

Հավելված N 2
ՀՀ կառավարության 2026 թվականի
հուլիսի 9-ի N 1028 - Ն որոշման

ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՕՏԱՐՎՈՂ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ
ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ, ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՕՏԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՍԵՓԱԿԱ-
ՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ
ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳՆ
ՈՒ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

1. Սույն կարգով սահմանվում են «Հանրության գերակա շահերի
ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝
օրենք) համաձայն հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքների և դրանում
առկա օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության
կազմման, մեթոդաբանության, օտարման ենթակա սեփականության նկարագրու-
թյան արձանագրության, ինչպես նաև դրա կազմման համար հիմք հանդիսացած
նյութերի պահպանման կարգն ու ժամկետները:

2. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՈՒՄԸ ԵՎ ԴՐԱ
ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

2. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին Հայաստանի Հանրապետու-
թյան կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ այդ որոշմամբ սահման-
ված ժամկետում, որը չի կարող գերազանցել մեկ տարին և կարող է երկարաձգվել
մեկ անգամ առավելագույնը մեկ տարի ժամկետով, բայց ոչ ավելի, քան նպատակի
իրագործման վերջնաժամկետը, օրենքով սահմանված լիազոր մարմինն ապահովում
է օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրության կազ-
մումը: Նկարագրության արձանագրությունը կազմելու նպատակով ներգրավվում են
«Գնահատման գործունեության մասին» և «Գեոդեզիական և քարտեզագրական
գործունեության մասին» օրենքներով սահմանված կարգով որակավորված անձինք:

3. Նկարագրության արձանագրությունը կազմելու նպատակով իրականացվում են օտարման ենթակա սեփականության լուսանկարահանում, գեոկապակցված օդային լուսանկարահանում և եռաչափ սքանավորում: Նկարագրության արձանագրությունը կազմվում է գույքի արտաքին և ներքին հատվածների նկարագրմամբ: Այն դեպքում, երբ խոչընդոտվում է գույքի ներքին հատվածների նկարագրության արձանագրության կազմումը, արձանագրությունը կազմվում է միայն գույքի արտաքին հատվածի նկարագրմամբ՝ անօդաչու թռչող սարքերի միջոցով իրականացված լուսանկարահանման և եռաչափ սքանավորման արդյունքների հիման վրա՝ արձանագրության մեջ նշելով խոչընդոտման հանգամանքը:

4. Նկարագրության արձանագրության կազմման համար անհրաժեշտ գործողություններ իրականացնելու ժամանակահատվածը համաձայնեցվում է սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողի հետ: Նման համաձայնության բացակայության պարագայում համապատասխան լիազոր մարմինը որոշում է նկարագրության արձանագրության կազմման համար կատարվող գործողությունների կատարման ժամանակը, որի մասին լիազոր մարմինն ուսումնասիրության իրականացման կատարման օրվանից առնվազն 10 օր առաջ տեղեկացնում է մասնակիցներին:

5. Նկարագրության արձանագրությունը պարտադիր պետք է պարունակի ստորև նշված բոլոր կետերը՝ իրենց ենթակետերով, լրացված սահմանված հաջորդականությամբ: Յուրաքանչյուր կետի ներքո պետք է ներկայացվի համապատասխան տվյալների մանրամասն նկարագրությունը, իսկ տվյալների բացակայության դեպքում՝ կատարվի համապատասխան նշում դրա վերաբերյալ՝

1) բոլոր տեսակի շենքեր-շինությունների համար՝

ա. շենք, շինությունների նպատակային և գործառնական նշանակությունները,

բ. շենք, շինությունների չափերը (առաստաղի բարձրություն, մակերես, առանձին կանգնած շինությունների համար՝ հողամասի նույնականացնող տվյալները (նպատակային և գործառնական նշանակություն, մակերես, չափերը,) նաև ծավալը (արտաքին չափերով)՝ յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

գ. բոլոր գույքային իրավունքները, ծանրաբեռնվածություններն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների նկատմամբ),

դ. տեղադրությունը, դիրքը (քարտեզից հատված, այդ թվում՝ կադաստրային, անշարժ գույքի գտնվելու վայրի նշմամբ),

ե. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, առկայության դեպքում՝ նաև դրա նկարագրությունը,

զ. կոնստրուկտիվ նյութերի տարրերի տեսակը (հիմնական պատերը, միջհարկային ծածկը, հարկի բարձրությունը /մ/),

է. հարկայնությունը, հարկը,

ը. օբյեկտի կառուցման և շահագործման տարեթիվը՝ դրանց առկայության պարագայում,

թ. ավարտվածության աստիճանը (յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

ժ. առանձին կանգնած շինությունների արտաքին հարդարումը (յուրաքանչյուր կողմի համար առանձին, նշելով դրա վերաբերյալ համապատասխան որակական տվյալները),

ժա. ներքին հարդարումը (յուրաքանչյուր սենյակի համար՝ դռներ, պատուհաններ, հատակ, առաստաղ, պատեր՝ նշելով նյութի տեսակը, իսկ առանձին կանգնած շինությունների դեպքում՝ հողամասում առկա յուրաքանչյուր շինության համար առանձին),

ժբ. ավտոկայանատեղիի առկայությունը կամ հնարավորությունը,

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

ժդ. առանձին կանգնած շինությունների համար հողամասում առկա բարելավումները,

ժե. համայնքի հաստատված գլխավոր հատակագծով (եթե գլխավոր հատակագիծ առկա է), քաղաքաշինական գոտնորման նախագծով սահմանված թույլատրելի կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

ժզ. (քաղաքաշինական) նախագծային փաստաթղթերի առկայությունը,

ժէ. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացության առկայությունը,

ժը. օբյեկտի տեխնիկական վիճակի համառոտ նկարագրությունը (ըստ նախնական ակնադիտական ստուգման արդյունքների).

2) կառուցապատված և չկառուցապատված հողամասերի համար՝

ա. գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները,

բ. նպատակային և գործառնական նշանակությունը,

գ. կոմունիկացիաների առկայությունը և հնարավորությունը,

դ. համայնքի հաստատված գլխավոր հատակագծով (եթե գլխավոր հատակագիծ առկա է), քաղաքաշինական գոտևորման նախագծով սահմանված թույլատրելի կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները,

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

զ. տեղադրությունը (քարտեզից հատված, այդ թվում՝ կադաստրային, հողամասի գտնվելու վայրի նշումով), տեղակայման գրավչությունը՝ նկարագրությամբ,

է. տրանսպորտային հանգույցների առկայությունը, մատչելիությունը, առկայության դեպքում՝ նաև դրա նկարագրությունը.

3) գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար, բացի 2-րդ կետում նշված գործոններից նաև՝

ա. հողատեսքը,

բ. հողամասի գնահատման խումբը.

4) ձեռնարկատիրական գործունեության առկայության պարագայում՝ կազմակերպության լրիվ անվանումը (Ա/Ձ անունը, ազգանունը կամ անվանումը), հարկ վճարողի հաշվառման համարը, պետական գրանցման վկայականի համարը, գտնվելու վայրը, փաստացի գործունեության հասցեն, գրանցման տարեթիվը, տնօրենի նույնականացման տվյալները, կապի միջոցները (հեռ., ֆաքս, էլ. փոստ), գործունեության ոլորտը և տեսակը.

5) նկարագրության արձանագրություններին պարտադիր կցվում են՝

ա. անշարժ գույքի միավորը նույնականացնող տեղեկատվությունը, այդ թվում՝ իրավահաստատող փաստաթղթերի, օդային լուսանկարների, իրավունքի պետական գրանցման վկայականի և այլ վերաբերելի փաստաթղթերի պատճենները,

բ. անշարժ գույքի հատակագիծը,

գ. օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նախագծային (քաղաքաշինական) փաստաթղթերը (առկայության դեպքում),

դ. տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացությունը կամ տեխնիկական վիճակը բնութագրող այլ փաստաթղթերը (առկայության դեպքում)。

6) հողամասերում առկա պտղատու ծառերի համար՝

ա. ծառատեսակը,

բ. ծառի տարիքը.

7) հողամասում առկա փայտանյութ տվող ծառերի համար՝

ա. ծառատեսակը,

բ. ծառի տրամագիծ (ծառի տրամագիծը սմ-ով՝ չափված գետնից 1.0 մ բարձրությամբ, կեղևի հետ միասին),

գ. վերամշակման ենթակա բնի չափեր (տրամագիծ բարձրություն)。

8) դեկորատիվ ծառերի համար՝

ա. ծառատեսակը,

բ. ծառի բարձրությունը (սմ-ով՝ չափված գետնից)。

9) մշակաբույսերի համար՝

ա. մշակաբույսի տեսակը,

բ. հողամասի մակերեսը, որի վրա գտնվում է մշակաբույսը.

10) 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 յուրաքանչյուր սենյակից: Սույն կետի 2-րդ և 3-րդ ենթակետերով սահմանված կառուցապատված և չկառուցապատված հողամասերի

լուսանկարների համար՝ յուրաքանչյուր կողմից առնվազն մեկ լուսանկար, մոտեցման ուղիների և հարակից փողոցների լուսանկարները, հողամասում առկա բոլոր բարեկալումների լուսանկարները (այդ թվում՝ ծառեր, թփեր, մշակաբույսեր)։

11) տեղեկատվություն օտարվող սեփականության կամ դրա որևէ հատվածի հուշարձան հանդիսանալու վերաբերյալ։

12) տեղեկատվություն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողի կողմից նկարագրության արձանագրության կազմմանը խոչընդոտելու վերաբերյալ։

13) նկարագրության արձանագրության մեջ՝ ըստ անհրաժեշտության, կարող է ներառվել նաև այլ տեղեկատվություն։

6. Նկարագրության արձանագրությունը կազմվում է համապատասխան պաշտոնական աղբյուրներից ստացված՝ անշարժ գույքի լիարժեք նույնականացման և նկարագրության համար անհրաժեշտ տվյալների հիման վրա։

7. Նկարագրության արձանագրությունը կազմում է լիազոր մարմինը և այն ստորագրվում է լիազոր մարմնի, վերջինիս կողմից ներգրավված որակավորված անձանց, սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողի և ձեռք բերողի կողմից։ Սույն կարգի 8-րդ կետով նախատեսված դեպքերում նկարագրության արձանագրությունն ստորագրվում է լիազոր մարմնի և լիազոր մարմնի կողմից ներգրավված որակավորված անձանց կողմից։

8. Եթե սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողը, ձեռք բերողը հրաժարվում է ստորագրել նկարագրության արձանագրությունը, ապա դրա վերաբերյալ կազմվում է չստորագրման մասին ակտ, որն ստորագրվում է նկարագրության արձանագրությունը կազմած որակավորված անձանց կողմից և կցվում է նկարագրության արձանագրությանը՝ հանդիսանալով դրա բաղկացուցիչ և անբաժանելի մասը։

9. Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողը խոչընդոտում է օտարվող սեփականություն մուտք գործելը կամ այլ կերպ անհնարին է դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ապա լիազոր մարմինն իրավասու է օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելու սույն որոշմամբ

հաստատված N 1 հավելվածով սահմանված տեխնիկական սարքավորումների միջոցով, իսկ նկարագրության արձանագրությունում գույքի ներքին վիճակի վերաբերյալ տեղեկություններն արձանագրելու՝ հիմք ընդունելով շուկայում առկա հարդարվածության միջին վիճակը: Օտարվող սեփականության արձանագրությունը ներառում է նշում՝ սեփականության նկարագրության արձանագրությունն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տիրապետողի կողմից դրա կազմումը խոչընդոտելու պայմաններում կատարված լինելու վերաբերյալ:

10. Նկարագրության արձանագրության մեկ օրինակը, այն կազմելուց հետո ոչ ուշ, քան երեք օրվա ընթացքում, պատշաճ ձևով ուղարկվում է սեփականատիրոջը (իրավունքի պետական գրանցում չունեցող գույքի դեպքում՝ տիրապետողին, առկայության դեպքում՝ նաև արժեթղթերի անվանատիրոջը) և սեփականության նկատմամբ գրանցված գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց, որոնք իրավունք ունեն արձանագրությունն ստանալուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում, այն բողոքարկել լիազոր մարմնին կամ դատարան:

3. ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ, ԻՆՉՊԵՍ ՆԱԵՎ ԴՐԱ ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆԴԻՍԱՑԱԾ ՆՅՈՒԹԵՐԻ ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԿԱՐԳՆ ՈՒ ԺԱՄԿԵՏՆԵՐԸ

11. Նկարագրության արձանագրությունը, ինչպես նաև դրա կազմման ընթացքում ձեռք բերված բոլոր փաստաթղթերը և նյութերը, այդ թվում՝ արձանագրության կազմման հիմքում դրված հիմնական և նախնական տվյալները, հաշվարկները, հետազոտության և վերլուծության արդյունքները, անօդաչու թռչող սարքերի կամ այլ եռաչափ սքանավորման համակարգերի միջոցով իրականացված տեսանկարահանման և սքանավորման արդյունքները, որոնց հիման վրա կազմվել է նկարագրության արձանագրությունը, էլեկտրոնային կրիչով ի պահ են հանձնվում լիազոր մարմնին՝ անժամկետ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՏԵՂԱԿԱԼ

Ա. ԽԱՉԱՏՐՅԱՆ