

# ЗАКОН

## РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ

Принято Национальным Собранием  
Республики Армения  
27 декабря 1995 г.

### О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

#### РАЗДЕЛ 1

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1.** Задачи Закона Республики Армения «О недвижимом имуществе» и пределы его действия

Настоящий Закон регулирует условия и порядок владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, а также отношения, касающиеся иных связанных с недвижимостью прав.

Отношения, связанные с использованием и сохранением поверхности земли, недр, лесов, растительного и животного мира, вод, воздушного пространства, территорий, занятых историко-культурными памятниками, регулируются настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Армения.

При наличии противоречий между настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Армения, регулирующими отношения недвижимого имущества и связанных с ним имущественных отношений, действуют нормы настоящего Закона.

Положения настоящего Закона распространяются также на земельные участки и (или) прикрепленное имущество, считающиеся составными частями недвижимого имущества, если иное не установлено настоящим Законом.

**Статья 2.** Основные понятия

Недвижимое имущество (недвижимость) - совокупность земли, прикрепленного имущества и правомочий в отношении земли и (или), прикрепленного имущества.

Правовой статус недвижимого имущества распространяется также на подлежащие государственной регистрации в Республике Армения воздушные суда, морские, речные-морские и речные суда, космические объекты искусственного происхождения. Недвижимым имуществом по законам Республики Армения может считаться также и другое имущество.

Земля - образующее нашу планету вещество - почва, скальный доулт или иное вещество, а также любая часть наземного и подземного пространства земли с

ограничениями по ее использованию, предусмотренными законам Республики Армения.

Прикрепленное имущество - вещи, закрепленные на земле в целях постоянного пользования. Прикрепленное имущество включает в себя здания, строения, коммунальные и подсобные сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, которое закреплено на земле и которое невозможно отделить от нее без причинения существенного вреда этому имуществу, какой-либо его части или земле.

Правомочия к отношениям земли и (или) прикрепленного имущества - имущественные права и обязательства в отношении данного земельного участка и (или) прикрепленного имущества, а также ограничения по их использованию, следующие правовому положению земли и (или) прикрепленного имущества, если иное не предусмотрено законами, договорами Республики Армения или вступившими в законную силу решениями суда.

Договор - соглашение об отчуждении (приобретении), сдаче в наем, в залог (ипотеку) недвижимого имущества, или земельного участка, или прикрепленного имущества, установлении сервитута, изменении границ земельного участка, объединении или разделении земельных участков, а также иные установленные законом договоры, заключенные между сторонами.

Земельный участок-участок земли, отграниченный от прилегающих земель межевыми знаками, зарегистрированный в государственном кадастре Республики Армения, пронумерованный и очерченный в карте землепользований в порядке, установленном законодательством Республики Армения.

Сервитут - право ограниченного, пользования чужой собственностью, по которому одна из сторон - обладатель сервитута в соответствии с условиями, определенными законодательством Республики Армения, получает право пользоваться в специальных целях недвижимостью, состоящей в собственности другого лица, либо устанавливать определенные ограничения в отношении его прав. Сервитут не содержит прав или ограничений, устанавливаемых законодательством Республики Армения.

Наем (аренда)-отчуждение за определенную арендную плату, установленную арендным договором, правомочий владения и пользования недвижимостью, или земельным участком, или прикрепленным имуществом от собственника какому-либо иному лицу.

Лицо-физические и юридические лица, а также предприятия, не имеющие статуса юридического лица.

Общественные и государственные нужды - интересы, коренным образом, существенно связанные с всеобщим благосостоянием и считающиеся жизненно необходимыми с точки зрения нужд общества.

Равноценная компенсация-стоимость недвижимого имущества на рынке, где обычно совершаются сделки, связанные с соответствующей недвижимостью, расположенной на данной территории.

## РАЗДЕЛ II

## **ПРАВОМОЧИЯ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СУБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Статья 3.** Правомочия в отношении недвижимого имущества

Собственник правомочен по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью, если иное не предусмотрено законом, договором, регулирующим имущественные отношения, или вступившим в законную силу решением суда.

Право собственности на недвижимое имущество включает:

- а) правомочие владения недвижимым имуществом;
- б) правомочие пользования недвижимым имуществом;
- в) правомочие внесения изменений в недвижимое имущество;
- г) правомочие исключения права других лиц в отношении недвижимого имущества;
- д) правомочие изменения права собственности в отношении недвижимого имущества;
- е) правомочие сдачи недвижимого имущества в залог.

Установленные настоящей статьей правомочия в отношении недвижимого имущества распространяются также на его составные части (на землю и (или) прикрепленное имущество), если иное не установлено настоящим Законом, договором или вступившим в законную силу решением суда.

### **Статья 4.** Формы собственности недвижимого имущества

Недвижимое имущество может принадлежать на праве собственности одному лицу, а также более чем одному лицу - на праве общей совместной или общей долевой собственности.

В случае получения более чем одним лицом права собственности на одно и то же имущество, или землю, или прикрепленное имущество оно считается общей совместной или общей долевой собственностью, устанавливаемой документами о приобретении или отчуждении права собственности либо в судебном порядке.

### **Статья 5.** Субъекты собственности на недвижимое имущество

1. Субъектами права собственности на недвижимое имущество в Республике Армения являются:

- а) Республика Армения:
  - в лице Национального Собрания - в пределах полномочий, предоставленных ему Конституцией;
  - в лице Правительства - в пределах полномочий, предоставленных ему Конституцией и законом;
- б) муниципалитеты - в лице органов местного самоуправления - в пределах полномочий, предоставленных им законом;
- в) граждане Республики Армения;
- г) негосударственные предприятия и организации Республики Армения;
- д) иностранные государства и международные организации - в соответствии с

законодательством Республики Армения или договорами и соглашениями, заключенными между Республикой Армения и другими государствами и международными организациями.

2. Правом собственности на землю не пользуются иностранные граждане и лица без гражданства, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Иностранцы граждане и лица без гражданства обладают правом собственности на прикрепленное имущество, если иное не предусмотрено законами Республики Армения и международными договорами.

Иностранцы юридические лица обладают правом собственности на прикрепленное имущество, если иное не предусмотрено законами Республики Армения и международными договорами.

3. Граждане Республики Армения, имеющие землю на праве собственности, которые в установленном законом порядке перестали быть гражданами Республики Армения, обязаны в шестимесячный срок с момента прекращения гражданства Республики Армения отчуждать землю, принадлежащую им на праве собственности, или добровольно отказаться от права собственности на нее - в пользу Республики Армения.

4. В случае добровольного отказа от права собственности указанный участок земли в установленном настоящим Законом порядке сдается в аренду утратившему гражданство Республики Армения лицу на указанный им срок и на таких условиях, которые должны быть не менее благоприятными, чем условия, предлагаемые другим лицам при аренде земель, считающихся государственной собственностью.

5. В случае нарушения требования пункта 3 настоящей статьи земля и установленное на ней прикрепленное имущество подлежат безвозмездному взысканию в судебном порядке в пользу Республики Армения - по иску уполномоченного законодательством государственного органа управления.

#### **Статья 6.** Безусловное и условное право собственности на недвижимое имущество

Право собственности на недвижимое имущество может быть безусловным и условным. Безусловное право собственности на недвижимое имущество является бессрочным и состоит из всех связанных с недвижимостью правомочий. Условное право собственности на недвижимое имущество состоит из всех связанных с недвижимостью правомочий, но может быть прекращено в случае установленного договором определенного действия, события либо по истечении определенного срока. После совершения такого действия или наступления события либо по истечении определенного срока право собственности переходит к лицу, которого предусмотрело лицо, отчуждающее условное право собственности на недвижимое имущество, а если такового не предусмотрено, - к отчуждающему лицу. Лица, обладающие условным правом собственности на недвижимое имущество, могут отчуждать это право в пределах данной им компетенции.

#### **Статья 7.** Продолжительность правомочий, связанных с недвижимым имуществом

Правомочия, связанные с недвижимым имуществом, могут даваться бессрочно, пожизненно, на определенный срок, а также на усмотрение собственника или лица, получающего права в отношении недвижимости (дискреционная продолжительность). Круг правомочий определяется настоящим Законом или договором.

Бессрочное правомочие имеет неограниченную продолжительность и может быть прекращено только в порядке и случаях, установленных настоящим Законом.

Срок пожизненного правомочия определяется всей продолжительностью жизни лица, обремененного этим правомочием или какого-либо другого лица, указанного в договоре. Лицо, имеющее все связанные с недвижимостью правомочия, обремененное пожизненным правомочием, может пользоваться им таким же образом, как и носитель безусловного права собственности, но обязано воздерживаться от какого-либо действия, направленного против законной передачи этого имущества или в ущерб ему.

Срочные правомочия даются собственникам на определенный заранее установленный договором срок.

Дискреционное правомочие дается собственником на неопределенный срок и в любое время может быть прекращено по уведомлению лица, обладающего этим правомочием, или собственника.

Круг правомочий лица, обладающего срочным или дискреционным правомочиями, устанавливается договором.

#### **Статья 8.** Возмещение причиненного вреда

Если лицо, обладающее пожизненным, срочным или дискреционным правомочиями, в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения своих обязательств причиняет вред недвижимому имуществу или допускает снижение его стоимости, оно обязано возместить собственнику причиненный вред и (или) восстановить его прежнее состояние.

Лицо, давшее связанные с недвижимым имуществом правомочия с пожизненной, срочной или дискреционной продолжительностью, не обязано возмещать получившему эти правомочия лицу расходы по улучшению или изменению имущества, если подобное возмещение не предусмотрено договором.

### **РАЗДЕЛ III**

## **ПРИБРЕТЕНИЕ И ОТЧУЖДЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

#### **Статья 9.** Формы приобретения права собственности на недвижимое имущество

Право собственности на недвижимое имущество может приобретаться в следующих формах:

а) путем отчуждения, при наличии действия двух сторон или закона, в результате чего право собственности на недвижимость переходит от одного лица к другому. Она

включает приобретение (продажу), дарение и обмен недвижимого имущества, приватизацию недвижимого имущества, считающегося государственной собственностью, а также обращение на него взыскания или его конфискацию (реквизицию) в судебном порядке;

б) по завещанию, когда право собственности на недвижимость переходит от одного лица к другому после смерти собственника - согласно завещанию последнего;

в) в соответствии с правопреемством или наследованием по закону, тогда право собственности на недвижимость переходит от одного лица к другому-при отсутствии отчуждения или завещания.

Раздельное отчуждение недвижимого имущества разрешается только в случае, если оно не противоречит градостроительным, землеустроительным и санитарным нормам.

Порядок отчуждения земель, считающихся государственной собственностью, определяется законом.

### **Статья 10.** Отчуждение права собственности на недвижимое имущество

1. В случае, когда право собственности на недвижимое имущество принадлежит одному и тому же лицу, то:

а) при отчуждении права собственности на землю отчуждается новому собственнику право собственности на прикрепленное к этой земле имущество, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 5 настоящего Закона, когда бывший собственник может сохранить свое право собственности на прикрепленное к этой земле имущество, заключив с новым собственником земли арендный договор;

б) при отчуждении права собственности на прикрепленное имущество собственник земли может сохранить свое право собственности на землю, предоставив землю новому собственнику прикрепленного имущества в постоянное пользование или в аренду;

в) если отчуждение права собственности на прикрепленное имущество совершается путем приватизации, и право государственной собственности на землю сохраняется, земля, необходимая для строительства и обслуживания отчужденного прикрепленного имущества, дается новым собственникам прикрепленного имущества в постоянное пользование или в аренду с правомочиями и на условиях, установленных до отчуждения имущества.

2. Если право собственности на землю и прикрепленное к ней имущество принадлежит разным лицам, и земля ее собственником передана собственнику прикрепленного имущества на праве аренды, то:

а) при отчуждении прикрепленного имущества земля, необходимая для строительства и обслуживания прикрепленного имущества, сдается в аренду новому собственнику прикрепленного имущества на срок и на условиях, установленных в отношении этой земли до отчуждения имущества;

б) при продаже собственником земли собственник прикрепленного имущества имеет преимущественное право ее покупки по цене, по которой она продается, и на прочих равных условиях;

в) при отчуждении земли ее собственником лицу, не являющемуся собственником прикрепленного к ней имущества, собственник прикрепленного имущества сохраняет в отношении земли все права, имеющиеся у него до отчуждения земли.

3. Право собственности на землю, состоящую в государственной собственности и предоставленную на праве постоянного пользования, может быть приобретено в установленном законодательством Республики Армения порядке и на добровольных началах лицом, обладающим правом постоянного пользования землей,- по кадастровой стоимости, действующей на момент отчуждения.

#### **Статья 11.** Договор отчуждения (приобретения) недвижимого имущества

Договор отчуждения (приобретения) недвижимого имущества заключается в письменной форме и подлежит удостоверению в нотариальном порядке, если одной из сторон является гражданин. Договор должен быть зарегистрирован в установленном, настоящим Законом порядке. Договор считается заключенным с момента его регистрации. Договор должен быть представлен к регистрации в течение месяца со дня его заключения или нотариального удостоверения.

В договоре отчуждения (приобретения) недвижимого имущества указываются размеры и границы, продажная цена недвижимости, права и обязанности сторон, ограничения, установленные по соглашению сторон условия пользования недвижимым имуществом и права других лиц, включая правомочия в отношении недвижимого имущества.

## **РАЗДЕЛ IV**

### **НАЕМ (АРЕНДА) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

#### **Статья 12.** Наем (аренда) недвижимого имущества

Собственник (наймодатель) недвижимого имущества вправе передавать другому лицу (нанимателю) правомочия в отношении недвижимости или земли, или прикрепленного имущества, установленные пунктами «а», «б» и «г» статьи 3 настоящего Закона. Нанимателю могут передаваться также правомочия, установленные пунктами «в» и «е» той же статьи, если это указано в письменном арендном договоре. Нанимателю не могут передаваться правомочия, установленные пунктом «д» той же статьи.

Наймодатель может разрешить нанимателю пользоваться недвижимостью или землей, или прикрепленным имуществом в любой форме, не запрещенной законами Республики Армения. Наймодатель не может передавать нанимателю не принадлежащие ему правомочия, а также передавать принадлежащие ему правомочия на более длительный срок, нежели он вправе осуществлять.

#### **Статья 13.** Арендный договор

Арендный договор сроком на один год и более заключается в письменной форме. Если арендным договором нанимателю передаются правомочия, установленные пунктами «в» и «е» статьи 3 настоящего Закона, договор заключается в письменной форме, независимо от срока аренды. Если одной из сторон является гражданин, письменный договор подлежит также нотариальному удостоверению в порядке, установленном законодательством Республики Армения. Если одной из сторон является юридическое лицо или предприятие, не имеющее статуса юридического лица, договор должен заключаться в письменной форме, независимо от срока аренды.

Арендный договор должен содержать по крайней мере следующие условия:

- а) описательные данные, размеры и стоимость нанимаемой недвижимости или земли, или прикрепленного имущества;
- : б) срок аренды;
- в) размер арендной платы, уплачиваемой нанимателем наймодателю в денежном или ином стоимостном выражении, а также сроки уплаты;
- г) основания прекращения аренды;
- д) права нанимателя и ограничения по использованию арендуемой им недвижимости.

Письменный арендный договор подлежит государственной регистрации в установленном настоящим Законом порядке и вступает в силу с этого момента.

Арендные договоры, заключенные с нарушением порядка, установленного настоящей статьей считаются недействительными.

Наймодатель вправе отчуждать принадлежащую ему на праве собственности недвижимость без согласия нанимателя, если такое отчуждение не отражается на арендном договоре.

Наниматель, если иное не указано в арендном договоре, вправе передать нанятую недвижимость третьему лицу в подаренду только с согласия наймодателя и на установленных им условиях и срок.

#### ***Статья 14.*** Срок аренды

Срок аренды недвижимости устанавливается арендным договором по согласованию сторон. Недвижимое имущество может сдаваться также в пожизненную или дискреционную аренду.

Не прекращение нанимателем владения и пользования арендуемой недвижимостью по истечении срока, установленного арендным договором, не является основанием для обновления арендного договора или продления срока аренды. Обязанности нанимателя, определенные арендным договором, сохраняются им на всем протяжении просроченного владения и пользования недвижимостью.

#### ***Статья 15.*** Восстановление арендуемой недвижимости

Наниматель вправе подвергать изменениям арендуемую недвижимость только в соответствии с арендным договором или с письменного разрешения наймодателя. В случае изменений нанимателем недвижимости, не предусмотренных договором или не разрешенных наймодателем, наймодатель вправе потребовать от нанимателя восстановить в надлежащий срок состояние недвижимого имущества, существующее до осуществления изменений. В случае неисполнения этого требования в указанный срок наймодатель вправе расторгнуть договор.

Наниматель обязан не допускать ухудшения естественного состояния арендованной земли, снижения ее плодородия или какого-либо иного изменения недвижимого имущества, которое привело бы к снижению его стоимости или ухудшению характеристик.

В указанных в настоящей статье случаях наймода­тель вправе расторгнуть арендный договор, а также обратиться в суд с требованием прекращения действия нанимателя, повреждающего недви­жимость, или принятия решения об устранении его нежелательных изменений.

При прекращении арендного договора наймода­тель вправе требо­вать, от нанимателя компенсации за причиненные ему убытки и (или) за изменение недви­жимого имущества.

Наймо­датель не обязан возмещать нанимателю расходы по улучшению и изменению нанятого имущества, если это не предусмотрено арендным договором.

## РАЗДЕЛ V

### ДРУГИЕ ПРАВА, СВЯЗАННЫЕ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

#### *Статья 16.* Сервитут

Сервитутом могут устанавливаться:

- а) право передвижения;
- б) право водопользования;
- в) право подведения (доступа) с соседних земельных участков или прохождение через них естественного света, воздуха, электричества, воды, тепла;
- г) право орошения земли, ограждения себя от уменьшения притока воды и изменения качества воды;
- д) право использования общей стены в качестве опоры или получения от этой стены иной поль­зы, а также возведения ограды вдоль межи;
- е) другие жизненно важные для нормального использования недви­жимости права и ограничения, реализация которых не может быть обеспечена без установления сервитута.

Сторонами права сервитута являются обремененные сервитутом собственник недви­жимости и то лицо, которое обладает правом собственности, правом пожизненного или бессрочного пользования недви­жимостью, для обеспечения нормального использования которой установлен сервитут. Право сервитута является неотделимой частью обремененной сервитутом недви­жимости и той недви­жимости, с целью обеспечения нормального использования которой установлен сервитут.

Установление сервитута не лишает собственника правомочий владения, пользования и распоряжения недви­жимостью по своему усмотрению.

Сервитут устанавливается по письменному договору, заключенному между лицом, требующим права на него, и собственником соседнего земельного участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации недви­жимости. Договор фиксирует физические размеры права сервитута, плату, цели и методы использования, сроки реализации и иные условия. Сервитут вступает в силу с момента регистрации устанавливающего его договора.

В случае, когда стороны не достигают соглашения об установлении сервитута или его условиях, спор сторон разрешается в судебном порядке - по иску лица, требующего права сервитута.

Суд устанавливает разумный размер платы за право сервитута, фиксирует физические размеры, цели и методы использования, сроки реализации права сервитута и иные условия. Вступившее в законную силу решение суда, устанавливающее сервитут, регистрируется в порядке, установленном для государственной регистрации недвижимости и вступает в силу с момента регистрации.

В порядке, установленном настоящей статьей, право сервитута может быть востребовано и сервитут установлен также исходя из интересов и требований лица, которому земельный участок предоставлен на праве пожизненного или постоянного пользования.

Собственник недвижимого имущества, обремененного сервитутом, вправе требовать, если иное не предусмотрено законом, соответствующую плату за пользование правом сервитута.

Исходя из положений настоящей статьи, сервитутом могут обременяться также здания и строения, а также иное прикрепленное имущество, право ограниченного пользования которым необходимо, независимо от права пользования участком.

**Статья 17.** Сохранение сервитута при изменении права собственности на недвижимое имущество

Сервитут сохраняется, если обремененное сервитутом право собственности на недвижимое имущество переходит к другому лицу.

Сервитут не может быть предметом купли-продажи или залога и не может передаваться другим лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

**Статья 18.** Прекращение и изменение сервитута

По требованию собственника недвижимого имущества, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен в судебном порядке, если:

- а) выяснится, что основания установления сервитута отпали;
- б) наличие сервитута препятствует собственнику имущества использовать его по целевому назначению.

По требованию обремененного сервитутом собственника недвижимого имущества описание сервитута может быть изменено в судебном порядке, если собственник недвижимого имущества докажет, что сервитут неразумно ограничивает использование его недвижимого имущества или имело место существенное изменение ситуации.

**Статья 19.** Обязательный сервитут

В случаях, на условиях и в пределах установленных законодательством Республики Армения, на собственника недвижимого имущества или постоянного пользователя недвижимого имущества может быть возложена обязанность разрешить, чтобы в установленном порядке имуществом пользовались другие лица. Если собственник имущества или пользователь имущества не согласны, чтобы имуществом пользовались другие лица, то по иску заинтересованного лица сервитут на использование имущества может быть установлен в судебном порядке. На обязательный сервитут распространяются положения статей 16, 17 и 18 настоящего Закона.

#### **Статья 20.** Право лицензионного пользования недвижимым имуществом

Собственник недвижимого имущества вправе уполномочить других лиц временно или по определенным поводам пользоваться принадлежащим ему имуществом. Указанное полномочие дается по письменному документу-лицензии, фиксирующей характер лицензируемого права, режим и сроки пользования им, а также определяющей ту часть недвижимого имущества, которой вправе пользоваться лицо, получившее право лицензионного пользования. По усмотрению и письменному уведомлению собственника право лицензионного пользования недвижимостью может быть упразднено в любое время.

Лицо, получившее право лицензионного пользования недвижимым имуществом, не вправе владеть не указанной в лицензии недвижимостью или производить на земле какое-либо не разрешенное лицензией действие и не может передать присвоенное ему право другому лицу.

В соответствии с лицензией, присвоившей право лицензионного пользования недвижимым имуществом, собственник может взять на себя обязательство реализовать или не реализовать свои определенные правомочия как собственника или воздержаться от некоторых действий в отношении собственности.

С лица, получившего право лицензионного пользования недвижимостью, может быть востребована плата за присвоенные права.

Лица, получившие право лицензионного пользования недвижимостью, обязаны возместить ее собственнику причиненный недвижимости вред, если иное не предусмотрено лицензией.

#### **Статья 21.** Залог недвижимого имущества (ипотека)

Отношения, связанные с залогом недвижимого имущества, регулируются Законом Республики Армения «О залоге».

## **Раздел VI**

### **ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НУЖД ОБЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВА**

**Статья 22.** Отчуждение недвижимого имущества для нужд общества и государства

Недвижимое имущество может отчуждаться для нужд общества и государства в исключительных случаях - с предварительной равноценной компенсацией на основании закона. Недвижимое имущество не может отчуждаться без равноценной компенсации, за исключением случая, предусмотренного статьей 5 настоящего Закона.

Размер равноценной компенсации за недвижимое имущество для нужд общества и государства определяется постановлением Правительства Республики Армения, основываясь на результате переговоров между Правительством Республики Армения и собственником подлежащей отчуждению недвижимости и на письменном согласии собственника подлежащей отчуждению недвижимости.

Если собственник недвижимости не согласен с отчуждением имущества Правительством Республики Армения или размером компенсации, Правительство Республики Армения может осуществлять отчуждение недвижимого имущества только в судебном порядке.

До вступления решения суда в законную силу собственник недвижимости, подлежащей отчуждению для нужд общества и государства, обязан воздержаться от причинения вреда недвижимому имуществу.

Процедура отчуждения недвижимого имущества для нужд общества и государства устанавливается Правительством Республики Армения - исходя из положений настоящей статьи.

Выделение финансовых средств, необходимых для отчуждения недвижимого имущества для нужд общества и государства, производится из средств Государственного бюджета Республики Армения, в порядке, установленном бюджетным законодательством Республики Армения.

## **Раздел VII**

### **ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, СОСТОЯЩИМ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Статья 23.** Пользование недвижимым имуществом, состоящим в государственной собственности

1. Земля, состоящая в государственной собственности, передается:

- а) государственным предприятиям, учреждениям и организациям - в постоянное пользование;
- б) собственникам предприятия или объектов незавершенного строительства, приватизированных или разгосударственных в соответствии с Законом Республики Армения «О приватизации и разгосударвлении государственных предприятий и объектов незавершенного строительства», или их законным правопреемникам - в постоянное пользование или внаем - в тех же формах и на тех же условиях, существовавших до их приватизации и разгосударствления;
- в) собственникам государственного и общественного жилищного фонда, приватизированного в соответствии с Законом Республики Армения «О приватизации государственного и общественного жилищного фонда» или их законным

правопреемникам - в постоянное пользование или внаем - в тех же формах и на тех же условиях, существовавших до их приватизации;

г) гражданам Республики Армения, на государственным предприятиям, организациям Республики Армения, иностранным юридическим лицам, иностранным гражданам, лицам без гражданства и международным организациям - внаем.

2. Прикрепленное имущество, состоящее в государственной собственности, передается:

а) государственным предприятиям - на праве полного или частичного хозяйствования;

б) государственным учреждениям и организациям - на праве оперативного управления;

в) субъектам, указанным в пункте «г» части первой настоящей статьи,-внаем;

г) субъектам, указанным в пунктах «б» и «в» части первой настоящей статьи,- внаем, если состоящее в государственной собственности прикрепленное имущество не состоит в общей совместной или общей долевой собственности государства и субъектов, указанных в пунктах «б» и «в» части первой настоящей статьи.

3. Земля или прикрепленное имущество, состоящие в государственной собственности, в соответствии с положениями настоящей статьи передаются в пользование Правительством Республики Армения или уполномоченным им органом - в порядке, установленном Правительством Республики Армения.

Передача в постоянное пользование или внаем земли или прикрепленного имущества, состоящего в государственной собственности, должна быть оформлена письменным документом, подлежащим государственной регистрации в установленном настоящим Законом порядке и содержащим:

- наименование пользователя;
- состав и место предоставленного недвижимого имущества;
- основания прекращения права пользования;
- права третьих лиц в отношении недвижимого имущества;
- при найме-сроки найма;
- иные данные, установленные Правительством Республики Армения.

## **Раздел VIII**

### **ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Статья 24.** Изменение границ земельного участка, объединение и разделение земельных участков

Лица, обладающие правом собственности на земельные участки, могут на основании договора изменять границы сопредельных земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, объединять их, а также разделять на несколько земельных участков. Заявления собственников земельных участков об изменении границ земельных участков, их объединении или разделении представляются вместе с заключенным договором в государственный орган, уполномоченный Правительством Республики Армения.

Заявления об изменении границ земельных участков, их объединении или разделении должны быть рассмотрены уполномоченным органом в тридцатидневный срок со дня

их поступления. В случае неотклонения в указанный срок этих заявлений изменение границ земельных участков, их объединение или- разделение считается разрешенным, и соответствующие органы, ведущие государственный кадастр недвижимого имущества, обязаны произвести новую разметку земельного участка и внести соответствующее изменение в карту землепользований.

Заявления об изменении границ земельных участков, их объединении или разделении могут быть отклонены, если эти изменения противоречат закону, действующим градостроительным, землеустроительным или санитарным нормам.

Договор об изменении границ земельных участков, их объединении или разделении заключается в письменной форме и, если одной из сторон является гражданин, подлежит нотариальному удостоверению. Договор об изменении границ земельных участков, их объединении или разделении вступает в силу с момента внесения соответствующего изменения в карту землепользований соответствующими органами, ведущими государственный кадастр недвижимого имущества.

Отклонение заявлений об изменении границ земельных участков, их объединении и разделении может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Раздел IX**

### **РЕГИСТРАЦИЯ И КАДАСТРОВАЯ СИСТЕМА.**

#### ***Статья 25.*** Система регистрации и кадастровая система

Регистрация правомочий и сделок, связанных с недвижимым имуществом, вносится в единый государственный кадастр недвижимого имущества. Введение единого государственного кадастра недвижимого имущества осуществляется государственным органом, уполномоченным Правительством Республики Армения,- в порядке, установленном Правительством Республики Армения.

#### ***Статья 26.*** Недвижимое имущество и документы, подлежащие государственной регистрации

В порядке, установленном настоящим Законом, обязательной регистрации подлежат:

- а) земли, представленные гражданам Республики Армения в качестве приусадебного участка, а также для садоводства (дачи) и строительства жилого дома и его, обслуживания и перешедшие в их собственность, и прикрепленное имущество;
- б) земли, приватизированные крестьянскими, коллективными крестьянскими хозяйствами;
- в) договоры отчуждения (приобретения), найма, поднайма, пользования, залога, обмена недвижимого имущества и сервитута, а также судебные решения по сервитуту;
- г) решения о передаче земли в постоянное пользование;
- д) договоры об изменении границ земельных участков, их объединении и разделении;
- с) решения об ограничениях по использованию недвижимого имущества;
- ж) решения, постановления и приговоры о прекращении права собственности на недвижимое имущество;
- з) решения и постановления о прекращении права постоянного пользования землей и

аренды земли;  
и) решения об отказе собственника от недвижимого имущества или от ее части;  
к) иные акты о приобретении недвижимого имущества, установленные законодательством Республики Армения.

## Раздел X

### ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ЕГО ЗАЩИТА

**Статья 27.** Освоения прекращения права собственности собственников недвижимого имущества

Право собственности собственников недвижимого имущества прекращение при:

- а) отчуждении;
- б) отказе собственника от права собственности;
- в) отчуждении недвижимого имущества от собственника для нужд общества и государства с равноценной компенсацией;
- г) обращении взыскания на недвижимое имущество или его конфискации (реквизитами) в судебном порядке;
- д) обмене;
- е) в иных установленных законом случаях.

В случае прекращения права собственности к новому собственнику недвижимости переходят все права, обязательства и обязанности бывшего собственника имущества, если иное не предусмотрено законом, договором или вступившим в законную силу решением суда.

**Статья 28.** Защита прав собственников, пользователей и нанимателей недвижимого имущества

Запрещается вмешательство государственных и негосударственных органов и организаций в хозяйственную и иную деятельность собственников, пользователей и нанимателей недвижимого имущества, за исключением случаев, когда нарушаются требования действующего законодательства, решения о передаче недвижимости в пользование или арендного договора.

Собственники, пользователи и наниматели недвижимого имущества за ограничение, нарушение своих прав или за убытки, понесенные вследствие ухудшения качества их имущества из-за деятельности иных лиц, а также за упущенную выгоду получают компенсацию в полном размере.

Порядок определения подлежащих возмещению убытков и их размеров устанавливается законодательством Республики Армения или в судебном порядке.

Собственник, пользователь или наниматель недвижимого имущества может требовать, чтобы по решению суда собственником другой недвижимости было прекращено такое пользование его имуществом, которое, по его мнению, причиняет ему вред.

**Статья 29.** Исключение права других лиц в отношении недвижимого имущества

Ни одно лицо не имеет права без согласия собственника недвижимости использовать с какой-либо целью это имущество или пользоваться плодами или доходами этого имущества, если такое право не предоставлено ему законом, договором или вступившим в законную силу решением суда.

Собственник-пользователь имеет право в судебном порядке требовать от лиц, нарушивших требования настоящей статьи, возмещения причиненных ему убытков.

## **РАЗДЕЛ XI**

### **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Статья 30.** Разрешение споров, связанных с недвижимым имуществом

Споры, связанные с недвижимым имуществом, разрешаются в судебном порядке.

## **Раздел XII**

### **ВСТУПЛЕНИЕ ЗАКОНА В СИЛУ**

**Статья 31.** Вступление Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу с момента опубликования.

Президент Республики Армения Л. Тер-Петросян

22 января 1996 года,  
гор. Ереван  
ЗР-29