**ЗАКОН**

**РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**

Принят Национальным Собранием 14 апреля 1999 года

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО**

**ГЛАВА 1**

***ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ   
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 1.** | **Сфера действия Закона** |

1. Настоящий Закон определяет правовые основы государственной регистрации прав, ограничений прав на имущество (далее — ограничения), предоставления информации об имуществе, прав на него, ограничений, прав и обязанностей органа, осуществляющего регистрацию, особенности производства по государственной регистрации прав на имущество и ограничений.

2. Если международными договорами, ратифицированными Республикой Армения, установлены иные нормы, то применяются нормы международных договоров.

3. На государственную регистрацию прав на имущество и ограничений, осуществляемую в порядке, установленном настоящим Законом, распространяются нормы, установленные Законом Республики Армения "О борьбе против отмывания денег и финансирования терроризма".

4. На функции по государственной регистрации прав на имущество и ограничений и по предоставлению информации в порядке, установленном настоящим Законом, не распространяются требования, установленные вторым предложением части 2 и первым предложением части 3 статьи 5 Закона Республики Армения "О государственных управленческих учреждениях".

5. Нормы, установленные настоящим Законом, не распространяются на отношения, связанные с регистрацией права залога в отношении активов, заложенных с целью выпуска облигаций с ипотечным покрытием и обеспеченных активами ценных бумаг, предусмотренных Законами Республики Армения “Об облигациях с ипотечным покрытием” и “О секьюритизации активов и об обеспеченных активами ценных бумагах”.

6. В целях организации государственной регистрации уполномоченный республиканский орган государственного управления может принять другие правовые акты, регулирующие особенности государственной регистрации, предоставления информации, а также особенности делопроизводства по удостоверению подлинности подписей в сделках с недвижимым имуществом.

7. Отношения, связанные с регистрацией права залога недвижимого имущества, права аренды по договору лизинга, регулируются Законом Республики Армения "О регистрации обеспеченных прав на движимое имущество".

8. С целью ведения кадастра движимого имущества перечень движимого имущества, подлежащего учету, порядок ведения кадастра движимого имущества, формы журналов учета, а также органы, осуществляющие учет, устанавливает Правительство Республики Армения.

***(статья 1 изменена, дополнена в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 2.** | **Основные понятия, используемые в Законе** |

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

**единый государственный кадастр недвижимого имущества** — единый государственный систематизированный реестр сведений о недвижимом имуществе, который ведется по всей территории Республики Армения и основан на описании границ единиц недвижимого имущества на кадастровых картах (планах);

**ведение единого государственного кадастра недвижимого имущества** — единая функция государственной регистрации прав на имущество и ограничений, кадастровой оценки, кадастрового учета имущества, сбора информации об имуществе, о правах на него, об ограничениях прав, создания информационного банка и управления им;

**единица недвижимого имущества** — часть имущества, составляющая единое пространственное целое, которая является объектом права собственности или иных имущественных прав одного лица, а в случае общей собственности — более одного лица;

**объект недвижимого имущества** — неотделимые по своему целевому назначению единицы недвижимого имущества, которые могут не быть сопредельными, однако по своему целевому использованию неотделимы друг от друга как инженерные, линейные, дорожные, магистральные и иные системы и инфраструктуры, а также составляющие часть таких единиц или неотделимые друг от друга сети коммуникаций (железнодорожная линия, кабельная линия, трубопровод и так далее);

**адрес недвижимого имущества** — определенным образом систематизированная совокупность реквизитов, по которой однозначно определяется местоположение объекта адресации в населенном пункте, и которая содержит как минимум следующие реквизиты: марз, община, географический объект внутри населенного пункта (квартал, площадь, улица, проспект, переулок, проезд, тупик, парк и так далее), порядковый номер недвижимого имущества;

**общее имущество собственников многоквартирного дома** — имущество, установленное пунктом 1 статьи 224 Гражданского кодекса Республики Армения;

**имущество** — недвижимое имущество: земельные участки, являющиеся недвижимым имуществом участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, подземные и наземные, а также строящиеся здания, строения и иное имущество, прикрепленное к земле;

**инвентаризационные документы** — документы, составленные в результате инвентаризации, технической паспортизации или регистрации недвижимого имущества или установленные законодательством для оформления завершения этих функций, составленные до 1 марта 1998 года уполномоченными органами, осуществляющими инвентаризацию, техническую паспортизацию или регистрацию земельных участков, зданий, строений;

**субъект зарегистрированного права** — субъект права, зарегистрированного в установленном настоящим Законом порядке. По части прав, приобретенных за счет активов договорных инвестиционных фондов, от имени субъектов зарегистрированного права выступает и осуществляет права и обязанности, предусмотренные настоящим Законом, управляющий данным инвестиционным фондом;

**правообладатель** — субъект, приобретенное которым право на имущество не запрещенным законодательством Республики Армения способом, еще не подверглось государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Законом;

**документы, устанавливающие приобретение права** — письменный документ, необходимый и достаточный для правового оформления завершения процедуры, установленной законодательством для приобретения прав, подлежащих государственной регистрации по установленным законом основаниям, в том числе гражданско-правовые договоры, индивидуальные акты органов государственного управления или местного самоуправления, судебные акты, а для права, признанного законом — письменные документы, подтверждающие юридические факты, являющиеся необходимой и достаточной предпосылкой для приобретения такого права согласно этому закону;

**правоподтверждающие документы** — документы, подтверждающие факт приобретения права и инвентаризационные документы;

**кадастровый код** — сочетание цифр, которое присваивается единице недвижимого имущества или ее отдельным частям, или объекту недвижимого имущества и сохраняется до тех пор, пока эта единица или этот объект существует как одно единое, неразделимое по пространственному или целевому назначению целое, или пока не была изменена кадастровая территория или субтерритория данной единицы;

**план земельного участка** — начерченный в установленном для использования масштабе топографический чертеж (карта) земельного участка, на котором в пределах данного земельного участка изображены состояние и границы земельного участка на момент последней съемки и в соответствии с последним землеустроительным проектом;

**кадастр движимого имущества** — единая информационная система учетных данных по видам движимого имущества, подлежащего учету согласно законодательству Республики Армения, и данных о подлежащих государственной регистрации правах на движимое имущество и ограничениях, об их возникновении, изменении, передаче и прекращении;

**ведение кадастра движимого имущества** — учет движимого имущества по видам и ведение журналов учета уполномоченными государственными органами, а также государственная регистрация подлежащих регистрации прав на движимое имущество, ограничений, их возникновения, изменения, передачи и прекращения;

**план строения** — отображение в определенном масштабе и посредством условных знаков горизонтального разреза этажей здания, строения, а в случае отдельно стоящих зданий, строений — также их местоположения на земельном участке;

**государственная регистрация** — обязательная функция, подлежащая осуществлению органом, в установленном настоящим Законом порядке осуществляющим государственную регистрацию, которая направлена на обеспечение признания государством возникновения, изменения, передачи, прекращения прав на имущество и ограничений, а также обеспечение защиты государством зарегистрированных прав на имущество, сбора, доступности, объективности, непрерывности и единства данных единого государственного кадастра недвижимого имущества;

**офис обслуживания** — обособленное подразделение Государственного регистра недвижимого имущества, которое принимает заявления для осуществления функций Государственного регистра недвижимого имущества и предоставляет документы, составленные в результате осуществления этих функций.

***(статья 2 дополнена в соответствии с HO-217-N от 12 ноября 2012 года, HO-143-N от 24 ноября 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 3.** | **Основные принципы и задачи государственной регистрации** |

Основными принципами и задачами государственной регистрации являются:

1) признание, обеспечение и защита государством зарегистрированных прав на имущество и ограничений;

2) создание и управление информационной системой по правам на имущество, ограничениям, данным кадастровой оценки, кадастрового учета имущества;

3) обеспечение доступности, объективности, непрерывности и единства данных об имуществе, зарегистрированных правах на него и ограничениях;

4) содействие становлению рынка недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 4.** | **Субъекты государственной регистрации** |

Субъектами государственной регистрации являются Республика Армения, общины Республики Армения, физические и юридические лица, иностранные государства, административно-территориальные единицы и организации иностранных государств.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 5.** | **Содержание государственной регистрации** |

1. Государственная регистрация включает:

1) государственную регистрацию возникновения, прекращения, передачи, изменения права собственности, пользования, ипотеки в отношении имущества, застройки земельных участков, сервитута, а также иных имущественных прав, предусмотренных законом;

2) государственную регистрацию применения, изменения, прекращения ограничений в отношении правомочия распоряжения, пользования или владения имуществом, а также ограничений осуществления имущественных прав.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 6.** | **Презумпция осведомленности о государственной регистрации и достоверности зарегистрированных прав** |

1. Зарегистрированные права на имущество и ограничения имеют юридическую силу, а все субъекты считаются информированными об их регистрации независимо от того, осведомлены они об этом в действительности или нет.

2. Сведения, внесенные в единый реестр государственной регистрации прав, считаются правильными и имеют доказательную силу до тех пор, пока они не будут признаны утратившими силу, недействительными или ничтожными в порядке, установленном законодательством Республики Армения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 7.** | **Последовательность и приоритетность регистрации прав** |

1. Права на имущество, представленные на государственную регистрацию раньше, имеют приоритет над правами, представленными позднее.

2. Если в отношении одного и того же имущества на государственную регистрацию были представлены взаимоисключающие по содержанию права или ограничения, то приоритет регистрации отдается праву или ограничению, которое было представлено на государственную регистрацию раньше, за исключением установленных статьей 7.1 настоящего Закона случаев, независимо от срока, установленного для такой регистрации, при этом приоритет определяется исходя из даты представления соответствующего заявления.

Ограничение, внесенное в установленном порядке в регистрирующий орган, в случае отсутствия установленных настоящим Законом оснований для приостановления его регистрации, с момента внесения исключает любую государственную регистрацию, противоречащую ему, независимо от срока, установленного для регистрации такого ограничения.

3. Правообладатель может распоряжаться приобретенным им имуществом или правами на имущество, в том числе обременять его прочими имущественными правами после государственной регистрации прав на это имущество в порядке, установленном настоящим Законом.

4. Иное имущественное право в отношении имущества не может быть зарегистрировано, если не зарегистрировано право собственности на данное имущество, за исключением имущественных прав, признанных законом или судебным актом, а также иных случаев, предусмотренных настоящим Законом.

***(статья 7 дополнена в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 7.1.** | **Предварительная отметка об имущественном праве на имущество** |

1. Государственный регистр недвижимого имущества до государственной регистрации вытекающего из договора права на имущество по уведомлению нотариуса делает предварительную отметку относительно имущественного права на имя правообладателя имущества.

***(статья 7.1 дополнена в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 8.** | **Основания для государственной регистрации прав на имущество** |

1. Основаниями для государственной регистрации прав на имущество в порядке, установленном настоящим Законом, являются правоустанавливающие документы, а в отношении особенностей государственной регистрации, предусмотренных главой 4 настоящего Закона, также документы, установленные этой главой.

2. Обязанность представления правоустанавливающих документов для государственной регистрации прав на имущество несут лица, подающие заявление о государственной регистрации прав, за исключением случаев, когда обязанность представления или приобретения правоустанавливающих документов для государственной регистрации имущественных прав физических или юридических лиц согласно законодательству Республики Армения возложена на государственные органы или органы местного самоуправления.

3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан поместить на своем официальном сайте перечни устанавливающих приобретение права документов, необходимых для государственной регистрации, — по отдельным основаниям для приобретения прав на имущество.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 9.** | **Требование целостности правоустанавливающих документов** |

1. Право собственности на какое-либо здание или строение (далее — строение) или право застройщика на строение, построенное лицом, имеющим право на застройку земельного участка, не может быть зарегистрировано, если не были представлены или в регистрирующем органе нет правоустанавливающих документов о праве обращающегося за регистрацией правообладателя на обремененный этим строением земельный участок (требование целостности правоустанавливающих документов).

2. Требование целостности правоустанавливающих документов не распространяется на государственную регистрацию прав на строения (квартиры, нежилые помещения), находящиеся в многоквартирных домах, включенных ранее в государственный или общинный жилищный фонд.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 10.** | **Государственная регистрация ограничений** |

1. Основаниями для государственной регистрации ограничений являются:

1) судебные акты, решения органов, обеспечивающих принудительное исполнение судебных актов, органов, осуществляющих уголовное преследование, а также в случаях, предусмотренных законом, других государственных органов (далее — компетентные органы, применяющие ограничение), принятые в порядке, установленном законодательством Республики Армения;

2) правовые акты государственных органов или органов местного самоуправления (далее — административные органы, применяющие ограничение), на основании которых в случаях и порядке, предусмотренных законом, может ограничиваться осуществление имущественных прав граждан или юридических лиц;

3) в случае ограничений, применяемых согласно закону, документы, подтверждающие наличие необходимых и достаточных условий для применения ограничения, если такое требование предусмотрено законом;

4) документы о заключении сделок, содержащие не противоречащее закону условие ограничения осуществления прав на имущество.

2. Государственная регистрация ограничений на основаниях, установленных пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, осуществляется на основании судебного акта или решения, представленного органом, применяющим ограничение, государственная регистрация ограничений на основаниях, установленных пунктом 4, осуществляется по представлению одной из сторон сделки, содержащей условие ограничения, а государственная регистрация ограничений на основаниях, установленных пунктом 3, может осуществляться также без соответствующего заявления, если согласно закону, устанавливающему ограничение, или правовому акту, обеспечивающему его применение, это обязательство возложено на регистрирующий орган.

3. В случае невозможности однозначного определения объекта или субъекта применения ограничения на основании содержания документов, представленных для регистрации ограничения, регистрирующий орган в течение одного дня после получения документов приостанавливает государственную регистрацию ограничения, письменно уведомляя об этом компетентный орган, применивший ограничение, с указанием причин приостановления.

Регистрация ограничения на основаниях, предусмотренных настоящей частью, не может быть приостановлена, если в представленных документах как минимум указаны:

1) кадастровый код или адрес единицы недвижимого имущества, являющейся объектом ограничения, или сведения, четко описывающие место нахождения имущества, и имя (наименование) какого-либо лица, имеющего зарегистрированное право на имущество;

2) в случае ограничения прав физического лица — имя, фамилия, дата рождения, а также серия и номер документа, удостоверяющего личность, или номер карты социального обеспечения физического лица;

3) в случае ограничения прав юридического лица — полное наименование юридического лица.

4. Приостановленное производство по государственной регистрации ограничения возобновляется в случае предоставления органом, применяющим ограничение, дополнительных сведений для определения объекта или субъекта ограничения.

5. Ограничение, зарегистрированное на основаниях, установленных пунктом 4 части 1 настоящей статьи, может исключить государственную регистрацию права, противоречащего ему, только в случаях, предусмотренных законом.

6. В случае отсутствия оснований для приостановления регистрации ограничения, регистрирующий орган осуществляет государственную регистрацию ограничения, уведомляя об этом орган, применивший ограничение, или соответствующую сторону сделки.

7. Государственная регистрация прекращения ограничений, зарегистрированных в порядке, установленном настоящей статьей, осуществляется на основании соответствующего документа об отмене (прекращении) ограничения, а в случаях, предусмотренных законом, также с выявлением таких обстоятельств, которые на основании закона способствуют прекращению действия примененного ограничения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 11.** | **Доступность информации единого государственного кадастра недвижимого имущества** |

1. Свобода информации единого государственного кадастра недвижимого имущества ограничивается ограниченной доступностью сведений, содержащих государственную, служебную или охраняемую законом иную тайну.

2. Сведения единого государственного кадастра недвижимого имущества, содержащие государственную или служебную тайну, предоставляются в случаях и порядке, установленных Законом Республики Армения "О государственной и служебной тайне".

Сведения единого государственного кадастра недвижимого имущества, являющиеся частью информации государственного картографо-геодезического фонда, предоставляются в порядке, установленном Правительством Республики Армения.

3. Из созданной, собранной регистрирующим органом информации в результате осуществления функции государственной регистрации, в том числе представленной для регистрации информации, а также информации, имеющейся в инвентаризационных документах на недвижимое имущество, независимо от ее материального носителя (далее — информация правового кадастра) не считаются личной и семейной тайной физических лиц, а также коммерческой тайной юридических лиц следующие сведения:

1) сведения, внесенные в единый реестр государственной регистрации прав на имущество и ограничений;

2) текстовые и цифровые данные, являющиеся основанием для исчисления кадастровой стоимости (чистого дохода) земельного участка и строений;

3) иные сведения, являющиеся общедоступными согласно закону.

4. Иные сведения, являющиеся частью информации правового кадастра, не указанные в части 3 настоящей статьи (в том числе в виде копий документов или выписок), могут предоставляться:

1) сведения об имущественных правах, их приобретении или основаниях для их регистрации — правообладателям этих прав, субъектам зарегистрированного права, органам, предусмотренным частью 5 настоящей статьи.

Данные сведения могут предоставляться иным лицам с согласия правообладателей или субъектов зарегистрированного права;

2) сведения о сделках или об их отдельных условиях — сторонам этих сделок, органам, предусмотренным частью 5 настоящей статьи.

Данные сведения могут предоставляться иным лицам с согласия сторон сделки.

5. Сведения, предусмотренные настоящей статьей, могут предоставляться без соответствующего согласия судам, органам, осуществляющим уголовное преследование, а также в случаях, предусмотренных законодательством Республики Армения, органам государственного управления или органам местного самоуправления, а отношения, связанные с опубликованием или соблюдением конфиденциальности данных сведений этими органами, регулируются законом и иными правовыми актами, регулирующими функции соответствующих органов.

Сведения, предусмотренные пунктом 1 части 4 настоящей статьи, без соответствующего согласия могут предоставляться также адвокатам для оказания юридической помощи.

***(статья 11 дополнена в соответствии с HO-104-N от 30 сентября 2013 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 12.** | **Основные документы системы государственной регистрации** |

1. Основными документами, которые создаются в результате государственной регистрации, являются:

1) единый реестр государственной регистрации прав на имущество и ограничений (далее — реестр);

2) кадастровая карта (план);

3) кадастровое дело, составленное для каждой единицы недвижимого имущества (далее — кадастровое дело).

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 13.** | **Реестр и порядок его ведения** |

1. Реестр — это электронный, а в предусмотренных настоящим Законом случаях также бумажный документ, в который в целях осуществления государственной регистрации вносятся следующие группы сведений о единице недвижимого имущества:

1) сведения, идентифицирующие единицу недвижимого имущества, включающие кадастровые коды, площадь земельных участков, строений, целевое и функциональное назначение земельного участка или земельных угодий, целевое назначение строений, адрес единицы недвижимого имущества (за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения);

2) сведения о регистрации прав на единицу недвижимого имущества или ее отдельную часть, включающие регистрируемые права, имя (наименование) правообладателя, иные данные, необходимые для идентификации правообладателя, а также перечень документов, послуживших основанием для государственной регистрации;

3) сведения об ограничениях и предварительной отметке, которые включают:

а. в случае ограничения — вид и характер регистрируемого ограничения, при наличии — срок, сведения о применяющем органе, название документа, послужившего основанием для государственной регистрации ограничения, и другие реквизиты;

б. в случае предварительной отметки — сведения о виде права на единицу недвижимого имущества или ее часть, данные правообладателя, в пользу которого осуществляется предварительная отметка о праве.

В случае строящегося многоквартирного или подразделенного здания объектом предварительной отметки может быть обособленная единица, предусмотренная архитектурно-строительным проектом здания (квартира, нежилое помещение);

4) дополнительные сведения, включающие иные необходимые данные, касающиеся регистрации права или ограничения.

2. Государственная регистрация осуществляется в электронном реестре, за исключением случаев, когда:

1) при возникновении программно-аппаратных или коммуникационных сбоев автоматизированной системы ведения электронного реестра государственная регистрация осуществляется путем внесения тех же сведений в бумажный реестр, которые в течение одного дня после устранения технических препятствий для государственной регистрации в электронном реестре переносятся в электронный реестр с осуществлением соответствующей записи в бумажном реестре с указанием дня и часа переноса данных.

3. Форма реестра и порядок заполнения в нем сведений устанавливаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

***(статья 13 отредактирована в соответствии с HՕ-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 14.** | **Кадастровая карта (план)** |

1. Кадастровые карты (планы) являются уменьшенными и обобщенными отображениями местности в соответствующем масштабе и посредством условных знаков, на которых изображены единицы недвижимого имущества, их местоположение, границы, площадь, виды и типы, наземные и подземные коммуникационные сети и другие данные.

2. Отмеченные на кадастровых картах (планах) координаты поворотных (переломных) точек земельных участков, зданий, строений и иного прикрепленного имущества должны быть связаны с действующей в Республике Армения единой геодезической координатной системой.

3. Порядок кадастрового кодирования недвижимого имущества устанавливается Правительством Республики Армения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 15.** | **Границы единицы недвижимого имущества (земельного участка) и их сохранение** |

1. Границы единицы недвижимого имущества (земельного участка) определяются по связанным с действующей в Республике Армения единой геодезической координатной системой координатам поворотных (переломных) точек земельного участка.

Координаты поворотных (переломных) точек границ единицы недвижимого имущества (земельного участка) служат основой для закрепления границ земельного участка межевыми знаками в местности.

2. Метод определения границ, технические требования к их точности, виды межевых знаков устанавливаются Государственным регистром недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 16.** | **Осуществление картографической, геодезической, обмерной (учетной) и землеустроительной деятельности на территории Республики Армения** |

1. Картографической, геодезической, обмерной (учетной) и землеустроительной деятельностью на территории Республики Армения могут заниматься лица, получившие квалификационный аттестат от уполномоченного государственного органа.

2. Обязательные требования к осуществлению картографических, геодезических, обмерных (учетных) и землеустроительных работ, порядок и условия проведения аттестации, форма квалификационного аттестата устанавливаются Правительством Республики Армения.

1) основаниями для приостановления действия квалификационного аттестата для картографических, геодезических, обмерных (учетных) и землеустроительных работ (далее — аттестат) являются:

а. судебный акт о приостановлении действия аттестата;

б. несоблюдение обязательных требований к осуществлению картографических, геодезических, обмерных (учетных) и землеустроительных работ, установленных постановлением Правительства;

2) приказ руководителя уполномоченного государственного органа о приостановлении действия аттестата в течение 1 рабочего дня со дня его принятия предоставляется или надлежащим образом отправляется лицу, получившему квалификацию. Действие аттестата приостанавливается до устранения причин приостановления;

3) за период приостановления действия аттестата квалифицированное лицо не имеет права осуществлять картографическую, геодезическую, обмерную (учетную) и землеустроительную деятельность, за исключением случаев, когда эта деятельность направлена на устранение причин приостановления;

4) основаниями для прекращения действия аттестата являются:

а. наличие обнаруженных в дальнейшем ложных или искаженных данных в документах, представленных для получения аттестата;

б. судебный акт о признании квалифицированного лица недееспособным или ограниченно дееспособным или о лишении квалифицированного лица права заниматься определенной деятельностью;

в. заявление квалифицированного лица о прекращении действия аттестата;

г. осуществление деятельности в период приостановления действия аттестата;

д. приостановление действия аттестата дважды в течение одного года;

е. документ, подтверждающий смерть квалифицированного лица;

5) приказ руководителя уполномоченного государственного органа о прекращении действия аттестата в течение 1 рабочего дня после его принятия (за исключением подпункта "е" настоящего пункта) предоставляется или надлежащим образом отправляется лицу, получившему квалификацию;

6) приостановление и прекращение действия аттестата осуществляются по приказу руководителя уполномоченного государственного органа на основании заключения постоянной комиссии по вопросам профессиональной квалификации заявителей в сфере картографической, геодезической, обмерной (учетной) и землеустроительной деятельности на территории Республики Армения. Порядок обжалования приказов о приостановлении и прекращении действия аттестата устанавливается Правительством Республики Армения;

7) после прекращения действия аттестата лицо может обратиться за получением нового аттестата спустя шесть месяцев со дня прекращения действия аттестата.

3. Регистрирующий орган не несет ответственности за качество указанных в настоящей статье работ и достоверность данных лиц, получивших квалификацию.

4. Работы, указанные в части 1 настоящей статьи, осуществляются за счет средств собственника (пользователя) недвижимого имущества.

***(статья 16 изменена, дополнена в соответствии с HO-277-N от 15 ноября 2011 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 17.** | **Кадастровое дело** |

1. На основании документов, представленных для государственной регистрации или с другой целью, о каждой единице недвижимого имущества (независимо от государственной регистрации) составляется отдельное кадастровое дело, в котором хранятся представленные документы, а также документы, составленные осуществляющим государственную регистрацию уполномоченным органом в результате осуществления функций государственной регистрации, предоставления информации и иных функций, связанных с ведением кадастра недвижимого имущества (далее — документы кадастрового дела).

2. Кадастровое дело ведется как в бумажной, так и в электронной форме.

3. Документы на имущество и документы, подтверждающие зарегистрированные права на имущество и ограничения, хранятся бессрочно в документарной форме и на электронных носителях.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 18.** | **Права на имущество и ограничения, возникающие на основании закона и имеющие юридическую силу, независимо от государственной регистрации** |

1. Компании, распределяющие электроэнергию, в случаях и порядке, установленных законом, имеют право ограниченного пользования принадлежащими другим лицам земельными участками, прочно связанными с ними зданиями и строениями (сервитут), для установки, эксплуатации, обслуживания электроустановок, воздушных линий и кабелей, подстанций и опорных столбов, их зон безопасности и права доступа.

2. Права на имущество и ограничения имеют юридическую силу независимо от государственной регистрации:

1) до принятия настоящего Закона — для общественных нужд — право доступа в целях обслуживания и содержания линейных и инженерно-транспортных сооружений (электрокоммуникаций, радиотелефонной связи, водопроводных линий, каналов, железнодорожных линий, автодорог и т.д.), строений;

2) права супругов, детей и других лиц, находящихся под опекой, которые установлены законодательством Республики Армения, даже если эти права не были отдельно зарегистрированы;

3) установленные законодательством Республики Армения ограничения, являющиеся общим правилом и запретом (связанные с здравоохранением, обороной, охраной окружающей среды и т.д.);

4) до регистрации в установленном законодательством Республики Армения порядке — сервитут, установленный настоящим Законом в пользу компаний, распределяющих электроэнергию.

**ГЛАВА 2**

***СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 19.** | **Уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию** |

1. Государственная регистрация прав на имущество и ограничений, предоставление информации об имуществе и правах на него и ограничениях в порядке, установленном настоящим Законом, осуществляются уполномоченным Правительством Республики Армения республиканским органом государственного управления (далее — Государственный регистр недвижимого имущества), который ведет единый государственный кадастр недвижимого имущества посредством обособленных (территориальных) подразделений.

2. По предложению руководителя Государственного регистра недвижимого имущества руководители, заместители руководителей, начальники отделов, главные специалисты структурных, территориальных подразделений Государственного регистра недвижимого имущества с их согласия могут должностным лицом, имеющим правомочие назначать на должность, быть переведены из одного структурного или территориального подразделения в другое структурное или территориальное подразделение на эквивалентную должность, с уведомлением об этом Совета гражданской службы Республики Армения (ротация должностных лиц Государственного регистра недвижимого имущества).

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 20.** | **Полномочия Государственного регистра недвижимого имущества** |

Государственный регистр недвижимого имущества является республиканским органом государственного управления, который разрабатывает и реализует на территории Республики Армения общую политику в сфере рынка недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на имущество с целью признания и обеспечения прав на имущество, ограничений, осуществляет предварительную отметку об имущественном праве в отношении имущества, создание информационной системы об имуществе, предоставление информации, управление и контроль над деятельностью системы, а также иные функции, предусмотренные законодательством Республики Армения.

***(статья 20 дополнена в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 21.** | **Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества** |

1. Руководителя Государственного регистра недвижимого имущества Республики Армения назначает и освобождает от должности Президент Республики Армения по предложению Премьер-министра Республики Армения.

2. Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества Республики Армения не может занимать другой должности, быть членом представительного органа, выполнять иную оплачиваемую работу (за исключением педагогической, научной и творческой работы).

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 22.** | **Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества** |

1. Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества создаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества и на определенной им территории осуществляют функции государственной регистрации прав на имущество, предоставления информации единого государственного кадастра недвижимого имущества, принятия заявлений об осуществлении функций Государственного регистра недвижимого имущества, предоставления документов, составленных в результате осуществления этих функций, а также другие функции, предусмотренные законодательством Республики Армения.

2. Территориальная подведомственность функций государственной регистрации и предоставления информации, принятия заявлений о государственной регистрации и предоставления информации между территориальными подразделениями Государственного регистра недвижимого имущества устанавливается руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 23.** | **Должностные лица, имеющие полномочие на осуществление государственной регистрации** |

1. В порядке, установленном настоящим Законом, в территориальных подразделениях Государственного регистра недвижимого имущества государственную регистрацию осуществляют должностные лица, которые в силу занимаемой должности имеют полномочие на осуществление государственной регистрации.

Перечень должностей, предусматривающих полномочие на осуществление государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Законом, устанавливает руководитель Государственного регистра недвижимого имущества.

2. Должностным лицам, имеющим полномочие на осуществление государственной регистрации, запрещается регистрировать права на имущество на свои имена или на имена своих близких родственников (родители, супруги, дети, братья, сестры).

**ГЛАВА 3**

***ПРОИЗВОДСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 24.** | **Инициирование производства по государственной регистрации права** |

1. Основанием для инициирования производства по государственной регистрации является заявление, представленное правообладателем, обращающимся за государственной регистрацией права в любой офис обслуживания Государственного регистра недвижимого имущества (независимо от места нахождения имущества).

2. В заявлении обязательно указываются:

1) адрес или место нахождения имущества (может быть указан также код единицы);

2) в случае физических лиц — данные документов заявителей, удостоверяющих личность, установленные Законодательством Республики Армения (имя, фамилия, отчество, дата рождения, адрес жительства, наименование документа, серия и номер);

3) в случае юридических лиц — полное наименование, место нахождения;

4) требование, предъявляемое заявлением;

5) перечень документов, прилагаемых к заявлению;

6) дата представления заявления;

7) подпись заявителя;

8) в случае юридических лиц — также номер государственной регистрации.

3. Заявители должны явиться с документами, удостоверяющими личность, и представить наряду с заявлением:

1) фотокопию документа, удостоверяющего личность (в случае отсутствия фотокопии, документ копирует сотрудник, принимающий заявление);

2) квитанции об уплате государственной пошлины, платежей за государственную регистрацию, необходимые для государственной регистрации права правоустанавливающие документы, а в случаях, предусмотренных статьей 25 настоящего Закона, также другие документы, установленные этой же статьей.

4. Документы представляются в одном экземпляре — подлинный экземпляр или удостоверенная в установленном порядке копия. Содержание и какая-либо часть этих документов не должны быть заполнены карандашом, не должны содержать помарок, неподтвержденных в установленном порядке исправлений, а также препятствующих точному восприятию содержания повреждений.

5. Для инициирования производства по государственной регистрации права общей собственности на имущество достаточно заявления одного из участников общей собственности.

6. Права, вытекающие из сделок (за исключением односторонних сделок), направленных на возникновение, изменение, передачу прав на недвижимое имущество, должны быть представлены на государственную регистрацию не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня нотариального заверения этих сделок.

Несоблюдение требования настоящей части приводит к недействительности сделки. Такая сделка ничтожна.

Заявление о государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, может представить любая из сторон этой сделки.

7. Заявление представляет лично правообладатель или лицо, являющееся стороной сделки, установленной частью 6 настоящей статьи, а в случае правообладателей или сторон сделки, которые являются юридическими лицами — орган юридического лица (должностное лицо), наделенный полномочием выступать от имени данного юридического лица без доверенности, за исключением случаев, когда:

1) заявление представляет лицо, выступающее от имени правообладателя на основании доверенности, заверенной нотариусом или выданной в простой письменной форме;

2) заявление представляет опекун, попечитель или другой законный представитель правообладателя;

3) заявление представляет заинтересованное лицо — для государственной регистрации возникновения, изменения, передачи или прекращения права на основании судебного акта.

8. Личность заявителя проверяется на основании оригинала установленного законодательством Республики Армения документа, удостоверяющего личность, или заверенной в установленном порядке копии, без которых заявление не принимается. Представленное заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются в присутствии заявителя и учитываются в журнале учета заявлений, после чего заявителю предоставляется расписка с указанием дня, часа, минуты регистрации заявления, номера регистрации, данных заявителя, требования, предъявляемого заявлением, и перечня прилагаемых к заявлению документов.

Форма, порядок ведения журнала учета заявлений и бланк расписки, предоставляемой заявителю, утверждаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

9. Ответственность за подлинность приложенных к заявлению документов несут лица, представившие документы.

***(статья 24 изменена, дополнена в соответствии с HO-173-N от 22 июня 2012 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 25.** | **Иные документы, необходимые для государственной регистрации прав на имущество** |

1. Для государственной регистрации прав на имущество должен быть представлен также план регистрируемого земельного участка, если:

1) в отношении земельного участка, представляемого на регистрацию, после 1 марта 1998 года не осуществлялась государственная регистрация прав;

2) будет осуществляться государственная регистрация изменения, раздела или объединения границ земельного участка, зарегистрированного после 1 марта 1998 года (за исключением объединения границ зарегистрированных земельных участков).

2. Для государственной регистрации прав на имущество должен быть представлен также план строения, если:

1) в отношении строения, представляемого на регистрацию, после 1 марта 1998 года не осуществлялась государственная регистрация прав;

2) будет осуществляться государственная регистрация прав на вновь созданные (построенные) строения или государственная регистрация перестройки, раздела зарегистрированных строений, а также изменения площади строений на других основаниях;

3) в иных случаях, установленных законом.

3. Для государственной регистрации прав собственности на имущество, за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения, или застройки земельного участка должно быть представлено также решение компетентного органа о предоставлении адреса недвижимого имущества, если:

1) в правоустанавливающих документах не указан адрес недвижимого имущества, представляемого на регистрацию, или указанный адрес не содержит реквизитов "наименование географического объекта внутри населенного пункта" или "порядковый номер недвижимого имущества";

2) представляется заявление о государственной регистрации раздела или объединения единиц недвижимого имущества.

4. Формы планов, предусмотренных настоящей статьей, и требования к планам устанавливаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 26.** | **Представление заявлений о государственной регистрации электронным способом** |

1. Заявление о государственной регистрации и документы, прилагаемые к заявлению согласно настоящему Закону, могут представляться (загружаться) также электронным способом, посредством электронной системы на официальном сайте органа, осуществляющего регистрацию, в случае чего заявление и соответствие электронных копий представляемых документов их подлинным экземплярам заверяются электронной подписью представляющего лица.

2. Порядок представления заявлений и документов электронным способом, а также основания для приостановления производства по государственной регистрации по техническим причинам, связанным с этим порядком, устанавливает Правительство Республики Армения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 27.** | **Осуществление государственной регистрации прав** |

1. После регистрации заявления регистрирующий орган изучает правоустанавливающие документы, представленные для государственной регистрации права, и при отсутствии предусмотренных настоящим Законом оснований для приостановления, прекращения производства по государственной регистрации или отказе в государственной регистрации осуществляет государственную регистрацию права путем внесения предусмотренных статьей 13 настоящего Закона данных в журнал.

2. Права на имущество и ограничения считаются зарегистрированными с момента осуществления предусмотренных записей в реестре и их утверждения должностным лицом, имеющим полномочие на осуществление государственной регистрации.

3. После государственной регистрации права, субъектам зарегистрированного права предоставляется свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество (далее — свидетельство о регистрации), которое подтверждает факт осуществления государственной регистрации права, представленного на регистрацию.

4. В свидетельстве о регистрации должны быть указаны:

1) имена (наименования) субъектов зарегистрированного права;

2) сведения, идентифицирующие единицу недвижимого имущества, включающие кадастровые коды, площади земельных участков, строений, целевое и функциональное назначение земельного участка или земельного угодья, целевое назначение строений;

3) адрес единицы недвижимого имущества, а в случае земельных участков сельскохозяйственного назначения — название общины (при наличии — также местности);

4) правоустанавливающие документы, послужившие основанием для государственной регистрации;

5) осуществленные в ходе государственной регистрации данного права записи, установленные пунктами 2 и 4 части 1 статьи 13 настоящего Закона.

5. Форма свидетельства о регистрации и особенности заполнения в нем данных устанавливаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

6. Приобретенные за счет активов договорных инвестиционных фондов права регистрируются на имя управляющего соответствующим инвестиционным фондом (в свидетельстве о регистрации указывается наименование управляющего данным инвестиционным фондом) с упоминанием, что он является управляющим данным инвестиционным фондом и выступает от имени субъектов зарегистрированного права (участников инвестиционного фонда). Изменение состава участников договорного фонда не приводит к необходимости внесения изменений в свидетельстве о регистрации.

***(статья 27 дополнена в соответствии с HO-217-N от 12 ноября 2012 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 28.** | **Приостановление производства по государственной регистрации права** |

1. Орган, осуществляющий государственную регистрацию права, приостанавливает производство по государственной регистрации права, если:

1) с заявлением не были представлены необходимые для принятия решения о государственной регистрации документы или сведения, предусмотренные законодательством Республики Армения или настоящим Законом;

2) исходя из представленных правоустанавливающих документов, невозможно четко уточнить право или ограничение, подлежащее регистрации, личность правообладателя или единицу недвижимого имущества, являющегося объектом регистрации права (ограничения);

3) не уплачена сумма за предоставление соответствующих услуг;

4) правоустанавливающие документы составлены с нарушением обязательных требований, установленных законодательством Республики Армения для подобных документов, в том числе с нарушением требований установленной формы или части 4 статьи 24 настоящего Закона;

5) имеется не обоснованное документами несоответствие между представленной площадью имущества и площадью, указанной в реестре или в инвентаризационных документах (в случае отсутствия регистрации), которое не возникло вследствие технической ошибки;

6) по решению компетентного органа приостановлено действие представленных документов или их частей, касающихся данного права или ограничения;

7) представлен судебный акт, которым приостановлено производство по государственной регистрации;

8) имеются иные основания, установленные законом.

2. В случаях, предусмотренных пунктами 1-5 части 1 настоящей статьи, производство по регистрации возобновляется после устранения обстоятельств, послуживших основанием для его приостановления, но не позднее чем по истечении 30 календарных дней со дня принятия решения о приостановлении, а в случаях, предусмотренных пунктами 6 и 7, производство по регистрации возобновляется после прекращения действия правового акта, послужившего основанием для его приостановления или после истечения срока приостановления, установленного актом о приостановлении.

3. Началом срока приостановления государственной регистрации считается день вручения заявителю уведомления о приостановлении надлежащим образом.

Уведомление считается врученным надлежащим образом, если оно было вручено заявителю из рук в руки с подписью о получении, было отправлено заказным письмом с уведомлением о вручении, а в случае заявлений, поданных электронным способом, если электронный документ уведомления был направлен заявителю посредством электронной системы, при этом, в случае неполучения заявителем уведомления из рук в руки в течение пяти дней со дня принятия решения о приостановлении, за исключением уведомлений о приостановлении, связанных с заявлениями, представленными электронным способом, оно направляется заявителю по почте.

4. В уведомлении о приостановлении производства по государственной регистрации обязательно должны быть указаны все основания для приостановления производства, документы или сведения, необходимые для устранения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления, а также ссылки на правовые акты, на основании которых выдвинуто требование представления этих документов или сведений.

5. Если имеется более одного основания для приостановления производства по государственной регистрации, то производство приостанавливается по всем имеющимся основаниям.

6. В случае возобновления производства по регистрации срок регистрации исчисляется с момента возобновления производства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 29.** | **Прекращение производства по государственной регистрации права** |

1. Орган, осуществляющий государственную регистрацию права, прекращает производство по государственной регистрации, если:

1) в ходе производства по государственной регистрации правообладатель предъявил требование о прекращении производства по государственной регистрации;

2) в установленный срок приостановления производства по государственной регистрации не были представлены документы или сведения об устранении оснований для приостановления;

3) в ходе регистрации официально стало известно, что представленное на государственную регистрацию право или ограничение, правообладатель или имущество не существуют или правоустанавливающие документы были признаны утратившими силу, недействительными или ничтожными;

4) был представлен вступивший в законную силу судебный акт, которым установлено требование о прекращении производства по государственной регистрации;

5) имеются иные основания, установленные законом.

2. После приостановления или прекращения производства по государственной регистрации (за исключением случаев, когда производство было прекращено на основании заявления правообладателя), если на основании правоустанавливающих документов, представленных в рамках этого производства, возможно определить представленное на регистрацию имущество, право, и его правообладателя, то какое-либо право, противоречащее праву, приобретенному на основании этих правоустанавливающих документов, не может быть зарегистрировано до тех пор, пока в установленном порядке не прекращено действие правоустанавливающих документов, представленных в рамках приостановленного или прекращенного производства, или не прекратилось право, приобретенное на основании этих документов, или если регистрация не осуществляется на основании судебного акта.

3. Споры, связанные с государственной регистрацией, разрешаются в порядке подчиненности или в судебном порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 30.** | **Основания и порядок отказа в государственной регистрации прав** |

1. Уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан отказать в государственной регистрации права, если:

1) представленное право или ограничение не является правом или ограничением, подлежащим регистрации согласно настоящему Закону;

2) в отношении единицы недвижимого имущества или его какой-либо части имеется зарегистрированное право или ограничение, которое исключает регистрацию представленного права или ограничения;

3) представлен судебный акт, которым отказано в государственной регистрации;

4) заявление о государственной регистрации, основанное на нотариально заверенной сделке, было представлено с нарушением 30-дневного срока, установленного частью 6 статьи 24 настоящего Закона;

5) индивидуальный правовой акт, устанавливающий право или ограничение, был принят органом или должностным лицом, не имеющим полномочия на его принятие, или индивидуальный правовой акт, устанавливающий право или ограничение, не соответствует требованиям закона или нормативно-правового акта, являющегося основанием для его принятия;

6) сделку с недвижимым имуществом заключило (заключили) лицо (лица), не имеющее (не имеющие) полномочия на заключение такой сделки или не обладающее (не обладающие) достаточным объемом полномочий для заключения такой сделки;

7) имеется несоответствие между условиями договоров, подписанных в порядке, установленном статьей 48 настоящего Закона и принятых на государственную регистрацию, и условиями типовых договоров, утвержденных Правительством Республики Армения;

8) имеются иные основания, предусмотренные законодательством Республики Армения.

2. Запрещается отказ в регистрации по другим причинам.

3. В случае отказа в регистрации по заявлению об осуществлении государственной регистрации в срок, установленный частью 1 статьи 74 настоящего Закона, заявитель в течение двух дней письменно уведомляется о причинах отказа с обязательным указанием нарушения настоящего Закона или законодательства Республики Армении посредством вручения из рук в руки, а в случае неполучения заявителем документа об отказе из рук в руки в течение пяти дней со дня отказа — посредством отправки по почте.

Если для государственной регистрации предусмотрен иной срок, установленный частью 2 статьи 74 настоящего Закона, то срок отказа в регистрации не может превышать одну вторую срока, предусмотренного настоящим Законом для его регистрации.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан размещать на своем официальном сайте сводки актов об отказе с обязательным указанием нарушения настоящего Закона или нарушения, предусмотренного законодательством Республики Армения.

***(постановлением SDVO 1137 от 4 февраля 2014 года признать положение "...или индивидуальный правовой акт, устанавливающий право или ограничение, не соответствует требованиям закона или нормативно-правового акта, являющегося основанием для его принятия" подпункта 5 части 1 статьи 30 противоречащим требованиям статей 1, 5, 91 и 108.1 Конституции Республики Армения и недействительным в той мере, в какой оно применяется без признания данного акта недействительным в установленном законом судебном или внесудебном порядке)***

***(статья 30 дополнена в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 31.** | **Осуществление производства по государственной регистрации с применением автоматизированных систем управления** |

1. Производства по государственной регистрации и функции по предоставлению информации об имуществе и правах на него и ограничениях могут осуществляться также с применением автоматизированных систем управления (электронные производства).

2. Особенности делопроизводства, связанного с электронными производствами, по необходимости устанавливаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 32.** | **Предоставление информации единого государственного кадастра недвижимого имущества** |

1. Каждое лицо имеет право в установленном законом порядке обратиться в уполномоченный орган, осуществляющий регистрацию, с целью получения информации о данных единого государственного кадастра недвижимого имущества.

2. Заявление о предоставлении информации должно содержать данные, установленные пунктами 2-7 части 2 статьи 24 настоящего Закона, а также необходимые данные для определения сути запрашиваемой информации.

К заявлению прилагается квитанция об уплате платы за предоставление информации.

3. Письменное заявление представляется либо направляется по почте в офис обслуживания, при этом оно может быть представлено в любой офис обслуживания, независимо от места нахождения недвижимого имущества.

Заявление о предоставлении информации может быть представлено также электронным способом, посредством электронной системы на официальном сайте Государственного регистра недвижимого имущества.

4. Уполномоченный орган, осуществляющий регистрацию, отказывает в предоставлении информации только в случаях, когда:

1) информация содержит сведения, в установленном законом порядке считающиеся государственной, служебной тайной;

2) информация содержит сведения, которые имеют ограниченный доступ на основаниях и в порядке, установленных статьей 11 настоящего Закона.

5. Информация об имуществе, правах на него и ограничениях предоставляется из реестра и кадастрового дела в виде единой информационной выписки о единице недвижимого имущества (далее — единая справка), выписок или копий иных сведений об отдельных зарегистрированных правах на имущество, ограничениях или иных сведениях об имуществе, содержащихся в едином государственном кадастре недвижимого имущества, а также отдельных документов кадастрового дела.

6. В единой справке должны быть указаны все права и ограничения в отношении данной единицы недвижимого имущества, зарегистрированные в реестре на момент ее предоставления, а также другие сведения об имуществе, внесенные в реестр.

Единая справка предоставляется только о тех единицах недвижимого имущества, права на которые были зарегистрированы после 1 марта 1998 года.

Форма единой справки утверждается руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

7. Подлинники документов кадастрового дела могут предоставляться только в случаях и порядке, предусмотренных законом, на основании решений органов, осуществляющих судебное или уголовное преследование.

Пока подлинники документов кадастрового дела на основаниях, предусмотренных настоящей частью, находятся в соответствующем органе, копии этих документов, хранящиеся в регистрирующем органе, в том числе также электронные копии, служат основанием для осуществления регистрирующим органом соответствующих функций, если осуществление таких функций не было запрещено или ограничено в порядке, установленном законом.

8. Информация об имуществе, зарегистрированных правах на него и ограничениях предоставляется заявителю в офисе обслуживания, где было принято заявление или в другом офисе обслуживания по выбору заявителя и удостоверяется печатью офиса обслуживания, предоставившего информацию.

9. При наличии соответствующего компьютерного программного обеспечения, информация о данных единого государственного кадастра недвижимого имущества может предоставляться также посредством интернета или других средств электронной коммуникации, применяемых с этой целью (предоставление информации электронным способом).

10. Особенности процедур представления заявлений для получения информации и предоставления информации электронным способом устанавливаются руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

***(признать часть 2 статьи 32 противоречащей статьям 34, 51, 78, 79 и 80 Конституции Республики Армения в той мере, в какой не определяется дифференцированный подход, когда информация относится к запрашиваемым лицом сведениям о нем самом, а также к реализации установленных законом гарантий свободы информации — согласно постановлению от 23 февраля 2016 года*** [***SDVO-1256***](http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=103975)***)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 33.** | **Условия предоставления информации единого государственного кадастра недвижимого имущества** |

1. Запрашиваемая информация о четко идентифицированной (однозначно определенной) единице недвижимого имущества предоставляется не позднее третьего рабочего дня со дня представления заявления в офис обслуживания.

Единица недвижимого имущества считается идентифицированной, если в заявлении указан кадастровый код или адрес недвижимого имущества или имеется описание местонахождения недвижимого имущества и указано имя (наименование) какого-либо субъекта, имеющего право на данную единицу.

Отсутствие идентификации единицы недвижимого имущества в заявлении служит основанием для приостановления предоставления информации, о чем заявитель письменно уведомляется в однодневный срок после получения заявления.

2. Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества может установить более сжатые сроки для предоставления информации на основании заявлений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

3. Если заявление касается предоставления краткой, аналитической информации или информации иного характера о неидентифицированных единицах недвижимого имущества на какой-либо географической территории или имеющих какую-либо общую характеристику, и для подготовки запрашиваемой информации регистрирующий орган должен осуществить работы по идентификации единиц недвижимого имущества и поиску информации или по сопоставлению находящихся на разных физических носителях сведений, то такая информация предоставляется заявителю в течение 30 дней, о чем заявитель письменно уведомляется в течение 5 дней после получения заявления с указанием причин отсрочки, конечного срока предоставления сведений и размера платы за предоставление информации, которая рассчитывается, принимая за основу количество единиц недвижимого имущества, подлежащих идентификации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 34.** | **Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации** |

1. Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации, осуществляется на основании заявлений субъектов зарегистрированных прав или по инициативе должностного лица регистрирующего органа при наличии необходимых документов.

2. Ошибки, допущенные при государственной регистрации, исправление которых не влияет на принадлежность имущества, характер, объем прав на него или не приводит к изменению размера площади или кадастровой стоимости имущества (далее — ошибки технического характера) могут исправляться по инициативе должностного лица регистрирующего органа с письменным уведомлением об этом субъектов зарегистрированных прав.

3. Ошибки, допущенные при государственной регистрации, исправление которых приводит к изменению принадлежности имущества, характера, объема прав на него, размера площади или кадастровой стоимости имущества (далее — ошибки нетехнического характера) могут быть исправлены только при наличии письменного согласия заинтересованных лиц, за исключением случаев, предусмотренных вторым абзацем настоящей части.

Ошибки нетехнического характера, возникшие вследствие неправильной или неполной записи в реестре или в свидетельстве о регистрации данных, указанных в правоустанавливающих документах, послуживших основанием для государственной регистрации, могут исправляться в установленном частью 2 настоящей статьи порядке также без согласия субъекта зарегистрированного права с письменным уведомлением об этом субъектов зарегистрированных прав.

4. Если государственная регистрация была осуществлена на основании документа, выданного каким-либо компетентным органом, то допущенные ошибки могут исправляться только на основе внесения соответствующих исправлений данным органом.

5. При обнаружении ошибок нетехнического характера (за исключением ошибок нетехнического характера, предусмотренных вторым абзацем части 3 настоящей статьи) регистрирующий орган письменно уведомляет об этом субъекта зарегистрированного права, правообладателя или других заинтересованных лиц, согласие которых необходимо для исправления ошибок, а если для исправления ошибки необходимо представить дополнительные документы, то в уведомлении должны быть указаны также эти документы.

С момента отправления уведомления, предусмотренного настоящей частью, регистрирующий орган приостанавливает государственную регистрацию, связанную с использованием данных, содержащих ошибку нетехнического характера, до того времени, пока найденная ошибка не будет исправлена в установленном порядке.

6. Ошибки нетехнического характера могут исправляться по заявлению заинтересованного лица без согласия субъекта зарегистрированного права — на основании судебного акта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 35.** | **Государственная регистрация прекращения права и отмена государственной регистрации зарегистрированного права** |

1. Государственная регистрация прекращения права осуществляется путем отмены государственной регистрации зарегистрированного права с осуществлением соответствующих записей о прекращении права в реестре.

2. Государственная регистрация прав собственности на имущество или его какую-либо часть считается отмененной с момента осуществления новой государственной регистрации права собственности на это имущество или его соответствующую часть на каком-либо основании. Действующая государственная регистрация права собственности может быть отменена без новой государственной регистрации права собственности на основании судебного акта о прекращении права собственности субъекта, имеющего зарегистрированное право, по представлению заинтересованного лица или органа, обеспечивающего принудительное исполнение судебных актов.

3. Основаниями для отмены государственной регистрации иных имущественных прав лица, не являющегося собственником имущества, являются документы, подтверждающие обстоятельства, предусмотренные законом для прекращения такого права, при этом:

1) государственная регистрация права, приобретенного на основании договора, за исключением государственной регистрации ипотеки отменяется после окончания срока действия договора на основании заявления одной из сторон договора, если по закону или по договору предусмотрено, что обязательства сторон прекращаются с окончанием срока действия данного договора, а если по договору, являющемуся основанием для приобретения имущественного права, или по закону не предусмотрено условия относительно прекращения обязательств сторон по истечении срока договора, то по истечении срока действия такого договора государственная регистрация права, осуществленная на основании договора, может быть отменена на основании совместного заявления сторон договора, соглашения о расторжении договора или судебного акта;

2) государственная регистрация права, приобретенного на основании договора, за исключением государственной регистрации ипотеки может быть отменена в период срока действия договора:

а. на основании соглашения о расторжении договора или судебного акта по заявлению какой-либо стороны договора, а в случае судебного акта — также по представлению заинтересованного лица или органа, обеспечивающего принудительное исполнение судебных актов;

б. на основании совместного заявления сторон договора;

3) государственная регистрация права, приобретенного по закону, или на основании судебного или иного правового акта, может быть отменена на основаниях, установленных законом для прекращения такого права, исходя из документов, подтверждающих эти основания.

4. Основания для отмены государственной регистрации ипотеки устанавливаются статьей 41 настоящего Закона.

**ГЛАВА 4**

***ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 36.** | **Особенности государственной регистрации прав на строящиеся строения** |

1. Основаниями для государственной регистрации прав застройщика на недвижимое имущество, вновь создаваемое в результате осуществления им градостроительной деятельности (далее — возводимое здание), являются предоставленные в установленном законодательством Республики Армения порядке архитектурно-планировочное задание, архитектурно-строительные проектные документы данного строения (далее — проект строения) и разрешение на строительство.

2. При государственной регистрации права застройщика на возводимое здание данные о строении заполняются в реестре на основании градостроительных документов, установленных частью 1 настоящей статьи, а в дополнительных сведениях и в свидетельстве о регистрации обязательно указывается, что объектом регистрации по части строения являются установленные градостроительными документами права и обязанности застройщика в отношении возводимого строения.

3. После регистрации возводимого здания на основании заявления застройщика в порядке, установленном настоящей статьей, могут быть зарегистрированы квартиры и нежилые помещения, предусмотренные в объеме здания проектом строения, для которых в реестре и в свидетельстве о регистрации должна обязательно указываться доля выделяемого для строительства и обслуживания здания земельного участка, соответствующая размеру площади обособляемой единицы, рассчитанная в порядке, установленном пунктом 1 статьи 224 Гражданского кодекса Республики Армения.

В случае передачи другому застройщику прав на обособленную единицу в строящемся многоквартирном доме или подразделенном здании на основании документов, подтверждающих приобретение переданного права, на имя нового застройщика регистрируется соответствующая доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, приобретенная им, с обязательным указанием кадастрового кода и размера площади соответствующей этой доле обособленной единицы согласно проекту строения.

4. При регистрации права правообладателя на покупку обособленной единицы из строящегося многоквартирного дома или подразделенного здания на основании договора о праве покупки недвижимого имущества регистрируются проектный номер и размер площади в будущем приобретаемой им квартиры или нежилого помещения — согласно проекту строения.

5. Государственная регистрация права собственности лиц, имеющих зарегистрированное право на покупку недвижимого имущества из строящегося здания в отношении установленных настоящей статьей обособленных единиц в строящихся многоквартирных домах или подразделенных зданиях, осуществляется после оформления акта о завершении строительства строения — на основании акта о передаче права собственности.

6. Установленные настоящей статьей обособленные единицы (квартиры, нежилые помещения) в возводимом многоквартирном доме или подразделенном здании наряду с долей земельного участка и территориями общего пользования становятся объектом регистрации права собственности, начиная с момента государственной регистрации многоквартирного дома или подразделенного здания на основании акта о завершении строительства строения и данных по обмеру.

***(статья 36 отредактирована в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 37.** | **Особенности государственной регистрации прав на завершенные строения** |

1. Для государственной регистрации прав на вновь созданные строения в результате осуществления градостроительной деятельности застройщиками, кроме документов, установленных настоящим Законом, должны быть представлены архитектурно-планировочное задание, предоставленное для разработки проектных документов этого строения, утвержденный в установленном порядке проект строения, акт о завершении строительства, решение о присвоении адресов и документы об обмере.

2. Соответствие внешних размеров и этажности завершенного строения требованиям, установленным архитектурно-планировочным заданием и утвержденным проектом, или допустимость отклонений от них подтверждается актом о завершении строительства, выданного органом, имеющим полномочие фиксирования факта завершения строительства по бланку, утвержденному Правительством Республики Армения, на основании которого одновременно с государственной регистрацией права на строение регистрируется ограничение на эксплуатацию этого строения, которое прекращается на основании разрешения на эксплуатацию строения.

***(статья 37 отредактирована в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 38.** | **Особенности государственной регистрации права застройки земельного участка** |

1. На государственную регистрацию права владения и пользования лица, имеющего право застройки в отношении построенных или созданных на земельном участке строений лицом, имеющим право застройки этого земельного участка, не распространяются правила, установленные частью 4 статьи 7 настоящего Закона.

Правоустанавливающие документы, послужившие основанием для государственной регистрации прав лица, имеющего право застройки в отношении строений, предусмотренных первым абзацем настоящей части, являются основанием для государственной регистрации права собственности на эти строения по заявлению собственника земельного участка.

2. Передача собственником земельного участка другому лицу права собственности на предоставленный по праву застройки земельный участок или построенные или созданные застройщиком строения на этом земельном участке не является основанием для прекращения регистрации прав застройщика на земельный участок и строения, если иное не предусмотрено законом.

3. Положения, установленные настоящей статьей, распространяются также на государственную регистрацию прав пользователя и собственника земельного участка на строения, построенные или созданные пользователем с согласия собственника земельного участка на земельном участке, предоставленном в пользование — аренду или безвозмездное пользование.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 39.** | **Особенности государственной регистрации ипотеки** |

1. Если законом или договором ипотеки иного не предусмотрено, одновременно с регистрацией права залога на основании договора ипотеки регистрируется также ограничение на распоряжение собственником предметом залога:

1) регистрация которого прекращается только на основании отмены государственной регистрации ипотеки на основаниях, установленных настоящим Законом, или на основании соглашения между сторонами договора ипотеки об устранении этого ограничения;

2) в период действия которого без согласия залогодержателя не может быть зарегистрировано какое-либо право, противоречащие ему, или раздел единицы недвижимого имущества, являющейся предметом ипотеки, или объединение ее с другой единицей.

2. В случае изменения объема, срока исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, собственника заложенного по договору ипотеки недвижимого имущества или передачи другому лицу прав залогодержателя, вытекающих из договора ипотеки, а в случаях, предусмотренных договором, с согласия залогодержателя осуществляется государственная регистрация изменения права залога по представлению залогодержателя.

3. В случае, когда предмет зарегистрированной ипотеки в установленном законом порядке заменяется другим недвижимым имуществом, одновременно с регистрацией права залога на это имущество на основании соглашения о замене предмета ипотеки по представлению залогодержателя прекращается регистрация права залога на прежний предмет ипотеки.

4. В случае, когда предмет зарегистрированной ипотеки в установленном законом порядке был заменен имуществом, права на которое не подлежат регистрации в порядке, установленном настоящим Законом, государственная регистрация ипотеки прекращается на основании соглашения о замене предмета ипотеки по представлению одной из сторон договора ипотеки.

5. Государственная регистрация, которая приводит к изменению площади земельного участка, являющегося предметом ипотеки, может быть осуществлена, если было представлено соглашение сторон договора ипотеки о том, что согласно договору ипотеки право залога будет распространяться на земельный участок с измененной площадью.

6. Положения, установленные настоящей статьей, распространяются на государственную регистрацию залога права застройки земельного участка, его изменение или прекращение с учетом особенностей права застройки земельного участка.

7. Положения, установленные настоящей статьей, распространяются также на государственную регистрацию возникшего на основании закона права залога, его изменение или прекращение.

Если возникновение права залога на основании закона обусловлено заключением сделки, возникающее из которой право подлежит государственной регистрации в установленном настоящим Законом порядке (право, возникающее из основного обязательства), то государственная регистрация права залога не может быть осуществлена, если на государственную регистрацию не было представлено возникающее из основного обязательства право или в государственной регистрации этого права было отказано.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 40.** | **Государственная регистрация прав на основании обращения взыскания на предмет ипотеки без обращения в суд** |

1. В случаях, предусмотренных законом, для государственной регистрации переходящего залогодержателю права собственности в отношении предмета ипотеки на основании обращения взыскания залогодержателем на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, без обращения в суд в качестве приложения к заявлению, содержащему требование о государственной регистрации права собственности, наряду с документами, предусмотренными статьей 24 настоящего Закона, залогодержателем должны быть представлены также копия уведомления о взыскании, врученного залогодателю, документ, подтверждающий факт вручения залогодателю уведомления о взыскании, а если залогодержатель является юридическим лицом, то также решение компетентного органа юридического лица о передаче залогодержателю предмета ипотеки в качестве собственности.

2. По смыслу настоящей статьи документом, подтверждающим факт вручения залогодателю уведомления о взыскании, считается квитанция о почтовом отправлении уведомления или расписка с подписью залогодателя о получении уведомления, в том числе отметка, сделанная на копии уведомления с подписью залогодателя.

3. В государственной регистрации права собственности залогодержателя на основании, установленном настоящей статьей, помимо оснований для отказа, предусмотренных статьей 30 настоящего Закона, должно быть также отказано в случае, если на момент представления заявления о государственной регистрации права не истек двухмесячный срок со дня вручения залогодателю уведомления о взыскании.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 41.** | **Государственная регистрация прекращения ипотеки** |

1. Государственная регистрация прекращения ипотеки и отмена государственной регистрации ипотеки на основании заявления одной из сторон договора ипотеки, а в случае прекращения ипотеки в судебном порядке — также на основании заявления заинтересованного лица, осуществляется:

1) в случае прекращения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в случае уничтожения имущества, заложенного по договору ипотеки;

3) в случае реализации, в том числе продажи посредством публичных торгов или перехода заложенного по договору ипотеки имущества залогодержателю по праву собственности;

4) в случае представления соглашения о прекращении ипотеки или вступившего в законную силу судебного акта о прекращении ипотеки.

2. В случае, установленном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, документом, подтверждающим факт прекращения обеспеченного ипотекой обязательства исполнением, считается письменное заявление залогодержателя о прекращении обязательства исполнением:

1) если залогодержатель является физическим лицом, то заявление, предусмотренное настоящей частью, должно быть заверено в нотариальном порядке, за исключением случая, когда заявление о прекращении обязательства исполнением может быть сделано в офисе обслуживания лично залогодержателем или действующим от его имени представителем на основании заверенной в установленном порядке доверенности на осуществление такого действия, в случае чего личность лица, делающего заявление, удостоверяется сотрудником, принимающим его;

2) если залогодержатель является юридическим лицом, то заявление, предусмотренное настоящей частью, должно быть удостоверено его компетентным органом.

3. На основании, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, основанием для государственной регистрации прекращения ипотеки являются документы, установленные статьей 45 настоящего Закона.

4. На основаниях, установленных пунктом 3 части 1 настоящей статьи, государственная регистрация ипотеки согласно настоящему Закону считается прекращенной с момента государственной регистрации права собственности нового собственника в отношении предмета ипотеки.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 42.** | **Особенности государственной регистрации прав на общее имущество собственников многоквартирных домов** |

1. Государственная регистрация права общей долевой собственности собственников в отношении общего имущества собственников многоквартирных домов осуществляется на основании заявления органа управления многоквартирного дома, в качестве приложения к которому в регистрирующий орган должны представляться план общего имущества собственников многоквартирного дома, а также информация, предоставленная уполномоченным государственным органом в сфере управления государственным имуществом и соответствующим органом местного самоуправления о том, что согласно плану представляемое на государственную регистрацию имущество не является государственной или общинной собственностью и в прошлом не было приватизировано на возмездной или безвозмездной основе соответствующим органом или его правопредшественником.

2. При регистрации права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников дома в реестре и поле, предусмотренном для наименования субъекта права собственности в свидетельстве о регистрации, заполняется адрес данного многоквартирного дома и фраза “собственники многоквартирного дома”.

3. В случае обособления какой-либо части из общего имущества собственников многоквартирного дома в порядке, установленном законом, государственная регистрация права долевой собственности в отношении обособляемой части осуществляется в порядке, установленном частями 1 и 2 настоящей статьи, при этом к заявлению о государственной регистрации права в отношении обособляемой части должно прилагаться решение об обособлении части являющегося общей долевой собственностью недвижимого имущества, принятое и оформленное советом собственников многоквартирного дома в порядке, установленном законом, а в случае обособления части из имущества, являющегося общей долевой собственностью, незарегистрированной в порядке, установленном настоящим Законом, также документы, установленные частью 1 настоящей статьи.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 43.** | **Особенности государственной регистрации общей собственности супругов и осуществления изменений, связанных с изменением имени физических или юридических лиц** |

1. Если в отношении имущества, приобретенного супругами в период брака и являющегося их совместной собственностью, было зарегистрировано право собственности только одного из супругов на том основании, что в правоустанавливающих документах, послуживших основанием для регистрации права, в качестве правообладателя был указан только один из супругов, то в период действия такой регистрации на основании совместного заявления супругов в отношении этого имущества может быть зарегистрировано право совместной собственности супругов.

2. В качестве приложения к совместному заявлению помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 24 настоящего Закона, должен быть представлен также подлинник свидетельства о браке супругов или его копия, заверенная в установленном порядке. В случае представления подлинника свидетельства о браке, сотрудник, принимающий заявление, копирует его и возвращает подлинник заявителям.

Предусмотренное настоящей статьей совместное заявление супругов считается заявлением супругов о том, что между ними не было заключено договора, по которому изменились рамки общей собственности, установилась совместная, долевая или индивидуальная собственность в отношении всего имущества супругов, его отдельных видов или в отношении имущества каждого из супругов.

3. В случае изменения имени, отчества или фамилии физического лица (далее — изменение имени) или не обусловленного реорганизацией изменения наименования юридических лиц, новая регистрация в отношении имущества в связи с этим не требуется. В таких случаях на основании свидетельства о государственной регистрации изменения имени физического лица или изменения наименования юридического лица или иного документа, подтверждающего такую регистрацию, по представлению субъекта, обладающего зарегистрированным правом, в реестре осуществляется изменение соответствующих данных (далее — запись о переименовании) уполномоченными органами, осуществляющими регистрацию этих изменений, с предоставлением субъекту, обладающему зарегистрированным правом, нового свидетельства о регистрации с отметкой о внесенном изменении.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 44.** | **Особенности регистрации адресов недвижимого имущества** |

1. В случае предоставления новых адресов недвижимого имущества или изменения адресов недвижимого имущества на основании решений уполномоченных органов, осуществляющих присвоение адреса недвижимому имуществу (далее — решения о присвоении адреса), по представлению правообладателя имущества или субъекта, обладающего зарегистрированным правом, осуществляется регистрация адреса недвижимого имущества.

2. На основании решения о присвоении адреса, прилагаемого к заявлению о государственной регистрации права на имущество, адрес регистрируется в процессе государственной регистрации права в срок, установленный для осуществления производства по регистрации, в случае чего отдельный платеж за регистрацию адреса не взимается.

3. Регистрация нового адреса или изменения адреса может осуществляться также отдельно, без осуществления государственной регистрации права на имущество, в случае чего за регистрацию адреса взимается платеж в размере, установленном статьей 73 настоящего Закона.

3. Регистрация нового адреса или изменения адреса осуществляется в едином реестре государственной регистрации прав на имущество и ограничений посредством осуществления новой записи в поле, предусмотренном для адреса единицы недвижимого имущества или изменения существующей записи.

4. Адрес недвижимого имущества считается предоставленным или измененным с момента регистрации нового или измененного адреса в реестре.

5. В результате регистрации адресов Государственный регистр недвижимого имущества создает и ведет реестр адресов недвижимого имущества.

Порядок присвоения адреса исходя из места нахождения недвижимого имущества, а также создания и ведения реестра адресов недвижимого имущества устанавливает Правительство Республики Армения.

6. В рамках осуществления функции по приведению присвоения адресов недвижимому имуществу в соответствие с требованиями установленного Правительством Республики Армения порядка присвоения адресов (регламентирование присвоения адресов) регистрация адресов недвижимого имущества может осуществляться также по представлению уполномоченных органов, осуществляющих присвоение адресов недвижимому имуществу, в случае чего платеж за регистрацию адреса не взимается.

7. По заявлению лиц, обладающих зарегистрированным правом на единицу недвижимого имущества, на основании регистрации нового адреса недвижимого имущества или изменения адреса им предоставляется новое свидетельство о регистрации с отметкой об изменении адреса.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 45.** | **Основания для государственной регистрации прекращения права собственности на основании разрушения (уничтожения) строения** |

1. Государственная регистрация прекращения зарегистрированного права собственности в отношении строения на основании его уничтожения осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или субъекта зарегистрированного права собственности в отношении строения.

2. С заявлением, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, заявитель должен представить также заключение лица, осуществившего обмер (учет), о том, что строение разрушено (уничтожено) или иной документ, подтверждающий факт разрушения (уничтожения) строения, предоставленный компетентным органом, а в случае частичного разрушения строения, также план фактически существующей части.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 46.** | **Объединение и раздел границ единиц недвижимого имущества** |

1. Субъекты, обладающие зарегистрированным правом собственности, в порядке, установленном настоящим Законом, могут разделить единицы недвижимого имущества, принадлежащие им по праву собственности, на отдельные единицы или объединить их с другими единицами недвижимого имущества.

2. Государственная регистрация объединения границ более одной единицы, принадлежащей одному и тому же субъекту государственной регистрации, осуществляется на основании заявления этого субъекта, а государственная регистрация объединения границ единиц, принадлежащих разным субъектам, осуществляется на основании договора (соглашения), заключенного между этими субъектами.

3. Государственная регистрация раздела единицы недвижимого имущества, который не приводит к изменению субъекта собственности в отношении разделяемой единицы и возникающих в результате раздела новых единиц, формы собственности или доли в праве общей собственности осуществляется на основании заявления собственника разделяемой единицы (в случае общей собственности — всех участников):

1) государственная регистрация раздела единицы недвижимого имущества, который приводит к изменению субъекта собственности в отношении разделяемой единицы и возникающих в результате раздела новых единиц, формы собственности или доли в праве общей собственности осуществляется на основании договора (соглашения) собственников разделяемой единицы;

2) государственная регистрация раздела единицы недвижимого имущества может осуществляться также на основании вступившего в законную силу судебного акта по представлению правообладателя или органа, обеспечивающего исполнение судебных актов;

3) в случаях, предусмотренных настоящей частью, к заявлению о государственной регистрации должен прилагаться план раздела единицы недвижимого имущества, утвержденный собственником (собственниками) разделяемой единицы, в случае раздела имущества на основании договора (соглашения) — утвержденный в порядке, установленном законом для составления таких договоров, а в случае раздела единицы на основании судебного акта — утвержденный судом.

4. В случае государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, заключенной в отношении какой-либо части единицы недвижимого имущества, если собственник единицы предварительно, в порядке, установленном настоящей статьей, не обособил эту часть как отдельную единицу недвижимого имущества, то для государственной регистрации права наряду с документами о заключении этой сделки должен быть представлен также план этой части единицы, утвержденный в порядке, установленном для заключения данной сделки.

5. В государственной регистрации объединения или раздела границ единиц недвижимого имущества может быть отказано, если такое объединение или раздел противоречит закону.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 47.** | **Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества** |

1. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим Законом для государственной регистрации прав на единицы недвижимого имущества с учетом особенностей объектов недвижимого имущества.

2. Особенности государственной регистрации прав на отдельные виды объектов недвижимого имущества, сроки государственной регистрации и предоставления информации устанавливает руководитель Государственного регистра недвижимого имущества.

***(статья 47 дополнена в соответствии с HO-143-N от 24 ноября 2015 года)***

**ГЛАВА 5**

***УДОСТОВЕРЕНИЕ ПОДЛИННОСТИ ПОДПИСЕЙ СТОРОН ДОГОВОРОВ***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 48.** | **Порядок удостоверения подлинности подписей сторон договоров** |

1. В договорах, предусмотренных пунктом 4 статьи 299 Гражданского кодекса Республики Армения, подлинность подписей сторон или уполномоченных ими в нотариальном порядке лиц удостоверяется должностными лицами Государственного регистра недвижимого имущества в порядке, установленном настоящей статьей.

Перечень должностей, предусматривающих полномочие удостоверять в силу занимаемой должности подлинность подписей, устанавливается руководителем Государственного регистра недвижимого имущества.

2. Удостоверение подлинности подписей подразумевает проверку личности подписывающих договор лиц на основании документов, удостоверяющих личность, и проверку соответствия данных об этих лицах в договоре и документах, удостоверяющих личность.

Удостоверение подлинности подписей не предусматривает элементов заверения сделки или подтверждения ее соответствия требованиям законодательства, а лишь подтверждает, что подпись в договоре была поставлена указанным в нем лицом.

3. Для удостоверения подлинности подписей договоры должны подписываться в офисе обслуживания Государственного регистра недвижимого имущества (независимо от места нахождения имущества) в присутствии должностного лица, имеющего полномочие удостоверять подлинность подписей.

4. Для удостоверения подлинности подписей подписывающие договор лица должны представить в офис обслуживания Государственного регистра недвижимого имущества один экземпляр договора, составленного в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Республики Армения (далее — типовой договор), документы, удостоверяющие личность, при необходимости — документы, подтверждающие полномочия, а также единую справку о единице недвижимого имущества, являющегося предметом договора.

5. Подлинность подписей в договоре считается удостоверенной с момента приема в офисе обслуживания Государственного регистра недвижимого имущества в установленном порядке договора с заявлением о регистрации права или ограничения, вытекающего из этого договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 49.** | **Требования к договорам, представляемым для удостоверения подлинности подписей** |

1. Договоры, представляемые для удостоверения подлинности подписей, приложения к ним или другие документы, являющиеся их неотъемлемой частью, не должны содержать помарок или значительных повреждений, или приписок, или зачеркнутых слов, или пустых и незаполненных частей, предусмотренных для заполнения в дальнейшем, или иных, не сопровождённых комментариями исправлений, текст документа должен быть напечатан на литературном армянском языке, должен быть разборчивым и содержать год, месяц, число составления (подписания) документа (цифрами и прописью), имена сторон (фамилии, имена и отчества физических лиц (при их наличии в документе, удостоверяющем личность) или полные наименования юридических лиц (включая организационно-правовую форму юридического лица)) — без аббревиатур или сокращений.

Листы договоров объемом более одной страницы должны быть прошиты, пронумерованы, все страницы должны быть подписаны с указанием общего числа страниц на последней странице.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 50.** | **Основания для отказа в приеме договоров, представленных для удостоверения подлинности подписей** |

1. Договоры, представленные для удостоверения подлинности подписей, не принимаются для государственной регистрации прав или ограничений, и подлинность подписей не считается удостоверенной, если:

1) на основании представленных документов выясняется, что лицо, явившееся для подписания договора, еще не приобрело необходимый объем дееспособности для заключения такой сделки;

2) лицо, явившееся для подписания договора, в данный момент находится в таком состоянии, что не понимает значения своих действий или не может контролировать их;

3) договор не соответствует требованиям, установленным статьей 49 настоящего Закона.

2. При наличии оснований для отказа в приеме договора, представленного для удостоверения подлинности подписей, должностное лицо Государственного регистра недвижимого имущества по требованию заявителя предоставляет ему письменный отказ с указанием правовых оснований для отказа.

При предоставлении письменного отказа в приеме договора, этот договор копируется и прилагается ко второму экземпляру письма об отказе, хранящегося в регистре недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 51.** | **Количество экземпляров договоров, представляемых для удостоверения подлинности подписей** |

1. Договор, представляемый для удостоверения подлинности подписей, подписывается и принимается для государственной регистрации в одном экземпляре, который считается подлинным экземпляром этого договора и хранится в кадастровом деле, составленном для данной единицы недвижимого имущества.

2. На основании заявления стороны договора ей предоставляется копия принятого для государственной регистрации договора, удостоверенная печатью офиса обслуживания Государственного регистра недвижимого имущества.

Копия договора, предоставленная в порядке, установленном настоящей частью, и подлинный экземпляр, который хранится в Государственном регистре недвижимого имущества, имеют одинаковую юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 52.** | **Сущность государственной регистрации прав, вытекающих из договоров, представленных для удостоверения подлинности подписей** |

1. В процессе государственной регистрации прав, вытекающих из договоров, подписанных в установленном статьей 48 настоящего Закона порядке и принятых для государственной регистрации должностное лицо, осуществляющее регистрацию, проверяет соответствие условий этих договоров и условий типовых договоров и полномочия лица (лиц), подписавшего (подписавших) договор, а также соответствие данных, предусмотренных для заполнения типовым договором, требованиям законодательства Республики Армения.

2. В случае, если в результате проверки, предусмотренной частью 1 настоящей статьи, в государственной регистрации права не отказано на основании, установленном пунктом 7 части 1 статьи 30 настоящего Закона, соответствие условий подписанного в установленном статьей 48 настоящего Закона порядке и принятого для государственной регистрации договора и условий соответствующего типового договора считается подтвержденным.

**ГЛАВА 6**

***ВЕДЕНИЕ КАДАСТРА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА ЗАЛОГА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И АРЕНДЫ ПО ДОГОВОРУ ЛИЗИНГА***

***(глава утратила силу в соответствии  
 с НО-267-N от 17 декабря 2014 года)***

**ГЛАВА 7**

***ФИНАНСИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ПЛАТНОСТЬ И СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ УСЛУГ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 71.** | **Платность государственной регистрации и предоставления информации** |

1. За государственную регистрацию прав на имущество и ограничений — их возникновение, прекращение, передачу или изменение в установленном настоящим Законом порядке, а также за оказание услуг по предоставлению информации единого кадастра недвижимого имущества в государственный бюджет взимается платеж в размере, установленном настоящим Законом, на открытый в Казначействе соответствующий счет.

2. Заявители обязаны осуществлять установленные настоящим Законом платежи.

***(признать статью 71 и системно взаимосвязанную с ней часть 2 статьи 32 противоречащими статьям 34, 51, 78, 79 и 80 Конституции Республики Армения в той мере, в какой не устанавливается дифференцированный подход, когда информация относится к запрашиваемым лицом сведениям о нем самом, а также к реализации установленных законом гарантий свободы информации — согласно постановлению*** [***SDVO-1256***](http://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=103975) ***от 23 февраля 2016 года )***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 72.** | **Финансирование системы государственной регистрации** |

1. Годовые расходы Государственного регистра недвижимого имущества планируются и осуществляются в размере ожидаемых годовых доходов по следующим направлениям:

1) текущие расходы;

2) расходы по нефинансовым активам;

3) формирование резервного фонда (для возмещения ущерба, причиненного собственникам или пользователям);

4) фонд поощрения.

2. Годовые расходы системы Государственного регистра недвижимого имущества утверждаются в отдельном приложении к государственному бюджету Республики Армения.

3. В случае положительной разницы между доходами и расходами системы Государственного регистра недвижимого имущества эта разница направляется в государственный бюджет.

4. В установленном законодательством порядке в уполномоченный государственный орган в сфере финансов Республики Армения представляются отчеты о доходах и расходах.

5. Средства, направляемые из фонда поощрения сотрудников системы Государственного регистра недвижимого имущества на премирование сотрудников, не могут превышать 30 процентов от фонда заработной платы.

6. Порядок использования резервного фонда устанавливается Правительством Республики Армения.

***(статья 72 дополнена, отредактирована в соответствии с HO-277-N от 15 ноября 2011 года, отредактирована в соответствии с HO-172-N от 12 декабря 2013 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 73.** | **Размеры платежей, взимаемых за государственную регистрацию, предоставление информации и иные услуги** |

1. За оказание услуг по государственной регистрации и предоставлению информации взимаются:

1) за государственную регистрацию возникновения, изменения или передачи одного имущественного права в отношении единицы недвижимого имущества, за исключением установленных пунктами 2 и 3 настоящей части случаев — 25000 драмов;

2) за государственную регистрацию возникновения, изменения или передачи одного имущественного права в отношении земельного участка сельскохозяйственного назначения — 2000 драмов;

3) за государственную регистрацию прав на единицу квартир в многоквартирных домах, на единицу индивидуальных жилых домов, построенных за счет кредитов и грантов международных организаций, средств государственного бюджета и переданных гражданам, за государственную регистрацию на имя общины прав в отношении прежнего государственного жилищного фонда, переданного общинам Ширакского и Лорийского марзов, государственную регистрацию прав собственности в отношении земельных участков, приобретенных для застройки жилищного фонда, предусмотренного по договору государственной закупки, в населенных пунктах Ширакского и Лорийского марзов, а также за государственную регистрацию прав собственности граждан на основании договора дарения, купли-продажи права собственности общины в отношении жилищного фонда, построенного в Ширакском и Лорийском марзах за счет кредитов и грантов международных организаций, средств государственного бюджета — 2000 драмов;

4) за государственную регистрацию прекращения зарегистрированного права — 1000 драмов;

4.1) за осуществление предварительной записи относительно имущественного права в отношении имущества по уведомлению нотариуса — 2000 драмов;

5) за государственную регистрацию ограничения права на единицу недвижимого имущества — 1000 драмов;

6) за осуществление отдельной регистрации адреса недвижимого имущества или изменения зарегистрированного адреса — 2000 драмов;

7) ***(пункт утратил силу в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

8) за осуществление записи о переименовании в реестре недвижимого имущества и предоставление нового свидетельства о регистрации или внесение изменений в свидетельство — 2000 драмов;

9) за предоставление единой справки о единице недвижимого имущества, за исключением установленных пунктами 10 и 11 настоящей части случаев — 10000 драмов;

10) за предоставление единой справки об одной единице земельного участка сельскохозяйственного назначения — 500 драмов;

11) за предоставление единой справки о единице отчуждаемых для застройки жилищного фонда, предусмотренного договором государственной закупки, в населенных пунктах Ширакского и Лорийского марзов Республики Армения земельных участков и о зарегистрированных правах на нее и ограничениях — 1000 драмов;

12) за предоставление иной информации об одной единице недвижимого имущества, а также информации о наличии имущества, принадлежащего тому же субъекту — 1000 драмов;

13) ***(пункт утратил силу в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

14) за предоставление дубликата свидетельства о регистрации права — 7000 драмов;

15) за предоставление фотокопий документов кадастрового дела — 20 драмов за каждую страницу;

16) за предоставление кадастровых планов и карт в векторном формате:

а. для площади в 1 га городских населенных пунктов — 2000 драмов;

б. для площади в 1 га сельских населенных пунктов — 1000 драмов;

в. для площади в 1 га на территориях вне населенных пунктов — 200 драмов;

17) за предоставление топографических планов и карт, ортофотопланов, ортофотокарт — за каждый номенклатурный лист содержащих полную информацию планов и карт, ортофотопланов, ортофотокарт в векторном формате — 25000 драмов;

18) предоставление информации по отдельным частям из топографических планов и карт в векторном формате:

a. при масштабе 1:10 000 за 1 квадратный километр — 1000 драмов;

б. при масштабе 1:25 000 за 1 квадратный километр — 250 драмов;

в. при масштабе 1:50 000 за 1 квадратный километр — 62 драма;

19) за каждый номенклатурный лист содержащих полную информацию планов и карт, ортофотопланов, ортофотокарт, на бумажном носителе:

а. в цветном варианте — 6000 драмов;

б. в черно-белом варианте — 2000 драмов;

20) за предоставление информации о точках геодезической сети — за предоставление координат (абсциссы, ординаты, высоты) каждой геодезической точки— 1000 драмов;

21) за предоставление координат (абсциссы, ординаты) каждой поворотной точки или каждого угла единицы недвижимого имущества (земельный участок, строение) — 100 драмов;

22) за предоставление аэрофотоснимка любого масштаба (15x15 см или 23x23 см) в бумажном варианте — 1500 драмов;

23) за предоставление космического снимка местности площадью в 1 квадратный километр в векторном формате — 10000 драмов;

24) предоставление информации, предусмотренной пунктами 16 и 18 настоящей статьи, в бумажном варианте осуществляется путем добавления к платежам, установленным пунктами 16 и 18 настоящей статьи, следующих платежей:

а. A0 формат — 5000 драмов;

б. A1 формат — 2500 драмов;

в. A2 формат — 1250 драмов;

г. A3 формат — 625 драмов;

д. A4 формат — 300 драмов;

25) за предоставление справки о наименовании географического объекта — 1000 драмов.

***(статья 73 изменена в соответствии с HO-277-N от 15 ноября 2011 года, дополнена в соответствии с HO-88-N от 19 июня 2015 года, изменена в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 74.** | **Сроки государственной регистрации и предоставления информации** |

1. Государственная регистрация возникновения, изменения или передачи прав на недвижимое имущество осуществляется на четвертый день со дня представления заявления о государственной регистрации в установленном законом порядке, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

2. Государственная регистрация возникновения, изменения, передачи прав на недвижимое имущество по желанию заявителя может осуществляться также в ускоренном порядке, в случае чего установленные настоящим Законом платежи умножаются на следующие коэффициенты:

1) в случае осуществления государственной регистрации на третий рабочий день со дня представления заявления о государственной регистрации — на коэффициент 2;

2) в случае осуществления государственной регистрации на второй рабочий день после представления заявления о государственной регистрации — на коэффициент 3.

3. Государственная регистрация прекращения права осуществляется на второй рабочий день со дня представления заявления об этом в порядке, установленном настоящим Законом, за исключением установленных вторым абзацем настоящей части случаев.

Если одновременно с заявлением о государственной регистрации прекращения права было представлено заявление о государственной регистрации иного права, связанного с этим, или о предоставлении информации, то государственная регистрация прекращения осуществляется в срок, установленный для выполнения функции, указанной в этом заявлении.

4. Отдельная регистрация нового адреса недвижимого имущества или изменения адреса осуществляется, и на этом основании новое свидетельство о регистрации предоставляется или соответствующее изменение производится в свидетельстве на второй рабочий день со дня представления заявления о регистрации адреса в установленном настоящим Законом порядке.

5. В реестре недвижимого имущества запись о переименовании осуществляется, и на этом основании новое свидетельство о регистрации предоставляется или соответствующее изменение производится в свидетельстве на второй рабочий день со дня представления заявления об этом в установленном настоящим Законом порядке, за исключением установленных вторым абзацем настоящей части случаев.

Если требование об осуществлении предусмотренной настоящей частью записи предъявляется в заявлении о государственной регистрации связанного с этим права или предоставлении информации, то запись о переименовании осуществляется в срок, установленный для выполнения функций, указанных в этом заявлении.

6. Единая справка о единице недвижимого имущества предоставляется на третий рабочий день со дня представления заявления в установленном настоящим Законом порядке, за исключением установленного вторым абзацем настоящей части случая.

Единая справка о единице недвижимого имущества по желанию заявителя может предоставляться также на второй рабочий день после представления заявления, в случае чего платеж за предоставление информации умножается на коэффициента 2.

7. Информация, предусмотренная пунктами 12-25 статьи 73 настоящего Закона, предоставляется на третий рабочий день после представления заявления, а по желанию заявителя, также на следующий рабочий день со дня представления заявления, с применением коэффициента 2 в отношении платежа за информацию.

8. ***(часть утратила силу в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

9. Исчисление сроков, установленных настоящей статьей, начинается со дня регистрации заявления.

***(статья 74 изменена в соответствии с HO-267-N от 17 декабря 2014 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Статья 75.** | **Льготы по платежам за государственную регистрацию и предоставление информации** |

1. Установленные настоящим Законом платежи за государственную регистрацию прав на имущество не взимаются в случае первой государственной регистрации права собственности в отношении недвижимого имущества жилищного назначения (за исключением гаражей, являющихся отдельными единицами) и земельных участков сельскохозяйственного назначения, принадлежащих гражданам по праву собственности, приобретенных до 1 марта 1998 года и не зарегистрированных после 1 марта 1998 года, а также в отношении которых имущественные права были восстановлены в установленном законом порядке и которые не были зарегистрированы после 1 марта 1998 года.

2. Компетентные органы, имеющие полномочие применять ограничения в отношении имущества в порядке и случаях, установленных законодательством Республики Армения, освобождаются от платежа за государственную регистрацию ограничения.

3. Установленные настоящим Законом платежи за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, находящееся в приграничных и высокогорных населенных пунктах, включенных в установленные Правительством Республики Армения перечни, и предоставление информации о таком имуществе, взимаются в размере 50%.

4. Информация о данных единого государственного кадастра недвижимого имущества, за исключением единой информации, предоставляется бесплатно Аппарату Президента Республики Армения, Аппарату и депутатам Национального Собрания Республики Армения, органам государственного управления Республики Армения, судам, органам уголовного преследования, Центральному банку Республики Армения для осуществления возложенных на них законодательством Республики Армения полномочий.

Кадастровые, топографические или землеустроительные карты, предоставленные органам государственного управления в установленном настоящей частью порядке, могут передаваться ими другим лицам только по постановлению Правительства Республики Армения, за что Государственному регистру недвижимого имущества предоставляется соответствующая компенсация.

***(Закон отредактирован в соответствии с HO-247-N от 23 июня 2011 года)***

|  |  |
| --- | --- |
| **Президент Республики Армения** | **Р. Кочарян** |
| Ереван  30 апреля 1999 года  HO-295 |  |