

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

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 լիազորված 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:

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

ԿԵՆՏՐԱԿԱՆ 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, անրնդհատության ու միասնականության ապահովմանը:

սահմանափակում կիրառող իրավասու մարմիններ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն գույքի տնօրինման, օգտագործման կամ տիրապետման իրավագործությունների, ինչպես նաև գույքային իրավունքների իրականացման նկատմամբ սահմանափակումներ կիրառելու, փոփոխելու, դադարեցնելու իրավասություն ունեցող պետական մարմիններ.

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:

սահմանափակումների պետական գրանցման հիմքը

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, **սահմանափակում կիրառող իրավասու 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:

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:~~

1) սահմանափակում կիրառող իրավասու մարմինների Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կայացրած դատական ակտերը և 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)