ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

1. **Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի սահմանումը**

ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ծագման, փոփոխման, փոխանցման, դադարման և սահմանափակումների գրանցման ընթացքում հանդիպում են դեպքեր, երբ համապատասխան գործարքը կամ իրավական ակտը՝ ներառյալ գույքի նկատմամբ իրավունքների (սահմանափակումների) գրանցումը վիճարկվում է դատական կարգով: Նման դեպքերում առաջանում է գրանցման վարույթի շարունակման և իրավունքների (սահմանափակումների) գրանցման կամ դատական վեճի առկայության հիմքով վարույթը կասեցնելու հարցը մինչև դատական ակտի կայացումը: Դրա հետ մեկտեղ առաջանում է ածանցյալ այն հարցը, թե Կադաստրի կոմիտեն նման պարագայում ունի հայեցողական, թե իմպերատիվ լիազորություն՝ կախված կոնկրետ գործի հանգամանքներից: Նման անհստակությունը հետևանք է օրենսդրությամբ, մասնավորապես՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում նշված հարցի ոչ միանշանակ կարգավորմանը:

ՀՀ Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ «1. Յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք»:

Սահմանադրական դատարանն իր ՍԴՈ-723, ՍԴՈ-741, ՍԴՈ-881 որոշումներում փաստել է սեփականության իրավունք ձեռք բերելու նկատմամբ լեգիտիմ ակնկալիքների հիմքով սեփականության իրավունքի պաշտպանության հնարավորությունը: Ավելին, 18.03.2008թ. ՍԴՈ-741 որոշման 8-րդ կետում Սահմանադրական դատարանն արձանագրել է. «ՀՀ Սահմանադրության 31 հոդվածով երաշխավորված` սեփականության իրավունքի պաշտպանությունը տրամադրվում է այն անձանց, ում սեփականության իրավունքն օրենքով սահմանված կարգով արդեն իսկ ճանաչված է, կամ ովքեր օրենքի ուժով ունեն սեփականության իրավունք ձեռք բերելու օրինական ակնկալիք»:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 3-րդ հոդվածում, որպես պետական գրանցման հիմնական սկզբունք և խնդիր, սահմանված է պետության կողմից գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, սահմանափակումների ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունը:

Թվարկված նորմերի համակարգային վերլուծությունից հետևում է, որ գույքի նկատմամբ իրավունքների (սահմանափակումների) գրանցումը հանդիսանում է դրանց ճանաչման, երաշխավորման և պաշտպանության հիմնական տար և հիմք ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ լիարժեքորեն տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու համար: Ընդ որում պաշտպանության ենթակա է նաև սահմանված կարգով կնքված սակայն դեռևս պետական գրանցում չստացած գործարքների (իրավական ակտերի) հիման վրա ձեռք բերված գույքային իրավունքները՝ գույք ձեռք բերելու լեգիտիմ ակնկալիքը:

2. **Առկա իրավիճակը**

Օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասում նախատեսված է իրավունքի պետական գրանցման վարույթի կասեցման թվով 8 հիմք, այդ թվում՝ ներկայացված փաստաթղթերի կամ դրանց` տվյալ իրավունքին կամ սահմանափակմանը վերաբերող մասերի գործողության կասեցումը իրավասու մարմնի որոշմամբ (6-րդ կետ), պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու մասին դատական ակտ ներկայացնելը (7-րդ կետ) և առկա են օրենքով սահմանված այլ հիմքեր (8-րդ կետ):

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 49-րդ հոդվածի 1-ին մասի ա) կետի համաձայն՝ վարչական մարմինը պարտավոր է կասեցնել վարչական վարույթը, եթե` անհնարին է տվյալ վարույթի արդյունքում ակնկալվող վարչական ակտի ընդունումը մինչև սահմանադրական, վարչական, քաղաքացիական կամ քրեական դատավարության կարգով քննվող գործով որոշում (դատական ակտ) կայացնելը:

Օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8-րդ կետի և «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 49-րդ հոդվածի 1-ին մասի ա) կետի համադրումից բխում է, որ դատական վարույթի առկայության դեպքում պետական գրանցման վարույթը կասեցվում է, եթե անհնարին է տվյալ վարույթի արդյունքում ակնկալվող վարչական ակտի ընդունումը մինչև համապաստասխան դատական ակտի կայացումը: Մինչդեռ բացակայում է որևէ կարգավորում առ այն, որ վեճի առկայության դեպքում այդ մասին համապատասխան տեղեկատվություն պետք է ներկայացվի Կադաստրի կոմիտե, իսկ Կադաստրի կոմիտեն չունի այդ հագամանքը ինքնուրույն պարզելու լիազորություն: Հետևաբար վեճի առկայության վերաբերյալ տեղեկատվության բացակայության դեպքում համապատասխան գրանցումները կկատարվեն, իսկ վեճի առկայության վերաբերյալ տեղեկատվություն ներկայացվելու դեպքում՝ ոչ: Ուստի առաջանում է ոչ միասնական մոտեցում: Հարկ է նշել, որ վեճի առկայության կամ բացակայության վերաբերյալ տեղեկատվության հիման վրա պետական գրանցման պահանջ սահմանվելու դեպքում գրանցման վարույթը կերկարաձգվի: Բացի այդ այն իրավաչափ չէ ստորև նշված հիմնավորումներով:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների վերաբերյալ վեճի առկայությունը դրանց նկատմամբ գործարք կնքելու արգելք չէ՝ բացառությամբ պետական կամ համայնքային հողերի (ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 12-րդ կետ, 62-րդ հոդվածի 12-րդ կետ): Հետևաբար, եթե ներկայացվել են Օրենքով սահմանված փաստաթղթերը, ապա բացակայում է նաև «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 49-րդ հոդվածի 1-ին մասի ա) կետում նշված անհնարինության տարրը:

Այն դեպքում, երբ վարչական ակտի հասցեատեր չհանդիսացող անձը վիճարկում է այլ անձի անվամբ (վարչական ակտի հասցեատիրոջ անվամբ) կատարված իրավունքների պետական գրանցումը կամ իրավական ակտը, որի հիման վրա վերջինս ձեռք է բերել համապատասխան իրավունքներ, ապա պետական գրանցման վարույթը չի կասեցվում (ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 83-րդ հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետ): Սակայն հայցվորի միջնորդությամբ վարչական դատարանը կարող է նման դեպքերում ամբողջությամբ կամ համապատասխան մասով կասեցնել վարչական ակտի կատարումը (ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 83-րդ հոդվածի 2-րդ մաս): Դատական ակտի հիման վրա և Օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետով սահմանված կարգով կոմիտեն կասեցնում է գրանցման վարույթը: Գործող իրավակարգավորումների պայմաններում, երբ օրինակ դատարանը մերժել է հայցվորի միջնորդությունը, սակայն առկա է դատական վարույթ, ապա առաջանում է գրանցման վարույթի կասեցման հարցի քննարկման և(կամ) կասեցման պահանջ:

Սահմանված կարգով կնքված գործարքից (իրավական ակտից) բխող սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վարույթը վեճի առկայության հիմնավորմամբ կասեցնելը, հատկապես այն դեպքում երբ կողմերը ամբողջությամբ կամ մասամբ կատարել են իրենց պարտավորությունները (հանձնվել է գույքը, վճարվել է պայմանագրային գումարը և այլն), չի համապատասխանում ՀՀ Սահմանադրության 78-րդ և 79-րդ հոդվածներում սահմանված համաչափության և որոշակիության սկզբունքներին, քանի որ տվյալ դեպքում, ըստ էության սահմանափակվում է տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավազորությունները: Մինչդեռ, եթե նպատակը գույքի հետագա օտարման բացառումն է, ապա դատարանը կարող է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով, ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով և ՀՀ քրեական դատավարության օրենսգրքով սահմանված կարգով կիրառել տնօրինման իրավազորության սահմանափակում:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 249-րդ հոդվածի 2-րդ մասում նախատեսված է նաև գրավի առարկայի բռնագանձման գործընթացը դատարանի կողմից կասեցնելու հնարավորություն:

**3. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը**

Թվարկված անհստակությունները վերացնելու համար առաջարկվում է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության 1999 թվականի ապրիլի 14-ի ՀՕ-295 օրենքի 28-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.1-ին մասով.

«1.1. Իրավունքի պետական գրանցման վարույթը չի կասեցվում «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 49-րդ հոդվածի 1-ին մասի ա) կետի հիման վրա:

Նախագծի ընդունման դեպքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վարույթը չի կասեցվելու այն հիմնավորմամբ, որ գրանցման օբյեկտի նկատմամբ առկա է դատական վեճ:

ՏԵՂԵԿԱՆՔ

«ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՄ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ԲՅՈՒՋԵՈՒՄ ԾԱԽՍԵՐԻ ԵՎ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԷԱԿԱՆ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ԿԱՄ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագծի ընդունումը պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեներում ծախսերի և եկամուտների էական ավելացումներ կամ նվազեցումներ չի առաջացնում: