ՆԱԽԱԳԻԾ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**ՈՐՈՇՈՒՄ**

**ի 2023 թվականի N -Ն**

**ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱՉՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ՕՏԱՐՎՈՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ԵՎ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՕՐԻՆԱԿԵԼԻ ՁԵՎԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Ղեկավարվելով «Հ**անրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասի, 15-րդ հոդվածի,** «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 37-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջներով` Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը որոշում է.

1. Հաստատել՝ **հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման կարգը և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը՝ համաձայն N 1, N 2 հավելվածների:**

**2. ՈՒժը կորցրած ճանաչել** Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի «Ե**րևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ` գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման կարգը և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին»** N 108-Ն որոշման Հավելված 2-ը:

3. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

Հայաստանի Հանրապետության

Վարչապետ Նիկոլ Փաշինյան

Երևան 2023

Հավելված N 1

ՀՀ կառավարության 2023 թվականի

-ի N –Ն որոշման

Կ Ա Ր Գ

ԳԵՐԱԿԱ ՀԱՆՐԱՅԻՆ ՇԱՀ ՃԱՆԱՉՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ԱՌԿԱ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1. Սույն կարգով սահմանվում է «Հ**անրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին»** Հայաստանի Հանրապետության օրենքի (այսուհետ` օրենք) համաձայն հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքների և դրանում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման ընթացակարգը:

**2. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՈՒՄԸ**

2. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո, երեք ամսվանից մինչև մեկ տարվա ընթացքում, ձեռք բերողը կազմակերպում է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման գործընթացը:

3. Նկարագրության արձանագրության կազմումը կատարվում է անօդաչու սարքի միջոցով օտարվող սեփականության տեսանկարահանում իրականացնելով և գույքի ամբողջական եռաչափ պատկերը ստանալով: Անօդաչու սարքի միջոցով կատարված տեսանկարահանման արդյունքներն էլեկտրոնային կրիչով ի պահ են հանձնվում նոտարին՝ հանձնման-ընդունման ակտի հիման վրա «Նոտարիատի մասին»   
ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով:

4. Նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքներին մասնակցելու իրավունք ունեն ձեռք բերողը, սեփականատերերը և (կամ) տիրապետողները, օգտագործողները, լիազոր մարմնի ներկայացուցիչը:

5. Նկարագրության արձանագրությունը կազմվում է ոլորտի համապատասխան մասնագետների՝ գնահատողների կամ չափագրողների կողմից:

6. Նկարագրության արձանագրության համար ուսումնասիրությունը հնարավորության դեպքում համաձայնեցվում է սեփականատիրոջ և օգտագործողների և (կամ) տիրապետողների հետ: Նման համաձայնության բացակայության դեպքում, ձեռք բերողն իրավունք ունի դիմելու լիազոր մարմնին: Վերջինիս կողմից որոշվում է նկարագրության արձանագրության համար կատարվող ուսումնասիրության իրականացման կատարման ժամանակը` որի մասին լիազոր մարմինը ուսումնասիրության իրականացման կատարման օրվանից առնվազն 10 օր առաջ տեղեկացնում է մասնակիցներին և շահագրգիռ այլ անձանց:

7. Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի կողմից խոչընդոտվում են սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքները, այդ թվում՝ արձանագրողի մուտքը, ձեռք բերողն իրավունք ունի դիմելու լիազոր մարմնին, որպեսզի վերջինս դիմի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն՝ արձանագրողի մուտքը համապատասխան տարածք ապահովելու նպատակով:

8. Նկարագրության արձանագրությունը պետք է իր մեջ պարունակի տեղեկատվություն, մասնավորապես ուսումնասիրվող տարածքի, շինություն հանդիսացող հուշարձանի և գույքի մակերեսների ու ֆիզիկական վիճակի, այն արտաքին և (կամ) անհատական հատկանիշների վերաբերյալ, որոնք հնարավորություն են տալիս այդ գույքը տարբերել այլ գույքերից, գույքի սեփականատերերի և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ անձանց` ներառյալ գույքի փաստացի տիրապետողների կամ օգտագործողների վերաբերյալ, գույքի նկատմամբ կիրառված սահմանափակումների (արգելանք և այլն) և ծանրաբեռնվածությունների (գրավ, հիփոթեք, սերվիտուտ և այլն):

9. Նկարագրության արձանագրությունը պետք է իր մեջ պարտադիր պարունակի հետևյալ տեղեկատվությունը.

1) Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների համար.

ա. շենք, շինությունների չափերը (առաստաղի բարձրություն, մակերես, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասի չափերը նաև ծավալը յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

բ. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում` իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

գ. տեղադրությունը, դիրքը (քարտեզից հատված անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշումով),

դ. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը,

ե. կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը,

զ. հարկայնությունը, հարկը,

է. օբյեկտի կառուցման, շահագործման տարեթիվը,

ը. ավարտվածության աստիճանը (նաև յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

թ. առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարումը (յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով նյութի տեսակը)

ժ. Ներքին հարդարումը (դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ պատեր նշելով նյութի տեսակը, առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բոլոր շինությունների համար առանձին)

ժա. ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,

ժբ. ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը (էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում, ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում և այլն),

ժգ. առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բարելավումները,

ժդ. նախագծային փաստաթղթերի առկայությունը,

ժե. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերի առկայությունը:

2) Չկառուցապատված հողամասերի համար.

ա. գույքային իրավունքներն (այդ թվում` կառուցապատման) ու սահմանափակումները,

բ. նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ. կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ. կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ե. հողամասի չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մաս),

զ. տեղադրությունը (քարտեզից հատված հողամասի գտնվելու վայրի նշումով) (գտնվելու վայրը), տեղակայման գրավչությունը,

է. թեքությունը (թեք, թույլ թեք, հարթ),

ը. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը,

3) Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար բացի 2-րդ կետում նշված գործոններից նաև.

ա. հողագնահատման շրջան,

բ. քարքարոտությունը,

գ. բերքատվությունը:

4) Նկարագրության արձանագրություններին պարտադիր կցվում են.

ա. իրավունքի պետական գրանցման վկայականի պատճենը,

բ. անշարժ գույքի հատակագիծը,

գ. (Քաղաքաշինական) նախագծային փաստաթղթերը (առկայության դեպքում),

դ.տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերը (առկայության դեպքում),

ե. լուսանկարները. լուսանկարները պետք է լինեն հետևյալ պարտադիր պայմաններով՝ սույն կետի 1-ին ենթակետով սահմանված առանձին կանգնած շինությունների համար՝ արտաքին լուսանկարներ անշարժ գույքի միավորի բոլոր կողմերից, անշարժ գույքի բաղկացուցիչ մաս կազմող յուրաքանչյուր շինությունների բոլոր կողմերից, ներքին լուսանկարներ՝ առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանչյուր սենյակից: Ստորաբաժանված շենքերում տեղակայված անշարժ գույքերի լուսանկարների համար՝ շենքի յուրաքանչյուր կողմից, ներքին լուսանկարներ, առնվազն մեկ լուսանկար անշարժ գույքի յուրաքանաչյուր սենյակից: Սույն կետի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված չկառուցապատված հողամասերի լուսանկարների համար՝ յուրաքանչյուր կողմից առնվազն մեկ լուսանկար, մոտեցման ուղիների և հարակից փողոցների լուսանկարները, հողամասում առկա բոլոր բարելավումների լուսանկարները:

10. Եթե սեփականատերը (օգտագործողը, տիրապետողը) կամ ձեռք բերողը չի ստորագրում նկարագրության արձանագրությունը, ապա կազմվում է սեփականատիրոջ կամ ձեռք բերողի չստորագրման մասին ակտ և կցվում է նկարագրության արձանագրությանը` հանդիսանալով վերջինիս բաղկացուցիչ և անբաժանելի մասը:

11. Նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքների համար վճարում է ձեռք բերողը:

**3. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԾԱՆՈՒՑՈՒՄԸ ԵՎ ԲՈՂՈՔԱՐԿՈՒՄԸ**

12. Ձեռք բերողը պարտավոր է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության մեկ օրինակը, այն կազմվելուց հետո ոչ ուշ, քան 3 օրվա ընթացքում, պատշաճ ձևով ուղարկել սեփականատիրոջը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց, որոնք իրավունք ունեն արձանագրությունն ստանալուց հետո 10 օրվա ընթացքում այն բողոքարկել դատական կարգով։

Հավելված N 2

ՀՀ կառավարության 2023 թվականի

-ի N –Ն որոշման

ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

Հասցեն`\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Գույքը տիրապետողը

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| (ազգանունը, անունը) |

ԳՈՒՅՔԻ ՈՐԱԿԱԿԱՆ ԵՎ ՔԱՆԱԿԱԿԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակության շենքեր-շինությունների համար. | | |
| 1) | Շենք, շինությունների չափերը |  |
| 2) | Գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները |  |
| 3) | Տեղադրությունը, դիրքը |  |
| 4) | Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը |  |
| 5) | Հարկայնությունը, հարկը |  |
| 6) | Կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը |  |
| Տանիքը |  |
| Հիմնական պատերը |  |
| Միջհարկային ծածկը |  |
| Հարկի բարձրությունը /մ/ |  |
| Շինության հիմքը |  |
| 7) | Առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարում |  |
| 8) | Հարդարման նկարագիրը |  |
| սանհանգույց |  |
| դռներ, պատուհաններ |  |
| հատակ |  |
| առաստաղ |  |
| տարածքի բարեկարգվածություն |  |
| պարիսպ |  |
| բազմամյա տնկարկներ |  |
| 9) | Ինժեներական ցանցերն ու կոմունալ սպասարկումը, |  |
| Խմելու ջուր |  |
| ոռոգման ջուր |  |
| Էլեկտրաէներգիա |  |
| Կոյուղի |  |
| Հեռախոս |  |
| 10) | Կառուցման տարեթիվ |  |
| 11) | Ավարտվածության աստիճանը |  |
| 12) | Ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը |  |
| 13) | (Քաղաքաշինական) նախագային փաստաթղթերի առկայությունը, |  |
| 14) | տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փաստաթղթերի առկայությունը, |  |
| 15) | Օբյեկտի շահագործման ընթացքում հիմնանորոգման կամ վերակառուցման մասին տեղեկությունները․ |  |
| 16) | Օբյեկտի կառուցվածքային համակարգի (կրող շրջանակ/պատ և այլն) և նրա հիմնական կառուցվածքային տարրերի համառոտ նկարագրությունը (պատի/կրող շրջանակի նյութը/տանիքի տեսակը և այլն)․ |  |
| 17) | Օբյեկտի տեխնիկական վիճակի համառոտ նկարագրությունը (ըստ նախնական ակնադիտական ստուգման արդյունքների) |  |
| 18) | Լրացուցիչ նշումներ |  |
| 2. Չկառուցապատված հողամասերի համար. | | |
| 1) | Գույքային իրավունքներ (այդ թվում` կառուցապատման) ու սահմանափակումներ |  |
| 2) | Նպատակային և գործառնական նշանակություն |  |
| 3) | Կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորություն |  |
| 4) | Կառուցապատման չափորոշիչները և Սահմանափակումներ |  |
| 5) | Հողամասի չափեր |  |
| 6) | Տեղադրություն |  |
| 7) | Թեքություն |  |
| 8) | Տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիություն |  |
| 3. Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար՝ 2-րդ կետում նշված տեղեկատվությունից բացի | | |
| 1) | Հողագնահատման շրջան |  |
| 2) | Քարքարոտություն |  |
| 3) | Բերքատվություն |  |

Նկարագիրը կազմեցին`

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (պաշտոնը) | (ազգանունը, անունը) | (ստորագրությունը) |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Գույքի սեփականատեր

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| (տիրապետող, օգտագործող) | (ազգանունը, անունը) | (ստորագրությունը) |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ձեռքբերող | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
|  | (ազգանունը, անունը) |  |  |
| Լիազոր մարմնի ներկայացուցիչ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | (ազգանունը, անունը) | (ազգանունը, անունը (ստորագրությունը) |

\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 թ.