

# ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

Принят 14.04.1999

Настоящий Закон регулирует государственную регистрацию прав на имущество и деятельность системы, осуществляющей государственную регистрацию.

### **Статья 1. Законодательство о государственной регистрации прав на имущество и сфера его деятельности**

Законодательство о государственной регистрации прав на имущество (далее - государственная регистрация) состоит из законов и иных нормативных актов Республики Армения.

Положения настоящего Закона распространяются на права и ограничения в отношении имущества, подлежащего регистрации в установленном настоящим Законом порядке, независимо от формы собственности, а также в установленных законом случаях - на права в отношении движимого имущества.

### **Статья 2. Основные понятия, используемые в Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

государственная регистрация - регистрация органом, осуществляющим в установленном настоящим Законом порядке регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав собственности, прав пользования в отношении имущества, прав залога, ипотеки, сервитутов, а также в предусмотренных законами случаях, регистрацию возникновения, изменения, прекращения иных прав;

имущество- недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации по настоящему Закону, и движимое имущество, подлежащее государственной регистрации в предусмотренных законом случаях;

недвижимое имущество (недвижимость) - совокупность земли и (или) прикрепленного к ней имущества (зданий, строений, лесов и т.д.) и прав на них;

единица недвижимого имущества - начерченный и пронумерованный отдельным кодом на кадастровой карте участок земли, здание, строение, которые могут являться объектами собственности или пользования;

объект недвижимости - единство одной или нескольких единиц недвижимого имущества;

кадастровый код - сочетание цифр, которое соответствует единице недвижимого имущества и сохраняется столько времени, сколько эта единица существует как единое физическое или правовое целое;

кадастровая территория, подтерритория, сектор, округ - географическая территория, предусмотренная для ведения Единого государственного кадастра, установленного настоящим Законом;

собственник или пользователь - субъект, на имя которого в установленном настоящим Законом порядке зарегистрировано право собственности или пользования в отношении недвижимого имущества;

сделка с недвижимым имуществом - деятельность, осуществляемая субъектами недвижимости при возникновении, переходе, изменении и прекращении прав на недвижимое имущество;

лист регистрации - лист, содержащий сведения о недвижимом имуществе и правах на него, заполняемый для каждой единицы недвижимого имущества в Едином реестре государственной регистрации недвижимого имущества;

документ - документ, подтверждающий право собственности или пользования в отношении недвижимого имущества, ограничение, возникновение, переход, изменение и прекращение прав;

подразделенные здания - здания, строения, разделенные на отдельные единицы недвижимого имущества.

### **Статья 3. Основные принципы государственной регистрации**

Основными принципами государственной регистрации являются:

- а) защита государством зарегистрированных прав на имущество;
- б) доступность, объективность, непрерывность и централизация кадастровых данных.

### **Статья 4. Основные задачи государственной регистрации**

Основными задачами государственной регистрации являются:

- а) признание, гарантирование и защита государством прав на имущество;
- б) содействие становлению рынка недвижимости;
- в) создание информационной системы по имуществу, правам и ограничениям в отношении него;
- г) предоставление информации об имуществе, правах и ограничениях в отношении него органам государственного управления, местного самоуправления, судебным органам, юридическим лицам, банкам и гражданам;
- д) обеспечение доступности, объективности и непрерывности данных об имуществе, правах и ограничениях прав в отношении него.

### **Статья 5. Система государственной регистрации**

Государственная регистрация осуществляется системой Единого государственного кадастра недвижимого имущества, состоящей из уполномоченного Правительством Республики Армения республиканского органа государственного управления и его территориальных подразделений.

### **Статья 6. Республиканский орган по ведению Единого государственного кадастра недвижимого имущества**

Уполномоченный орган по ведению Единого государственного кадастра недвижимого имущества является республиканским органом государственного управления (далее - Государственный регистр недвижимого имущества), разрабатывающим и осуществляющим общую политику в области рынка недвижимости на территории Республики Армения, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество для целей признания, ограничения прав в отношении имущества и их гарантирования, а также создание информационной системы по имуществу, предоставление информации и управление деятельностью системы и контроль за ней.

### **Статья 7. Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества**

Руководителем Государственного регистра недвижимого имущества может быть назначен гражданин до 60 лет, имеющий высшее образование.

Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества Республики Армения не может занимать другую должность, быть членом представительного органа, выполнять иную оплачиваемую работу (кроме педагогической, научной и творческой работы).

Руководителя Государственного регистра недвижимого имущества Республики Армения назначает и освобождает Президент Республики Армения сроком на 5 лет, по представлению Премьер-министра Республики Армения.

Руководитель Государственного регистра недвижимого имущества может быть освобожден от должности:

- а) согласно личному заявлению;
- б) в случае признания по вступившему в законную силу решению суда недееспособным или ограниченно дееспособным;
- в) по решению суда;
- г) в случае смерти.

#### **Статья 8. Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества**

Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества создаются Государственным регистром недвижимого имущества и на определенной им территории осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. В территориальных подразделениях создается информационный банк недвижимости прав и ограничений в отношении нее, который является частью информационной системы Государственного регистра недвижимого имущества.

#### **Статья 9. Руководитель территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества**

Руководитель территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества осуществляет работу по государственной регистрации прав на недвижимое имущество на данной территории.

Руководителем территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества может быть назначен гражданин до 60 лет, имеющий высшее образование.

Руководитель территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества не может занимать другую должность, быть членом представительного органа, выполнять иную оплачиваемую работу (кроме педагогической, научной и творческой работы).

Руководителя территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества назначает и освобождает руководитель Государственного регистра недвижимого имущества Республики Армения сроком на 4 года.

Руководитель территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества может быть освобожден от должности:

- а) согласно личному заявлению;

- б) в случае признания по вступившему в законную силу решению суда недееспособным или ограниченно дееспособным;
- в) в случае ликвидации данного территориального подразделения;
- г) по решению суда;
- д) в случае смерти;
- е) в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Армения.

#### **Статья 10. Требования к руководителю территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества**

На должность руководителя территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества не могут быть назначены:

- а) лица, осужденные по вступившему в законную силу решению суда за совершение умышленного преступления, лица с непогашенной судимостью;
- б) лица, признанные по вступившему в законную силу решению суда недееспособными или ограниченно дееспособными.

Руководителю территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества запрещается регистрировать права на имущество на свое имя или на имя его близких родственников. В подобных случаях государственную регистрацию осуществляет другой служащий системы регистрации Государственного регистра недвижимого имущества, назначенный для проведения данной регистрации.

На служащих системы Государственного регистра недвижимого имущества распространяются требования, установленные для государственных служащих законодательством Республики Армения.

#### **Статья 11. Объекты государственной регистрации**

К объектам государственной регистрации относятся: установленные настоящим Законом, подлежащие государственной регистрации право собственности, пользования в отношении имущества, залог, ипотека, сервитуты, а также, в предусмотренных законом случаях, другие права, их возникновение, переход, изменение и прекращение.

#### **Статья 12. Субъекты государственной регистрации**

К субъектам государственной регистрации относятся: Республика Армения, муниципалитеты, граждане, юридические лица, иностранные государства и международные организации, иностранные юридические и физические лица, а также лица без гражданства.

#### **Статья 13. Организация государственной регистрации**

Для целей организации государственной регистрации территория Республики Армения в соответствии с областным делением делится на кадастровые территории, каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код.

Кадастровые территории делятся на кадастровые подтерритории, которые не должны нарушать границ муниципалитетов и каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код.

Кадастровые подтерритории делятся на отдельные секторы, округа, единицы, каждой из которых присваивается отдельный кадастровый код.

Зданиям и строениям присваиваются отдельные кадастровые коды, привязанные к кадастровому коду соответствующего земельного участка.

Для кадастровых территорий и подтерриторий выделяются единые реестры государственной регистрации недвижимого имущества.

В Республике Армения для учета и государственной регистрации единиц недвижимого имущества действует единая система кодирования.

Порядок кодирования для учета и государственной регистрации устанавливается Правительством Республики Армения.

#### **Статья 14. Презумпция осведомленности о государственной регистрации**

Все физические и юридические лица считаются информированными о зарегистрированных правах на имущество, вне зависимости от того, были или нет в действительности они осведомлены об этих правах.

Незарегистрированные права на имущество, указанные в других документах, кроме листов регистрации единого реестра государственной регистрации, не считаются признанными и зарегистрированными.

#### **Статья 15. Основные документы системы государственной регистрации**

Основными документами системы государственной регистрации являются:

- а) единый реестр государственной регистрации прав на имущество (далее - реестр);
- б) кадастровая карта (план);
- в) кадастровое дело, заведенное на каждую единицу недвижимого имущества.

#### **Статья 16. Реестр**

Для каждой единицы недвижимого имущества, которому присвоен отдельный кадастровый код, независимо от формы собственности, в реестре заполняется отдельный лист регистрации. Лист регистрации состоит из следующих разделов:

- а) описание единицы недвижимого имущества, в котором указываются кадастровые коды, местонахождение, размер, цель использования земельного участка, здания, строения и другие данные;
- б) права в отношении единицы недвижимого имущества, а также субъекты этих прав и сведения о субъектах;
- в) ограничения в отношении единицы недвижимого имущества, в том числе сервитуты.

#### **Статья 17. Кадастровая карта (план) единицы недвижимого имущества**

Кадастровые карты (планы) единицы недвижимого имущества являются уменьшенными и обобщенными отображениями местности в соответствующем масштабе и условными обозначениями, на которых

изображены единицы недвижимого имущества (независимо от формы собственности), их местоположение, границы, поверхность, виды и типы, наземные и подземные коммуникационные сети и другие данные.

Отмеченные на кадастровых картах координаты границ и диагоналей земельных участков, зданий, строений и иного прикрепленного имущества заносятся в координатный каталог Единого государственного кадастра недвижимого имущества и привязываются к действующей в Республике Армения общей координатной системе.

Виды и масштабы кадастровых карт устанавливаются Правительством Республики Армения.

### **Статья 18. Осуществление работ кадастровой картографии**

Работы кадастровой картографии осуществляют физические и юридические лица, имеющие соответствующую лицензию. Первоначальные (базовые) работы кадастровой картографии осуществляются за счет государственного бюджета, а работы по обновлению - за счет собственника или пользователя.

### **Статья 19. Границы единицы недвижимого имущества (земельного участка)**

Границы единицы недвижимого имущества (земельного участка) могут быть приближенными и точными.

Приближенными считаются схематические отображения границ недвижимого имущества на кадастровых картах (планах), без точных граничных обмеров.

Точным считается отображение координат окружных точек (точек преломления) границ недвижимого имущества на кадастровых картах (планах), с их точными границами и поверхностью.

Координаты окружных точек (точек преломления) границ единицы недвижимого имущества (земельного участка) служат основанием для закрепления границ земельного участка.

Границы земельного участка на местности закрепляются граничными знаками за счет средств собственника или пользователя при участии последних или их представителей.

Метод определения границ, технические требования к их правильности, формы граничных знаков устанавливаются Государственным регистром недвижимого имущества.

### **Статья 20. Сохранение граничных знаков единицы недвижимого имущества (земельного участка)**

Каждый собственник или пользователь обязан сохранять граничные знаки недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности или пользования.

Лица, виновные в незаконном изменении или повреждении граничных знаков недвижимого имущества, обязаны оплатить все расходы, связанные с восстановлением граничных знаков.

### **Статья 21. Кадастровое дело, заведенное на каждую единицу недвижимого имущества**

Кадастровое дело, заведенное на каждую единицу недвижимого имущества, включает в себя следующие документы, подтверждающие права и ограничения в отношении отдельных единиц недвижимого имущества:

а) документы на земли (для приусадебного садоводческого (дачного) хозяйства, строительства жилого дома и его обслуживания, ведения крестьянского и коллективного крестьянского хозяйства, а также для

развертывания градостроительной деятельности), здания и строения, отведенные субъектам недвижимости и перешедшие к ним в собственность или пользование;

б) договоры отчуждения (приобретения), аренды, субаренды, пользования, залога, ипотеки, мены и сервитутов недвижимого имущества, а также судебные определения, решения о сервитутах;

в) решения или договоры о передаче земли, зданий или строений в пользование;

г) договоры об изменении границ земельных участков, их соединении и разделении;

д) решения и договоры об ограничениях на пользование недвижимым имуществом;

е) определения, решения и приговоры суда о прекращении права собственности на недвижимое имущество;

ж) определения и решения о прекращении права пользования или аренды в отношении земли, зданий и сооружений;

з) решения об отказе собственника от недвижимого имущества или его части;

и) документы, подтверждающие права собственности на недвижимое имущество и ограничение этих прав, их возникновение, переход, изменение или прекращение.

***Статья 22. Порядок приема документов, поступающих в подразделения Государственного регистра недвижимого имущества, и требования к ним***

Документы, представленные в территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества для целей государственной регистрации, принимаются на основании заявления собственника или пользователя и регистрируются в книге учета заявлений. В книге указываются перечень принятых документов, дата, время приема заявления, данные заявителя по удостоверяющим документам.

К заявлению прилагаются также квитанция об оплате государственной регистрации и предусмотренные статьей 21 настоящего Закона документы, составленные в порядке, установленном законодательством Республики Армения.

Не принимаются документы, написанные карандашом, с помарками.

Документы, представленные с исправлениями могут быть приняты, если они заверены соответствующей подписью и печатью.

Документы - подлинник или удостоверенная в установленном порядке копия - принимаются в единственном экземпляре.

Без согласия собственника или пользователя не принимаются документы, влекущие изменение, дополнение, прекращение прав на недвижимое имущество, кроме следующих случаев:

а) если сделка совершается на основании доверенности;

б) если сделка совершается опекуном, попечителем или иным законным представителем;

в) если изменение производится по определению, решению или приговору суда;

г) если в случае смерти собственника, пользователя право переходит к другому лицу на основании завещания или правопреемства по закону.

Форма книги учета заявлений и порядок ее ведения устанавливаются Государственным регистром недвижимого имущества.

### **Статья 23. Государственная регистрация**

Права, возникающие из сделок с имуществом, - право собственности, право пользования, залог, ипотека, сервитуты, иные ограничения, право на движимое имущество, а также, в установленных законом случаях, иные права - подлежат государственной регистрации в территориальных подразделениях Государственного регистра недвижимого имущества по месту нахождения недвижимого имущества в 30-дневный срок со дня совершения сделки.

Несоблюдение требования государственной регистрации прав, возникающих из сделок, влечет их недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Государственная регистрация прав на имущество, в том числе прав залога, ипотеки, осуществляется в очередности поступления заявлений в территориальное подразделение Государственного регистра недвижимого имущества, которая определяется по дате и времени, указанным в книге учета заявлений.

Заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, поданные ранее, имеют первоочередность относительно заявлений, представленных позднее.

Зарегистрированные права, в том числе залог и ипотека, имеют приоритет относительно прав, представленных в установленный срок, но еще не зарегистрированных.

Не регистрируется какое бы то ни было право на имущество, если не зарегистрировано право собственности или пользования в отношении данного имущества.

### **Статья 24. Осуществление государственной регистрации**

Субъекты, имеющие права на имущество, для целей государственной регистрации вместе с заявлением представляют в местные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества документы, предусмотренные статьей 21 настоящего Закона.

Местные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества проверяют соответствие представленных документов законодательству Республики Армения.

В случае несоответствия они в пятидневный срок со дня приема документов возвращаются заявителю с обязательными пометками о несоответствии.

Документы с соответствующими исправлениями и дополнениями вновь представляются собственником или пользователем в 15-дневный срок со дня их возврата. После проверки документов на единицу недвижимого имущества заводится кадастровое дело и регистрируется в реестре с внесением соответствующих изменений в кадастровую карту.

Права на имущество считаются зарегистрированными с момента их регистрации в реестре.

Сведения о регистрации прав на имущество в течение 24 часов передаются в информационный центр Государственного регистра недвижимого имущества (настоящее положение будет действовать с 1 января 2001 года).

Государственная регистрация проводится в течение 15 дней со дня представления документов в местные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества.

В предусмотренных законом случаях права на движимое имущество подлежат государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации прав на движимое имущество устанавливается Правительством Республики Армения.

***Статья 25. Свидетельство о государственной регистрации права собственности (пользования) на недвижимое имущество***

Непосредственно после государственной регистрации прав на недвижимое имущество выдается свидетельство о регистрации права собственности (пользования) на недвижимое имущество.

В свидетельстве о праве собственности (пользования) на недвижимое имущество указываются имя (наименование) собственника, пользователя недвижимого имущества, код, номер государственной регистрации единицы недвижимого имущества, права на имущество, сервитуты, его целевое назначение, размеры, план, другие дополнительные отметки.

Форма свидетельства о регистрации права собственности (пользования) на недвижимое имущество устанавливается Правительством Республики Армения.

***Статья 26. Государственная регистрация права залога, ипотеки***

Государственная регистрация права залога, ипотеки проводится территориальным подразделением Государственного регистра недвижимого имущества в месте нахождения имущества, являющегося предметом залога, ипотеки.

Государственная регистрация права залога, ипотеки производится в реестре, в соответствующем разделе листа регистрации имущества, являющегося предметом залога, ипотеки.

В случае изменения объема, срока обязательства по залому, ипотеке, а также перемене собственника заложенного имущества в реестр с согласия залогодержателя, вносится изменение в регистрацию права залога, ипотеки.

***Статья 27. Свидетельство о регистрации права залога, ипотеки***

Непосредственно после государственной регистрации права залога, ипотеки залогодержателю выдается свидетельство о регистрации права залога, ипотеки.

В свидетельстве о регистрации права залога, ипотеки указываются дата, время регистрации договора залога, ипотеки и регистрационный номер. Свидетельство заверяется подписью и печатью должностного лица территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества.

Форма свидетельства о регистрации права залога, ипотеки устанавливается Правительством Республики Армения.

***Статья 28. Ограничение (арест) в отношении имущества, являющегося предметом залога, ипотеки***

После регистрации права залога, ипотеки в отношении имущества в установленном порядке применяется ограничение (арест). Порядок применения ареста устанавливается Государственным регистром

недвижимого имущества. В процессе регистрации права залога, ипотеки документ, противоречащий ему, не должен быть зарегистрирован без согласия залогодержателя .

**Статья 29. Государственная регистрация права залога, ипотеки находящегося в нескольких местах имущества (филиалов) юридических лиц**

Государственная регистрация права залога, ипотеки находящегося в нескольких местах имущества (филиалов) юридических лиц, производится в установленном настоящим Законом порядке территориальным подразделением по месту нахождения имущества.

**Статья 30. Аннулирование регистрации права залога, ипотеки и свидетельства о регистрации права залога, ипотеки**

Регистрация права залога, ипотеки и свидетельство о регистрации права залога, ипотеки аннулируются:

- а) по заявлению обладателя свидетельства о праве залога, ипотеки;
- б) по совместному заявлению залогодателя и залогодержателя;
- в) по определению, решению, приговору суда о прекращении залога, ипотеки.

На основании указанных документов в соответствующий раздел листа регистрации реестра вносится запись об аннулировании регистрации договора залога, ипотеки и свидетельства о регистрации права залога, ипотеки.

После аннулирования регистрации права залога, ипотеки и свидетельства о регистрации арест снимается.

**Статья 31. Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества**

Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества производится в месте нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом аренды, в соответствующем территориальном подразделении Государственного регистра недвижимого имущества.

В случае изменения обязательств, срока права аренды недвижимого имущества, а также перемены собственника переданного в аренду недвижимого имущества производится перерегистрация права аренды недвижимого имущества, если это предусмотрено договором.

Регистрация права аренды недвижимого имущества действительна до истечения предусмотренного договором срока.

Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества производится в реестре, в соответствующем разделе листа регистрации единицы недвижимого имущества, являющейся предметом аренды. Для государственной регистрации к договору аренды прилагается также выданный компетентными органами план единицы недвижимого имущества, являющейся предметом аренды.

Государственная регистрация прав залога, ипотеки и других прав проводится только по письменному соглашению арендодателя, если договором аренды не предусмотрено иное.

Непосредственно после государственной регистрации права аренды недвижимого имущества выдается свидетельство о регистрации права аренды недвижимого имущества.

Форма свидетельства о регистрации права аренды недвижимого имущества устанавливается Правительством Республики Армения.

**Статья 32. Государственная регистрация права аренды, находящегося в нескольких местах недвижимого имущества (филиалов) юридических лиц**

Государственная регистрация права аренды находящегося в нескольких местах недвижимого имущества (филиалов) юридических лиц производится в установленном настоящим Законом порядке территориальным подразделением по месту нахождения имущества.

**Статья 33. Аннулирование государственной регистрации права аренды недвижимого имущества и свидетельства о регистрации права аренды недвижимого имущества**

Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества и свидетельство о регистрации права аренды недвижимого имущества аннулируются:

- а) по совместному заявлению арендатора и арендодателя;
- б) при досрочном расторжении в судебном порядке договора аренды недвижимого имущества;
- в) при истечении срока договора аренды.

Аннулирование государственной регистрации права аренды недвижимого имущества, при условии субаренды, залога, ипотеки или других прав, производится только по письменному соглашению лиц, имеющих эти права.

На основании указанных документов в соответствующий раздел реестра вносится запись об аннулировании государственной регистрации права аренды недвижимого имущества и свидетельства о регистрации права аренды недвижимого имущества.

**Статья 34. Регистрация перехода права приобретения недвижимого имущества по закону, определению, решению, приговору суда или иным документам**

Если государство или какое-либо другое лицо приобретают право собственности или пользования в отношении единицы недвижимого имущества по закону, определению, решению, приговору суда или иному документу на приобретение недвижимого имущества, то на основании заявления заинтересованных лиц, при наличии необходимых документов, государство или конкретное лицо в листе регистрации данной единицы недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимого имущества регистрируется в качестве собственника или пользователя.

В том же порядке регистрируется также и право собственности на недвижимое имущество, приобретенное в силу приобретательной давности, установленной на основании документов, выданных компетентными органами.

**Статья 35. Определения, решения, приговоры суда о прекращении права собственности на недвижимое имущество, заявления об отказе собственника от недвижимого имущества или его части, решения о прекращении права пользования и аренды в отношении недвижимого имущества**

Определения, решения, приговоры суда о прекращении права собственности на недвижимое имущество, заявления об отказе собственника от недвижимого имущества или его части, решения о прекращении права пользования аренды в отношении недвижимого имущества подлежат государственной регистрации с внесением соответствующих изменений в лист регистрации единицы данного недвижимого имущества реестра и кадастровую карту.

**Статья 36. Регистрация прав на недвижимое имущество, являющееся общей (совместной и долевой) собственностью**

Государственная регистрация (лист регистрации) прав на недвижимое имущество, принадлежащее двум и более собственникам, должна содержать сведения об общей (совместной и долевой) собственности, а при долевой собственности - указание о доле каждого собственника.

Права на отдельные единицы объекта недвижимости, являющиеся общей (совместной и долевой) собственностью, регистрируются на основании определения, решения, приговора суда или договора, заключенного в установленном законодательством порядке.

**Статья 37. Регистрация сервитута**

Собственник недвижимого имущества может предоставить право сервитута согласно заключенному в письменной форме договору, к которому прилагается также план единицы недвижимого имущества с соответствующими пометками.

Право сервитута может быть предоставлено также и по определению, решению суда.

В листе регистрации данной единицы недвижимого имущества реестра заполняются: характер сервитута, срок действия, размер платы, условия или ограничения сервитута, данные лиц, предоставляющих право сервитута и пользующихся сервитутом, и другие.

Изменения в лист регистрации данной единицы недвижимого имущества реестра вносятся при наличии письменных заявлений заинтересованных лиц или определения, решения суда.

**Статья 38. Регистрация ограничений**

Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества на основании постановлений дознавателя, следователя, прокурора, определений суда, предписаний (решений) органов, осуществляющих процедуру ликвидации, реорганизации юридических лиц, осуществляют в установленном законодательством порядке государственную регистрацию ограничений с применением требований статьи 28 настоящего Закона до вынесения соответствующим органом решения о прекращении ограничения.

Ограничения регистрируются в соответствующем разделе листа регистрации единицы недвижимого имущества реестра, являющейся предметом ограничения.

Территориальные подразделения Государственного регистра недвижимого имущества после произведения государственной регистрации в отношении ограничения налагает арест с уведомлением об этом заинтересованных сторон.

В процессе регистрации ограничения противоречащий ей документ не должен быть зарегистрирован.

В том же порядке регистрируются также договоры об ограничениях, представленные собственниками или пользователями недвижимого имущества.

**Статья 39. Изменение границ недвижимого имущества, его соединение и разделение**

Лица, имеющие право собственности на недвижимое имущество, могут изменять границы принадлежащего им на праве собственности недвижимого имущества, соединять его, а также разделять на несколько частей.

Изменения производятся при наличии договора, определения, решения суда, на основании которых вносятся изменения в лист регистрации данной единицы недвижимого имущества реестра (путем закрытия прежнего листа регистрации и открытия нового) и кадастровые карты.

В случае соединения или разделения единиц недвижимого имущества прежний код недвижимого имущества аннулируется и ему присваивается новый код.

Права на какую-либо часть недвижимого имущества не могут получить государственную регистрацию, если собственник в установленном законодательством порядке предварительно не разделил недвижимое имущество на отдельные единицы или если отсутствует определение, решение суда.

В государственной регистрации договоров об изменении границ недвижимого имущества, его соединении или разделении может быть отказано, если эти изменения противоречат закону, градостроительным, землеустроительным или санитарным нормам.

#### ***Статья 40. Регистрация прав в отношении отдельных единиц, расположенных в подразделенных зданиях***

В зданиях, где есть отдельные единицы недвижимого имущества (квартиры, павильоны торговли, сервиса и т.п.), которые являются собственностью более чем одного собственника, права в отношении каждой единицы должны регистрироваться в реестре, на отдельном листе регистрации.

Квартирам, павильонам торговли, сервиса и иным единицам собственности, находящимся в зданиях, присваиваются отдельные коды, которые привязываются к данному зданию, а зданиям также присваиваются коды, которые привязываются к кодам земельных участков, на которых находятся эти здания.

На каждую единицу собственности, находящуюся в здании, заводится отдельное кадастровое дело.

В листе регистрации реестра должен быть указан вид собственности на общую территорию, относящуюся к данной единице недвижимого имущества.

В кадастровом деле недвижимого имущества должен быть план здания, в котором должны быть отмечены отдельные единицы недвижимого имущества и каждая часть, переданная в общую собственность или пользование.

Государственной регистрации подлежат также и права на недвижимое имущество, переданное кондоминиумам.

#### ***Статья 41. Права и ограничения в отношении имущества, имеющие юридическую силу, независимо от государственной регистрации***

Юридическую силу, независимо от государственной регистрации, имеют следующие права и ограничения в отношении имущества:

а) до принятия настоящего Закона - право ввода для общественных нужд линейных и инженерно-транспортных сооружений (электрокоммуникаций, радиотелесвязи, водоводов, каналов, железной дороги, автодорог и т.п.) в целях обслуживания и содержания строений;

б) права супругов, детей и иных лиц, находящихся на иждивении, установленные законодательством Республики Армения, хотя бы и отдельно не зарегистрированные;

в) ограничения, установленные законодательством Республики Армения, являющиеся общим правилом и запретом (здравоохранительные, защитные, охраны окружающей среды и др.).

#### **Статья 42. Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации**

Исправление ошибок, допущенных при государственной регистрации, производится на основании заявления собственника или пользователя имущества либо по инициативе должностного лица Государственного регистра недвижимого имущества, при наличии необходимых документов.

Ошибки, допущенные при государственной регистрации, если они не меняют принадлежности имущества, характер прав в отношении него, качественные и количественные характеристики, должностное лицо Государственного регистра недвижимого имущества может исправить с уведомлением об этом заинтересованных лиц.

Ошибки, допущенные при государственной регистрации, если они влекут изменения принадлежности имущества, характера прав в отношении него, качественных и количественных характеристик, должностное лицо Государственного регистра недвижимого имущества может исправить в документах государственной регистрации только при наличии письменного согласия заинтересованных сторон.

Если государственная регистрация проведена на основании документов, выданных каким-либо компетентным органом, то исправление допущенных в документах государственной регистрации ошибок может производиться только после внесения данным органом соответствующего исправления в представленные документы.

#### **Статья 43. Основания для отказа в государственной регистрации**

В государственной регистрации отказывается, если документы, представленные на регистрацию, не отвечают требованиям законодательства Республики Армения, а именно:

- а) составлены не в соответствии с установленным законом порядком;
- б) отсутствует квитанция об оплате государственной регистрации;
- в) представлены написанными карандашом, с помарками, поправками, а также если документы оформлены ненадлежащим образом.

Запрещается отказ в государственной регистрации прав на имущество по другим причинам, в том числе с обоснованием нецелесообразности.

В случае отказа в регистрации заявитель в пятидневный срок в письменной форме уведомляется о причинах отказа.

Копия письма об отказе помещается в кадастровом деле данной единицы недвижимого имущества, и в книге учета заявлений в установленном порядке делается запись.

#### **Статья 44. Предоставление информации об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него**

Система государственной регистрации является открытой.

Не подлежат опубликованию только кадастровые данные, содержащие государственную, служебную и коммерческую тайну.

Информацией об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него могут пользоваться все физические и юридические лица.

Предоставление кадастрового дела единицы недвижимого имущества, за исключением предусмотренных законом случаев, не допускается.

В предусмотренных законом случаях при предоставлении кадастрового дела с него снимается копия и она хранится в Государственном регистре недвижимого имущества до возврата кадастрового дела.

При предоставлении информации о недвижимом имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него выдаются выписки из кадастрового дела и копии документов.

Информация о недвижимом имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него предоставляется с указанием имени, наименования собственника недвижимого имущества, места нахождения недвижимого имущества, прав собственности, пользования, залога, ипотеки, ограничений зарегистрированных прав (в том числе наличие сервитутов), данных обмера, кадастровых съемок, планов, оценки недвижимого имущества и иных прав на недвижимое имущество.

Планы зданий и строений предоставляются только с письменного согласия собственника.

Сведения об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него скрепляются печатью территориального подразделения Государственного регистра недвижимого имущества.

Порядок предоставления информации об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него устанавливается Правительством Республики Армения.

#### ***Статья 45. Платность и сроки предоставления информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении имущества***

Предоставление информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении имущества является платным.

Государственный регистр недвижимого имущества обязан предоставлять заказанную информацию в пятидневный срок со дня подачи заявления и предъявления квитанции о внесении установленной платы.

#### ***Статья 46. Республика Армения - гарант зарегистрированных прав и ограничений в отношении имущества***

Республика Армения является гарантом достоверности выданной информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении имущества.

#### ***Статья 47. Возмещение вреда, причиненного вследствие предоставления информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении имущества***

За вред, причиненный вследствие предоставления ошибочной, неправильной информации о зарегистрированных правах и ограничениях в отношении имущества, выдается возмещение. В случае несогласия между сторонами размер возмещения определяется в судебном порядке.

Возмещение вреда не производится, если вред причинен:

- а) вследствие предоставления заявителем ошибочных и содержащих неточности сведений;
- б) вследствие ошибок и неточностей в документах, удостоверенных компетентными органами, дающими права на имущество, и нотариусами.

Возмещение за вред, причиненный соответствующим лицам в случае ошибок в кадастровых съемках (планах) и описании границ, выдается лицом, выполнившим данные работы.

***Статья 48. Хранение документов на имущество и документов, подтверждающих зарегистрированные права и ограничения в отношении него***

Документы на имущество и документы, подтверждающие зарегистрированные права и ограничения в отношении него, хранятся бессрочно, в документальной форме и на компьютерных дискетах. В случае повреждения, уничтожения, хищения, утраты, сокрытия, небрежного хранения документов, а также опубликования содержащихся в них сведений, составляющих государственную, служебную и коммерческую тайну, или сведений, не подлежащих опубликованию, должностные лица Государственного регистра недвижимого имущества несут ответственность в порядке, установленном законодательством Республики Армения.

***Статья 49. Сборы за услуги и финансирование системы государственной регистрации***

За государственную регистрацию, предоставление информации об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него взимается сбор за услугу - на специальный централизованный счет. Размеры и перечень сборов устанавливает Государственный регистр недвижимого имущества по согласованию с Министерством финансов и экономики Республики Армения. Годовые расходы Государственного регистра недвижимого имущества планируются и осуществляются в размере намечаемых годовых доходов по следующим направлениям:

- а) текущие расходы;
- б) расходы на развитие системы;
- в) формирование резервного фонда (для возмещения вреда, причиненного собственникам или пользователям).

Годовые расходы системы Государственного регистра недвижимого имущества утверждаются отдельным приложением к государственному бюджету Республики Армения. В случае положительной разности доходов и расходов системы Государственного регистра недвижимого имущества разница направляется в государственный бюджет, а в случае отрицательной разности она финансируется из государственного бюджета.

Министерству финансов и экономики Республики Армения в установленном законодательством порядке представляется отчетность о доходах и расходах.

Фонд заработной платы системы формируется на основе численности работников и средней заработной платы, исходя из двукратного размера республиканской средней заработной платы (без бюджетных учреждений) предыдущего года.

В целях поощрения работников создается фонд поощрения, размер которого не может превышать годовой фонд заработной платы и не может быть менее 40 процентов от него.

Размер фонда поощрения утверждается совместно с Министерством финансов и экономики Республики Армения в годовом и квартальном разрезе.

Порядок формирования и использования резервного фонда устанавливается Правительством Республики Армения. Положительная разница между финансовыми доходами и расходами каждого года направляется в государственный бюджет.

## **Статья 50. Переход к единой системе государственной регистрации**

После принятия настоящего Закона Государственный регистр недвижимого имущества разрабатывает и вносит на утверждение Правительства Республики Армения график создания и деятельности территориальных подразделений Государственного регистра недвижимого имущества.

После создания основных документов (реестр, кадастровые карты кадастровых территорий и подтерриторий) системы государственной регистрации по решению Государственного регистра недвижимого имущества соответствующему территориальному подразделению выдается лицензия на осуществление работ по государственной регистрации на данной территории.

После получения лицензии от Государственного регистра недвижимого имущества территориальное подразделение считается единственным государственным органом, который имеет право осуществлять государственную регистрацию на обслуживаемой им территории. До создания кадастровых карт недвижимого имущества государственные регистрации, осуществленные в соответствии с действующим законодательством Республики Армения территориальными подразделениями Государственного регистра недвижимого имущества, имеют юридическую силу и не подлежат перерегистрации до совершения сделок субъектами государственной регистрации.

## **Статья 51. Права должностных лиц Государственного регистра недвижимого имущества**

Должностные лица Государственного регистра недвижимого имущества имеют право:

- а) получать от органов государственного управления, местного самоуправления, судебных органов, юридических лиц и граждан справки: об использовании имущества, его качественных изменениях, о правах и ограничениях;
- б) вносить после уведомления заинтересованных лиц исправление в реестр и кадастровые карты;
- в) принимать ведомственные акты по государственной регистрации;
- г) проверять представленные на государственную регистрацию документы, запрашивать при необходимости иные документы, подтверждающие право на имущество;
- д) отказывать в государственной регистрации в случае представления документов, не отвечающих требованиям законодательства Республики Армения, невнесения платежей, взимаемых за государственную регистрацию.

## **Статья 52. Обязанности должностных лиц Государственного регистра недвижимого имущества**

Должностные лица Государственного регистра недвижимого имущества обязаны:

- а) организовывать государственную регистрацию в установленный срок;
- б) не публиковать, не разглашать данные государственного регистра, составляющие государственную или коммерческую тайну;
- в) обеспечивать точность, полноту, доступность и гласность данных кадастра недвижимого имущества;
- г) выдавать по внесению установленной платы выписки или копии документов из кадастрового дела, заведенного на единицу недвижимого имущества.

### **Статья 53. Права субъектов государственной регистрации**

Субъекты государственной регистрации имеют право:

- а) получать в установленном порядке сведения об имуществе и зарегистрированных правах и ограничениях в отношении него;
- б) обжаловать в порядке подведомственности, в судебном порядке действия должностных лиц Государственного регистра недвижимого имущества;
- в) требовать возмещения вреда, причиненного им вследствие действий или бездействия должностных лиц Государственного регистра недвижимого имущества.

### **Статья 54. Обязанности субъектов государственной регистрации**

Субъекты государственной регистрации обязаны:

- а) представлять в течение 30 дней в территориальное подразделение Государственного регистра недвижимого имущества любую правовую сделку, связанную с изменением имущества и прав и ограничений в отношении него;
- б) представлять по требованию Государственного регистра недвижимого имущества другие документы в обоснование права на имущество;
- в) вносить платежи, установленные для государственной регистрации.

### **Статья 55. Разрешение споров, связанных с государственной регистрацией**

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

### **Статья 56. Переходные положения**

Срок, предусмотренный настоящим Законом для государственной регистрации, не распространяется на подтверждающие до принятия настоящего Закона документы, на существующее на территории Республики Армения имущество и права и ограничения в отношении него. Указанные документы, независимо от срока заключения или утверждения, считаются основанием для регистрации прав на имущество в территориальном подразделении Государственного регистра недвижимого имущества в случае представления их в установленном порядке собственниками и пользователями.

### **Статья 57. Применение международных договоров**

Если международными договорами Республики Армения устанавливаются иные нормы, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом, то применяются нормы международных договоров.

### **Статья 58. Вступление Закона в силу**

Настоящий Закон вступает в силу с момента его опубликования.

**ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ Р. КОЧАРЯН**

30 апреля 1999 года  
ЗР-295

- 20.03.2001 [О внесении дополнений и изменения в статью 41 Закона Республики Армения "О государственной регистрации прав на имущество"](#)
- 27.07.2001 [О внесении изменения в Закон Республики Армения „О государственной регистрации прав на имущество“](#)
- 14.12.2004
- 04.10.2005
- 15.12.2005
- 10.04.2008
- 26.05.2008
- 26.05.2008
- 18.03.2009