

## ՏԵՂԵԿԱԼՔ

### «ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

#### **Հոդված 7. Իրավունքների գրանցման հաջորդականությունը և առաջնահերթությունը**

1. Պետական գրանցման ավելի վաղ ներկայացված գույքի նկատմամբ իրավունքներն ունեն առաջնահերթություն ավելի ուշ ներկայացված իրավունքների նկատմամբ:

2. Եթե միևնույն գույքի նկատմամբ պետական գրանցման են ներկայացվել բովանդակությամբ իրարամերժ իրավունքներ կամ սահմանափակումներ, ապա գրանցման առաջնահերթությունը տրվում է այն իրավունքին կամ սահմանափակմանը, որն ավելի վաղ է ներկայացված պետական գրանցման, բացառությամբ սույն օրենքի 7.1-ին հոդվածով սահմանված դեպքերի՝ անկախ նման գրանցման համար սահմանված ժամկետից, ընդ որում՝ առաջնահերթությունը որոշվում է ըստ համապատասխան դիմումի ներկայացման ժամանակի:

Գրանցող մարմնում սահմանված կարգով մուտքագրված սահմանափակումը դրա գրանցումը կասեցնելու համար սույն օրենքով սահմանված հիմքերի բացակայության դեպքում մուտքագրման պահից բացառում է դրան հակասող որևէ պետական գրանցում՝ անկախ նման սահմանափակման գրանցման համար սահմանված ժամկետից:

3. Իրավատերը կարող է իր ձեռք բերած գույքը կամ գույքի նկատմամբ իրավունքները տնօրինել, այդ թվում՝ ծանրաբեռնել այլ գույքային իրավունքներով, սույն օրենքով սահմանված կարգով այդ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 3-րդ մասով և «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, **ինչպես նաև սույն օրենքի 46-րդ հոդվածի 4.1-ին և 4.2-րդ մասերով սահմանված** դեպքերի:

4. Գույքի նկատմամբ այլ գույքային իրավունք չի կարող գրանցվել, եթե գրանցված չէ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, բացառությամբ օրենքի ուժով կամ դատական ակտով ճանաչված գույքային իրավունքների, ինչպես նաև սույն օրենքով նախատեսված այլ դեպքերի:

#### **Հոդված 25. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման**

## համար անհրաժեշտ այլ փաստաթղթերը

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև գրանցվող հողամասի հատակագիծը, եթե՝

1) գրանցման ներկայացվող հողամասի նկատմամբ 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել.

2) կատարվելու է 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո գրանցված հողամասի սահմանների փոփոխության (բաժանման, միավորման կամ ուղղման), բացառությամբ գրանցված հողամասերի սահմանների միավորման, պետական գրանցում:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև շինության հատակագիծը, եթե՝

1) գրանցման ներկայացվող շինության նկատմամբ 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել.

2) կատարվելու է նոր ստեղծված (կառուցված) շինությունների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում կամ գրանցված շինությունների վերակառուցման, բաժանման, ինչպես նաև այլ հիմքերով շինությունների մակերեսների փոփոխության պետական գրանցում.

3) օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

3. Գույքի, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի, սեփականության կամ հողամասի կառուցապատման իրավունքների պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև անշարժ գույքի հասցե տրամադրելու մասին իրավասու մարմնի որոշումը, եթե՝

1) իրավահաստատող փաստաթղթերում նշված չէ գրանցման ներկայացվող անշարժ գույքի հասցեն կամ նշված հասցեն չի պարունակում «ներբնակավայրային աշխարհագրական օբյեկտի անվանում» կամ «անշարժ գույքի հերթական համար» վավերապայմանները.

2) ~~ներկայացվում է անշարժ գույքի միավորների բաժանման կամ միավորման պետական գրանցման դիմում:~~

**2) ներկայացվում է անշարժ գույքերի միավորման կամ անշարժ գույքի միավորների բաժանման գրանցման դիմում, բացառությամբ սույն օրենքի 46-րդ հոդվածով սահմանված դեպքերի:**

4. Սույն հոդվածով նախատեսված [հատակագծերի ձևերը](#), [հատակագծերին ներկայացվող պահանջները](#) [և հատակագծերի ներկայացման կարգը](#) սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը: Սույն հոդվածով նախատեսված հատակագծերը պետք է ներկայացվեն միայն էլեկտրոնային եղանակով՝ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով:

**Հոդված 44.**

**Անշարժ գույքի հասցեների գրանցման առանձնահատկությունները**

1. **Բացառությամբ սույն օրենքի 46-րդ հոդվածով սահմանված դեպքերի,** անշարժ գույքի հասցեավորումն իրականացնող լիազոր մարմինների որոշումների (այսուհետ՝ հասցեավորման որոշումներ) հիման վրա անշարժ գույքի նոր հասցեներ տրամադրվելու կամ անշարժ գույքի հասցեների փոփոխության դեպքում գույքի իրավատիրոջ կամ գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի ներկայացմամբ իրականացվում է անշարժ գույքի հասցեի գրանցում:

2. Գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման դիմումին կից ներկայացված հասցեավորման որոշման հիման վրա հասցեն գրանցվում է իրավունքի պետական գրանցման ընթացքում՝ դրա վարույթի իրականացման համար սահմանված ժամկետում:

3. Նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցումը կարող է իրականացվել նաև առանձին՝ առանց գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում իրականացնելու:

4. Նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցումն իրականացվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում՝ անշարժ գույքի միավորի հասցեի համար նախատեսված դաշտում նոր գրառում իրականացնելու կամ առկա գրառումը փոփոխելու միջոցով:

5. Անշարժ գույքի հասցեն համարվում է տրամադրված կամ փոփոխված՝ գրանցման մատյանում նոր կամ փոփոխված հասցեն գրանցելու պահից:

6. Հասցեների գրանցման արդյունքում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը ստեղծում և վարում է անշարժ գույքի հասցեների ռեեստր:

Անշարժ գույքի՝ ըստ դրա գտնվելու վայրի հասցեավորման, ինչպես նաև անշարժ գույքի հասցեների ռեեստրի ստեղծման և վարման կարգը սահմանում է Կառավարությունը:

7. Կառավարության կողմից սահմանված հասցեավորման կարգի պահանջներին անշարժ գույքի հասցեավորումը համապատասխանեցնելու (հասցեավորման կանոնակարգում) գործառույթի իրականացման շրջանակներում անշարժ գույքի հասցեների գրանցումը կարող է իրականացվել նաև անշարժ գույքի հասցեավորումն իրականացնող լիազոր մարմինների ներկայացմամբ:

8. Անշարժ գույքի նոր հասցեի կամ հասցեի փոփոխության գրանցման հիմքով անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ գրանցված իրավունք ունեցող անձանց դիմումով նրանց տրամադրվում է նոր գրանցման վկայական՝ հասցեի փոփոխության վերաբերյալ նշումով:

**Հոդված 46. Անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորումը և բաժանումը**

1. Սույն օրենքով սահմանված կարգով գրանցված սեփականության իրավունք ունեցող սուբյեկտները կարող են բաժանել սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող անշարժ գույքի միավորներն առանձին միավորների կամ միավորել դրանք անշարժ գույքի այլ միավորների հետ:

2. Պետական գրանցման նույն սուբյեկտին պատկանող մեկից ավելի **անշարժ գույքի** միավորների սահմանների միավորման պետական գրանցումն իրականացվում է այդ սուբյեկտի դիմումի հիման վրա, իսկ տարբեր սուբյեկտների պատկանող **անշարժ գույքի** միավորների սահմանների միավորման պետական գրանցումը՝ այդ սուբյեկտների միջև կնքված պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա:

3. Բաժանվող **անշարժ գույքի** միավորի և բաժանումից առաջացող նոր **անշարժ գույքի** միավորների սեփականության սուբյեկտի, սեփականության ձևի կամ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժնեմասերի փոփոխմանը չհանգեցնող անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումն իրականացվում է բաժանվող միավորի սեփականատիրոջ (ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ բոլոր մասնակիցների) դիմումի հիման վրա.

1) բաժանվող **անշարժ գույքի** միավորի և բաժանումից առաջացող նոր **անշարժ գույքի** միավորների սեփականության սուբյեկտի, սեփականության ձևի կամ ընդհանուր սեփականության իրավունքում բաժնեմասերի փոփոխում առաջացնող անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումն իրականացվում է բաժանվող **անշարժ գույքի** միավորի սեփականատերերի պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա.

2) անշարժ գույքի միավորի բաժանման պետական գրանցումը կարող է իրականացվել նաև օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտի հիման վրա՝ իրավատիրոջ կամ դատական ակտերի կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ.

3) սույն մասով նախատեսված դեպքերում պետական գրանցման դիմումին պետք է կցվի բաժանվող **անշարժ գույքի** միավորի սեփականատիրոջ (սեփականատերերի) կողմից հաստատված, պայմանագրի (համաձայնագրի) հիման վրա գույքի բաժանման դեպքում՝ նման պայմանագրի կազմման համար օրենքով սահմանված ձևով հաստատված, իսկ դատական ակտի հիման վրա **անշարժ գույքի** միավորի բաժանման դեպքում՝ դատարանի կողմից հաստատված անշարժ գույքի միավորի բաժանման հատակագիծը:

4. Անշարժ գույքի միավորի որևէ մասի նկատմամբ կնքված գործարքից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար, եթե **անշարժ գույքի** միավորի սեփականատերը նախօրոք՝ սույն հոդվածով սահմանված կարգով՝ այդ մասը չի առանձնացրել որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր, ապա այդ գործարքի կնքման վերաբերյալ փաստաթղթերի հետ միասին իրավունքի պետական գրանցման համար պետք է ներկայացվի նաև տվյալ գործարքի կնքման համար

սահմանված ձևով հաստատված անշարժ գույքի միավորի այդ մասի հատակագիծը:

4.1. Անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սեփականության իրավունքի իրավատերերը կարող են միավորել այդ անշարժ գույքի միավորը սույն օրենքով սահմանված կարգով իրենց անվամբ սեփականության իրավունքով գրանցված անշարժ գույքի միավորի հետ, առանց նախօրոք այդ անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ՝ որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր իրենց անվամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման, պահպանելով սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված առանձնահատկությունը:

4.2. Հողամասերի ընդլայնման նպատակով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման դեպքերում օտարվող և ընդլայնվող հողամասերը գրանցվում են որպես մեկ ընդհանուր անշարժ գույքի միավոր, առանց նախօրոք օտարվող հողամասի նկատմամբ՝ որպես անշարժ գույքի առանձին միավոր ձեռք բերողների անվամբ սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման:

4.3. Սույն հոդվածի 4.1-ին մասով սահմանված դեպքերում իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթերից ծագող և անշարժ գույքերի միավորման իրավունքի պետական գրանցման դիմումում պետք է նշվի այն անշարժ գույքի միավորի հասցեն կամ դրա ծածկագիրը, որի հետ միասին, որպես անշարժ գույքի մեկ միավոր, ներկայացվում է իրավունքի պետական գրանցման:

4.4. Եթե սույն հոդվածի 4.1-ին մասով սահմանված դեպքում չի ներկայացվում միավորվող անշարժ գույքի միավորների հասցեավորման որոշում, ապա նոր առաջացող հասցեավորման օբյեկտը գրանցվում է սեփականության իրավունքով իրավատիրոջ անվամբ գրանցված անշարժ գույքի միավորի հասցեով, բացառությամբ, եթե միավորվող անշարժ գույքի միավորները Կառավարության կողմից սահմանված հասցեավորման կարգի պահանջներին համապատասխան արդեն իսկ գրանցված են առանձին հասցեներով:

4.5. Եթե սույն հոդվածի 4.2-րդ մասով սահմանված դեպքերում չի ներկայացվում միավորվող անշարժ գույքի միավորների հասցեավորման որոշում, ապա նոր առաջացող հասցեավորման օբյեկտը գրանցվում է ընդլայնվող անշարժ գույքի միավորի հասցեով:

4.6. Եթե ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերով հնարավոր է հստակ ճշտել գրանցվող հողամասի բոլոր շրջադարձային (բեկման) կետերի կորրոկինատները, ապա սույն հոդվածի 4.1-ին մասերով սահմանված դեպքում հողամասի հատակագիծ չի պահանջվում:

5. Անշարժ գույքի միավորների սահմանների միավորման կամ բաժանման պետական գրանցումը կարող է մերժվել, եթե նման բաժանումը կամ միավորումը հակասում է օրենքին:

**Հոդված 75. Պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման վճարների մասով արտոնությունները**

1. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար սույն օրենքով սահմանված վճարները չեն գանձվում քաղաքացիներին սեփականության իրավունքով պատկանող, մինչև 1998 թվականի մարտի 1-ը ձեռք բերված և 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո չգրանցված, ինչպես նաև օրենքով սահմանված կարգով գույքային իրավունքները վերականգնված և 1998 թվականի մարտի 1-ից հետո չգրանցված բնակելի նշանակության անշարժ գույքի (բացառությամբ առանձին միավոր հանդիսացող ավտոտնակների) և գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքի առաջին պետական գրանցման դեպքում:

Սույն մասով սահմանված արտոնությունները չեն տարածվում սույն օրենքի 74-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված՝ արագացված կարգով իրավունքների պետական գրանցման վրա:

1.1. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի հետ պետական գրանցման համար օրենքով նախատեսված վճարները տարածամկետ կարգով վճարելու պայմանագրի հիման վրա համայնքի ղեկավարի որոշմամբ օրինական ճանաչված ինքնակամ կառույց հանդիսացող ավտոտնակի և համապատասխան հողամասի նկատմամբ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար սույն օրենքով նախատեսված վճարի գումարը վճարվում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման պահից՝ երկու տարվա ընթացքում, եռամսյակային պարբերականությամբ՝ վճարի մեկ ութերորդի չափով:

2. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և դեպքերում գույքի նկատմամբ սահմանափակում կիրառելու լիազորություն ունեցող իրավասու մարմիններն ազատվում են սահմանափակման պետական գրանցման վճարից:

3. Կառավարության սահմանած ցանկերում ընդգրկված սահմանամերձ և բարձրլեռնային բնակավայրերում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման կամ այդ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար սույն օրենքով սահմանված վճարները գանձվում են 50%-ի չափով:

3.1. Ֆիզիկական անձինք կամ Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմիններն իրենց գույքի կամ գույքային իրավունքների մասին հայցվող՝ սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11.1-12-րդ և 15-րդ (մինչև 10 էջ պատճենահանված փաստաթղթերի մասով) կետերով սահմանված տեղեկության համար ազատվում են տեղեկատվության տրամադրման վճարից:

Սույն մասով սահմանված արտոնությունները չեն տարածվում սույն օրենքի 74-րդ հոդվածի 8-րդ և 11-րդ մասերով սահմանված՝ արագացված կարգով տեղեկատվության տրամադրման վրա:

4. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տվյալների մասին տեղեկատվությունը, բացառությամբ միասնական տեղեկատվության, Հանրապետության նախագահի աշխատակազմին, վարչապետի աշխատակազմին, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմին և պատգամավորներին, Հայաստանի Հանրապետության պետական կառավարման համակարգի մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարզպետարաններին, դատարաններին, Հայաստանի Հանրապետության դատախազությանը և քրեական վարույթի հանրային այլ մասնակիցների, օպերատիվ-հետախուզական գործունեություն իրականացնող մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկին, Հայաստանի Հանրապետության հաշվեքննիչ պալատին, ինքնավար մարմիններին և անկախ պետական մարմիններին, Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների պաշտպանին, հանրային պաշտպանի գրասենյակի ղեկավարին տրամադրվում է անվճար՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենքով իրենց վերապահված լիազորությունների իրականացման համար:

Պետական կառավարման մարմիններին սույն մասով սահմանված կարգով տրամադրված տեղեկատվությունը, ինչպես նաև կադաստրային, տեղագրական կամ հողաշինարարական քարտեզները կարող են վերջիններիս կողմից փոխանցվել այլ անձանց միայն Կառավարության որոշման հիման վրա, որի դիմաց անշարժ գույքի պետական ռեգիստրին հատկացվում է համապատասխան փոխհատուցում:

4.1. Կադաստրային և տեղագրական քարտեզների բազային և թեմատիկ տեղեկատվությունը՝ վեկտորային ֆորմատով, օրթոֆոտոհատակագծերը Հայաստանի Հանրապետության բարձրագույն ուսումնական հաստատություններին տրամադրվում են անվճար՝ բացառապես կրթական նպատակներով օգտագործելու համար:

5. Սույն հոդվածի 4-րդ մասի առաջին պարբերությամբ նախատեսված տեղեկատվությունը այլ անձանց տրամադրվում է անվճար միայն «Տեղեկատվության ազատության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասով և 8-րդ հոդվածի 3-րդ մասով, ինչպես նաև այլ օրենքով սահմանված դեպքերում:

6. Սույն հոդվածով սահմանված տեղեկատվության տրամադրման արտոնությունները, բացառությամբ ֆիզիկական անձանց մասով սույն հոդվածի 3.1-ին մասով սահմանված դեպքերի, չեն տարածվում սույն օրենքի 73-րդ հոդվածի 1-ին մասի 27-րդ և 28-րդ կետերով սահմանված տեղեկատվության տրամադրման վրա:

**7. Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմից՝ համընդհանուր ծանոթացման համար՝ կարող է տրամադրվել անվճար**

տեղեկատվություն: Համընդհանուր ծանոթացման համար անվճար տրամադրվող տեղեկատվության ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը: