

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

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 գործառնությունների իրականացման արդյունքում պետական գրանցում իրականացնող լիազոր մարմնի կողմից կազմված փաստաթղթերը (այսուհետ՝ կադաստրային գործի փաստաթղթեր):

~~2. Կադաստրային գործի փաստաթղթերը թղթային տարբերակով ներկայացնելու կամ կազմելու դեպքում դրանք պահվում են թղթային և էլեկտրոնային եղանակով վարվող կադաստրային գործերում, իսկ էլեկտրոնային տարբերակով ներկայացնելու կամ կազմելու դեպքում՝ միայն էլեկտրոնային եղանակով վարվող կադաստրային գործում:~~

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 և կազմված բոլոր փաստաթղթերը՝ միայն էլեկտրոնային եղանակով վարվող կադաստրային գործերում:

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

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 իրականացում 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 պետական գրանցման էլեկտրոնային համակարգ դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի տեսաներաժման, մուտքագրման, տեխնիկական միջոցներով դիմումատուի լուսանկարման և դրա 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) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով իրականացնում է պետական սեփականություն համարվող՝ պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների գույքային պետական գրանցումը:

Հոդված 24. Իրավունքի պետական գրանցման վարույթի հարուցումը

~~1. Պետական գրանցման վարույթի հարուցման հիմք է իրավունքի պետական գրանցում հայցող իրավասուի ոչ կողմից անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի որևէ սպասարկման գրասենյակ (անկախ գույքի գտնվելու վայրից) ներկայացված դիմումը, բացառությամբ սույն օրենքով նախատեսված դեպքերի:~~

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. Դիմողը պետք է ներկայանա անձը հաստատող փաստաթղթով և դիմումի հետ ներկայացնի՝

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» Հայաստանի Հանրապետության 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 դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմինը՝ կատարողական թերթի կատարումն ապահովելու նպատակով:

~~8. Դիմողի ինքնությունը ստուգվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված անձը հաստատող փաստաթղթի բնօրինակի կամ սահմանված կարգով հաստատված պատճենի հիման վրա, առանց որի դիմում չի ընդունվում: Ներկայացված դիմումը և կից փաստաթղթերը մուտքագրվում են դիմողի ներկայությամբ և գրանցվում են դիմումների հաշվառման մատյանում, որից~~

հետո դիմողին տրամադրվում է ստացական՝ նշելով դիմումի մուտքագրման օրը, ժամը, բուլեն, մուտքի համարը, դիմողի տվյալները, դիմումով ներկայացվող պահանջը և դիմումին կից ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը:

Դիմումների հաշվառման մատյանի ձևը, վարման կարգը և դիմողին տրամադրվող ստացականի ձևաթուղթը հաստատում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

8. Դիմողի ինքնությունը 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 տեսաներաձվում և մուտքագրվում են պետական գրանցման էլեկտրոնային համակարգ: Դիմողը համապատասխան էլեկտրոնային ստորագրության սարքի միջոցով իր ստորագրությամբ հավաստում է ներկայացված փաստաթղթերի և տեսաներաձված փաստաթղթերի համապատասխանությունը, որի արդյունքում վերջիններս ձեռք են բերում հավասար իրավաբանական ուժ ներկայացված փաստաթղթերի հետ, այնուհետև դիմողին են վերադարձվում վերջինիս կողմից ներկայացված 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 շտրիխ կոդ պարունակող քաղվածք, որում նշվում են դիմումի մուտքագրման օրը, ժամը, բուլեն, մուտքի համարը, դիմողի տվյալները, դիմումով ներկայացվող պահանջը և դիմումին կից ներկայացված փաստաթղթերի ցանկը:

8.1. Պետական գրանցման էլեկտրոնային համակարգ դիմումին կից ներկայացվող փաստաթղթերի տեսաներաձման, մուտքագրման, տեխնիկական միջոցներով դիմումատուի լուսանկարման և դրա մշակման կարգը, ինչպես նաև դիմողին տրամադրվող շտրիխ կոդ պարունակող քաղվածքի ձևաթուղթը հաստատում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

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