**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ**

**««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

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

Թվայնացման ռազմավարության օրակարգի համատեքստում ՀՀ կադաստրի կոմիտեն ձեռնամուխ է եղել մի շարք միջոցառումների իրականացմանը, որոնք նպատակամղված են ստեղծել թվայնացումը խթանող միջավայր: Այս միջոցառումների շարքում իր ուրույն տեղն է զբաղեցնում 2023 թվականի ապրիլի  
13-ի ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՕ-145-Ն օրենքի 5-րդ հոդվածի հիմքով կատարված փոփոխությունների համաձայն՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 26-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանվել է, որ բացառությամբ նույն օրենքի 48-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված պայմանագրերից ծագող իրավունքների (սահմանափակումների) պետական գրանցման դեպքերի, պետական գրանցման դիմումը և դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինները և իրավաբանական անձինք Կադաստրի կոմիտե պետք է ներկայացնեն բացառապես էլեկտրոնային եղանակով: Միևնույն ժամանակ, նույն օրենքի 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 32-րդ հոդվածը լրացվել է 3.5-րդ մասով, համաձայն որի՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինները և իրավաբանական անձինք անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջի էլեկտրոնային համակարգի միջոցով դիմումները ներկայացնում են բացառապես էլեկտրոնային եղանակով, իսկ ֆիզիկական անձինք՝ Օրենքի 11-րդ հոդվածի հիմքերով սահմանափակված մատչելիությամբ տեղեկություն չպարունակող և վճարովի հիմունքներով տրամադրվող տեղեկությունների վերաբերյալ դիմումները։

Այս փոփոխությունների համատեքստում սրընթաց աճ է նկատվել էլեկտրոնային եղանակով ներկայացվող դիմումների քանակում:

Կադաստրի կոմիտեն շարունակական քայլեր է ձեռնարկում ստեղծելու բարենպաստ միջավայր՝ պետական կառավարման արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով՝ օպտիմալացնելով վարչարարական գործընթացները, կրճատելով ծախսերը, արագացնելով գործընթացների իրականացումը: Այս համատեքստում կատարված ուսումնասիրությունների արդյունքում արձնագրվել է, որ այն գործարքների պարագայում, երբ դրանց կողմ են հանդիսանում բանկերը կամ վարկային կազմակերպությունները, հնարավոր է ներդնել գործարքների հավաստման նոր ինստիտուտ՝ հաշվի առնելով թե՛ բանկերի (վարկային կազմակերպությունների) կողմից նախքան պայմանագրերի կնքումը կատարվող աշխատանքներն ու հատկապես՝ հավուր պատշաճի ուսումնասիրության իրականցումը, թե՛ քաղաքացիների համար այդ գործարքների կնքման համար առավել արդյունավետ միջավայրի ստեղծումը, այդ թվում՝ հնարավորություն սահմանելով Հայաստանի Հանրապետության տարածքից դուրս գտնվող անձանց համար առանց հավելյալ գործընթացների իրացնելու՝ իրենց գործարք կնքելու իրավունքը:

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

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածով սահմանվում են հիփոթեքի պայմանագրի ձևին ներկայացվող պահանջները, այդ թվում՝ ամրագրելով, որ հիփոթեքի պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավրեցման:

Միևնույն ժամանակ, նույն օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ մասով, ի թիվս այլ պայմանագրերի, հիփոթեքի պայմանագրի պարագայում ևս նախատեսվում է, որ նոտարական վավերացման պահանջը չի տարածվում, եթե պայամանգրի բոլոր պայմանները շարադրված են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած օրինակելի պայմանագրերի պայմաններին համապատասխան, չկան այլ պայմաններ և այդ պայմանագրերում կողմերի ստորագրությունների իսկությունը ճանաչվել է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Նախագծով առաջարկվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի  
4-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ, որի համաձայն հիփոթեքի եռակողմ պայմանագիրը, որի առարկա է հանդիսանում կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքը, բացի նոտարկան վավերացումից կարող է հավաստվել նաև պայմանագրի կողմ հանդիսացող բանկի կամ նման իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների կողմից։

Միևնույն ժամանակ, Նախագծով նախատեսվում է նույն օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ մասում կատարել լրացում, ըստ որի՝ 263-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք կամ բնակելի տուն գնելու իրավունքով ծանրաբեռնված հիփոթեքի եռակողմ պայմանագրի կողմերին հնարավորություն է ընձեռվում առանց նոտարական վավերացման՝ բանկի կամ նման իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների հավաստման միջոցով, կնքել հիփոթեքի եռակողմ պայմանագիր, որի բովանդակությունը շարադրվում է կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, իսկ դրա բովանդակության և օրինականության առնչությամբ հնարավոր ռիսկերը դրվում են պայմանագրի կողմերի վրա։

Նախագծով նախատեսվում է նաև լրացում կատարել «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 26-րդ հոդվածում, որով սահմանվում է քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված բանկի կամ նման իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության կողմից հավաստված հիփոթեքի եռակողմ պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումի և դրան կից փաստաթղթերի ներկայացման կարգը, համաձայն որի՝ վերջիններս ներկայացվում են բացառապես ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված կարգով պաշտոնական կայքէջում հաշվառված բանկերի կամ նման իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների կողմից՝ էլեկտրոնային եղանակով, ինչպես նաև ներկայացվող փաստաթղթերի իսկության համար պատասխանատվությունը դրվում է փաստաթղթերը ներկայացնող անձանց վրա:

**3. Ակնկալվող արդյունքը**

**Նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի** 263-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված հիփոթեքի եռակողմ պայմանագրի կնքման գործընթացը դարձնել առավել դյուրին, արագ և պայմանագրի կողմերի համաձայնության դեպքում՝ ստորագրված աշխարհի ցանկացած վայրում: Նախագծի ընդունումն էական ազդեցություն կունենա նաև վերը նշված պայմանագրի կնքման և դրանից ծագող իրավունքերի պետական գրանցման գործընթացների առնչությամբ ժամանակի խնայողության վրա։

Նախագծի ընդունումը քաղաքացիներին հնարավորություն կընձեռի **ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի** 263-րդ հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված հիփոթեքի եռակողմ պայմանագիրը կնքել նաև գտնվելով արտերկրում, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ բանկային համակարգը հագեցած է անձի նույնականացումն ապահովելու համար անհրաժեշտ մեխանիզմներով։

**4 Նախագծի ընդունումը պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում էական փոփոխություններ չի առաջացնում:**

**5. Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

**6. Ռազմավարական փաստաթղթերի հետ կապ առկա չէ :**