**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

 **«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2021 ԹՎԱԿԱՆԻ ԱՊՐԻԼԻ 29-Ի N 698-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ**

 **1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).**

 ՀՀ կառավարության 2021 թվականի ապրիլի 29-ի N 698-Ն որոշման (այսուհետ՝ Որոշում) գործող խմբագրության կարգավորումների համատեքստում Կադաստրի կոմիտեի կողմից գույքագրվել են մի խումբ խնդիրներ, որոնց լուծումներն ապահովելու նպատակով նախաձեռնվել է նշված որոշման մեջ փոփոխություններ, լրացումներ կատարելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի մշակումը: Միևնույն ժամանակ, նման փոփոխություններ կատարելու անհրաժեշտությունն առավել արդիական դարձավ թիվ ՎԴ/11987/05/18 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 2023 թվականի հոկտեմբերի 2-ի նախադեպային որոշման առկայության պայմաններում, որով արձանագրվեց, որ ելնելով պետության՝ անձի սեփականության իրավունքի պաշտպանության պոզիտիվ պարտականության բովանդակությունից՝ հանրային իշխանության մարմինները՝ մասնավորապես, Կոմիտեն և համայնքի ղեկավարը, ունենալով կադաստրային քարտեզում առկա սխալն ուղղելու նախաձեռնությամբ հանդես գալու իրավասություն, պարտավոր են հանդես գալ նման նախաձեռնությամբ և այդպիսով վերացնել անձի իրավունքի պետական գրանցման՝ այդ սխալով պայմանավորված խոչընդոտը՝ հաշվի առնելով, որ հանրային իշխանության պոզիտիվ պարտականությունն է ստեղծել անհրաժեշտ պայմաններ անձի հիմնարար իրավունքների, այդ թվում՝ անձի սեփականության իրավունքի իրացման համար։

 **2. Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները.**

Վերը նշվածի համատեքստում՝ նախագծով թիրախավորված խնդիրների խմբերն են՝

* 1. Որոշմամբ հաստատված կադաստրային քարտեզերում սխալների ուղղման կարգի գործող կարգավորումների համաձայն՝ կադաստրային քարտեզներում անշարժ գույքի միավորի գծային չափերի կամ մակերեսների սխալի ուղղումները կատարվում են սեփականատիրոջ կամ իրավատիրոջ դիմումի, հողամասի սահմանները ճշտելու մասին համայնքի ղեկավարի գրության և վերջինիս կողմից հաստատված անշարժ գույքի (հողամասի) միավորների չափագրման փաստաթղթերի կամ իրադրության հատակագծի հիման վրա՝ ուղղվող անշարժ գույքի և ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասերի բոլոր սեփականատերերի և դրանց նկատմամբ այլ իրավունքներ ունեցող անձանց համաձայնությամբ: Այս դրույթի կարգավորմամբ բացակայում էր անշարժ գույքի (հողամասի) միավորի գծային չափերի կամ տեղադիրքի կամ երկրաչափական տեսքի սխալի ուղղումների վերաբերյալ կարգավորումը, բացի այդ՝ գործնականում հիմնավորված չէր ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասերի բոլոր սեփականատերերի և դրանց նկատմամբ այլ իրավունքներ ունեցող անձանց համաձայնության առկայության փաստը, քանզի կարող էին լինել դեպքեր, երբ սահմանակից հողամասի սեփականատերն իր համաձայնությունը տար, սակայն, օրինակ, վարձակալի համաձայնությունը ձեռք բերել հնարավոր չլիներ, որի անհրաժեշտությունը, Որոշման կարգավորման ոլորտը հաշվի առնելով, բացակայում էր :
	2. Նույն տրամաբանության ներքո կարիք կար կարգավորելու նաև համաձայնություն ձեռք բերելու այն դեպքերը, երբ անշարժ գույքի միավորը պատկանում էր ընդհանուր սեփականության իրավունքով մի քանի անձանց, ինչպես նաև թիվ ՎԴ/11987/05/18 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 2023 թվականի հոկտեմբերի 2-ի նախադեպային որոշման համատեքստում, հստակ սահմանելու այն դեպքերը, երբ բավարար հիմքեր կան առանց համաձայնությունների առկայության կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ կատարելու ուղղումներ կադաստրային քարտեզներում:
	3. Անհրաժեշտ էր հստակ կարգավորել նաև համայնքային և պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերին սահմանակից հողամասերի վերաբերյալ ուղղումներ կատարելու գործընթացը, այդ թվում՝ Հողային օրեսգրքի
	60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի առանձնահատկությունների հաշվառմամբ:
	4. Մանրամասն կարգավորման անհրաժեշտություն էր առաջանում նաև այն դեպքերի համար, երբ կադաստրային քարտեզում ուղղվում էին հողամասերի նպատակային, գործառնական նշանակությունները :

 **3. Իրավական ակտի ընդունման արդյունքում ակնկալվող արդյունքը.**

Նախագծի ընդունումը նպատակ է հետապնդում կարգավորելու նախորդ բաժնում ներկայացված հարցերի շրջանակը, և վերջինիս կարգավորման ոլորտում ներառվում են կադաստրային քարտեզում կատարվող փոփոխությունների վերաբերյալ հետևյալ հարաբերությունները.

3.1. Նախագծի ընդունման արդյունքում հստակեցվում է, որ կադաստրային քարտեզներում անշարժ գույքի (հողամասի) միավորի գծային չափերի կամ տեղադիրքի կամ երկրաչափական տեսքի սխալի ուղղումներ կատարելու համար հիմք են հանդիսանում անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կամ իրավատիրոջ կողմից ներկայացված դիմումը և որակավորված անձի կողմից կազմված անշարժ գույքի (հողամասի) միավորների չափագրման փաստաթղթերը կամ իրադրության հատակագիծը, ուղղվող անշարժ գույքի և ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասերի սեփականատերերի, իսկ գրանցված գրավի իրավունքի առկայության դեպքում՝ նաև գրավառուի համաձայնությամբ: Ընդ որում՝ ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասն ընդհանուր սեփականություն հանդիսանալու դեպքում սեփականատերերից մեկի կողմից տված համաձայնությունը համարվում է բոլոր համասեփականատերերի հետ համաձայնեցրած, եթե համաձայնություն տվողը սահմանված կարգով գրավոր հայտարարությամբ հավաստում է մյուս համասեփականատերերի համաձայնության մասին : Այսինքն՝ հանվել է նախկինում գործող պահանջը՝ ներկայացնելու նաև հողամասի սահմանները ճշտելու մասին համայնքի ղեկավարի գրություն և վերջինիս կողմից հաստատված անշարժ գույքի (հողամասի) միավորների չափագրման փաստաթղթեր կամ իրադրության հատակագիծ: Միևնույն ժամանակ, հանվել է նախկինում գործող պահանջը՝ ներկայացնելու բոլոր սեփականատերերի և այլ իրավունքներ ունեցող անձանց համաձայնությունը և փոխարենը սահմանվել միայն գրավառուի համաձայնության մասին պայմանը՝ գրավի իրավահարաբերությունների բնույթի հաշվառմամբ:

 3.2. Նախագծով, ի թիվս այլնի, սահմանվել է, որ այն դեպքում, երբ կադաստրային քարտեզի ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասի իրավատեր կամ գրանցված սեփականատեր է հանդիսանում պետությունը կամ համայնքը, ապա ուղղման նպատակով կազմված հողամասի հատակագծի այն հատվածը (սահմանագիծը), որը սահմանակից է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի հետ, համաձայնեցվում է համայնքի ղեկավարի հետ: Նման կարգավորման տրամաբանությունը բխում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 128-րդ հոդվածի 1-ին մասի կարգավորումներից, որի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները քաղաքացիական օրենսդրությամբ ու այլ իրավական ակտերով կարգավորվող հարաբերություններում հանդես են գալիս այդ հարաբերությունների մյուս մասնակիցների` քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հետ հավասար հիմունքներով: Այսինքն՝ եթե փոփոխվող միավորի սահմանակից հողամասի սեփականատեր/իրավատեր է հանդես գալիս համայնքը կամ պետությունը, միայն այդ պարագայում կպահանջվի համայնքի համաձայնությունը՝ իրեն սահմանակից հատվածի փոփոխությունների կատարման համար:

 3.3. Նախագծով սահմանվում են նոր կարգավորումներ՝ համաձայնեցման ընթացակարգն առավել դյուրին և թվային դարձնելու նպատակով, որոնց համաձայն՝ նշված համաձայնությունը ստանալու նպատակով որակավորված անձի կողմից չափագրողի էլեկտրոնային գրասենյակի միջոցով հողամասի հատակագիծն ուղարկվում է համայնքի էլեկտրոնային գրասենյակ, որի արդյունքում տրվում է համապատասխան համաձայնություն կամ վերջինիս տրամադրումը մերժվում է:

3.4. Ընդ որում, առանձնահատուկ կարգավորումներ են նախատեսվում նաև այն հողամասերի ներգրավվածության պարագայում, որոնց վերաբերյալ փոփոխությունները կատարվում են Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված կամ պետության անվամբ իրավունքի պետական գրանցում ստացած հողերի հաշվին: Այս դեպքում համաձայնությունը կարող է տրվել միայն տվյալ ոլորտի լիազոր պետական մարմնի դրական եզրակացության հիման վրա, որի բացակայության պարագայում՝ համաձայնության տրամադումը մերժվում է:

Նախագծով սահմանվել են նաև որակավորում ունեցող անձի կողմից ներկայացված հատակագիծը համայնքի և տվյալ ոլորտի լիազոր պետական մարմնի հետ համաձայնեցնելու հստակ ժամկետներ, մասնավորապես՝ հայցվող համաձայնությունը տրամադրվում կամ վերջինիս տրամադրումը մերժվում է որակավորում ունեցող անձի կողմից հատակագիծը համաձայնեցման ներկայացնելուն հաջորդող օրվանից 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում, իսկ տվյալ ոլորտի լիազոր պետական մարմինների կողմից եզրակացություն ստանալու անհրաժեշտության դեպքում՝ եզրակացությունը ստանալուն հաջորդող օրվանից 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Ընդ որում՝ հստակ նշվում է որ, եթե ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասի իրավատեր կամ գրանցված սեփականատեր է հանդիսանում պետությունը, կադաստրային քարտեզի ուղղումը կարող է կատարվել միայն տվյալ ոլորտի լիազոր պետական մարմնի դրական եզրակացության առկայությամբ։

3.5. Էական ենք համարում ընդգծել Նախագծով սահմանված այն կարգավորումները, որոնք վերաբերում են Կադաստրի կոմիտեի նախաձեռնությամբ կատարվող կադաստրային քարտեզի ուղղումներին: Մասնավորապես՝ եթե իրավունքի պետական գրանցման հիմք հանդիսացած քարտեզահատակագծային փաստաթղթերի տվյալները բավարար են կադաստրային քարտեզում հողամասի սահմաններն ուղղելու համար, ապա ուղղումները կատարվում են լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ ոչ լիարժեք տվյալների առկայության պարագայում ուղղումները կարող են կատարվել նաև հողամասի սահմանների առանձին հատվածների մասով: Նախագծով հստակեցվում է նաև, որ երբ կադաստրային քարտեզի ուղղման արդյունքում փոփոխվող սահմանակից հողամասի սահմանները չեն համապատասխանում իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած քարտեզահատակագծային տվյալներին, ապա կից հողամասի սահմանների ուղղումն իրականացվում է Կադաստրի կոմիտեի նախաձեռնությամբ՝ հիմք ընդունելով ուղղման նպատակով ներկայացված սահմանագիծը և արխիվային փաստաթղթերում առկա տվյալները։

 3.6. Նախագծով նոր տեսակի, առավել արդյունավետ կարգավորումներ են սահմանվել այն դեպքերի համար, երբ սահմանների ուղղումները հիմնավորվում են բարձր լուծաչափով (մինչև 10 սմ) օրթոֆոտոհատակագծերով : Նոր կարգավորումների համաձայն՝ սահմանված հստակ վավերապայմանների առկայության դեպքում ուղղումը հնարավոր կլինի կատարել առանց ուղղվող հողամասերի սեփականատերերի համաձայնության։

3.7. Միևնույն ժամանակ, Նախագծով սահմանվել է, որ այն պարագայում, երբ կադաստրային քարտեզում թաղամասի սահմանների սխալը պայմանավորված է օբյեկտների (ճանապարհներ ու երկաթուղային ցանցեր, փողոցներ, ջրանցքներ, ցամաքուրդներ և բնական արգելքներ (ձորեր, ձորակներ, հեղեղատներ, գետեր, գետակներ, ջրբաժաններ և այլն)) կադաստրային քարտեզում արտացոլված չլինելու հանգամանքով՝ այն արտացոլվում է ըստ օրթոֆոտոհատակագծերի։ Ուղղված կադաստրային քարտեզներում ճշտվում են նաև արտացոլված օբյեկտների հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակությունները, ինչպես նաև սեփականության սուբյեկտը՝ ըստ փաստացի և առկա տվյալների։

3.8. Նախագծի կարգավորման առարկայի մեջ ներառված են նաև ինչպես իրավունքի պետական գրանցում ստացած, այնպես էլ չստացած հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունների ուղղումների վերաբերյալ դրույթները: Նախագծի համաձայն՝ իրավունքի պետական գրանցում ստացած հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունների ուղղումները կադաստրային քարտեզներում կատարվում են գրանցված և հողամասի նկատմամբ իրավունքի ձեռքբերումը հաստատող փաստաթղթերի տվյալներին համապատասխան։ Համապատասխան ուղղումների ճշտությունն ապահովելու նպատակով նախատեսված ընդհանուր կանոնից բացառություն է սահմանվել այն հողամասերի համար, որոնք «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով առաջին անգամ իրավունքի պետական գրանցում կատարելիս հանդիսացել են չկառուցապատված հողամասեր։

Գործնականում հայտնաբերված բազմաթիվ խնդիրների հաշվառմամբ՝ Նախագծով նաև կարգավորվել են այն դեպքերը, երբ հողամասերն անհատույց սեփականության իրավունքով համայնքներին փոխանցելու մասին ՀՀ կառավարության որոշումների տվյալների և կադաստրային քարտեզի տվյալների միջև առկա են անհամապատասխանություններ: Այս դեպքերի համար սահմանվել է, որ ուղղումները կատարվում են ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշման հիման վրա կոմիտեի նախաձեռնությամբ՝ հողամասերի հնարավոր նույնականացման սահմաններում, եթե չկան հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունները սահմանող ավելի ուշ ընդունված իրավական ակտեր:

Ամփոփելով վերոշարադրյալը՝ շեշտադրենք, որ Նախագծով կատարվող փոփոխությունների արդյունքում կադաստրային քարտեզների ուղղման գործընթացն առավել կհստակեցվի, կընդլայնվի Կադաստրի կոմիտեի նախաձեռնությամբ իրականացվող ուղղումների շրջանակը, հստակ կսահմանվեն պահանջվող փաստաթղթերը, դրանց ներկայացման ընթացակարգերը: Մեր դիտարկմամբ՝ նման փոփոխությունների ընդունման արդյունքում հնարավոր կլինի ստեղծել բավարար իրավական հիմքեր՝ նշված ոլորտում առաջացող բազմաթիվ դատական և արտադատական վեճերի լուծմանն ուղղված նոր մեխանիզմներ ունենալու, ինչպես նաև զարգացող դատական պրակտիկային համահունչ գործելու նպատակով:

 **4. Նախագծի ընդունման կապակցությամբ ՀՀ պետական բյուջեի եկամուտների ավելացումներ կամ նվազեցումներ չեն նախատեսվում:**

 **5. Նախագիծը մշակմանը ներգրավված մարմինները.**

 **Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

 **6. Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ.**

 Նախագծերը չեն բխում Հայաստանի Հանրապետության ռազմավարական փաստաթղթերից: