**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ**

**1. Կարգավորման ենթակա ոլորտը**

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով (այսուհետ՝ Նախագիծ) կարգավորվում են հետևյալ ոլորտները.

1. անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումների ստեղծում և վերջիններիս տարածքային ընդդատության հարցի կարգավորում,
2. պայմանագրում ստորագրության իսկության ճանաչման գործընթաց և ստորագրության իսկությունը ճանաչված պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցում,
3. կառավարման ավտոմատացված համակարգերի կիրառմամբ ինքնաշխատ եղանակով իրավունքների պետական գրանցում:

**2. Առկա իրավիճակ**

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով նախատեսվում է.

1) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները ստեղծվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարի կողմից և նրա սահմանած տարածքում իրականացնում են համապատասխան գործառույթներ (հոդված 22): «Պետական կառավարման համակարգի մարմինների մասին» օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջների համաձայն՝ Կադաստրի կոմիտեն Կառավարությանը ենթակա մարմին է, իսկ 7-րդ հոդվածի 10-րդ մասի պահանջների համաձայն՝ կառավարությանը և վարչապետին ենթակա մարմնի կանոնադրությունը հաստատում է վարչապետը: «Կառավարչական իրավահարաբերությունների կարգավորման մասին» օրենքի 3-րդ հոդվածում նախատեսված է, որ պետական մարմնի կառուցվածքը սահմանվում է վերջինիս կանոնադրությամբ: Նույն օրենքի 7-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջների համաձայն՝ կառուցվածքային ստորաբաժանումների իրավասությունները սահմանում է մարմնի ղեկավարը՝ հաստատելով դրանց կանոնադրությունները, եթե օրենքով այլ բան նախատեսված չէ,

2) անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումը բոլոր դեպքերում իրականացվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումներում գործող անշարժ գույքի ռեգիստրների կողմից,

3) պայմանագրում ստորագրության իսկության ճանաչման գործընթացը պարզեցված է, իսկ դրանից բխող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է ընդհանուր հիմունքներով՝ անշարժ գույքի ռեգիստրների կողմից 4 աշխատանքային օրվա ընթացքում (գլուխ 5, հոդված 74):

**3. Կարգավորման ենթակա խնդրի սահմանում**

Անհրաժեշտ է՝

1) անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումների ստեղծումը համապատասխանեցնել «Պետական կառավարման համակարգի մարմինների մասին» օրենքի պահանջներին,

2) տարանջատել ինքնաշխատ եղանակով պետական գրանցումը ընդհանուր հիմունքներով պետական գրանցումից,

3) տարանջատել ինքնաշխատ եղանակով պետական գրանցումը ընդհանուր հիմունքներով պետական գրանցումից: Պայմանագրում ստորագրության իսկության ճանաչման գործընթացը կազմակերպել այնպես, որ հնարավորինս բացառվի պայմանագրից բխող իրավունքների (սահմանափակումների) պետական գրանցման խոչընդոտները, որն էլ, իր հերթին, հնարավորություն կտա կազմակերպել ստորագրության իսկությունը ճանաչված պայմանագրից բխող իրավունքների (սահմանափակումների) ինքնաշխատ գրանցումը:

**4. Կարգավորման նպատակները**

Նախագծի նպատակն է կարգավորել վերոնշյալ խնդիրները: Այդ նպատակներով նախագծով նախատեսվում է.

1) **Օրենքի 22-րդ հոդվածում** (Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները) կատարել փոփոխություն այն մասին, որ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները սահմանվում են անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կանոնադրությամբ և անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարի հրամանով սահմանած տարածքում անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի կառուցվածքային ստորաբաժանումները իրականացնում են սույն օրենքով նախատեսված գործառույթներ:

2) **Օրենքի 19-րդ հոդվածում** (Պետական գրանցում իրականացնող լիազոր մարմինը) կատարել լրացում, այն մասին, որ սույն օրենքով սահմանված կարգով գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումը, պետական գրանցման դադարեցումը, կասեցումը և մերժումը գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տեղեկատվության տրամադրումը իրականացնում է Կադաստրի կոմիտեն իր կառուցվածքային ստորաբաժանումների միջոցով, **բացառությամբ սույն օրենքով սահմանված դեպքերի:** Դրան համապատասխան և հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բոլոր վարույթները, անկախ նրանից, թե դրանք իրականացվում են ինքնաշխատ, թե ընդհանուր հիմունքներով, էլեկտրոնային են, փոփոխություն է կատարվում նաև **31-րդ հոդվածի 1-ին մասում**: Նախատեսվում է, որ պետական գրանցման վարույթները և գույքի ու դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման **գործառույթները իրականացվում են («կարող են իրականացվել նաև»-ի փոխարեն) կառավարման ավտոմատացված համակարգերի կիրառմամբ (էլեկտրոնային վարույթներ)**:

3) **Օրենքի 48-րդ հոդվածում** (Պայմանագրերի կողմերի ստորագրությունների իսկության ճանաչման կարգը) կատարվում է փոփոխություն և լրացումներ հետևյալի մասին.

- ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով պայմանագիրը ստորագրող անձինք անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի սպասարկման գրասենյակ պետք է ներկայացնեն Կառավարության կողմից հաստատված օրինակելի **պայմանագրի ծածկագիրը** գեներացված անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով**, իր լիազորությունները հաստատող փաստաթուղթ կամ դրա ծածկագիրը**: Նշված կարգավորման նպատակը հետևյալն է. պայմանագիրը գեներացվում է պետական ռեգիստրի կայքում, այն պետք է կադաստրային գործում պահպանվի էլեկտրոնային, հետևաբար պայմանագիրը ֆիզիկապես ներկայացնելու անհրաժեշտությունը բացակայում է: Բացի այդ դա հնարավորություն է տալիս բացառել պայմանագրի տեսաներածման փուլը և ըստ այդմ ապահովելու բնօրինակ (էլեկտրոնային) պայմանագրի հուսալիությունը:

Լիազորությունը հաստատող փաստաթղթի ծածկագիրը ներկայացնելու վերաբերյալ դրույթի ներառման նպատակն այն է, որ երբ տրված փաստաթուղթը էլեկտրոնային է, և առկա է դրա գոյությունը և իսկությունը առանց փաստաթուղթ ներկայացնելու ստուգելու հնարավորություն, ապա նման փաստաթուղթ չպետք է պահանջվի: Այդ դեպքում ծածկագիրը լրացվում է համապատասխան տիրույթում, որի միջոցով տեսանելի է դառնում համապատասխան փաստաթուղթը:

- Սահմանվում են դրույթներ, ըստ որոնց **պայմանագրում ստորագրությունների իսկության ճանաչման նկատմամբ չի տարածվում էլեկտրոնային եղանակով պետական գրանցման դիմումների ներկայացման դրույթները**: Կարգավորման նպատակն այն է, որ այս դեպքերում պայմանագրի կողմերը բոլոր դեպքերում պետք է ներկայանան սպասարկման գրասենյակ, հետևաբար էլեկտրոնային եղանակով, հեռակա կարգով դիմում գրելն անհնարին է:

- Հնարավոր ռիսկերից, սուբյեկտիվիզմի հետևանքներից խուսափելու համար հոդվածում լրացում է կատարվում այն մասին, որ **ստորագրությունների իսկությունը ճանաչելու լիազորություն ունեցող պաշտոնատար անձը չի կարող ճանաչել իր մերձավոր (թվարկումը տրված է հոդվածում) ազգականների ստորագրությունների իսկությունը:**

4) **Օրենքի 49-րդ հոդվածը** շարադրվում է նոր խմբագրությամբ. փոփոխությունները և լրացումները պայմանավորված են ստորագրությունների իսկության ճանաչման պայմանագրերի կազմման և ներկայացման այնպիսի կարգի սահմանմամբ, որը կբացառի պայմանագրի իսկության նկատմամբ հնարավոր կասկածները:

5) **Օրենքի 50-րդ հոդվածում** (Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերը չընդունելու հիմքերը) կատարվում են լրացումներ, այն մասին, որ

- պայմանագիրը ստորագրելու համար ներկայացած անձի՝ տվյալ պահին **իր գործողությունների նշանակությունը հասկանալու կամ դրանք կառավարելու ունակությունը պարզվում է ընդհանրական բնույթի հարցերի,** որոնց ցանկը սահմանում է անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի ղեկավարը,

- պայմանագիրը չընդունելու հիմք է հանդիսանում պայմանագիրը ստորագրելու համար ներկայացած անձի անձը հասատող փաստաթղթից եթե պարզվում է, որ **ներկայացված անձը չի հանդիսանում պայմանագրում այդ անձի վերաբերյալ տվյալներին համապատասխան անձը, կամ հնարավոր չէ ստուգել անձի ինքնությունը:**

6) **Օրենքի 51-րդ հոդվածում** (Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացվող պայմանագրերի օրինակների քանակը) լրացվում է **պայմանագրի իսկությունը ստուգելու կարգը՝** անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով՝ ծածկագրի մուտքագրմամբ:

7) **Օրենքի 52-րդ հոդվածում** (Ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման բովանդակությունը) լրացվում է պետական գրանցման ժամկետները, ըստ որի Օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ստորագրված և պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը (բառացությամբ՝ բաղկացուցիչ մաս կազմող հավելվածների) իրականացվում է պետական գրանցման դիմումի մուտքագրման պահից մինչև աշխատանքային երկու ժամվա ընթացքում: Դրան համապատասխան լրացում է կատարվում նաև 74-րդ հոդվածում:

8) **Օրենքը լրացվում է նոր 52.1-ին հոդվածով**.

-Որպես առանձին անշարժ գույքի միավոր գրանցված գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման կամ փոխանցմանն ուղղված՝ սույն օրենքի 48-րդ հոդվածով սահմանված կարգով պետական գրանցման համար ընդունված պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է կառավարման ավտոմատացված համակարգի միջոցով՝ ինքնաշխատ եղանակով (այսուհետ՝ ինքնաշխատ պետական գրանցում), բացառությամբ սույն հոդվածի 3-րդ և 4-րդ մասերով սահմանված դեպքերի: Այս դրույթի նպատակն այն է, որ երբ պայմանագրի մաս է հանդիսանում չափագրման փաթեթը, որը պետք է գնահատվի մասնագետի կողմից, ապա այն ենթակա է գրանցման ընդհանուր հիմունքներով:

- ինքնաշխատ պետական գրանցման համար պետական գրանցման դիմումը մուտքագրվում է որպես ինքնաշխատ պետական գրանցման ենթակա առանձնահատկությամբ, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար գրանցման մատյանում գրառման ենթակա անհրաժեշտ տեղեկությունները լրացվում են պայմանագիրը ընդունող և պայմանագրի կողմերի ստորագրությունների իսկությունը ճանաչած պաշտոնատար անձի կողմից: Այս դրույթով ըստ էության հաստատվում է, որ ստորագրության իսկության ճանաչման դեպքում դրանից բխող գրանցումները նույնպես կատարվում են պայմանագիրը ընդունող աշխատակցի միջամտությամբ:

- 1-ին մասով սահմանված պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումները ինքնաշխատ պետական գրանցման ընթացակարգով չեն կարող մուտքագրվել, եթե`

* պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի համաձայն առկա են գրանցված սահմանափակումներ (դրանք բացառում են սահմանափակմանը հակասող իրավունքի գրանցման հնարավորությունը).
* պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքում առկա են նշումներ պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար որևէ փաստաթուղթ, բացառությամբ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված տեղեկանքի, ներկայացնելու պահանջի վերաբերյալ (օրինակ՝ չափագրման փաթեթ).
* պայմանագրի համաձայն առկա է պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի համատեղ սեփականության մասնակից, որի վերաբերյալ տվյալները առկա չեն պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանքում.
* պայմանագիրը ստորագրել է նման գործարք կնքելու իրավասություն չունեցող անձը.
* դիմումի հետ չի ներկայացվել «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ այդ օրենքով սահմանված չափով պետական տուրքի վճարի մուծման անդորրագիրը և սույն օրենքի 71-րդ հոդվածով նախատեսված վճարի մուծման անդորրագիրը.
* դիմումի հետ չի ներկայացվել ՀՀ հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված տեղեկանքը.
* պետական գրանցման ներկայացված պայմանագիրը չի համապատասխանում սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված պահանջներին:

Ինքնաշխատ պետական գրանցման առանձնահատկությամբ եղանակով մուտքագրված դիմումների հիման վրա ինքնաշխատ պետական գրանցում չի իրականացվում, եթե`

* ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված միասնական տեղեկանքի տրամադրումից հետո պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի նկատմամբ էլեկտրոնային գրանցման մատյանում կատարվել է որևէ փոփոխություն, այսինքն՝ միասնական տեղեկանք տրամադրելուց հետո կատարվել է հանգամանքների էական փոփոխություն, որը պայմանագրի կողմերը հաշվի չեն առել մինչև պայմանագիր կնքելը,
* ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված միասնական տեղեկանքի տրամադրումից հետո ներկայացվել է պայմանագրի առարկա անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ պետական գրանցման այլ դիմում.
* պայմանագրով իրավունքը փոխանցող անձի նույնականացման տվյալները չեն համապատասխանում էլեկտրոնային գրանցման մատյանում այդ անձի նույնականացման տվյալներին:

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

9) **Օրենքի 27-րդ հոդվածում** (Իրավունքի պետական գրանցումը), ի նկատի ունենալով վերը նշված փոփոխությունները և այն հանգամանքը, որ իրավունքի դադարեցման դեպքում վկայական չի տրվում, լրացում է կատարվում այն մասին, որ գույքի նկատմամբ իրավունքները և սահմանափակումները համարվում են գրանցված գրանցման մատյանում սահմանված գրառումները կատարելու և պետական գրանցման իրավասություն ունեցող պաշտոնատար անձի կողմից հաստատվելու պահից, բառացությամբ ստորագրության իսկության ճանաչմամբ պայմանավորված իրավունքների գրանցման,

իրավունքի գրանցման դեպքում ձևավորվում է վկայական, բացառությամբ իրավունքի դադարեցման դեպքերի,

վկայականում նշվում են գրանցումն իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը և զբաղեցրած պաշտոնը, բացառությամբ ստորագրության իսկության ճանաչման դեպքերի:

**4. Ակնկալվող արդյունքը**

**Նախագծի ընդունմամբ նախատեսվում է ապահովել իրավական ակտերի միջև ներդաշնակությունը, ինքնաշխատ եղանակով պետական գրանցման մեխանիզմի, ստորագրությունների իսկության ճանաչման և դրանից բխող իրավունքների պետական գրանցման վարույթի արագացված կարգի ներդնումը՝ բացառելով այդ ընթացքում հնարավոր անհամապատասխանությունները:**

**Նախագծի ընդունման դեպքում ակնկալվում է նաև էլեկտրոնային փաստաթղթաշրջանառության աճ, ստորագրությունների իսկության ճանաչման նպատակով ներկայացված պայմանագրերից ծագող իրավունքների ինքնաշխատ եղանակով պետական գրանցման իրականացում:**

**Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

**«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի** ընդունումը ՀՀ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում ծախսերի և եկամուտների էական ավելացում կամ նվազեցում չի առաջացնում:

**Նախագիծը բխում է**

1. Հայաստանի վերափոխման ռազմավարության 2050-ի «Բազմապատկենք և հավասարակշռենք համաշխարհային պահանջարկ ունեցող ժամանակակից ապրանքների, ծառայությունների և համակարգերի արտադրության համար անհրաժեշտ բարձր տեխնոլոգիաների և նորարարությունների ուղղակի և անուղղակի առաջարկն ու պահանջարկը:» մեգանպատակների պահանջներից,

2. ՀՀ կառավարության 2021 թվականի նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների գործունեության միջոցառումների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշմամբ հաստատված հավելվածի՝ Կադաստրի կոմիտեի կողմից իրականացվող՝ ցանկի 2.3-րդ կետում սահմանված «Իրավական դաշտի կարգավորում» և 10-րդ կետում սահմանված «Առցանց, ինքնաշխատ,անշարժ գույքի կադաստրի ներդրում» միջոցառումներից, որոնք ընդգրկում են նաև «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելը: