

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ ««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).

Թվայնացման ռազմավարության օրակարգի համատեքստում Կադաստրի կոմիտեն ձեռնամուխ է եղել մի շարք միջոցառումների իրականացմանը, որոնք նպատակամղված են ստեղծել թվայնացումը խթանող միջավայր: Այս միջոցառումների շարքում իր ուրույն տեղն է զբաղեցնում 2023 թվականի ապրիլի 13-ի ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՕ-145-Ն օրենքի 5-րդ հոդվածի հիմքով կատարված փոփոխությունների համաձայն՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 26-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանվել է, որ բացառությամբ նույն օրենքի 48-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված պայմանագրերից ծագող իրավունքների (սահմանափակումների) պետական գրանցման դեպքերի, պետական գրանցման դիմումը և դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինները և իրավաբանական անձինք Կադաստրի կոմիտե պետք է ներկայացնեն բացառապես էլեկտրոնային եղանակով: Միևնույն ժամանակ, նույն օրենքի 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 32-րդ հոդվածը լրացվել է 3.5-րդ մասով, համաձայն որի՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինները և իրավաբանական անձինք անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում՝ էլեկտրոնային համակարգի միջոցով դիմումները ներկայացնում են բացառապես էլեկտրոնային եղանակով, իսկ ֆիզիկական անձինք՝

Օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ տեղեկություն չպարունակող և վճարովի հիմունքներով տրամադրվող տեղեկությունների վերաբերյալ դիմումները:

Այս փոփոխությունների համատեքստում սրընթաց աճ է նկատվել էլեկտրոնային եղանակով ներկայացվող դիմումների քանակում:

Կադաստրի կոմիտեն շարունակական քայլեր է ձեռնարկում ստեղծելու բարենպաստ միջավայր՝ պետական կառավարման արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով՝ օպտիմալացնելով վարչարարական գործընթացները, կրճատելով ծախսերը, արագացնելով գործընթացների իրականացումը: Այս համատեքստում կատարված ուսումնասիրությունների արդյունքում արձնագրվել է, որ այն գործարքների պարագայում, երբ դրանց կողմ են հանդիսանում բանկերը կամ վարկային կազմակերպությունները, հնարավոր է պայմանագրերը կնքել նաև թվային միջավայրում՝ առանց նոտաական վավերացման՝ հաշվի առնելով թե՛ բանկերի (վարկային կազմակերպությունների) կողմից նախքան պայմանագրերի կնքումը կատարվող խորքային ուսումնասիրությունների աշխատանքներն ու հատկապես՝ հավուր պատշաճի ուսումնասիրության իրականացումը, թե՛ քաղաքացիների համար այդ գործարքների կնքման համար առավել արդյունավետ միջավայրի ստեղծումը, այդ թվում՝ հնարավորություն սահմանելով Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս գտնվող անձանց համար առանց հավելյալ գործընթացների իրացնելու՝ իրենց գործարք կնքելու իրավունքը:

Կադաստրի կոմիտեի կողմից ուսումնասիրության առարկա է դարձվել նաև արտասահմանյան մի շարք երկրների փորձը, որտեղ հիփոթեքի պայմանագրի համար նոտարական վավերացումը չի կրում պարտադիր բնույթ և որտեղ հնարավոր է կնքել գործարք թվային միջավայրում: Ներկայացնենք որոշ օրինակներ.

Ֆինլանդիայում դեռևս 2013 թվականի նոյեմբերի 1-ին ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի մասին» օրենքում կատարված փոփոխություններով հնարավորություն ընձեռվեց անշարժ գույքի գործարքներն իրականացնելու առցանց միջավայրում՝

Ազգային հողային տեսչության անշարժ գույքի գործարքների ծառայության հարթակով (Property Transaction Service, National Land Survey of Finland)¹, որի պարագայում չի գործում նոտարական կարգով պայմանագրերը վավերացնելու պահանջը²: Ավանդաբար, Ֆինլանդիայի օրենսդրությունը պահանջում էր «հանրաին վկայի» (public purchase witness, հաճախ նոտար կամ համայնքային պաշտոնատար անձ) առկայություն՝ անշարժ գույքի վաճառքի պայմանագրերը վավերացնելու համար: Նոր թվային համակարգի համաձայն՝ այս պահանջը փոխարինվում է անվտանգ թվային աշխատանքային հոսքով: Այլ կերպ ասած, էլեկտրոնային հարթակն ինքնին հաստատում է կողմերի ինքնությունը և մտադրությունը էլեկտրոնային խիստ նույնականացման միջոցներով՝ վերացնելով «գործարքի հաստատողի» ինստիտուտը: Այս էլեկտրոնային «մեկ կանգառի» մոտեցումը հատուկ մշակված է մասնավոր վաճառքների և գրավադրումների մեծ մասի համար լրացուցիչ պահանջները վերացնելու համար: Էլեկտրոնային համակարգը հնարավորություն է տալիս նույնականացման միջոցներով մուտք գործելու համակարգ և ստորագրելու անհրաժեշտ փաստաթղթերը, ինչպես նաև ներկայացնելու իրավունքների պետական գրանցման դիմումներ: Անշարժ գույքի գործարքների առցանց ծառայությունը սպասարկում է ոչ միայն գույքի սեփականատերերին, այլև անշարժ գույքի

¹ <https://www.maanmittauslaitos.fi/en/e-services/property-transaction-service>

² <https://www.mondaq.com/real-estate/315252/real-estate-sales-in-finland-can-now-be-concluded-electronically#:~:text=Trades%20shall%20be%20made%20in,various%20authorities%20from%20the%20system>

գործակալներին և բանկերին³: Էլեկտրոնային ծառայությունների հարթակի միջոցով հնարավոր է կազմել և ստորագրել գույքի վաճառքի, վարձակալության, նվիրատվության, փոխանակման պայմանագրեր, նախնական համաձայնագրեր, դիմել նոր հիփոթեքի համար, էլեկտրոնային եղանակով ստորագրել, օրինակ, անշարժ գույքի գործակալի կողմից ուղարկված վաճառքի պայմանագիրը կամ բանկի կողմից ուղարկված հիփոթեքի դիմումը⁴: Ֆիզիկական անձինք կարող են մուտք գործել Ծառայություն իրենց համապատասխան առցանց բանկային ծառայությունների կողմից տրամադրված նույնականացման միջոցով կամ բջջային վկայականների կամ էլեկտրոնային նույնականացման քարտերի միջոցով, իսկ կազմակերպությունները, ինչպես նաև վերջիններիս լիազորված անձինք՝ հատուկ նույնականացման համակարգով:

Ղազախստանի Հանրապետությունում հիփոթեքի հետ կապված հիմնական իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Ղազախստանի Հանրապետության 1995 թվականի դեկտեմբերի 23-ի թիվ 2723 «Անշարժ գույքի հիփոթեքի մասին» օրենքով, որի 6-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ հիփոթեքային պայմանագրի նոտարական վավերացումն իրականացվում է կողմերի ցանկությամբ⁵: Վերջինիցս ակներև է, որ Ղազախստանի Հանրապետությունում հիփոթեքի պայմանագրի նոտարական վավերացման համար որևէ իմպերատիվ պահանջ առկա չէ, բայց միևնույն ժամանակ, պայմանագրի կողմերը որևէ կերպ զրկված չեն այն նոտարական վավերացմամբ կնքելու հնարավորությունից: Հավելենք, որ 2023 թվականին «Digital

³ <https://www.maanmittauslaitos.fi/en/real-property/property-owners/apply-mortgaging#:~:text=What%20does%20mortgaging%20mean%3F>

⁴ https://www.kiinteistoasiat.fi/english_info

⁵ https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004032&pos=201;-50#pos=201;-50

Almaty 2023» ֆորումում ներկայացվեց նոր թվային հարթակի հնարավորություն, որի հիմքով անձինք կկարողանան անշարժ գույք գնել առցանց հարթակում՝ առանց հանրային ծառայությունների կենտրոն կամ նոտարական գրասենյակ այցելելու:⁶ Ներկայացված պիլոտային ծրագրի համաձայն՝ կողմերը կարող են կնքել էլեկտրոնային առքուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրեր անվտանգ թվային հարթակի միջոցով: Փորձնական ծրագրի կարգավորումները թույլ են տալիս օգտագործել ոչ միայն թվային ստորագրություններ, այլև՝ տեսագրություններ՝ նոտարների կողմից սովորաբար կատարվող ինքնության հաստատումը բավարարելու համար: Կանխատեսվում է, որ պիլոտային ծրագրի հաջողմամբ Նախագիծը նախևառաջ կխնայի գործարք կնքելու ժամանակը. գործընթացը կտևի ոչ ավելի, քան 8 ժամ, իսկ պետական գրանցումը՝ 10 րոպե: Քաղաքացիները նաև հնարավորություն կունենան ներկայացնել փաստաթղթեր իրավունքների պետական գրանցման համար՝ անկախ գույքի գտնվելու վայրից:

Վրաստանում ներդրվել է սմարթ պայմանագրերի ինստիտուտը, որը վերանայում է ավանդական գործարքների գործընթացները՝ թույլ տալով պայմանագրերի կնքումը, վճարումների կատարումը և գույքի գրանցումը կատարել մեկ թվային հարթակում՝ միաժամանակ: Գնորդներն ու վաճառողները այժմ կարող են հեռակա կերպով կնքել անշաժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրերը՝ դրանք թվային կերպով

⁶ [https://gov4c.kz/en/press-](https://gov4c.kz/en/press-center/news/339772/#:~:text=The%20state%20corporation%2C%20together%20with,Service%20Center%20or%20a%20notary)

[center/news/339772/#:~:text=The%20state%20corporation%2C%20together%20with,Service%20Center%20or%20a%20notary](https://gov4c.kz/en/press-center/news/339772/#:~:text=The%20state%20corporation%2C%20together%20with,Service%20Center%20or%20a%20notary)

ստորագրելով ինտերնետին միացված ցանկացած սարքի միջոցով⁷: Համակարգը հասանելի է Վրաստանի քաղաքացիների համար, որոնք ունեն վավեր նույնականացման քարտ կամ անձնագիր: Smart Contract ծառայությունից օգտվելու համար նախ պետք է հերթագրվել՝ամրագրելով կողմերի համար հարմար ժամ՝ հետևյալ հղումով՝ <https://napr.gov.ge/en/smart-contract>: Ամրագրումը հաստատվում է տրամադրած հեռախոսահամարով և էլեկտրոնային փոստով: Ամրագրված հանդիպումից տասնհինգ (15) րոպե առաջ ուղարկվում է հիշեցման ծանուցում և հանդիպման հղում՝ հեռախոսով և էլեկտրոնային փոստով: Նշանակված ժամին անհրաժեշտ է սեղմել հանդիպման հղման վրա՝ միանալու համար:⁸ Ընդ որում, հղումն այլ անձանց տրամադրելն արգելված է:

2. Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները.

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածով սահմանվում են հիփոթեքի պայմանագրի ձևին ներկայացվող պահանջները, այդ թվում՝ ամրագրելով, որ հիփոթեքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

Նախագծով առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածում կատարել լրացումներ, որոնց համաձայն՝ բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերը, բացի նոտարական վավերացումից, կարող են կնքվել նաև Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակի միջոցով, եթե դրանց բոլոր

⁷ [https://www.investor.ge/2025/02/10/georgia-eases-into-smart-](https://www.investor.ge/2025/02/10/georgia-eases-into-smart-contracts/#:~:text=%E2%80%9CThis%20system%20redefines%20traditional%20transaction,when%20the%20system%20was%20announced)

[contracts/#:~:text=%E2%80%9CThis%20system%20redefines%20traditional%20transaction,when%20the%20system%20was%20announced](https://www.investor.ge/2025/02/10/georgia-eases-into-smart-contracts/#:~:text=%E2%80%9CThis%20system%20redefines%20traditional%20transaction,when%20the%20system%20was%20announced)

⁸ <https://www.napr.gov.ge/en/page/frequently-asked-questions/faq-smart-contract>

պայմանները շարադրված են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերին համապատասխան:

Միննույն ժամանակ, Նախագծով նախատեսվում է նույն օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ մասում կատարել լրացում, ըստ որի նոտարական վավերացման պահանջը պարտադիր չէ նաև օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ կնքված կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերի վրա, որոնք կնքվել են Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակում՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերին համապատասխան: Միաժամանակ ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» օրենքի նախագծով նախատեսվում է, որ Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակում կնքված Քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումը և դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը անշարժ գույքի պետական ռեգիստր են ներկայացվում բացառապես Կառավարության կողմից սահմանված կարգով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում հաշվառված բանկերի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների կողմից: Նախագծով նաև սահմանվում է, որ անշարժ գույքի ռեգիստրին ներկայացված փաստաթղթերի և դրանց մյուս օրինակների միջև անհամապատասխանությունների դեպքում առավելությունը տրվում է այն օրինակին, որը ներկայացվել է Կադաստրի կոմիտե և դրվել է իրավունքների պետական գրանցման հիմքում: Կառավարության կողմից սահմանված կարգով անշարժ գույքի

պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում բանկերի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների հաշվառումը, ի թիվս այլնի, նպատակ է հետապնդում նաև հանրությանը իրազեկելու, թե որ բանկերը կամ վարկային կազմակերպություններն են իրավասու Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակի միջոցով կնքելու վերոնշյալ պայմանագիրը:

3. Ակնկալվող արդյունքը

Նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված հիփոթեքի բազմակողմ պայմանագրի կնքման գործընթացը դարձնել առավել դյուրին, արագ և պայմանագրի կողմերի համաձայնության դեպքում՝ ստորագրված աշխարհի ցանկացած վայրում: Նախատեսվող փոփոխությունների արդյունքում կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերի կողմերը հնարավորություն են ունենում վերոնշյալ պայմանագրերը կնքելիս ազատորեն ընտրել նոտարական վավերացմամբ կամ առանց դրա՝ այն կնքելով Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակի միջոցով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերին համապատասխան:

Նախագծի ընդունումն էական ազդեցություն կունենա նաև վերը նշված պայմանագրերի կնքման և դրանից ծագող իրավունքների պետական գրանցման գործընթացների առնչությամբ ժամանակի խնայողության վրա:

Նախագծի ընդունումը քաղաքացիներին հնարավորություն կընձեռի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և

հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերը կնքել նաև գտնվելով արտերկրում, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բանկային համակարգը հագեցած է անձի նույնականացումն ապահովելու համար անհրաժեշտ մեխանիզմներով:

4. Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:

5. Ռազմավարական փաստաթղթերի հետ կապ առկա չէ:

Նախագծի մշակումն ուղղակիորեն պայմանավորված է ՀՀ կառավարության 2021 թվականի նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների գործունեության միջոցառումների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշմամբ հաստատված N 1 հավելվածի «Կադաստրի կոմիտե» բաժնի 10-րդ կետի 10.4-րդ և 10.6-րդ ենթակետով նախատեսված միջոցառման կատարմանն ուղղված աշխատանքներով: