

### ՀՈՎՍԵՓ ՔՈՉԱՐՅԱՆ

Հայ-Ռուսական (Սլավոնական) համալսարանի իրավունքի և քաղաքականության ինստիտուտի քաղաքացիական և քաղաքացիական դատավարության իրավունքի ամբիոնի ուսանող



## ՄԽԱԼ ԳՐԱՆՅՈՒՄՆԵՐԻ ՓՈՓՈԽՈՒՄԸ ԿԱՄ ԳՐԱՆՅՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՉԵՂԱՐԿՈՒՄԸ

Հողվածում ուշադրություն է դարձվում անշարժ գույքի իրավունքների պետական գրանցման ոչ տեխնիկական սխալի ուղղման մեխանիզմի խնդիրներին: Հեղինակի կողմից առաջարկություններ է արվում մշակել գործուն մեխանիզմ, որը կնախատեսի սխալ գրանցումների արտադատարանական չեղարկման հնարավորություն:

*Հիմնարանը՝ ոչ տեխնիկական սխալ, իրավունքների պետական գրանցում, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունք, կադաստր:*

Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղման մեխանիզմը նախատեսված է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 34-րդ հոդվածով<sup>1</sup>: Առանձնահատուկ ուշադրության է արժանի ոչ տեխնիկական սխալի ուղղման մեխանիզմը: Այսպես՝ պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված այն սխալները, որոնց ուղղումը հանգեցնում է գույքի պատկանելության, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթի, ծավալի, գույքի մակերեսի չափերի կամ կադաստրային արժեքի, կարող են ուղղվել միայն շահագրգիռ անձանց գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերում նշված տվյալները գրանցման մատչանում կամ գրանցման վկայականում սխալ կամ թերի գրառելու հետևանքով առաջացած ոչ տեխնիկական բնույթի սխալները կարող են ուղղվել գրանցող մարմնի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ նաև առանց գրանցված իրավունքի սուբյեկտի համաձայնության՝ այդ մասին գրավոր իրազեկելով գրանցված իրավունքների սուբյեկտներին:

Ոչ տեխնիկական բնույթի սխալներ (բացառությամբ 34-րդ հոդվածի 3-րդ մասի երկրորդ պարբերությամբ նախատեսված ոչ տեխնիկական բնույթի սխալների) հայտնաբերելու դեպքում գրանցող մարմինն այդ մասին գրավոր ծանուցում է գրանցված իրավունքի սուբյեկտին, իրավատիրոջը կամ այլ շահագրգիռ անձանց, որոնց համաձայնությունն անհրաժեշտ է սխալի ուղղման համար, իսկ եթե սխալի ուղղման համար անհրաժեշտ է լրացուցիչ փաստաթղթերի ներկայացում, ապա ծանուց-

ման մեջ պետք է նշվեն նաև այդ փաստաթղթերը, իսկ ծանուցումն ուղարկելու պահից գրանցող մարմինը կասեցնում է հայտնաբերված ոչ տեխնիկական բնույթի սխալ պարունակող տվյալի օգտագործման հետ կապված պետական գրանցումներն այնքան ժամանակ, մինչև սահմանված կարգով չի իրականացվել հայտնաբերված սխալի ուղղումը:

Ոչ տեխնիկական բնույթի սխալները շահագրգիռ անձի դիմումով կարող են ուղղվել առանց գրանցված իրավունքի սուբյեկտի համաձայնության՝ դատական ակտի հիման վրա:

Օրենսդրության վերլուծությունից պարզ է դառնում, որ գրանցման մարմինը, հայտնաբերելով ոչ տեխնիկական բնույթի սխալ, շահագրգիռ անձի համաձայնության բացակայության պայմաններում չի կարող ուղղել սխալը, բայց և չի կարող դիմել դատարան, քանի որ չի կարող բողոքարկել ինքը իր գործողությունները, ուստի գրկվում է իր գրանցամատյաններում առկա սխալները ուղղելու հնարավորությունից:

Բացի այդ, ոչ տեխնիկական սխալների շարքում չի կարելի դասել այն դեպքերը, երբ գրանցում իրականացնող անձը սխալմամբ գրանցել է իրավունք, որը ընդհանրապես գրանցման ենթակա չէր, երբ նրա կողմից թույլ տված սխալը հայտնաբերվում է այդ գրանցումը կատարելուց հետո: Այս դեպքում հարց է առաջանում ոչ թե ոչ տեխնիկական սխալ ուղղելու, այլ գրանցված իրավունքը չեղարկելու հնարավորության վերաբերյալ:

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքի» 35-րդ հոդվածը նշում է գրանցված իրավունքի պետական գրանցումը չեղարկելու մեխանիզմը, համաձայն որի՝ սե-

www.journal.lawinstitute.am

փականության իրավունքի գործող պետական գրանցումն առանց սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցման կարող է չեղարկվել գրանցված իրավունք ունեցող սուբյեկտի սեփականության իրավունքը դադարեցնող դատական ակտի հիման վրա՝ շահագրգիռ անձի կամ դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող մարմնի ներկայացմամբ:

Այս դեպքում նույնպես գրանցող մարմինը պասսիվ դերակատարում ունի, քանի որ չի կարող դիմել դատարան իր գործողությունների դեմ, իսկ անշարժ գույքի գրանցման միասնական պետական կոմիտեի տվյալների շտեմարանից սխալ կամ օրենքի խախտումով կատարված գրանցումների հեռացումը հնարավոր է միայն դատական որոշումների հիման վրա:

Հարկ է նաև նշել, որ դատական որոշումների հիման վրա ոչ տեխնիկական բնույթի սխալների ուղղումը պետական գրանցման սուբյեկտների համար հանդիսանում է հարաբերական թանկ և երկարատև գործընթաց:

Պետական գրանցման հիմնական խնդիրներից մեկն է հանդիսանում գրանցման իրավունքների վավերականության հարցը և այնպիսի պայմանների ստեղծումը, որոնք հնարավորություն կընձեռեն գրանցող մարմնին իր գործառույթների իրականացման շրջանակներում կանխել ապագայում այդ իրավունքների անվավերության հնարավորությունը այն հիմքերով, որոնք հայտնի էին իրեն պետական գրանցման իրականացման պահին:

Այս նպատակը գրանցում իրականացնող մարմնի վրա է դնում անձի կողմից գրանցման ներկայացված իրավունքների վավերականության ստուգման որոշակի պարտականություն:

Սակայն, ինչպես հայտնի է, պետական գրանցում իրականացնող մարմինը չունի և չի կարող ունենալ հայեցողական լիազորություններ, այդ իսկ պատճառով նրա վրա չի կարող դրվել այս կամ այն անձի իրավունքների վավերականության սահմանման հարցի լուծումը: Այսպիսի հարցը պետք է լուծվի դատարանի վճռով կամ անվիճելիորեն հաստատվի պետական գրանցում իրականացնող մարմնի տիրապետման ներքո գնտվող փաստաթղթերով:

Նման պայմաններում խնդիր կարող է առաջանալ այն դեպքում, երբ իրավունքը գրանցված է, կամ եթե օրենքը իրավունքի ծագումը չի կապում գրանցման հետ, սակայն ակնհայտ է, որ համապատասխան գործարքը կամ իրավունքի ծագման հիմքը առ ոչինչ է կամ կարող է ճանաչվել անվավեր, եթե դատարան ներկայացվի համապատաս-

խան հայց: Նշված դեպքում օրենքը չի սահմանում գրանցող մարմնի կողմից հնարավոր որևէ քայլ:

Համաշխարհային փորձը նախատեսում է սխալների ուղղում արտադատական (մինչդատական) մեթոդներով:

Ռուսաստանի Դաշնությունում պետական գրանցման ոլորտը կարգավորող օրենքի նախագծով օրենսդրական կարգով ամրագրված է ռեեստրի տեղեկատվական շտեմարանում փոփոխությունների կատարման արտադատական մեթոդները՝ ներառյալ պատմականորեն կուտակված սխալների ուղղումը<sup>2</sup>:

Այդպիսի արտադատական հնարավորություն առաջարկվել է մտցնել նաև Բելոռուսի Հանրապետության օրենսդրության մեջ՝ 2014-2018թթ անշարժ գույքի, դրանց հետ կապված իրավունքների և գործարքների պետական գրանցման համակարգի զարգացման ծրագրով<sup>3</sup>:

Վերը նշված դեպքերի կարգավորման համար անհրաժեշտ է օրենսդրորեն նախատեսել նորմեր, որոնք հնարավորություն կընձեռեն ապահովել իրավունքների շտեմարանի հնարավորինս լիարժեք վավերականությունը: Անվավեր իրավունքների գրանցման պատճառ կարող են լինել, ի թիվս այլոց, գրանցման ներկայացվող փաստաթղթերի իրավաբանական վերլուծության բացակայումը, գրանցում իրականացնող անձի մասնագիտական ցածր մակարդակը: Այդ բացթողումների շտկման վերաբերյալ առաջարկությունները սույն հայեցակարգով արդեն իսկ քննարկվել են:

Եթե իրավունքը գրանցված չէ, ապա գրանցող մարմինը ազատ է հետագա գործարքների վերլուծության ժամանակ դրա վավերականության գնահատման մեջ:

Եթե օտարվող իրավունքը գրանցված է, ապա գրանցող մարմինը կարող է ունենալ գործողության այնպիսի շրջանակ, համաձայն որի՝ գրանցման առկայությունը բացառում է նրա կողմից գրանցված իրավունքի վավերականության վերլուծության վերադառնալու հնարավորությունը, քանի որ գրանցող մարմինը չունի հայեցողական գործառույթ և չի կարող անվավեր ճանաչել իր իսկ կողմից գրանցված իրավունքը: Մի կողմից սեփական որոշումների վերանայման հնարավորությունը բացասական կանդրադառնա գրանցված իրավունքների կայունության վրա, մյուս կողմից այդպիսի վերանայման հնարավորության բացակայությունը կհանգեցնի բավականաչափ բացասական հետևանքների հետագա իրավատերերի համար: Գրանցող մարմնի կողմից այնպիսի հանգամանքների բացահայտումը, որոնք վկայում են գրանց-

ված իրավունքների անվավերության մասին, չի կարող հիմք լինել պետական գրանցման մերժման համար: Միաժամանակ, օրենքով պետք է նախատեսված լինի հնարավորություն՝ որոշակի ժամկետով գրանցման կասեցման՝ ծանուցելով իրավատերերին բացահայտված հանգամանքների վերաբերյալ:

Նախկինում գրանցված գործարքի կամ իրավունքի ծագման այլ հիմքի առ ոչինչ լինելու բացահայտման դեպքում պետք է նախատեսվի գրանցման մարմնի կողմից ուղղման ընթացակարգ, քանի որ իր կարգավիճակի համապատասխան նա շահագրգռված է, որ պետական ռեգիստրում գրանցված լինեն միայն վավեր իրավունքները, և համապատասխանաբար նրանց հիմքում լինեն վավեր գործարքներ: Սակայն հանրային հավաստիության սկզբունքի լիարժեք ապահովման համար այդպիսի ուղղման հնարավորությունը պետք է սահմանափակված լինի որոշակի ժամկետում, որից հետո այդպիսի փոփոխությունները հնարավոր չի լինի կատարել:

Այնպիսի հանգամանքների բացահայտման դեպքում, որոնք կարող են հանգեցնել գործարքի վիճելիությանը, գրանցող մարմինը չի կարող հայց ներկայացնել այդ գործարքը անվավեր ճանաչելու մասին կամ ուղղում կատարել, քանի որ նա չի հանդիսանում շահագրգիռ անձ, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ դա անհրաժեշտ է պետության կամ սոցիալապես անապահով դասին պատկանող անձանց շահերի պաշտպանության համար: Այդ դեպքում գրանցող մարմնի վրա օրենքով կարող է դրվել

գրանցման կասեցման և դատախազին կամ շահագրգիռ անձին (սեփականատիրոջ լիազորություններ իրականացնող պետական մարմնին, անգործունակ անձի օրինական ներկայացուցչին) ծանուցման պարտականություն: Այս դեպքում գրանցումը կարող է իրականացվել միայն դատախազի կամ շահագրգիռ անձի համապատասխան հայցով դիմելու մերժման կամ հայցային պահանջները բավարարելու՝ դատարանի կողմից մերժումից հետո:

Պետական գրանցման սուբյեկտների ծախսերի կրճատման, առավել հարմարավետ պայմանների ստեղծման նպատակով անհրաժեշտ է օրենսդրորեն մշակել ոչ տեխնիկական սխալների ուղղման արտադատական (մինչդատական) հնարավորություն՝ գրանցողի գործողությունների բողոքարկման կարգով և հատուկ հանձնաժողովի որոշման հիման վրա:

Այդ նույն ընթացակարգը կարող է օգտագործվել նաև նախկինում տարբեր կորրեկցիաներով համակարգերի կիրառմամբ գրանցված հողատարածքների սահմանների ճշգրտման նպատակով:

Վերոնշյալի հիման վրա կարելի է գալ այն եզրակացության, որ նպատակահարկար է մշակել այնպիսի գործուն մեխանիզմ, որը կընձեռի սխալ գրանցումների արտադատարանական չեղարկման հնարավորություն:

<sup>1</sup> «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք (ընդունված է 2011 թվականի հունիսի 23-ին)

<sup>2</sup> [www.rosreestr.ru/site/activity/razvitie-sistemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimost/](http://www.rosreestr.ru/site/activity/razvitie-sistemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimost/)

<sup>3</sup> Программа развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014-2018 годы. Пояснительная записка к проекту постановления Совета Министров Республики Беларусь. Минск, 2014.

#### Գրականություն

1. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք (ընդունված է 2011 թվականի հունիսի 23-ին)
2. Программа развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2014-2018 годы. Пояснительная записка к проекту постановления Совета Министров Республики Беларусь. Минск, 2014.
3. Проект “Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость”. Дата вступления Займа в силу - 23 апреля 2008 года. Дата закрытия Займа – 29 февраля 2016 года.

Овсеп Кочарян

Студент кафедры гражданского и гражданско-процессуального права  
института права и политики Российско-Армянского (Славянского) университета

РЕЗЮМЕ

*Исправление неправильной регистрации или аннулирование зарегистрированных прав.*

В статье рассматриваются проблемы, возникающие при необходимости изменения ошибочной регистрации или аннулирования прав на недвижимое имущество. Рассматриваются механизмы исправления ошибок нетехнического характера при государственной регистрации прав на недвижимое имущество в РА. Автор предлагает создать устойчивый механизм, который предоставит возможность внесудебного аннулирования неправильной регистрации прав на недвижимое имущество.

*Ключевые слова:* ошибки нетехнического характера, государственная регистрация прав, право на недвижимость, кадастр.

Hovsep Kocharyan

Students of the department of civil and civil procedural law  
Institute for Law and Policy of Russian-Armenian (Slavonic) University

SUMMARY

*Change of incorrect registration or cancellation of registred rights.*

The article explores the problems, which are initiated in case of correction of wrong registration or annulate of rights to the real estate. The offer realizes the mechanisms of correction of non-technical mistakes during the state registration of rights to the real estate in RA. The author suggests to create a stable mechanism, which will give an opportunity of extrajudicial annullating of wrong registration of rights to the real estate.

*Keywords:* non-technical mistakes, registration of rights, rights to the real estate, cadastre.