

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից
"14" ապրիլի 1999 թ.

ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ
ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Սույն օրենքը կարգավորում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը եւ պետական գրանցում իրականացնող համակարգի գործունեությունը:

ՀՈՂՎԱԾ 1. ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ
ՕՐԵՆՍՊՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՈՒՆՈՐՏԸ

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման (այսուհետ՝ պետական գրանցում) մասին օրենսդրությունը կազմված է Հայաստանի Հանրապետության օրենքներից եւ այլ նորմատիվ ակտերից:

Սույն օրենքի դրույթները տարածվում են սույն օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների վրա՝ անկախ սեփականության ձեւից, ինչպես նաեւ, օրենքով նախատեսված դեպքերում, շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքների վրա:

Սույն օրենքի դրույթները չեն տարածվում "Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի մասին" եւ "Ակտիվների արժեթղթավորման եւ ակտիվներով ապահովված արժեթղթերի մասին" Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով նախատեսված ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի եւ ակտիվներով ապահովված արժեթղթերի թողարկման նպատակով գրավադրվող ակտիվների նկատմամբ գրավի իրավունքի գրանցման հետ կապված հարաբերությունների վրա:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վրա տարածվում են "Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության Ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին" Հայաստանի Հանրապետության օրենքի դրույթները:

(1-ին հոդվածը փոփ. 14.12.04 ՅՕ-15-Ն, 26.05.08 ՅՕ-106-Ն, 26.05.08 ՅՕ-94-Ն օրենքներ)

ՅՈՒՐԱԿԱՆ 2. ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՕԳՏԱԳՈՐԾՎՈՂ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՏՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները՝
պետական գրանցում՝ սույն օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցում
իրականացնող մարմնի կողմից գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի,
օգտագործման իրավունքի, գրավի, հիփոթեքի, սերվիտուտների, ինչպես նաև
օրենքներով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավունքների ծագման, փոփոխման,
դադարման գրանցումը.

գույք՝ սույն օրենքով պետական գրանցման ենթակա անշարժ գույք եւ օրենքով
նախատեսված դեպքերում պետական գրանցման ենթակա շարժական գույք.

անշարժ գույք՝ հողամասերը, անշարժ գույք հանդիսացող ընդերքի մասը,
մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, ստորգետնյա եւ
վերգետնյա շենքերը, շինությունները եւ հողին ամրակցված այլ գույքը, այսինքն՝
այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել՝ առանց այդ գույքին կամ
հողամասին վնաս պատճառելու կամ հանգեցնում են դրանց նշանակության փոփոխման,
դադարման կամ նպատակային նշանակությամբ հետագա օգտագործման անհնարիություն.

անշարժ գույք հանդիսացող ընդերքի մաս՝ բոլոր կողմերից ամրագրված սահմաններ
ունեցող ընդերքում արհեստականորեն ստեղծված կառույցների, ինչպես նաև բնական
խոռոչների (քարանձավների) զբաղեցրած տարածք, որը կարող է օգտագործվել տարբեր
նպատակներով.

անշարժ գույքի միավոր՝ կադաստրային քարտեզում առանձին ծածկագրով
նորվագծված եւ համարակալված հողամաս, շենք, շինություն, որը կարող է
հանդիսանալ սեփականության կամ օգտագործման օբյեկտ.

անշարժ գույքի օբյեկտ՝ անշարժ գույքի մեկ կամ մի քանի միավորներից
կազմված միասնություն.

կադաստրային ծածկագիր՝ թվերի համակցություն, որը համապատասխանում է
անշարժ գույքի միավորին եւ պահպանվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ այդ
միավորը գոյություն ունի որպես ֆիզիկական եւ իրավական մեկ ամբողջություն.

կադաստրային տարածք, ենթատարածք, սեկտոր, թաղամաս՝ սույն օրենքով
սահմանված պետական միասնական կադաստրի վարման համար նախատեսված
աշխարհագրական տարածք.

սեփականատեր կամ օգտագործող՝ սուբյեկտ, որի անվամբ, սույն օրենքով
սահմանված կարգով, գրանցված է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ
օգտագործման իրավունքը.

անշարժ գույքի գործարք՝ անշարժ գույքի սուբյեկտների կողմից իրականացվող գործունեություն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի ծագման, փոխանցման, փոփոխման կամ դադարման ուղղությամբ.

գրանցման թերթիկ՝ անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանում լրացվող անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ տվյալներ պարունակող թերթիկ.

փաստաթուղթ՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունք, դրա սահմանափակումները, ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը հաստատող փաստաթուղթ.

ստորաբաժանված շենքեր՝ շենքեր, շինություններ, որոնք բաժանվել են անշարժ գույքի առանձին միավորների.

ռոտացիա՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարների տեղափոխում մի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի պաշտոնից մեկ այլ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի պաշտոն:

(2-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՂՎԱԾ 3. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՍԿՉՔՈՒՆՔՆԵՐԸ

Պետական գրանցման հիմնական սկզբունքներն են՝

ա) գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների պաշտպանությունը պետության կողմից.

բ) կադաստրային տվյալների մատչելիությունը, օբյեկտիվությունը, անընդհատությունն ու կենտրոնացումը:

ՅՈՂՎԱԾ 4. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Պետական գրանցման հիմնական խնդիրներն են՝

ա) պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ճանաչումը, երաշխավորումը եւ պաշտպանությունը.

բ) անշարժ գույքի շուկայի կայացմանը աջակցությունը.

գ) գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը.

դ) պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման եւ դատական մարմիններին, իրավաբանական անձանց, բանկերին, քաղաքացիներին գույքի եւ դրա

նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը.

ե) գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության եւ անընդհատության ապահովումը:

ՅՈՒՎԱԾ 5. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱԿԱՐԳԸ

Պետական գրանցումն իրականացնում է անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը, որը կազմված է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնից եւ նրա տարածքային ստորաբաժանումներից:

ՅՈՒՎԱԾ 6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԻԱՍՆԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐ ՎԱՐՈՂ ՀԱՆՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ՄԱՐՄԻՆԸ

Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող լիազորված մարմինը պետական կառավարման հանրապետական մարմին է (այսուհետ՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստր), որը մշակում է իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում ընդհանուր քաղաքականությունը, գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների չանաչման ու երաշխավորման նպատակով, ինչպես նաեւ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը, տեղեկատվության տրամադրումն ու համակարգի գործունեության կառավարումն ու վերահսկումը:

ՅՈՒՎԱԾ 7. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ԴԵԿՎԱՎԱՐԸ

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը չի կարող զբաղեցնել այլ պաշտոն, լինել ներկայացուցչական մարմնի անդամ, կատարել այլ վճարովի աշխատանք (բացի մանկավարժական, գիտական եւ ստեղծագործական աշխատանքներից):

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարին նշանակում էւ ազատում է Հայաստանի Հանրապետության Նախագահը՝ Հայաստանի

Հանրապետության վարչապետի ներկայացմամբ:
(7-րդ հոդվածը փոփ. 18.03.09 ՅՕ-52-Ե օրենք)

**ՅՈՒՎԱԾ 8. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՏԱՐԱԾՔԱՑԻՆ
ՍՏՈՐԱԲԱԺՄԵՆՄԵՐԸ**

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներն ստեղծվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կողմից, եւ նրա կողմից սահմանված տարածքում իրականացնում են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը: Տարածքային ստորաբաժանումներում ստեղծվում է անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների տեղեկատվական բանկ, որը հանդիսանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղեկատվական համակարգի մասը:

**ՅՈՒՎԱԾ 9. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՏԱՐԱԾՔԱՑԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺՄԵՆՄԱՆ
ՂԵԿՎԱԿՐԸ**

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարն իրականացնում է տվյալ տարածքում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման աշխատանքները:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարը չի կարող զբաղեցնել այլ պաշտոն, լինել ներկայացուցչական մարմնի անդամ, կատարել այլ վճարովի աշխատանք (բացի մանկավարժական, գիտական եւ ստեղծագործական աշխատանքներից):

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարին նշանակում եւ ազատում է Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը:

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը կարող է պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարներին իրենց պաշտոնավարման ընթացքում, վերջիններիս համաձայնությամբ, մի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի պաշտոնից տեղափոխել մեկ այլ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի պաշտոն (ռոտացիա), ինչպես նաեւ պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի պաշտոնի թափուր մնալու դեպքում եռօրյա ժամկետում նշանակել մեկ այլ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի՝ դրանց մասին տեղյակ

սահեղով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական ծառայության խորհրդին:
(9-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՀՕ-191-Ն, 18.03.09 ՀՕ-52-Ն օրենքներ)

ՀՈԴՎԱԾ 10. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՄԱՆ
ԴԵԿԱՎԱՐԻՆ ՆԵՐԿԱՑԱՑՎՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարին արգելվում է իր կամ իր մերձավոր ազգականների անվամբ գույքի նկատմամբ իրավունքներ գրանցել: Նման դեպքերում պետական գրանցումն իրականացնում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի՝ տվյալ գրանցումը կատարելու համար նշանակված գրանցման համակարգի այլ ծառայող:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համակարգի ծառայողների վրա տարածվում են պետական ծառայողի համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները:

(10-րդ հոդվածը փոփ. 18.03.09 ՀՕ-52-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 11. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԸ

Պետական գրանցման օբյեկտներն են՝ սույն օրենքով սահմանված պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև, օրենքով նախատեսված դեպքերում, այլ իրավունքները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը:

ՀՈԴՎԱԾ 12. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԸ

Պետական գրանցման սուբյեկտներն են՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները, քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, օտարերկրյա պետությունները եւ միջազգային կազմակերպությունները, օտարերկրյա իրավաբանական եւ ֆիզիկական անձինք, ինչպես նաև քաղաքացիություն չունեցող անձինք:

ՀՈԴՎԱԾ 13. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Պետական գրանցման կազմակերպման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության տարածքը, մարզային բաժանմանը համապատասխան, բաժանվում է կադաստրային տարածքների, որոնցից յուրաքանչյուրին տրվում է առանձին կադաստրային ծածկագիր:

Կադաստրային տարածքները բաժանվում են կադաստրային ենթատարածքների, որոնք չպետք է խախտեն համայնքների սահմանները եւ որոնցից յուրաքանչյուրին տրվում է առանձին կադաստրային ծածկագիր:

Կադաստրային ենթատարածքները բաժանվում են առանձին սեկտորների, թաղամասերի, միավորների, որոնցից յուրաքանչյուրին տրվում է առանձին կադաստրային ծածկագիր:

Շենքերին եւ շինություններին տրվում են առանձին կադաստրային ծածկագրեր, որոնք կապված են համապատասխան հողամասի կադաստրային ծածկագրի հետ:

Կադաստրային տարածքների եւ ենթատարածքների համար առանձնացվում են անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյաններ:

Հայաստանի Հանրապետությունում գործում է անշարժ գույքի միավորների հաշվառման եւ պետական գրանցման համար ծածկագրման միասնական համակարգ:

Հաշվառման եւ պետական գրանցման համար ծածկագրման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Պետական սեփականություն հանդիսացող, ինչպես նաեւ քաղաքային կամ գյուղական համայնքներին, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 56 հոդվածի պահանջների համաձայն, անհատույց սեփականության իրավունքով փոխանցվող հողամասերի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման առանձնահատկությունների մասին հրահանգը սահմանվում է լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնի կողմից:

Պետական գրանցման կազմակերպման նպատակով լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնի կողմից կարող են ընդունվել պետական գրանցման առանձնահատկությունները կարգավորող այլ իրավական ակտեր:

(13-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՀՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՂՎԱԾ 14. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՄԱՑՈՒԹՅԱՆ ԿԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ԿՐՈՒՄԸ

Բոլոր ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք գույքի գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ համարվում են տեղեկացված` անկախ նրանից` իրականում տեղյակ էին նրանք այդ իրավունքների եւ սահմանափակումների մասին,

թե ոչ:

Գույքի նկատմամբ չգրանցված իրավունքները եւ սահմանափակումները, որոնք նշվում են այլ փաստաթղթերում, բացի անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանի գրանցման թերթիկներից, չեն համարվում ճանաչված եւ գրանցված:

(14-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 15. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԱՄԱՐՎՈՒՄ ԿԱՏԱՐԱՅԻՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՓԱՍՏԱԳՐԵՐԸ

Պետական գրանցման համակարգի հիմնական փաստաթղթերն են`

ա) գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանը (այսուհետ` գրանցման մատյան) .

բ) կադաստրային քարտեզը (հատակագիծը) .

գ) անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործը:

ՅՈՒՎԱԾ 16. ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՏՅԱՆԸ

Գրանցման մատյանում, անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար, որին սույն Ե առանձին կադաստրային ծածկագիր, անկախ սեփականության ձեւից, լրացվում է գրանցման առանձին թերթիկ: Գրանցման թերթիկը կազմված է հետեւյալ բաժիններից`

ա) անշարժ գույքի միավորի նկարագրություն, որտեղ նշվում են հողամասի, շենքի, շինության կադաստրային ծածկագրերը, գտնվելու վայրը, չափը, օգտագործման նպատակն ու այլ տվյալներ .

բ) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ իրավունքները, ինչպես նաեւ այդ իրավունքների սուբյեկտները եւ վերջիններիս տվյալները .

գ) անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սահմանափակումները, այդ թվում` սերվիտուտները:

ՅՈՒՎԱԾ 17. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՄԻԱՎՈՐԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՔԱՐՏԵԶԸ (ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ)

Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային քարտեզները (հատակագծերը) տեղանքի փոքրացված եւ ընդհանրացված արտապատկերումներն են` համապատասխան մասշտաբով եւ պայմանական նշաններով, որոնցում պատկերված են անշարժ գույքի միավորները

(անկախ սեփականության ձեւից), դրանց տեղադրությունը, սահմանները, մակերեսը, տեսքերն ու տեսակները, վերգետնյա եւ ստորգետնյա հաղորդակցությունների ցանցերը եւ այլ տվյալներ:

Կադաստրային քարտեզներում նշված հողամասերի, շենքերի, շինությունների եւ այլ ամրակալված գույքի սահմանագծերի եւ անկյունագծերի կոորդինատները լրացվում են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի կոորդինատային ծողովածուի մեջ եւ կապակցվում են Յայաստանի Յանրապետությունում գործող ընդհանուր կոորդինատային համակարգին:

Կադաստրային քարտեզների ձեւերը եւ մասշտաբները սահմանում է Յայաստանի Յանրապետության կառավարությունը:

ՀՈՂՎԱԾ 18. ԿԱՂԱՍՏՐԱՑԻՆ ՔԱՐՏԵՉԱԳՐՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ

Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքներն իրականացնում են համապատասխան լիցենզիա ունեցող ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք: Կադաստրային քարտեզագրման սկզբնական (բազային) աշխատանքներն իրականացվում են պետական բյուջեի միջոցների հաշվին, իսկ թարմացման աշխատանքները` սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի հաշվին:

ՀՈՂՎԱԾ 19. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՄԻՎՎՈՐԻ (ՀՈՂՎՄՄՄԻ) ՍԱՐՄԱՆՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի միավորի (հողամասի) սահմանները կարող են լինել մոտավոր ու չճշգրիտ:

Մոտավոր են համարվում անշարժ գույքի սահմանների սխեմատիկ արտապատկերումները կադաստրային քարտեզների (հատակագծերի) վրա` առանց սահմանային չճշգրիտ չափագրումների:

Ճշգրիտ են համարվում անշարժ գույքի սահմանների շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատների արտապատկերումը կադաստրային քարտեզների (հատակագծերի) վրա` իրենց չճշգրիտ սահմաններով եւ մակերեսով:

Անշարժ գույքի միավորի (հողամասի) սահմանների շրջադարձային (բեկման) կետերի կոորդինատները հիմք են հանդիսանում հողամասի սահմանների ամրացման համար: Հողամասի սահմանները տեղանքում ամրացվում են սահմանանիշերով` սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի միջոցների հաշվին` վերջիններիս կամ նրանց ներկայացուցիչների մասնակցությամբ:

Սահմանների որոշման եղանակը, դրանց չշտության նկատմամբ տեխնիկական պահանջները, սահմանանիշերի ձևերը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը:

ՀՈՂՎԱԾ 20. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՄԻՎՎՈՐԻ (ՀՈՂԱՄԱՍԻ) ՍԱՅՄԱՆԱԿԻՆՏԵՐԻ ՊԱՅՊԱՆՈՒՄԸ

Ցուրաքանչյուր սեփականատեր կամ օգտագործող պարտավոր է պահպանել սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով իրեն պատկանող անշարժ գույքի սահմանանիշերը:

Անշարժ գույքի սահմանանիշերն անօրինական փոխելու կամ վնասելու դեպքում մեղավոր անձինք պարտավոր են վճարել բոլոր ծախսերը՝ կապված սահմանանիշերի վերականգնման հետ:

ՀՈՂՎԱԾ 21. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՅՈՒՐԱՔԱՆՇՅՈՒՐ ՄԻՎՎՈՐԻ ՀԱՄԱՐ ԿԱՉՄՎԱԾ ԿԱՂԱՍՏՏՐԱՅԻՆ ԳՈՐԾԸ

Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործն իր մեջ ընդգրկում է անշարժ գույքի առանձին միավորների նկատմամբ իրավունքներ և սահմանափակումներ հաստատող հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա) անշարժ գույքի սուբյեկտներին հատկացված և որպես սեփականություն կամ օգտագործման անցած հողերի (տնամերձ, այգեգործական (ամառանոցային), բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման, գյուղացիական կամ գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսություն վարելու, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու համար) և շենքերի, շինությունների մասին.

բ) անշարժ գույքի օտարման (ձեռքբերման) վարձակալության, ենթավարձակալության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի, փոխանակման և սերվիտուտների պայմանագրերը, ինչպես նաև սերվիտուտների վերաբերյալ դատական որոշումները, վճիռները.

գ) հողը կամ շենքերը, շինություններն օգտագործման հանձնելու մասին որոշումները կամ պայմանագրերը.

դ) հողամասի սահմանների փոփոխման, միավորման և բաժանման մասին պայմանագրերը.

ե) անշարժ գույքի օգտագործման սահմանափակումների մասին որոշումները և

պայմանագրերը.

գ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման մասին որոշումները, վճիռները եւ դատավճիռները.

ե) հողի կամ շենքերի, շինությունների օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքի դադարման մասին որոշումները եւ վճիռները.

ը) անշարժ գույքից կամ դրա մի մասից սեփականատիրոջ հրաժարվելու մասին որոշումները.

թ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքները եւ այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը կամ դադարումը հաստատող փաստաթղթեր:

ՅՈՒՐԱԾ 22. ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՆԵՐ
ՍՈՒՑՔԱԳՐՎՈՂ ՓԱՏԱԳՐԹԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՎՈՒՄ ԵՎ ԴՐԱՆԳ
ՆԿԱՏՄԱՍԵ ԵՐԿԱՅԱՑՎՈՂ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

Պետական գրանցման նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներ ներկայացված փաստաթղթերն ընդունվում են սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի, իսկ բռնագանձման հետեւանքով հիփոթեքի առարկայի իրացման կամ գրավառուի կողմից գրավի նկատմամբ իր իրավունքները երրորդ անձին փոխանցելու դեպքում (պահանջը զիջելը) նաեւ գրավառուի դիմումի հիման վրա եւ գրանցվում են դիմումների հաշվառման մատյանում: Մատյանում նշվում են ընդունված փաստաթղթերի ցանկը, դիմումի ընդունման օրը, ժամը, դիմողի տվյալները՝ համաձայն հավաստող փաստաթղթերի:

Դիմումին կցվում են նաեւ պետական գրանցման վճարի անդորրագիրը եւ սույն օրենքի 21 հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերը՝ կազմված Յայաստանի Յանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Չեն ընդունվում մատիտով գրված, ջնշումներով փաստաթղթերը:

Ուղղումներով ներկայացված փաստաթղթերը կարող են ընդունվել, եթե դրանք վավերացված են համապատասխան ստորագրությամբ եւ կնիքով:

Փաստաթղթերը ներկայացվում են 1 օրինակից՝ բնօրինակը կամ սահմանված կարգով հաստատված պատճենը:

Առանց սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի համաձայնության, չեն ընդունվում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների փոփոխություններ, լրացումներ, դադարում առաջ բերող փաստաթղթերը, բացի հետեւյալ դեպքերից՝

ա) եթե գործարքը կատարվում է լիազորագրի հիման վրա.

բ) եթե գործարքը կատարում են ինսամակալը, հոգաբարձուն կամ այլ օրինական ներկայացուցիչը.

գ) եթե փոփոխությունը կատարվում է դատարանի որոշումով, վճռով կամ դատավճռով.

դ) եթե իրավունքը փոխանցվում է այլ անձի՝ սեփականատիրոջ, օգտագործողի մահվան դեպքում՝ կտակի կամ ըստ օրենքի իրավահաջորդության հիման վրա:

Գիմումների հաշվառման մատյանի ձեւն ու վարման կարգը հաստատում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը:

(22-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՐԱԾ 23. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները՝ սեփականության իրավունքը, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, այլ սահմանափակումները, շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները, ինչպես նաեւ, օրենքով նախատեսված դեպքերում, այլ իրավունքները ենթակա են (պետք է ներկայացվեն) պետական գրանցման՝ գործարքների նոտարական վավերացման օրվանից սկսած 30-օրյա ժամկետում՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներում՝ ըստ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի:

Իրավաբանական անձի մի քանի վայրերում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում իրականացնելու նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարն իր հայեցողությամբ կարող է գրանցում իրականացնելու պարտականությունները ղեկավարել պետական ռեգիստրի մեկ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի վրա:

Գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է դրա անվավերության: Նման գործարքը համարվում է առոչինչ:

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, այդ թվում՝ գրավի, հիփոթեքի պետական գրանցումն իրականացվում է ըստ պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանում մուտքագրված դիմումների հերթականության, որը որոշվում է հաշվառման մատյանում նշված ամիս-ամսաթվով եւ ժամով:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վերաբերյալ ավելի վաղ ներկայացված դիմումներն ունեն առաջնություն՝ ավելի ուշ ներկայացված դիմումների համեմատ:

Գրանցված իրավունքները, այդ թվում՝ հիփոթեքը, սահմանված ժամկետում ներկայացված, սակայն դեռևս չգրանցված իրավունքների նկատմամբ ունեն գերակայություն:

Գույքի նկատմամբ որեւէ առանձին իրավունք չի գրանցվում, եթե գրանցված չէ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունքը:

Ինքնակամ կառույցների առկայությամբ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(23-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն, 10.04.08 ՅՕ-38-Ն օրենքներ)

ՀՈԴԿԱԾ 24. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ

Գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող սուբյեկտները, պետական գրանցման նպատակով, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանումներին դիմումի հետ միասին ներկայացնում են սույն օրենքի 21 հոդվածով նախատեսված փաստաթղթերը:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանումներն ստուգում են ներկայացված փաստաթղթերի համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը:

Անհամապատասխանության դեպքում, ներկայացված փաստաթղթերի ընդունման օրվանից սկսած հնգօրյա ժամկետում, դրանք վերադարձվում են դիմողին՝ անհամապատասխանության մասին պարտադիր նշումներով:

Սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի կողմից փաստաթղթերը, համապատասխան ուղղումներով եւ լրացումներով, վերաներկայացվում են դրանց վերադարձման օրվանից սկսած տասնհինգօրյա ժամկետում: Փաստաթղթերի ստուգումից հետո կազմվում է անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ կադաստրային գործ եւ գրանցվում է գրանցման մատյանում՝ կատարելով համապատասխան փոփոխություններ կադաստրային քարտեզներում:

Գույքի նկատմամբ իրավունքները համարվում են գրանցված՝ գրանցման մատյանում գրանցելու պահից:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման վերաբերյալ տեղեկությունները 24 ժամվա ընթացքում փոխանցվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղեկատվական կենտրոն (սույն դրույթը գործելու է 2001 թվականի հունվարի 1-ից):

Պետական գրանցումը կատարվում է փաստաթղթերն անշարժ գույքի պետական

ռեզիստրի տեղական ստորաբաժանումներ ներկայացնելու օրվանից սկսած տասնհինգ օրվա ընթացքում:

Օրենքով նախատեսված դեպքերում շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

ՀՈՂՎԱԾ 25. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ (ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ) ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿՅՈՒՄՆԵՐ

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից անմիջապես հետո տրվում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի վկայականում նշվում են անշարժ գույքի սեփականատիրոջ, օգտագործողի անունը (անվանումը), անշարժ գույքի միավորի ծածկագիրը, պետական գրանցման համարը, գույքի նկատմամբ իրավունքները, սերվիտուտները, նպատակային նշանակությունը, չափերը, հատակագիծը, լրացուցիչ այլ նշումներ:

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականի ձեւը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

ՀՈՂՎԱԾ 26. ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գտնվելու վայրում անշարժ գույքի պետական ռեզիստրի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

Հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրանցման մատյանում` հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում:

Հիփոթեքով պարտավորության ծավալի, ժամկետի, ինչպես նաեւ հիփոթեք դրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում, իսկ պայմանագրով նախատեսված դեպքերում` գրավառուի համաձայնությամբ, գրանցման մատյանում կատարվում է հիփոթեքի իրավունքի գրանցման փոփոխություն:

Բազմաբնակարան այն շենքի, որի մասերը (հողամասը, բնակարանը, հիմքը, տանիքը, աստիճանները եւ այլն) գտնվում են գրավատուի եւ այլ անձանց ընդհանուր

բաժնային սեփականության ներքո, հիփոթեքի դեպքում բնակարանի հետ միասին գրավ դրված է համարվում հողամասի եւ տան նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը, իսկ կառուցապատման իրավունքի հիփոթեքի դեպքում՝ հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այլ շենքում հիփոթեքի առարկա է հանդիսանում՝

ա) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այլ շենքի կառուցման համար սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասը.

բ) ձեռք բերվող բնակարանի կամ ստորաբաժանված տարածքի համար հողամասի բաժնային սեփականության իրավունքը:

Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այլ շենքի բնակարանի հիփոթեքի, ինչպես նաեւ կառուցապատման իրավունքի հիփոթեքի պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է սույն օրենքի 40 հոդվածով սահմանված կարգով:

(26-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 27. ՅԻՓՈՁԵՔԻ ԻՐԱՎՈՒՄԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿՅԱԿՆԵՐԸ

Յիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումից անմիջապես հետո գրավառուին տրվում է հիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայականը:

Յիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայականում նշվում են հիփոթեքի պայմանագրի գրանցման ամիս-ամսաթիվը, ժամը եւ գրանցման համարը:

Կառուցվող կամ նոր ստեղծվող շենքի, շինության կամ այլ անշարժ գույքի նկատմամբ հիփոթեքի գրանցման վկայականը կազմվում է՝ հիմք ընդունելով սահմանված կարգով հաստատված նախագիծը:

Վկայականը վավերացվում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման պաշտոնատար անձի ստորագրությամբ եւ կնիքով:

Յիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայականի ձեւը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

(27-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 28. ԳՐԱՎԻ, ՅԻՓՈՁԵՔԻ ԱՌԱՐԿԱ ՀԱՆՐԻՍԱՅՈՂ ԳՈՒՅՔԻ ՍԱՐՄԱՆԱՓՎԱԿՈՒՄԸ (ԱՐԳԵԼԱՐՈՒՄԸ)

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի գրանցումից հետո գույքի նկատմամբ սահմանված

կարգով կիրառվում է սահմանափակում (արգելադրում) : Արգելադրման կիրառման կարգը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը: Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի գրանցման ընթացքում դրան հակասող փաստաթուղթ, առանց գրավառուի համաձայնության, չպետք է գրանցվի:

ՅՈՒՎԱԾ 29. ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՃԱՆՑ` ՄԻ ՔԱՆԻ ՎԱՅՐՈՒՄ ԳՏԵՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ (ՄԱՍՆԱՃՅՈՒՂԵՐԻ) ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Իրավաբանական անձանց` մի քանի վայրերում գտնվող գույքի (մասնաձյուղերի) հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով` ինչպես գույքի գտնվելու վայրի տարածքային ստորաբաժանման, այնպես էլ մեկ տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

Իրավաբանական անձանց` մի քանի վայրերում գտնվող անշարժ գույքի հիփոթեքի պետական գրանցում իրականացնելու նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարն իր հայեցողությամբ կարող է գրանցում իրականացնելու պարտականությունները դնել մեկ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի վրա:

(29-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 30. ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ ԵՎ ՀԻՓՈԹԵՔԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՑԱԿԱՆ ԾԵՂՅԱԼ ՀԱՅՏԱՐԱՐԵԼԸ

Հիփոթեքի իրավունքի գրանցումը եւ հիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ է հայտարարվում`

ա) հիփոթեքով ապահովված պարտավորությունը դադարելով.

բ) գրավառուի պահանջով` Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված հիմքերով.

գ) հիփոթեք դրված գույքի ոչնչացման կամ հիփոթեք դրված իրավունքը դադարելու դեպքում, եթե գրավառուն չի օգտվել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված իրավունքից.

դ) հիփոթեք դրված գույքն իրացնելու, այդ թվում` հրապարակային սակարկություններով վաճառվելու դեպքում.

ե) հիփոթեքը դադարեցնելու մասին դատարանի որոշումով, վճռով, դատավճռով:

Նշված փաստաթղթերի հիման վրա գրանցման մատյանի գրանցման թերթիկի

համապատասխան բաժնում կատարվում է գրառում` հիփոթեքի պայմանագրի գրանցումը եւ հիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ հայտարարելու մասին:

Հիփոթեքի իրավունքի գրանցումը եւ գրանցման վկայականը չեղյալ հայտարարելուց հետո արգելադրումը հանվում է:

(30-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 30.1. ԿԱՌՈՒՑԱԳԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է օրենքով կամ պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք` քաղաքաշինական եւ շինարարական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաեւ հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ կառուցել շենքեր եւ շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել եւ կառուցապատման ժամկետի ընթացքում օգտագործել այդ բարելավումները:

Սեփականության իրավունքով այլ անձի պատկանող հողամասի վրա եւ դրա տակ կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ կառուցվող շենքերը եւ շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են, իսկ դրանց նկատմամբ իրավունքները` սեփականության, հիփոթեքի, օգտագործման եւ այլ, ենթակա են գրանցման սույն օրենքով սահմանված կարգով:

(30.1-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 31. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գտնվելու վայրում` անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պարտավորությունների, ժամկետի, ինչպես նաեւ վարձակալության տրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում կատարվում է անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի վերագրանցում, եթե դա նախատեսված է պայմանագրով:

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցումն ուժի մեջ է մինչեւ պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտը:

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրանցման մատյանում` վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում: Պետական գրանցման համար

վարձակալության պայմանագրին կցվում է նաև վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի հատակագիծը՝ տրված իրավասու մարմինների կողմից:

Գրավի, հիփոթեքի եւ այլ իրավունքների պետական գրանցումը կատարվում է միայն վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ, եթե վարձակալության պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումից անմիջապես հետո տրվում է անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայական:

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայականի ձեւը հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

ՀՈՂԿԱԾ 32. ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՃԱՆՑ՝ ՄԻ ՔԱՆԻ ՎԱՅՐՈՒՄ ՁՏԵՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ (ՄԱՍՆԱՃՅՈՒՂԵՐԻ) ՎԱՐՃԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ ԵՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՍՏՆԱԿԱՆ ԿՈՂՄԻԿ:

Իրավաբանական անձանց՝ մի քանի վայրերում գտնվող անշարժ գույքի (մասնաձյուղերի) վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է սույն օրենքով սահմանված կարգով՝ գույքի գտնվելու վայրի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

Իրավաբանական անձանց՝ մի քանի վայրերում գտնվող անշարժ գույքի օգտագործման իրավունքի պետական գրանցում իրականացնելու նպատակով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարն իր հայեցողությամբ կարող է գրանցում իրականացնելու պարտականությունները դնել մեկ տարածքային ստորաբաժանման ղեկավարի վրա:

(32-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՀՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈՂԿԱԾ 33. ՎԱՐՃԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ ԵՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՃԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՑԱԿԱՆ ԶԵՂՅԱԼ ՀԱՅՏԱՐԱՐԵԼԸ

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը եւ անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ են հայտարարվում՝

ա) վարձակալի եւ վարձատուի համատեղ դիմումի հիման վրա.

բ) անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը դատական կարգով վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում.

գ) վարձակալության պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու դեպքում.

դ) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված դեպքերում:

Նշված փաստաթղթերի հիման վրա գրանցման մատյանի համապատասխան բաժնում կատարվում է գրառում՝ անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը եւ անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայականը չեղյալ հայտարարելու մասին:

(33-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն, 15.12.05 ՅՕ-240-Ն օրենքներ)

ՀՈԴՎԱԾ 33.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆՅԱՏՈՒՅՑ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման, գրանցման փոփոխման, դադարեցման ժամանակ կիրառվում են սույն օրենքի 31-33 հոդվածներով սահմանված դրույթները՝ անհատույց օգտագործման իրավունքի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:

(33.1-րդ հոդվածը լրաց. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 34. ՕՐԵՆՔՈՎ, ԴԱՏԱՐԱՆԻ ՈՐՈՇՈՒՄՈՎ, ՎՃՈՈՎ, ԴԱՏԱՎՃՈՈՎ ԿԱՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՁԵՈՔԲԵՐՄԱՆ ԱՅԼ ՓԱՍՏԱԳՈՐԾՐՈՎ ԿԱՏԱՐՎԱԾ ՓՈԽԱՆՑՄԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Եթե պետությունը կամ որեւէ այլ անձ, համաձայն օրենքի, դատարանի որոշման, վճռի, դատավճռի կամ անշարժ գույքի ձեռքբերման այլ փաստաթղթի, անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման իրավունք են ձեռք բերում, ապա շահագրգիռ անձանց դիմումի հիման վրա, անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում, պետությունը կամ կոնկրետ անձն անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյանի տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում գրանցվում է որպես սեփականատեր կամ օգտագործող:

Սույն կարգով գրանցվում է նաեւ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ ձեռքբերված վաղեմության ժամկետի ուժով՝ հաստատված իրավասու մարմինների կողմից տրված փաստաթղթերի հիման վրա:

ՀՈԴՎԱԾ 35. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔԻ ԴԱԴԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐԸ, ՎՃԻՈՆԵՐԸ, ԴԱՏԱՎՃԻՈՆԵՐԸ, ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻՑ

ԿԱՍ ԴՐԱ ՄԻ ՄԱՍԻՑ ՍԵՓԱԿԱՆԱՍԻՐՈՉ ՀՐԱԺԱՐՎԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ
ԴԻՄՈՒՄՆԵՐԸ, ԱՆՇՆԱԺ ԳՈՒՅՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՎ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՄՆԵՐԻ ԴԱՂԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարման մասին որոշումները, վճիռները եւ դատավճիռները, անշարժ գույքից կամ դրա մի մասից սեփականատիրոջ հրաժարվելու մասին դիմումները, անշարժ գույքի վարձակալության, օգտագործման իրավունքի դադարման մասին որոշումները ենթակա են պետական գրանցման՝ կատարելով համապատասխան փոփոխություններ գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում եւ կադաստրային քարտեզում:

ՀՈԴՎԱԾ 36. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ՝ ՀԱՄԱՏԵՂ ԵՎ ԲԱԺՆԱՑԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ
ԱՆՇՆԱԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՄՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Երկու եւ ավելի սեփականատերերի պատկանող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը (գրանցման թերթիկը) պետք է պարունակի ընդհանուր՝ համատեղ եւ բաժնային սեփականության մասին տեղեկություններ, իսկ բաժնային սեփականության դեպքում՝ յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ բաժնեմասի վերաբերյալ նշում:

Ընդհանուր՝ համատեղ եւ բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օբյեկտի առանձին միավորների նկատմամբ իրավունքները գրանցվում են դատարանի որոշման, վճռի, դատավճռի կամ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագրի հիման վրա:

Բազմաբնակարան եւ ստորաբաժանված այլ շենքի բնակարանի եւ տարածքի, որի մասերը (հողամասը, հիմքը, տանիքը, աստիճանները եւ այլն) գտնվում են ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո, սեփականության եւ այլ իրավունքների գրանցման դեպքում բնակարանի հետ միասին գրանցվում է նաեւ հողամասի եւ տան նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը, իսկ կառուցապատման իրավունքի դեպքում՝ բնակարանը եւ բազմաբնակարան շենքի բնակարանի ընդհանուր բաժնի մասը:

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այլ շենքում գրանցման օբյեկտ են հանդիսանում՝

ա) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված այլ շենքի կառուցման համար սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասը, կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի

կամ ստորաբաժանված այլ շենքեր.

բ) ձեռք բերվող բնակարանի համար՝ հողամասի բաժնային սեփականության իրավունքը, կառուցվող բնակարանը եւ ընդհանուր բաժնային սեփականության ներքո գտնվող գույքի համապատասխան մասը:

Սահմանված կարգով շենքի շահագործման ակտի ձեւակերպումից հետո բնակարանի հետ միասին ձեռք բերողի սեփականության իրավունքը գրանցվում է նաեւ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան հողամասի բաժնի մասի նկատմամբ:

(36-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 37. ՄԵՐՎԻՏՈՒՏԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի միավորի սեփականատերը կարող է սերվիտուտի իրավունք տրամադրել գրավոր կնքված պայմանագրերի համաձայն, որին կցվում է նաեւ անշարժ գույքի միավորի հատկագիծը՝ համապատասխան նշումներով:

Մերվիտուտի իրավունքը կարող է տրվել նաեւ դատարանի որոշումով, վճռով կամ օրենքի ուժով:

Գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում լրացվում է սերվիտուտի բնույթը, գործողության ժամկետը, վճարի չափը, սերվիտուտի պայմանները կամ սահմանափակումները, սերվիտուտի իրավունք տվող եւ սերվիտուտից օգտվող անձանց տվյալները եւ այլն:

Գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում փոփոխությունները կատարվում են շահագրգիռ անձանց գրավոր դիմումների կամ դատարանի որոշման, վճռի առկայության դեպքում:

(37-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՀՈԴՎԱԾ 38. ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՒՄՆԵՐԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումները, հետաքննիչի, քննիչի, դատախազի, դատարանի որոշումների, իրավաբանական անձանց լուծարման, վերակազմավորման գործընթացն իրականացնող մարմինների գրությունների (որոշումների) հիման վրա, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, իրականացնում են սահմանափակումների պետական գրանցում՝ կիրառելով սույն օրենքի 28 հոդվածի պահանջները, մինչեւ համապատասխան մարմնի կողմից

սահմանափակումը դադարելու մասին որոշման կայացումը:

Սահմանափակումները գրանցվում են գրանցման մատյանի՝ սահմանափակման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում:

Սահմանափակման վերաբերյալ պետական գրանցում կատարելուց հետո անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումն արգելադրում է դնում՝ այդ մասին գրավոր տեղեկացնելով շահագրգիռ կողմերին:

Սահմանափակման գրանցման ընթացքում դրան հակասող փաստաթուղթ չպետք է գրանցվի:

Նույն կարգով գրանցվում է նաև անշարժ գույքի սեփականատերերի կամ օգտագործողների կողմից սահմանափակումների վերաբերյալ ներկայացված պայմանագրերը:

ՀՈՂՎԱԾ 39. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՑՔԻ ՍԱՀՄԱՆՆԵՐԻ ՓՈՓՈԽՈՒՄԸ, ՄԻՎՎՈՐՈՒՄԸ ԵՎ ԲՂԺԱՆՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք կարող են փոփոխել սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող անշարժ գույքի սահմանները, միավորել դրանք, ինչպես նաև բաժանել մի քանի մասերի:

Փոփոխությունները կատարվում են պայմանագրի, դատարանի որոշման, վճռի առկայության դեպքում, որոնց հիման վրա կատարվում են փոփոխություններ գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում (գրանցման նախկին թերթիկը փակելու եւ նորը բացելու միջոցով) եւ կադաստրային քարտեզներում:

Անշարժ գույքի միավորի սահմանների միավորման կամ բաժանման դեպքում անշարժ գույքի նախկին ծածկագիրը համարվում է չեղյալ եւ տրվում է նոր ծածկագիր:

Անշարժ գույքի միավորի որեւէ մասի նկատմամբ իրավունքները չեն կարող ստանալ պետական գրանցում, եթե սեփականատերը նախօրոք, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, չի բաժանել անշարժ գույքն առանձին միավորի կամ չկա դատարանի որոշումը, վճիռը:

Անշարժ գույքի սահմանների փոփոխման, միավորման կամ բաժանման վերաբերյալ պայմանագրերի պետական գրանցումները կարող են մերժվել, եթե այդ փոփոխությունները հակասում են օրենքին, քաղաքաշինական, հողաշինարարական կամ

սանիտարական նորմերին:

**ՅՈՒՐԱԿՐ 40. ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՎԱԾ ՇԵՆՔԵՐՈՒՄ ՏԵՂԱԿԱՅՎԱԾ ԱՌԱՆՁԻՆ ՄԻԱՎՈՐՆԵՐԻ
ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՄԵՆՔՆԵՐԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ**

Այն շենքերում, որտեղ կան անշարժ գույքի առանձին միավորներ (բնակարաններ, առետրի, սպասարկման տաղավարներ եւ այլն), որոնք մեկից ավելի սեփականատերերի սեփականություն են, յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ իրավունքները պետք է գրանցվեն մատյանում՝ առանձին գրանցման թերթիկում:

Շենքերում գտնվող բնակարաններին, առետրի, սպասարկման տաղավարներին եւ սեփականության այլ միավորներին տրվում են առանձին ծածկագրեր, որոնք կապվում են տվյալ շենքի հետ, իսկ շենքերին եւս տրվում են ծածկագրեր, որոնք կապվում են այն հողամասերի ծածկագրերին, որոնց վրա գտնվում են այդ շենքերը:

Կառուցվող շենքերին, շենքերում գտնվող առանձին բնակարաններին, շինություններին սահմանված կարգով հաստատված նախագծի հիման վրա տրվում են առանձին ծածկագրեր, որոնք կապվում են տվյալ շենքի հետ, իսկ շենքերին եւս տրվում են ծածկագրեր, որոնք կապվում են այն հողամասերի ծածկագրերին, որոնց վրա գտնվում են այդ շենքերը:

Գրանցման մատյանի թերթիկում կառուցվող ստորաբաժանված շենքերի համար պետք է նշվի շենքի, շինության կառուցման համար տրամադրված հողամասում հողամասի նկատմամբ բաժնային սեփականության իրավունքը՝ Յայաստանի Յանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված եւ պայմանագրում արտացոլված բաժնային համամասնությամբ:

Կառուցվող ստորաբաժանված շենքերի համար կադաստրային գործում պետք է լինեն սահմանված կարգով հաստատված նախագիծը եւ շինարարության թույլտվությունը:

Սահմանված կարգով հաստատված նախագծում բնակարանները եւ անշարժ գույքի այլ առանձին միավորները ծածկագրվում են (համարակալվում), որոնք կապված են հողամասի ծածկագրի հետ: Պետական գրանցումից հետո սեփականատիրոջը տրամադրվում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական, որտեղ նշվում է հողի բաժնային սեփականության իրավունքը, եւ վկայականի հետ միասին տրամադրվում է սահմանված կարգով հաստատված նախագծով՝ անշարժ գույքի առանձին միավորների հատկագիծը:

Սահմանված կարգով շենքի, շինության շահագործման ակտի ձեւակերպումից հետո սեփականատիրոջ դիմումի հիման վրա գրանցվում են հողամասի բաժնային

սեփականության իրավունքը, ստորաբաժանված շենքում ձեռք բերված բնակարանը կամ անշարժ գույքի առանձին միավորները եւ ստորաբաժանված շենքում ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով նախատեսված տարածքները:

Շենքում գտնվող սեփականության յուրաքանչյուր միավորի համար կազմվում է առանձին կադաստրային գործ:

Գրանցման մատյանի գրանցման թերթիկում պետք է նշվի տվյալ անշարժ գույքի միավորին վերաբերող ընդհանուր տարածքի նկատմամբ իրավունքի տեսակը:

Անշարժ գույքի կադաստրային գործում պետք է լինի շենքի հատակագիծը, որտեղ պետք է նշվեն անշարժ գույքի առանձին միավորները եւ ընդհանուր սեփականության կամ օգտագործման տրված յուրաքանչյուր մասը:

Պետական գրանցման ենթակա են նաեւ համատիրություններին հանձնված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները:

(40-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 41. ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆԵՐՆԵՐԸ ԵՎ ՍԱՅՄԱՆԱՓՈՒՄՆԵՐԸ, ՈՐՈՆՔ ԵՎ ԳՈՒՄ ԵՆ ՕՐԵՆՔԻ ՅԻՄԱՆ ՎՐԱ ԵՎ ՈՒՆԵՆ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ՈՒԺ՝ ԱՆԿԱԽ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԻՑ

Էլեկտրաէներգիա բաշխող ընկերություններն օրենքով սահմանված դեպքերում եւ կարգով ունեն այլոց պատկանող հողամասերի, դրանցում ամրակայված շենքերի եւ շինությունների սահմանափակ օգտագործման իրավունք (սերվիտուտ)՝ Էլեկտրակայանքների, օդային գծերի եւ մալուխների, ենթակայանների եւ հենասյուների տեղակայման, շահագործման, սպասարկման, դրանց անվտանգության գոտիների եւ մուտքի իրավունքի համար:

Գույքի նկատմամբ իրավունքները եւ սահմանափակումները ունեն իրավաբանական ուժ՝ անկախ պետական գրանցումից՝

ա) մինչեւ սույն օրենքի ընդունումը՝ հասարակական կարիքների համար, գծային եւ ինժեներատրանսպորտային կառույցների (Էլեկտրահաղորդակցության, ռադիոհեռախոսակապի, ջրագծերի, ջրանցքների, երկաթգծի, ավտոճանապարհների եւ այլն), շինությունների սպասարկման եւ պահպանման նպատակով մուտքի իրավունքը.

բ) ամուսինների, երեխաների եւ խնամքի տակ գտնվող այլ անձանց իրավունքները, որոնք սահմանված են Յայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ, եթե նույնիսկ այդ իրավունքներն առանձին չեն գրանցվել.

գ) Յայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված, ընդհանուր

կանոն եւ արժէք հանդիսացող սահմանափակումները (առողջապահական, պաշտպանական, շրջակա միջավայրի պահպանման եւ այլն) .

դ) մինչեւ Յայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գրանցումը՝ էլեկտրաէներգիա բաշխող ընկերությունների օգտին սույն օրենքով սահմանված սերվիտուտը:

(41 հոդվածը փոփ. 20.03.01 ՀՕ-160, 27.07.01 ՀՕ-208 օրենքներ)

ՀՈՂՎԱԾ 42. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿ ԹՈՒՅԼ ՏՐՎԱԾ ՄԽԱԼՆԵՐԻ ՈՒՂՈՒՄԸ

Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղումը կատարվում է

գույքի սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի դիմումի հիման վրա կամ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում:

Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալները, եթե դրանք չեն փոփոխում գույքի պատկանելությունը, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթը, որակական եւ քանակական բնութագրերը, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձը կարող է ուղղել՝ այդ մասին տեղյակ պահելով շահագրգիռ կողմերին:

Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալները, եթե դրանք առաջացնում են գույքի պատկանելության, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթի, որակական եւ քանակական բնութագրերի փոփոխություն, պետական գրանցման փաստաթղթերում կարող է ուղղել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձը՝ միայն շահագրգիռ կողմերի գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում:

Եթե պետական գրանցումը կատարվել է որեւէ իրավասու մարմնի կողմից տրված փաստաթղթի հիման վրա, ապա թույլ տրված սխալների ուղղումը պետական գրանցման փաստաթղթերում կարող է կատարվել միայն ներկայացված փաստաթղթում՝ տվյալ մարմնի կողմից համապատասխան ուղղում կատարելուց հետո:

ՀՈՂՎԱԾ 43. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԵՐԺՄԱՆ ՀԻՍՔԵՐԸ

Պետական գրանցումը մերժվում է, եթե գրանցման համար ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում Յայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին, այսինքն՝

ա) չեն համապատասխանում օրենսդրությանը, կամ դրանցով խախտվել են օրենսդրության պահանջները, կազմված են օրենքով սահմանված կարգին ոչ համապատասխան.

բ) բացակայում է պետական գրանցման վճարի անդորրագիրը.

գ) ներկայացվել են մատիտով գրված, շնչումներով, ուղղումներով, ինչպես նաև ոչ պատշաճ ձեւակերպված փաստաթղթեր:

Արգելվում է այլ պատճառներով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մերժումը, այդ թվում՝ աննպատակահարմարության պատճառաբանությամբ:

Գրանցումը մերժելու դեպքում դիմողին հնգօրյա ժամկետում գրավոր տեղյակ է պահվում մերժման պատճառների մասին, օրենքի կամ նորմատիվային ակտի խախտման պարտադիր նշումներով, առձեռն հանձնելու կամ փոստով առաքելու միջոցով:

Մերժման վերաբերյալ գրության պատճենը պահվում է տվյալ անշարժ գույքի միավորի կադաստրային գործում, եւ սահմանված կարգով նշում է կատարվում դիմումների հաշվառման մատյանում:

(43-րդ հոդվածը փոփ. 04.10.05 ՅՕ-191-Ն օրենք)

ՅՈՒՎԱԾ 44. ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՆԱԿՆՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՄԱՂՐԵԼԻՍ

Պետական գրանցման համակարգը բաց է:

Յրապարակման ենթակա չեն միայն պետական, ծառայողական եւ առեւտրային գաղտնիք պարունակող կադաստրային տվյալները:

Գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկությունից կարող են օգտվել բոլոր ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք:

Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային գործի տրամադրումը, բացի օրենքով նախատեսված դեպքերից, չի թույլատրվում:

Օրենքով նախատեսված դեպքերում, կադաստրային գործը տրամադրելիս, այն պատճենահանվում է եւ պահվում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կողմից՝ մինչեւ կադաստրային գործը վերադարձնելը:

Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկություն տրամադրելիս տրվում են կադաստրային գործից քաղվածքները կամ փաստաթղթերի պատճենները:

Անշարժ գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ

սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվությունը տրամադրվում է՝ նշելով անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սեփականատիրոջ անունը, անվանումը, անշարժ գույքի գտնվելու վայրը, սեփականության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի, գրանցված իրավունքների սահմանափակումները (այդ թվում՝ սերվիտուտների առկայությունը), անշարժ գույքի չափագրման, կադաստրային հանույթների, հատակագծերի, գնահատման եւ անշարժ գույքի վերաբերյալ այլ իրավունքների տվյալներ:

Շենքերի եւ շինությունների հատակագծերը տրամադրվում են միայն սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությամբ:

Գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների մասին տեղեկությունները հաստատվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանման կնիքով:

Գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների մասին տեղեկատվության տրամադրման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

ՀՈՂՎԱԾ 45. ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԺԱՄԱՆԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը վճարովի է:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը պարտավոր է պատվիրված տեղեկատվությունները տրամադրել հնգօրյա ժամկետում՝ դիմումի եւ սահմանված վճարի մուծման անդորրագրի ներկայացման օրվանից:

ՀՈՂՎԱԾ 46. ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆԸ՝ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

Հայաստանի Հանրապետությունը հանդիսանում է գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տրված տեղեկատվության հավաստիության երաշխավորը:

ՀՈՂՎԱԾ 47. ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԻ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԱԿՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՑԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՏՐԱՄԱՂԵԼՈՒ
ՅԵՏԵՎԱՆՔՈՎ ՊԱՏՃԱՌՎԱԾ ՎՆԱՍԻ ՓՈԽՅԱՏՈՒՑՈՒՄԸ

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ սխալ, ոչ ճիշտ տեղեկատվություն տրամադրելու հետեւանքով պատճառված վնասի համար տրվում է փոխհատուցում: Կողմերի միջեւ անհամաձայնության դեպքում փոխհատուցման չափը սահմանվում է դատական կարգով:

Վնասի փոխհատուցում չի կատարվում, եթե վնասը պատճառվել է`

ա) դիմումատուի կողմից սխալ եւ անճշտություններ պարունակող տեղեկությունների ներկայացման հետեւանքով.

բ) գույքի վերաբերյալ իրավունքներ սվող իրավասու մարմինների, նոտարների կողմից վավերացված փաստաթղթերում սխալների եւ անճշտությունների հետեւանքով:

Կադաստրային հանույթների (հատակագծերի) եւ սահմանների նկարագրության սխալների դեպքում համապատասխան անձանց պատճառված վնասի փոխհատուցում տրվում է տվյալ աշխատանքները կատարած անձի կողմից:

ՅՈՒՐԱԿԸ 48. ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ԴՐԱ ԵԿԱՏՄԱՄԲ ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆԵՔՆԵՐ ԵՎ
ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎԱԿՈՒՄՆԵՐ ԶԱՍՏԱՏՈՂ ՓԱՍՏԱԳՐԱԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՈՒՄԸ

Գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքներ եւ սահմանափակումներ հաստատող փաստաթղթերը պահվում են անժամկետ` փաստաթղթային ձեւով եւ համակարգչային սկավառակների վրա: Փաստաթղթերը փչացնելու, ոչնչացնելու, հափշտակելու, կորցնելու, թաքցնելու, անփույթ պահպանելու, ինչպես նաեւ դրանցում պարունակվող պետական, ծառայողական եւ առեւտրային գաղտնիք կամ հրապարակման ոչ ելթակա տեղեկություններ հրապարակելու դեպքում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձինք կրում են պատասխանատվություն` Յայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ՅՈՒՐԱԿԸ 49. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԴԻՄԱՑ ՎՃԱՐՆԵՐԸ ԵՎ
ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՒՄԸ

Պետական գրանցման, գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների եւ սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար զանձվում է ծառայության դիմաց վճար` կենտրոնացված հատուկ հաշվին: Վճարների չափը եւ

ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը՝ համաձայնեցնելով
Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների և Էկոնոմիկայի նախարարության հետ:
Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարեկան ծախսերը պլանավորվում են
իրականացվում են սպասվելիք տարեկան եկամուտների չափով՝ հետեւյալ
ուղղություններով՝

ա) ընթացիկ ծախսեր.

բ) համակարգի զարգացման ծախսեր.

գ) պահուստային հիմնադրամի ձեւավորում (սեփականատերերին կամ
օգտագործողներին պատճառված վնասի փոխհատուցման համար):

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համակարգի տարեկան ծախսերը հաստատվում
են Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի առանձին հավելվածով: Անշարժ
գույքի պետական ռեգիստրի համակարգի եկամուտների և ծախսերի դրական
տարբերության դեպքում տարբերությունն ուղղվում է պետական բյուջե, իսկ
բացասական տարբերության դեպքում այն ֆինանսավորվում է պետական բյուջեից:

Եկամուտների և ծախսերի վերաբերյալ, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,
Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների և Էկոնոմիկայի նախարարությանը տրվում
են հաշվետվություններ:

Համակարգի աշխատավարձի ֆոնդը ձեւավորվում է աշխատողների թվաքանակի և
միջին աշխատավարձի հիման վրա՝ ելնելով նախորդ տարվա հանրապետական միջին
աշխատավարձի (առանց բյուջետային հիմնարկների) կրկնապատիկի չափից:

Աշխատողների խրախուսման նպատակով ստեղծվում է խրախուսման ֆոնդ, որի
չափը չի կարող գերազանցել աշխատավարձի տարեկան ֆոնդը և չպետք է պակաս լինի
դրա քառասուն տոկոսից:

Խրախուսման ֆոնդի չափը հաստատվում է Հայաստանի Հանրապետության
ֆինանսների և Էկոնոմիկայի նախարարության հետ համատեղ՝ տարեկան և
եռամսյակային կտրվածքով:

Պահուստային հիմնադրամի ձեւավորման և օգտագործման կարգը սահմանում է
Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը: Յուրաքանչյուր տարվա ֆինանսական
եկամուտների և ծախսերի դրական տարբերությունն ուղղվում է պետական բյուջե:

ՀՈԴՎԱԾ 50. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԻԱՍԵՂՎԱՆ ՀԱՄԱՎՈՐՈՒՄ ԵՎ ԱՆՏՈՒՄ

Սույն օրենքի ընդունումից հետո անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը մշակում
և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատմանն է ներկայացնում

անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումների ստեղծման եւ գործունեության ժամանակացույցը:

Պետական գրանցման համակարգի հիմնական փաստաթղթերի (գրանցման մատյան, կադաստրային տարածքների եւ ենթատարածքների կադաստրային քարտեզներ) ստեղծումից հետո, անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի որոշմամբ, համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը տրվում է հավաստագիր՝ տվյալ տարածքում պետական գրանցման աշխատանքներ իրականացնելու համար:

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կողմից հավաստագիր ստանալուց հետո տարածքային ստորաբաժանումը համարվում է միակ պետական մարմինը, որն իրավունք ունի իր կողմից սպասարկվող տարածքում իրականացնել պետական գրանցում: Մինչեւ անշարժ գույքի կադաստրային քարտեզների ստեղծումը՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից Յայաստանի Յանրապետության գործող օրենսդրությանը համապատասխան իրականացված պետական գրանցումներն ունեն իրավաբանական ուժ եւ ենթակա չեն վերագրանցման՝ մինչեւ պետական գրանցման սուբյեկտների կողմից գործարքների իրականացումը:

ՀՈՂՎԱԾ 51. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ՍՏԵՂԾՄԱՆ ԵՎ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՑՈՒՅՑԸ

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձինք իրավունք ունեն՝
ա) ստանալ պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական մարմիններից, իրավաբանական անձանցից եւ քաղաքացիներից տեղեկանքներ՝ գույքի օգտագործման, որակական փոփոխությունների, իրավունքների եւ սահմանափակումների մասին.

բ) շահագրգիռ անձանց տեղեկացնելուց հետո ուղղում կատարել գրանցման մատյանում եւ կադաստրային քարտեզներում.

գ) ընդունել պետական գրանցման հետ կապված գերատեսչական ակտեր.

դ) ստուգել պետական գրանցման ներկայացված փաստաթղթերը, անհրաժեշտության դեպքում պահանջել գույքի նկատմամբ իրավունք հաստատող այլ փաստաթղթեր.

ե) մերժել պետական գրանցումը՝ Յայաստանի Յանրապետության օրենսդրությանը չհամապատասխանող փաստաթղթեր ներկայացնելու, պետական գրանցման համար գանձվող վճարները չմուծելու դեպքում.

զ) "Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության Ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին" Յայաստանի Յանրապետության օրենքով սահմանված դեպքերում պետական գրանցման

սուբյեկտներից պահանջել նաեւ այլ տեղեկություններ:

(51-րդ հոդվածը փոփ. 14.12.04 ՅՕ-15-Ե, 26.05.08 ՅՕ-94-Ե օրենքներ)

ՅՈՒՎԱԾ 52. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՌԵԳԻՍՏՐԻ ՊԱՐՏԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ԱՆՉԱՆՑ
ՊԱՐՏԱԿՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձինք պարտավոր են`

ա) կազմակերպել պետական գրանցումը սահմանված ժամկետում.

բ) չհրատարակել, չտարածել պետական կամ առևտրային գաղտնիք հանդիսացող պետական կադաստրի տվյալները, բացառությամբ "Փողերի լվացման եւ ահաբեկչության ֆինանսավորման դեմ պայքարի մասին" Հայաստանի Հանրապետության օրենքով նախատեսված դեպքերի.

գ) ապահովել անշարժ գույքի կադաստրի տվյալների ճշտությունը, ամբողջությունը, մատչելիությունը եւ հրապարակայնությունը.

դ) սահմանված վարձի մուծման դեպքում տալ անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ կազմված կադաստրային գործից քաղվածքներ կամ փաստաթղթերի պատճեններ:

(52-րդ հոդվածը փոփ. 14.12.04 ՅՕ-15-Ե, 26.05.08 ՅՕ-94-Ե օրենքներ)

ՅՈՒՎԱԾ 53. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ԻՐԱԿՈՒՆՔՆԵՐԸ

Պետական գրանցման սուբյեկտներն իրավունք ունեն`

ա) սահմանված կարգով ստանալ տեղեկություններ` գույքի եւ դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ.

բ) վերադասության, դատական կարգով գանգատարկել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձանց գործողությունները.

գ) պահանջել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնատար անձանց գործողությունների կամ անգործության հետեւանքով իրենց հասցված վնասի փոխհատուցում:

ՅՈՒՎԱԾ 54. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՊԱՐՏԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ԱՆՉԱՆՑ

Պետական գրանցման սուբյեկտները պարտավոր են`

ա) գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքների եւ սահմանափակումների

փոփոխության հետ կապված ցանկացած իրավական գործարք երեսուն օրվա ընթացքում ներկայացնել անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանում:

բ) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պահանջով ներկայացնել գույքի նկատմամբ իրավունք հիմնավորող այլ փաստաթղթեր:

գ) վճարել պետական գրանցման համար սահմանված վճարները:

ՀՈԴՎԱԾ 55. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՀԵՏ ԿԱԳՎԱԾ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄԸ

Պետական գրանցման հետ կապված վեճերը լուծվում են վերադասության կամ դատական կարգով:

ՀՈԴՎԱԾ 56. ԱՆՑՈՒՄԱՑԻՆ ԴՐՈՒՅՁՆԵՐ

Սույն օրենքով սահմանված՝ պետական գրանցման համար նախատեսված ժամկետը չի տարածվում մինչև սույն օրենքի ընդունումը Հայաստանի Հանրապետության տարածքում առկա գույքի եւ դրա նկատմամբ իրավունքներ եւ սահմանափակումներ հաստատող փաստաթղթերի վրա: Եշված փաստաթղթերը, անկախ կնքման կամ հաստատման ժամկետից, հիմք են համարվում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներում գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման համար՝ սեփականատերերի եւ օգտագործողների կողմից սահմանված կարգով ներկայացնելու դեպքում:

ՀՈԴՎԱԾ 57. ՄԻՉԱՉԳԱՑԻՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ

Եթե Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով սահմանվում են այլ նորմեր, քան նախատեսված են սույն օրենքով, ապա կիրառվում են միջազգային պայմանագրերի նորմերը:

ՀՈԴՎԱԾ 58. ՕՐԵՆՔԻ ՈՒՇԻ ՄԵՉ ՄՏՆԵԼԸ

Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում հրապարակման պահից:

30 ապրիլի 1999 թ.

30-295