

Տեղեկանք փոփոխվող հոդվածների վերաբերյալ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

**«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ»
ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

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:~~

2. Իրավահաստատող փաստաթղթերի ամբողջականության պահանջը չի տարածվում՝

1) նախկինում պետական կամ համայնքային բնակարանային ֆոնդում ընդգրկված բազմաբնակարան շենքերում գտնվող շինությունների վրա (բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ).

2) հարևանների ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող պարսպի կամ այլ բաժանագծի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վրա.

3) Քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ և 12-րդ մասերով սահմանված դեպքերում իրավունքների պետական գրանցման վրա:»:

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 տեսաներաժվում և մուտքագրվում են էլեկտրոնային համակարգ: Դիմողը համապատասխան էլեկտրոնային ստորագրության սարքի միջոցով իր ստորագրությամբ հավաստում է ներկայացված փաստաթղթերի և տեսաներաժված 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, ժամը, 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 տեսաներաժման, 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 տեսաներաժված փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվությունը կրում են փաստաթղթերը ներկայացրած անձինք:

10. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ մասով սահմանված դատական ակտն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո համապատասխան պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից էլեկտրոնային եղանակով դատական ակտը ներկայացվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստր: Եթե օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտը չի հանգեցնում հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման կամ սեփականության իրավունքի սուբյեկտի փոփոխման, ապա բազմաբնակարան շենքի առանձնացված միավորի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձի դիմումի հիման վրա գրանցվում է վերջինիս կողմից օրենքի ուժով ձեռք բերված հողամասի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժնեմասը՝ առանց լրացուցիչ պետական տուրք գանձելու:

11. Եթե օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով ճանաչվում է հողամասի նկատմամբ պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքը, ապա հողամասի պետական գրանցման դիմումի հետ, սույն օրենքով սահմանված փաստաթղթերից բացի, ներկայացվում է նաև անշարժ գույքի միավորի բաժանման հատակագիծ՝ գրանցվող հողամասերի բոլոր շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատներով՝ տարանջատելով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-րդ մասով սահմանված կարգով այդ հողամասի վրա կառուցված բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար հատկացված հողամասը՝ Կառավարության սահմանած սխեմայի (կոորդինատների) սահմաններում և պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքով գրանցվող հողամասը: Բազմաբնակարան շենքի առանձնացված միավորի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձի դիմումի հիման վրա գրանցվում է բազմաբնակարան շենքի սպասարկման և պահպանման համար առանձնացված հողամասի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժնեմասը՝ առանց լրացուցիչ պետական տուրք գանձելու:

12. Սույն հոդվածի 10-11-րդ մասերով սահմանված դեպքերում անշարժ գույքի միավորի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ առկա որևէ տեսակի սահմանափակումները

[հիմք չեն հողամասի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում չկատարելու համար:](#)

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. [բացառությամբ Քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 9-12-րդ մասերով սահմանված դեպքերի:](#)