



## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎ ՊԱՏԳԱՄԱՎՈՐ

0095, Բ.Երևան, Մ.Բաղրամյան պող., 19

Մենյակ 323 (2-րդ մասնաշենք), Հեռ. +374 11 513299 (1299)

Էլ. Փոստ՝ arusyak.julhakyan@parliament.am

№ 041

«11» փետրվարի 2021թ.

Հայաստանի Հանրապետության  
Ազգային ժողովի նախագահ  
ԱՐԱՐԱՏ ՄԻՐԶՈՅԱՆԻՆ

Հարգարժան պարոն Միրզոյան,

Ղեկավարվելով Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 109-րդ հոդվածի 1-ին մասով, «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 65-րդ հոդվածի 1-ին մասով և 67-րդ հոդվածով՝ օրենսդրական նախաձեռնության կարգով Ձեզ է ներկայացվում «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին օրենքի նախագիծը:

ՀՀ ԱԺ աշխատակարգի 25-րդ կետի համաձայն՝ սույն գրությանը կցվում են՝

1. օրենքի նախագիծը (հիմնական զեկուցող՝ ՍՈՒՐԵՆ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ),
2. օրենքի նախագծի ընդունման հիմնավորումը,
3. գործող օրենքի այն հոդվածի մասին տեղեկանքը, որում առաջարկվում է կատարել փոփոխություն:

Խնդրում եմ օրենքի ներկայացված նախագիծը սահմանված կարգով դնել շրջանառության մեջ:

Առդիր՝ 10 թերթ:

Հարգանքով՝

Սուրեն Գրիգորյան

Արուսյակ Զուլհալյան

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ**

**ՕՐԵՆՔ**

**«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի  
Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին**

**Հոդված 1.** «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999 թվականի ապրիլի 14-ի ՀՕ-295 օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 35-րդ հոդվածի՝

1) 3-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«3. Գույքի սեփականատեր չհանդիսացող անձի այլ գույքային իրավունքների պետական գրանցումը՝ բացառությամբ հիփոթեքի պետական գրանցման, ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք են օրենքով նման իրավունքի դադարման համար նախատեսված հիմքերը հաստատող փաստաթղթերը, ընդ որում՝».

2) 3-րդ մասի առաջին կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«1) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետը ավարտվելուց հետո պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումի հիման վրա ուժը կորցրած է ճանաչվում, եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված չէ, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված.».

3) 3-րդ մասը լրացնել նոր 1.1) կետով հետևյալ խմբագրությամբ.

«1.1) եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված է, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված, ապա պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած է ճանաչվում պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելու օրվան հաջորդող 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում կողմերից որևէ մեկի ներկայացրած դիմումի հիման վրա»:

4) 3-րդ մասի 2-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«2) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում, այդ թվում՝ օրենքի կամ պայմանագրի ուժով անորոշ ժամկետով կնքված պայմանագրի, կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել՝».

5) 3-րդ մասի 2-րդ կետի «ա.» ենթակետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«ա. պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ համաձայնագրի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով,».

6) 3-րդ մասի 2-րդ կետը լրացնել նոր «գ.», «դ.» և «ե.» կետերով խմբագրությամբ.

«գ. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված՝ պայմանագրից հրաժարվելու ծանուցման մասին փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով,

դ. դատական ակտի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով կամ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ,

ե. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքում որոշակի իրադարձությունների վրա հասնելու պայմաններում պայմանագրի գործողության անհնարինությունը նախատեսող փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով,».

7) լրացնել նոր 5-րդ մասով հետևյալ խմբագրությամբ.

«5. Սույն հոդվածի իմաստով օրենքով նախատեսված պատշաճ ծանուցում է համարվում ծանուցումը, որը կատարվել է պատվիրված նամակով՝ հանձնման մասին ծանուցմամբ, առձեռն փոխանցմամբ, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ օրենքով սահմանված հրապարակային եղանակով: Սույն հոդվածի ծանուցման նկատմամբ չի տարածվում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 330.1-ին հոդվածի 5-րդ մասի դրույթները:»:

**Հոդված 2** Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

## **ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

### **«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին նախագծի**

#### **1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը (նպատակը)**

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսդրությունը նախատեսում է այդ իրավունքի սուբյեկտների միջև այնպիսի պայմանագրերի կնքման հնարավորություն, որոնց պայմանների համաձայն պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կամ այն կարող է չվերսկսվել այդ պայմանագրի կողմերից միայն մեկի կամաարտահայտության արդյունքում:

Օրինակ՝ համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի «Նոր ժամկետով վարձակալության պայմանագիր կնքելը» վերտառությամբ 624-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ եթե պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո վարձակալը, վարձատուի առարկությունների բացակայությամբ, շարունակում է օգտվել գույքից, պայմանագիրը ճանաչվում է վերսկսված՝ նույն պայմաններով անորոշ ժամկետով:

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի «Վարձակալության պայմանագրի ժամկետը» վերտառությամբ 612-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ եթե վարձակալության ժամկետը պայմանագրում որոշված չէ, ապա վարձակալության պայմանագիրը կնքված է համարվում անորոշ ժամկետով: Այդ դեպքում կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ հրաժարվելու վարձակալության պայմանագրից, այդ մասին մյուս կողմին մեկ ամիս առաջ, իսկ անշարժ գույքի վարձակալության դեպքում՝ երեք ամիս առաջ տեղեկացնելով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով: Անորոշ ժամկետով կնքված վարձակալության պայմանագիրը դադարեցնելու համար օրենքով կամ պայմանագրով կարող է սահմանվել տեղեկացման այլ ժամկետ:

Վերոնշյալ դրույթներից բխում է, որ կոնկրետ հանգամանքների առկայության դեպքում և կոնկրետ պայմաններում վարձակալության պայմանագրի մի կողմի գործողության արդյունքներում վարձակալության պայմանագրի գործողությունը կարող է չչարունակվել: Նմանատիպ իրավիճակ կարող է առկա լինել նաև այլ պայմանագրերի դեպքում:

Միննույն ժամանակ գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման և դրանց դադարման հետ կապված հասարակական հարաբերությունները կարգավորող գործող օրենսդրությունը հնարավորություն չի տալիս մի անձի կամաարտահայտության արդյունքում ուժը կորցրած ճանաչել անշարժ գույքի նկատմամբ վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը: Այսինքն առկա մի իրավիճակ, երբ ընթացակարգային կանոնները գործնականում անհնար են դարձնում երաշխավորված նյութական իրավունքի իրացումը:

Վերոգրյալից զատ առկա է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը գործողության ժամկետը չավարտված պայմանագրերի հիման վրա կատարված պետական գրանցման ուժը կորցրած ճանաչելու նոր հիմքերով լրացնելու անհրաժեշտություն, ինչը նույնպես պայմանավորված է երաշխավորված նյութական իրավունքի իրացումն ապահովելու հրամայականով:

## **2. Կարգավորման բնույթը**

Նախագծով առաջարկվում է փոփոխել և լրացնել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը, ինչի արդյունքում պայմանագրից բխող իրավունքների պետական գրանցումը կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել այդ իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող մարմնի կողմից:

1. պայմանագրի որևէ կողմի դիմումի հիման վրա, եթե պայմանագրի գործողության ժամկետը ավարտվելուց հետո օրենքով կամ պայմանագրով

նախատեսված չէ, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված.

2. եթե պայմանագրի գործողության ժամկետը ավարտվելուց հետո օրենքով կամ պայմանագրով չնայած նախատեսված է, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված, սակայն պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելու օրվան հաջորդող 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում այդ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի կողմից ներկայացվել է դիմում.

3. պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումի հիման վրա օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված՝ պայմանագրից հրաժարվելու ծանուցման մասին փաստը հաստատող փաստաթուղթը ներկայացնելով.

4. պայմանագրի որևէ կողմի դիմումի հիման վրա օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքում որոշակի իրադարձությունների վրա հասնելու պայմաններում պայմանագրի գործողության անհնարինությունը նախատեսող փաստը հաստատող փաստաթուղթը ներկայացնելով:

### **3. Ակնկալվող արդյունքը**

Նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է երաշխավորված նյութական իրավունքի գործնականում իրացնելու ապահովում:

## ՏԵՂԵԿԱՆՔ

### ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔԻ ՓՈՓՈԽՎՈՂ ԵՎ ԼՐԱՑՎՈՂ ՀՈԴՎԱԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

#### **Հոդված 35. Իրավունքի դադարման պետական գրանցումը և գրանցված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելը**

(վերնագիրը փոփ. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)

1. Իրավունքի դադարման պետական գրանցումն իրականացվում է գրանցված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու միջոցով, գրանցման մատյանում իրավունքի դադարման վերաբերյալ համապատասխան գրառումներ կատարելով:

2. Գույքի կամ դրա օրենքով սահմանված մասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը համարվում է ուժը կորցրած ճանաչված՝ այդ գույքի կամ դրա համապատասխան մասի նկատմամբ օրենքով սահմանված հիմքով սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցում իրականացվելու պահից:

2.1. Գործող սեփականության իրավունքի պետական գրանցման դադարեցումն առանց սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման իրականացվում է՝

1) գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի սեփականության իրավունքը դադարեցնող դատական ակտի հիման վրա՝ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ.

2) պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալի ուղղման դեպքում՝ գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի դիմումի և իրավասու մարմնի կողմից համապատասխան ուղղումը կատարելու մասին գրության հիման վրա:

3. Գույքի սեփականատեր չհանդիսացող անձի այլ գույքային իրավունքների պետական գրանցումը՝ բացառությամբ հիփոթեքի պետական գրանցման, ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք են օրենքով նման իրավունքի դադարման համար նախատեսված հիմքերը հաստատող փաստաթղթերը, ընդ որում՝



~~3. Գույքի սեփականատեր չհանդիսացող անձի այլ գույքային իրավունքների պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք են օրենքով նման իրավունքի դադարման համար նախատեսված հանգամանքները հաստատող փաստաթղթերը, ընդ որում՝~~

~~1) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետը ավարտվելուց հետո պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումի հիման վրա ուժը կորցրած է ճանաչվում, եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված չէ, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված.~~

~~1) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը՝ բացառությամբ հիփոթեքի պետական գրանցման, պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո ուժը կորցրած է ճանաչվում պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումի հիման վրա, եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված է, որ տվյալ — պայմանագրի — գործողության — ժամկետի — ավարտով — կողմերի պարտավորությունները դադարում են, իսկ եթե գույքային իրավունքի ձեռք բերման համար հիմք հանդիսացած պայմանագրով կամ օրենքով պայմանագրի ժամկետի ավարտով կողմերի պարտավորությունների դադարման վերաբերյալ պայման սահմանված չէ, ապա նման պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագրի հիման վրա իրականացված իրավունքի պետական գրանցումը կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել պայմանագրի կողմերի համատեղ դիմումի, պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ համաձայնագրի կամ դատական ակտի հիման վրա.~~

~~1.1) եթե օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված է, որ պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելուց հետո պայմանագիրը համապատասխան պայմանների պահպանված լինելու դեպքում ճանաչվում է վերսկսված, ապա պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած է ճանաչվում պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելու օրվան~~

հաջորդող 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում կողմերից որևէ մեկի ներկայացրած դիմումի հիման վրա.

2) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում, այդ թվում՝ օրենքի կամ պայմանագրի ուժով անորոշ ժամկետով կնքված պայմանագրի, կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել՝

~~2) պայմանագրի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը, բացառությամբ հիփոթեքի պետական գրանցման, պայմանագրի գործողության ժամկետի ընթացքում կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել՝~~

ա. պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ համաձայնագրի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով.

~~ա. պայմանագիրը լուծելու վերաբերյալ համաձայնագրի կամ դատական ակտի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով, իսկ դատական ակտի դեպքում՝ նաև շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ,~~

բ. պայմանագրի կողմերի համատեղ դիմումի հիման վրա.

գ. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված՝ պայմանագրից հրաժարվելու ճանուցման մասին փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով.

դ. դատական ակտի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով կամ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ.

ե. օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքում որոշակի իրադարձությունների վրա հասնելու պայմաններում պայմանագրի գործողության անհնարինությունը նախատեսող փաստը հաստատող փաստաթղթի հիման վրա՝ պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի դիմումով.

3) օրենքի ուժով, դատական կամ այլ իրավական ակտի հիման վրա ձեռք բերված իրավունքի պետական գրանցումը կարող է ուժը կորցրած ճանաչվել նման իրավունքի

դադարման համար օրենքով սահմանված հիմքերով՝ այդ հիմքերը հաստատող փաստաթղթերի հիման վրա:

4. Հիփոթեքի պետական գրանցումը ուժը կորցրած ճանաչելու հիմքերը սահմանվում են սույն օրենքի 41-րդ հոդվածով:

5. Սույն հոդվածի իմաստով օրենքով նախատեսված պատշաճ ծանուցում է համարվում ծանուցումը, որը կատարվել է պատվիրված նամակով՝ հանձնման մասին ծանուցմամբ, առձեռն փոխանցմամբ, իսկ դրա անհնարինության դեպքում՝ օրենքով սահմանված հրապարակային եղանակով: Սույն հոդվածի ծանուցման նկատմամբ չի տարածվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 330.1-ին հոդվածի 5-րդ մասի դրույթները:

***(35-րդ հոդվածը փոփ., լրաց. 20.10.16 ՀՕ-166-Ն)***