմումները ներկայացնելու ժամանակ վճարների սահմանաչափերը հաշվարկելիս հաշվի է առնվում տվյալ սուբյեկտին մեկ օրացուցային տարվա կտրվածքով պետական լիազոր մարմնի տրամադրած նմանատիպ տեղեկատվության միավորների գումարային քանակը.

12.1) գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացն սկսելու, դադարեցնելու կամ ավարտելու վերաբերյալ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին ներկայացված տեղեկություններն իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմում արտացոլելու, գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացն սկսելու, դադարեցնելու կամ ավարտելու վերաբերյալ տեղեկատվությունը տրամադրելու համար՝ 1000 դրամ.

13) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.12.14 ՀՕ-267-Ն)***

14) ***(կետն ուժը կորցրել է 01.07.19 ՀՕ-105-Ն)***

14.1) ***(կետն ուժը կորցրել է 01.07.19 ՀՕ-105-Ն)***

15) կադաստրային գործի փաստաթղթերի լուսապատճեններ տրամադրելու համար՝

ա. թղթային տարբերակով՝ յուրաքանչյուր էջը՝ 30 դրամ,

բ. էլեկտրոնային տարբերակով ՝ յուրաքանչյուր էջը՝ 10 դրամ:

Ընդ որում, եթե կադաստրային գործի փաստաթղթերից լուսապատճեններ տրամադրելու դիմումի բովանդակությունից կամ էությունից պահանջվում են սույն մասի 11.1-11.9-րդ կետերով նախատեսված տեղեկատվություն պարունակող փաստաթղթերի լուսապատճեններ, բացառությամբ կադաստրային գործի բոլոր փաստաթղթերի լուսապատճենների, ապա գանձվում են միայն այդ կետերով նախատեսված համապատասխան վճարները.

16) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

16.1) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

16.2) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

16.3) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

17) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

18) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

19) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

20) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

21) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

22) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

23) ***(կետն ուժը կորցրել է 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)***

24) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

25) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

26) ***(կետն ուժը կորցրել է 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)***

27) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով ինքնաշխատ եղանակով տրամադրվող յուրաքանչյուր տեղեկատվության համար՝ 300 դրամ.

28) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով ինքնաշխատ եղանակով տրամադրվող տեղեկությունների առկա յուրաքանչյուր փաթեթում ներառված տեղեկատվության համար՝ 1000 դրամ:

2. Պետական գրանցման ծառայության մատուցման համար գանձվող վճարների առանձնահատկություններն են՝

1) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ միաժամանակ մեկից ավելի գույքային իրավունքներ գրանցելու դեպքում, եթե գրանցման արդյունքում կազմվում և տրամադրվում է մեկ գրանցման վկայական, ապա գանձվում է պետական գրանցման մեկ՝ սույն օրենքով սահմանված առավելագույն բարձր վճար.

2) գույքի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի նոր պետական

գրանցման դեպքում, եթե այն պայմանավորված է սեփականության կամ այլ իրավունքների դադարմամբ, իրավունքի դադարման պետական գրանցման վճար չի գանձվում.

3) օրենքի ուժով դադարող իրավունքի պետական գրանցման համար վճար չի գանձվում:

(73-րդ հոդվածը փոփ. 15.11.11 ՀՕ-277-Ն, լրաց. 19.06.15 ՀՕ-88-Ն, փոփ. 17.12.14 ՀՕ-267-Ն, լրաց. 17.06.16 ՀՕ-114-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, 01.07.19 ՀՕ-105-Ն, լրաց., փոփ., խմբ. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց. 30.06.21 ՀՕ-283-Ն, փոփ. 17.01.23 ՀՕ-23-Ն)

Հոդված 73.1. Պետական գրանցման, տեղեկատվության տրամադրման և այլ ծառայությունների համար գանձված վճարների վերադարձման կարգը

1. Պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման և այլ ծառայությունների համար գանձված վճարի ավել կամ սխալմամբ վճարված գումարները ենթակա են վերադարձման՝ պետական գրանցման կամ տեղեկատվության համար՝ վճարող անձի դիմումի հիման վրա՝ դիմումը անշարժ գույքի պետական ռեգիստր ներկայացնելու օրվան հաջորդող 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, եթե այն ներկայացվել է վճարը կամ նրա մի մասը վերադարձնելու իրավունքի առաջացման օրվանից երեք տարուց ոչ ուշ:

2. Վճարված գումարներն ամբողջությամբ կամ մասնակի վերադարձնելու վերաբերյալ դիմումի հետ պետք է ներկայացվի վճարումը հաստատող փաստաթուղթը, եթե այն նախկինում չէր ներկայացվել անշարժ գույքի պետական ռեգիստր կամ ներկայացվելուց հետո վերադարձվել է ներկայացնողին:

3. Պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման և այլ ծառայությունների համար գանձված վճարը ենթակա է վերադարձման՝

1) մասնակի, եթե վճարը վճարվել է ավելի, քան սահմանված է սույն օրենքով.

2) լրիվ, եթե վճարը վճարվել է սխալմամբ, կամ վճար գանձող մարմնի կողմից կասեցվել կամ մերժվել կամ դադարեցվել է համապատասխան գործողությունների կատարումը:

(73.1-ին հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

Հոդված 74. Պետական գրանցման և տեղեկատվության ժամկետները

1. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման կամ փոխանցման պետական գրանցումը կատարվում է պետական գրանցման դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից 4-րդ աշխատանքային օրը, բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված դեպքերի:

2. Դիմողի ցանկությամբ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման պետական գրանցումը, բացառությամբ սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6.1-ին մասով նախատեսված պետական գրանցման և գրանցման համար դիմելու ժամկետը բաց թողնելը հարգելի համարելու վերաբերյալ դիմումը ներկայացնելու դեպքի, կարող է կատարվել նաև արագացված կարգով, որի դեպքում սույն օրենքով սահմանված վճարները բազմապատկվում են հետևյալ գործակիցներով.

1) պետական գրանցման դիմումը ներկայացվելու օրվանից 3-րդ աշխատանքային օրը, պետական գրանցում կատարելու դեպքում՝ երկու գործակցով.

2) պետական գրանցման դիմումը ներկայացվելու օրվանից 2-րդ աշխատանքային օրը, պետական գրանցում կատարելու դեպքում՝ երեք գործակցով.

3) որպես առանձին անշարժ գույքի միավոր գրանցված գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագմանը, փոփոխմանը, փոխանցմանն ուղղված գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումը ներկայացնելու օրը՝ աշխատանքային երկու ժամվա ընթացքում, պետական գրանցում կատարելու դեպքում՝ վեց գործակցով:

3. Իրավունքի դադարման պետական գրանցումը կատարվում է դրա վերաբերյալ դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից 2-րդ աշխատանքային օրը, բացառությամբ սույն մասի երկրորդ պարբերությամբ սահմանված դեպքերի:

Եթե իրավունքի դադարման պետական գրանցման դիմումի հետ միաժամանակ ներկայացվել է դրա հետ կապված այլ իրավունքի պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման դիմում, ապա դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է այդ դիմումով պատվիրված գործառույթի իրականացման համար սահմանված ժամկետում:

4. Անշարժ գույքի նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության առանձին գրանցումը կատարվում է, և դրա հիմքով նոր գրանցման վկայականը տրամադրվում է հասցեի գրանցման վերաբերյալ դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից 2-րդ

աշխատանքային օրը:

Եթե սույն մասով նախատեսված հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցում կատարելու պահանջը ներկայացվում է դրա հետ կապված տեղեկատվության տրամադրման դիմումով, ապա հասցեի կամ հասցեի փոփոխության առանձին գրանցումը կատարվում է այդ դիմումով պատվիրված գործառույթի իրականացման համար սահմանված ժամկետում:

5. Անշարժ գույքի գրանցման մատյանում անվանափոխման վերաբերյալ գրառումը կատարվում է, և դրա հիմքով նոր գրանցման վկայականը տրամադրվում է դրա վերաբերյալ դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից 2-րդ աշխատանքային օրը, բացառությամբ սույն մասի երկրորդ պարբերությամբ սահմանված դեպքերի:

Եթե սույն մասով նախատեսված գրառումը կատարելու պահանջը ներկայացվում է դրա հետ կապված իրավունքի պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման դիմումով, ապա անվանափոխման վերաբերյալ գրառումը կատարվում է այդ դիմումով պատվիրված գործառույթի իրականացման համար սահմանված ժամկետում:

6. Մինչև 2019 թվականի հուլիսի 1-ը տրամադրված գրանցման վկայականը նոր գրանցման վկայականով փոխարինվում է դրա համար դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից ոչ ուշ, քան 2-րդ աշխատանքային օրը:

7. Պետական գրանցման կամ տեղեկատվության տրամադրման ժամանակ թույլ տրված սխալի ուղղումը կատարվում է, և դրա հիմքով նոր գրանցման վկայականը կամ տեղեկատվությունը տրամադրվում է դրա համար դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից ոչ ուշ, քան 2-րդ աշխատանքային օրը:

8. Անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ տեղեկատվությունը (այդ թվում՝ միասնական տեղեկանքի ձևով) տրամադրվում է դրա համար դիմումը սույն օրենքով սահմանված կարգով ներկայացվելու օրվանից 3-րդ աշխատանքային օրը, բացառությամբ սույն մասի երկրորդ և երրորդ պարբերություններով, ինչպես նաև սույն օրենքի 75-րդ հոդվածի 7-րդ մասով սահմանված դեպքերի:

Դիմողի ցանկությամբ անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ տեղեկատվությունը կարող է տրամադրվել նաև դիմումը ներկայացվելու օրվանից հետո՝ 2-րդ աշխատանքային օրը, որի դեպքում տեղեկատվության տրամադրման վճարը բազմապատկվում է երկու գործակցով:

Դիմողի ցանկությամբ գրանցված անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ տեղեկատվությունը (այդ թվում՝ միասնական տեղեկանքի ձևով) կարող է տրամադրվել դիմումը ներկայացնելու օրը՝ աշխատանքային երկու ժամվա ընթացքում, որի դեպքում տեղեկատվության տրամադրման վճարը բազմապատկվում է վեց գործակցով:

9. Սույն հոդվածի 3-րդ և 5-րդ մասերով նախատեսված աշխատանքները կարող են կատարվել նաև արագացված կարգով՝ սույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետի պահանջներին համապատասխան:

10. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետով և 8-րդ մասի երրորդ պարբերությամբ նախատեսված դիմումները կարող են ներկայացվել մինչև աշխատանքային օրվա ավարտից երկու ժամ առաջ:

11. Սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 15-25-րդ կետերով նախատեսված տեղեկատվությունը տրամադրվում է դիմումը ներկայացվելու օրվանից 3-րդ աշխատանքային օրը, իսկ դիմողի ցանկությամբ՝ նաև դիմումը ներկայացվելու օրվա հաջորդ աշխատանքային օրը՝ տեղեկատվության վճարի նկատմամբ կիրառելով երկու գործակիցը:

12. Սույն հոդվածով սահմանված ժամկետների հաշվարկը սկսվում է դիմումի մուտքագրման պահից:

13. Սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 27-րդ և 28-րդ կետերով նախատեսված տեղեկատվությունը տրամադրվում է անմիջապես՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում հասանելի վճարահաշվարկային համակարգի միջոցով նույն կետով սահմանված վճարը կատարելուց հետո, բացառությամբ ֆիզիկական անձանց մասով սույն օրենքի 75-րդ հոդվածի 3.1-ին մասով սահմանված դեպքերի:

(74-րդ հոդվածը փոփ. 17.12.14 ՀՕ-267-Ն, խմբ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ., խմբ., լրաց. 01.07.19 ՀՕ-105-Ն, լրաց. 16.07.20 ՀՕ-387-Ն, փոփ., լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, լրաց. 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(16.07.20 ՀՕ-387-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 75. Պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման վճարների մասով արտոնությունները

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար սույն օրենքով սահմանված վճարները չեն գանձվում քաղաքացիներին սեփականության իրավունքով

պատկանող, մինչև 1998 թվականի մարտի 1-ը ձեռք բերված և 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո չգրանցված, ինչպես նաև օրենքով սահմանված կարգով գույքային իրավունքները վերականգնված և 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո չգրանցված բնակելի նշանակության անշարժ գույքի (բացառությամբ առանձին միավոր հանդիսացող ավտոտնակների) և գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջին պետական գրանցման դեպքում:

Սույն մասով սահմանված արտոնությունները չեն տարածվում սույն օրենքի 74-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված՝ արագացված կարգով իրավունքների պետական գրանցման վրա:

1.1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի հետ պետական գրանցման համար օրենքով նախատեսված վճարները տարաժամկետ կարգով վճարելու պայմանագրի հիման վրա համայնքի ղեկավարի որոշմամբ օրինական ճանաչված ինքնակամ կառույց հանդիսացող ավտոտնակի և համապատասխան հողամասի նկատմամբ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար սույն օրենքով նախատեսված վճարի գումարը վճարվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման պահից՝ երկու տարվա ընթացքում, եռամսյակային պարբերականությամբ՝ վճարի մեկ ութերորդի չափով:

2. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և դեպքերում գույքի նկատմամբ սահմանափակում կիրառելու լիազորություն ունեցող իրավասու մարմիններն ազատվում են սահմանափակման պետական գրանցման վճարից:

3. Կառավարության սահմանած ցանկերում ընդգրկված սահմանամերձ և բարձրլեռնային բնակավայրերում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման կամ այդ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար սույն օրենքով սահմանված վճարները գանձվում են 50%-ի չափով:

3.1. Ֆիզիկական անձինք կամ Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրենց գույքի կամ գույքային իրավունքների մասին հայցվող՝ սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11.1-12-րդ և 15-րդ (մինչև 10 էջ պատճենահանված փաստաթղթերի մասով) կետերով սահմանված տեղեկության համար ազատվում են տեղեկատվության տրամադրման վճարից:

Սույն մասով սահմանված արտոնությունները չեն տարածվում սույն օրենքի 74-րդ հոդվածի 8-րդ և 11-րդ մասերով սահմանված՝ արագացված կարգով տեղեկատվության տրամադրման վրա:

4. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների մասին տեղեկատվությունը, բացառությամբ միասնական տեղեկատվության, Հանրապետության նախագահի աշխատակազմին, վարչապետի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմին և պատգամավորներին, Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման համակարգի մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարզպետարաններին, դատարաններին, Հայաստանի Հանրապետության դատախազությանը և քրեական վարույթի հանրային այլ մասնակիցների, օպերատիվ-հետախուզական գործունեություն իրականացնող մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին, Հայաստանի Հանրապետության հաշվեքննիչ պալատին, ինքնավար մարմիններին և անկախ պետական մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների պաշտպանին, հանրային պաշտպանի գրասենյակի ղեկավարին տրամադրվում է անվճար՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենքով իրենց վերապահված լիազորությունների իրականացման համար:

Պետական կառավարման մարմիններին սույն մասով սահմանված կարգով տրամադրված տեղեկատվությունը, ինչպես նաև կադաստրային, տեղագրական կամ հողաշինարարական քարտեզները կարող են վերջիններիս կողմից փոխանցվել այլ անձանց միայն Կառավարության որոշման հիման վրա, որի դիմաց անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին հատկացվում է համապատասխան փոխհատուցում:

4.1. Կադաստրային և տեղագրական քարտեզների բազային և թեմատիկ տեղեկատվությունը՝ վեկտորային ֆորմատով, օրթոֆոտոհատակագծերը Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններին տրամադրվում են անվճար՝ բացառապես կրթական նպատակներով օգտագործելու համար:

5. Սույն հոդվածի 4-րդ մասի առաջին պարբերությամբ նախատեսված տեղեկատվությունը այլ անձանց տրամադրվում է անվճար միայն «Տեղեկատվության ազատության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասով և 8-րդ հոդվածի 3-րդ մասով, ինչպես նաև այլ օրենքով սահմանված դեպքերում:

6. Սույն հոդվածով սահմանված տեղեկատվության տրամադրման արտոնությունները, բացառությամբ ֆիզիկական անձանց մասով սույն հոդվածի 3.1-ին մասով սահմանված դեպքերի, չեն տարածվում սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 27-րդ և 28-րդ կետերով սահմանված տեղեկատվության տրամադրման վրա:

7. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմից համընդհանուր ծանոթացման համար կարող է տրամադրվել անվճար տեղեկատվություն, որի ցանկը, ինչպես

նաև տրամադրման ժամկետները սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

(75-րդ հոդվածը փոփ. 17.12.14 ՀՕ-267-Ն, լրաց., փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն, փոփ., լրաց. 23.03.18 ՀՕ-297-Ն, լրաց. 14.11.19 ՀՕ-216-Ն, փոփ., լրաց. 09.12.20 ՀՕ-495-Ն, փոփ. 09.06.22 ՀՕ-212-Ն, լրաց. 17.01.23 ՀՕ-5-Ն)

(17.01.23 ՀՕ-5-Ն օրենքն ունի եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ)

Հոդված 76. Անցումային դրույթներ

Սույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված ժամկետը չի տարածվում մինչև 1999 թվականի մայիսի 6-ը կնքված՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներ և սահմանափակումներ հաստատող գործարքների կամ պայմանագրերի վրա: Նշված փաստաթղթերը, անկախ կնքման կամ հաստատման ժամկետից, հիմք են համարվում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար՝ իրավունք ձեռք բերած իրավատերերի կողմից սահմանված կարգով ներկայացվելու դեպքում:

(76-րդ հոդվածը լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

(օրենքը խմբ. 23.06.11 ՀՕ-247-Ն)

Հայաստանի Հանրապետության
Նախագահ **Ռ. Քոչարյան**

Երևան
30 ապրիլի 1999 թ.
ՀՕ-295

Փոփոխման պատմություն

Փոփոխող ակտ	Համապատասխան ինկորպորացիան
13.11.2025, ՀՕ-388-Ն	---
03.07.2026, ՀՕ-322-Ն	---
20.01.2026, ՀՕ-15-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
03.07.2026, ՀՕ-319-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
03.07.2026, ՀՕ-409-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
22.10.2025, ՀՕ-350-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
26.03.2026, ՀՕ-97-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
04.03.2026, ՀՕ-69-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
11.02.2026, ՀՕ-33-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
04.12.2025, ՀՕ-412-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
04.12.2025, ՀՕ-433-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
22.10.2025, ՀՕ-342-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
11.04.2024, ՀՕ-197-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
04.12.2025, ՀՕ-414-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
05.03.2025, ՀՕ-54-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
05.03.2025, ՀՕ-61-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
02.10.2024, ՀՕ-349-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
12.07.2024, ՀՕ-316-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
13.04.2023, ՀՕ-145-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
01.03.2023, ՀՕ-57-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
01.03.2023, ՀՕ-39-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
17.01.2023, ՀՕ-23-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
17.01.2023, ՀՕ-5-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
09.06.2022, ՀՕ-212-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
25.05.2022, ՀՕ-137-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
16.12.2021, ՀՕ-407-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
10.12.2021, ՀՕ-422-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
22.01.2020, ՀՕ-6-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
30.06.2021, ՀՕ-283-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
09.12.2020, ՀՕ-495-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
16.07.2020, ՀՕ-387-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
09.07.2020, ՀՕ-368-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
21.01.2020, ՀՕ-73-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
14.11.2019, ՀՕ-249-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295

14.11.2019, ՀՕ-216-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
01.07.2019, ՀՕ-105-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
23.03.2018, ՀՕ-297-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
16.01.2018, ՀՕ-78-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
25.10.2017, ՀՕ-157-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
20.12.2017, ՀՕ-27-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
20.10.2016, ՀՕ-166-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
17.06.2016, ՀՕ-114-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
13.06.2016, ՀՕ-104-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
24.11.2015, ՀՕ-143-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
17.12.2014, ՀՕ-267-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
19.06.2015, ՀՕ-88-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
12.12.2013, ՀՕ-172-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
30.09.2013, ՀՕ-104-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
12.11.2012, ՀՕ-217-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
19.03.2012, ՀՕ-148-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
22.06.2012, ՀՕ-173-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
15.11.2011, ՀՕ-277-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
23.06.2011, ՀՕ-247-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
13.04.2011, ՀՕ-122-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
22.12.2010, ՀՕ-277-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
08.04.2010, ՀՕ-38-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
18.03.2009, ՀՕ-52-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
26.05.2008, ՀՕ-94-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
26.05.2008, ՀՕ-106-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
10.04.2008, ՀՕ-38-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
15.12.2005, ՀՕ-240-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
04.10.2005, ՀՕ-191-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
14.12.2004, ՀՕ-15-Ն	14.04.1999, ՀՕ-295
27.07.2001, ՀՕ-208	14.04.1999, ՀՕ-295
20.03.2001, ՀՕ-160	14.04.1999, ՀՕ-295

Փոփոխված ակտ

Փոփոխող ակտ	Համապատասխան ինկորպորացիան