

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից
14 ապրիլի 1999 թ.

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

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:~~

4. Եթե պետական գրանցումը կատարվել է որևէ իրավասու մարմնի տված փաստաթղթի հիման վրա, ապա թույլ տրված սխալների ուղղումը կարող է կատարվել միայն տվյալ մարմնի կամ վերջինիս իրավահաջորդի կողմից տրամադրված համապատասխան ուղղում կատարելու վերաբերյալ հավասարագոր փաստաթղթի, որը պետք է հղում պարունակի այն փաստաթղթի վերաբերյալ, որում առկա է եղել սխալ, և ուղղում կատարելը հիմնավորող փաստաթղթերի 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:

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)

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, բացառությամբ «Ես եմ» ազգային նույնականացման հարթակի միջոցով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգ մուտք գործած Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացի հանդիսացող ֆիզիկական անձանց կողմից անձնական գրասենյակ բաժնում առկա էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերի:

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: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնի միջոցով էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերը ստորագրող անձանց ինքնությունը համարվում է ստուգված «Ես եմ» ազգային նույնականացման հարթակի միջոցով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգ մուտք լինելու պահից:

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, բացառությամբ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով կազմված պայմանագրերի, որի դեպքում յուրաքանչյուր կողմն էլեկտրոնային համակարգում առկա իր անձնական գրասենյակ բաժնում պայմանագիրը պետք է ստորագրի էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ:

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, բացառությամբ սույն հոդվածի 4.1-րդ մասով սահմանված դեպքերի:

4.1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում՝ էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերը և պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի ծածկագիրը պայմանագրի կողմերն իրավունքների պետական գրանցման են ներկայացնում անձնական գրասենյակի միջոցով՝ «Ես եմ» ազգային նույնականացման հարթակի միջոցով կայքէջի էլեկտրոնային համակարգ մուտք գործելով:

~~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:~~

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, իսկ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացի հանդիսացող ֆիզիկական անձանց կողմից՝ էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերի դեպքում՝ «Ես եմ» ազգային նույնականացման հարթակի միջոցով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգ մուտք գործելուց և պայմանագիրը դրա կողմերի կողմից էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրվելու և իրավունքի պետական գրանցում ներկայացնելու 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 49.1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում՝ էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերին առաջադրվող պահանջները

1. Օրինակելի պայմանագրերի տեսակները, որոնք կարող են ստորագրվել էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ, արտացոլվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում:

2. Անձնական գրասենյակի միջոցով կազմված պայմանագրի հավելվածները (բաղկացուցիչ մասերը) պայմանագրին կցագրվում են (ներբեռնվում են) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում պայմանագրի կազմման ժամանակ, ընդ որում հավելվածները (բաղկացուցիչ մասերը)՝

1) կցագրվում են (ներբեռնվում են) էլեկտրոնային ՓԻ Դի ԷՖ (PDF) ձևաչափով.

2) պետք է լինեն հայերենով և ընթերցելի.

3) պետք է տեսաներաժված լինեն գունավոր, այնպես, որպեսզի փաստաթղթի տեսաներաժված պատճենի ֆայլը պարունակի բնօրինակ փաստաթուղթն ամբողջությամբ:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված պայմանագիրը կազմելուց, իսկ առկայության դեպքում նաև հավելվածները (բաղկացուցիչ մասերը) կցագրելուց (ներբեռնելուց) հետո անշարժ

գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով ինքնաշխատ գեներացվում է պայմանագրի (ներառյալ՝ հավելվածների) ստորագրման ենթակա ՓԻ Դի ԷՖ (PDF) էլեկտրոնային տարբերակը և պայմանագրի ծածկագիրը:

4. Պայմանագրի տեքստը, այդ թվում՝ կողմերի տվյալները, փաստաթուղթը կազմելու և ստորագրելու տարին, ամիսը, ամսաթիվը (թվերով և բառերով) ինքնաշխատ եղանակով ձևավորվում է անշարժ գույքի էլեկտրոնային շտեմարանի տվյալներից, բացառությամբ պայմանագրի արժեքի, դրա ուժի մեջ մտնելու ամսաթվի, որոնք ենթակա են լրացման կողմերի կողմից:

5. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերի լուծման համար անհրաժեշտ համաձայնագրի օրինակելի ձևը հաստատում է Կառավարությունը:

Հոդված 50. Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերը չընդունելու հիմքերը

1. Ստորագրության իսկության ճանաչման համար սպասարկման գրասենյակում 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:

3. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգում առկա անձնական գրասենյակ բաժնում էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված և համակարգի միջոցով ներկայացված պայմանագիրը համարվում է այդ պայմանագրի բնօրինակը, որն էլեկտրոնային համակարգի միջոցով կցվում և պահպանվում է տվյալ անշարժ գույքի միավորի համար կազմված կադաստրային գործում:

Հոդված 52.1. «Ես եմ» ազգային նույնականացման հարթակի միջոցով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգ մուտք գործած Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացի հանդիսացող ֆիզիկական անձանց կողմից անձնական գրասենյակ բաժնում էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված պայմանագրերից ծագող իրավունքների ինքնաշխատ եղանակով պետական գրանցման իրականացումը

1. Որպես առանձին անշարժ գույքի միավոր գրանցված գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման կամ փոխանցմանն ուղղված՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով էլեկտրոնային թվային ստորագրությամբ ստորագրված և պետական գրանցման համար ներկայացված պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է կառավարման ավտոմատացված համակարգի միջոցով՝ ինքնաշխատ եղանակով (այսուհետ՝ ինքնաշխատ պետական գրանցում), բացառությամբ սույն հոդվածի 3-րդ և 4-րդ մասերով սահմանված դեպքերի:

2. Ինքնաշխատ պետական գրանցման համար պետական գրանցման դիմումը մուտքագրվում է որպես ինքնաշխատ պետական գրանցման ենթակա, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար գրանցման մատյանում գրառման ենթակա անհրաժեշտ տեղեկությունները լրացվում են ինքնաշխատ կամ նման իրավունք ունեցող պաշտոնատար անձի կողմից:

3. Սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումներն ինքնաշխատ պետական գրանցման ընթացակարգով ենթակա չեն մուտքագրման, եթե՝

1) պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի համաձայն առկա են գրանցված սահմանափակումներ.

2) պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքում առկա են նշումներ պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար որևէ փաստաթուղթ, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված տեղեկանքի, ներկայացնելու պահանջի վերաբերյալ.

3) առկա է պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի համատեղ սեփականության մասնակից, որի վերաբերյալ տվյալները առկա չեն պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքում:

4. Ինքնաշխատ պետական գրանցման եղանակով մուտքագրված դիմումների հիման վրա ինքնաշխատ պետական գրանցում չի իրականացվում, եթե՝

1) միասնական տեղեկանքի տրամադրումից հետո պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի նկատմամբ էլեկտրոնային գրանցման մատյանում կամ կադաստրային գործում կատարվել է ցանկացած փոփոխություն, այդ թվում՝ փաստաթղթի կցում կադաստրային գործին.

2) միասնական տեղեկանքի տրամադրումից հետո ներկայացվել է պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ պետական գրանցման այլ դիմում.

3) պայմանագրով իրավունքը փոխանցող անձի նույնականացման տվյալները չեն համապատասխանում էլեկտրոնային գրանցման մատյանում այդ անձի նույնականացման տվյալներին:

5. Ինքնաշխատ պետական գրանցման եղանակով մուտքագրված դիմումների հիման վրա ինքնաշխատ պետական գրանցում չիրականացվելու դեպքում պետական գրանցման դիմումին տրվում է ընթացք ընդհանուր հիմունքներով:

6. Ինքնաշխատ պետական գրանցման դեպքում սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված՝ գրանցման մատյանում գրառման ենթակա լրացված տեղեկությունները հաստատվում են կառավարման ավտոմատացված համակարգի կողմից, իսկ գրանցման վկայականում գրանցումն իրականացնող պաշտոնատար անձի անվան, ազգանվան և զբաղեցրած պաշտոնի համար նախատեսված դաշտերի փոխարեն լրացվում է «Գրանցումն իրականացվել է Կադաստրի կոմիտեի կառավարման ավտոմատացված համակարգի միջոցով՝ ինքնաշխատ եղանակով» արտահայտությունը: