ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՂԵԿԱՎԱՐ

0010 ք. Երևան, Կառավարական տուն 1

№ 02/05.1/14272-2021

ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՂԵԿԱՎԱՐ-ԳԼԽԱՎՈՐ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ
ՊԱՐՈՆ ԱՌՆԱԿ ԱՎԵՏԻՍՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Ավետիսյան

Համաձայն «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 66-րդ և 77-րդ հոդվածների՝ Ձեզ ենք ներկայացնում՝

1) «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (Պ-851-29.01.2021-ՊԻ-011/0) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները,

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2021 թվականի ապրիլի 29-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող) նշանակելու մասին» N 450 - Ա որոշումը:

Հարգանքով՝

ԱՐՍԵՆ ԹՈՐՈՍՅԱՆ

Կատարող՝ Պ. Քացախյան

Հեռ. 010515686

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-851-29.01.2021-ՊԻ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծով (այսուհետ՝ նախագիծ) նախատեսվում է վերանայել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածով ամրագրված ինքնակամ կառույցներին վերաբերող կարգավորումները:

Նախագծի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ներկայացնում է իր դիտարկումներն ու առաջարկությունները.

1. Նախագծով նախատեսվում է, որ մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված ինքնակամ շինությունները հնարավոր է ճանաչվեն օրինական, իսկ դրանից հետո կառուցվածները՝ ոչ: Այդ առումով պարզ չէ, թե ինչպես է որոշվելու ինքնակամ կառույցի՝ մինչև օրենքի ընդունումը կամ դրանից հետո կառուցված լինելու հանգամանքը, որից էլ կախված են լինելու նախատեսվող փոփոխության ամբողջ տրամաբանությունը և արդյունավետությունը, ուստի առաջարկում ենք նախքան Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում համապատասխան փոփոխություն կատարելուն անդրադառնալը հստակեցնել մինչև այդ օրենքն ուժի մեջ մտնելը գոյություն ունեցող ինքնակամ կառույցների հաշվառման կարգը:

2. Նկատի ունենալով հանրապետությունում ստեղծված քաղաքաշինական իրադրությունը՝ գտնում ենք, որ ոլորտի կարգավորման համար առավել արդյունավետ է խնդրի լուծման փուլային մոտեցումը, մասնավորապես, ներկա փուլում անհրաժեշտ է էականորեն խստացնել ինքնակամ կառույցների օրինականացման օրենսդրական դրույթները՝ գործընթացը դարձնելով ոչ մատչելի, որից հետո միայն, գնահատելով ներդրված դրույթների տված արդյունքները, շարժվել օրինականացման օրենսդրական դրույթների իսպառ վերացման ուղղությամբ՝ փաստացի արգելելով ինքնակամ կառույցի օրինականացման հնարավորությունը:

3. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասով առաջարկվում է, որ ինքնակամ շինությունները քանդվեն համայնքի կողմից՝ առանց վարչական վարույթի հարուցման: Նախագծի հիմնավորման մեջ հստակ արձանագրված չեն ներկա իրավիճակը և առանց վարչական վարույթ հարուցելու ինքնակամ կառույցի ապամոնտաժման իրավական հիմնավորումները:

Հաշվի առնելով, որ օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ պատճառներով համայնքների կողմից ինքնակամ շինությունների կառուցումը չի կանխվել կամ դրանց քանդման ուղղությամբ քայլեր չեն ձեռնարկվել, գտնում ենք, որ նման իրավակարգավորումներն անպայման պետք է դիտարկվեն նաև սեփականության իրավունքի կամ դրա ակնկալիքի համատեքստում՝ հաշվի առնելով այդ իրավունքի մասով գործող օրենսդրական ակտերը, նախադեպային դատական ակտերը:

Մի կողմից նախագծով սահմանվում է, որ կառույցը պետք է քանդվի առանց վարչարարություն իրականացնելու, մյուս կողմից, որ ինքնակամ կառույց իրականացրած անձը պարտավոր է հատուցել պետությանը կամ համայնքին հասցված վնասը՝ ներառյալ ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

Այդ պարագայում հստակեցման կարիք ունի այն փաստը, թե առանց վարչարարության իրականացման ինչպես պետք է պարզվեն կառույցն իրականացրած անձի ինքնությունը, գործի հանգամանքները, փոխհատուցման ենթակա ծախսերը:

Նշված կարգավորումը որոշակի անհամապատասխանություն ունի նախագծի 7-րդ կետի հետ և հակասում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 50-րդ հոդվածում սահմանված պատշաճ վարչարարության սկզբունքին և հատկապես դրա տարր հանդիսացող «լսված լինելու» անձի իրավունքին: Բացի դրանից՝ նշված իրավահարաբերությունները հանդիսանում են վարչարարություն, հետևաբար «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը ենթակա է կիրառման «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 40-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ և 4-րդ կետերի հիման վրա՝ որպես ավելի վաղ ուժի մեջ մտած, ինչպես նաև ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց համար բարենպաստ նորմատիվ իրավական ակտ:

4. Առաջարկում ենք կիսակառույց ինքնակամ կառույցներն ավարտին հասցնելու համար շինարարական աշխատանքների կատարումը չարգելել, եթե դրանք կառուցված են շինարարական նորմերի պահանջներին համապատասխան: Այն անձանց, ովքեր ունեն մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահն արդեն իսկ կառուցված ինքնակամ կառույց, թույլատրել ավարտին հասցնել շինարարությունը և հետո նոր սկսել ինքնակամ կառույցի օրինականացման գործընթացը:

5. Նկատի ունենալով այն հանգամանքը, որ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով նախատեսված «նպատակային և գործառնական նշանակություն» եզրույթը կիրառելի է հողամասի նկատմամբ, գտնում ենք, որ նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 1-ին մասում շինության նկատմամբ նույն եզրույթների օգտագործման նպատակահարմարությունն ունի լրացուցիչ հիմնավորման կարիք: Միևնույն ժամանակ պարզաբանման կարիք ունի նաև նույն հասկացության մեջ օգտագործվող «քաղաքաշինական փաստաթղթեր» եզրույթը:

Ոչ էական խախտումներ պարունակող ինքնակամ կառույցների օրինականության ճանաչման համար առաջարկում ենք նույն մասում «փաստաթղթերի» բառից հետո լրացնել «էական» բառը:

6. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 3-րդ մասն առաջարկում ենք հանել, իսկ պահպանելու դեպքում՝ հաշվի առնել հետևյալը՝

1) 3-րդ և 4-րդ մասերից բխում է, որ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական, մինչդեռ նույն անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը կարող է: Այս առումով պարզ չէ, որն է այդպիսի տարբերակման հիմքը.

2) 3-րդ մասը շինթույլտվություն չպահանջող փոքր ճարտարապետական ձևերի և կառուցվածքների մասով հստակեցման կարիք ունի:

7. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի սեփականատերը, այդ թվում՝ ինքնակամ կառույցի առկայությամբ հողամասը ձեռք բերողը, կրում է դրա վրա գտնվող ինքնակամ կառույցի օգտագործման ու ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) հետ կապված ռիսկերը, այդ թվում՝ ծախսերը՝ ներառյալ քանդման և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման: Նույն հոդվածի 8-րդ մասի համաձայն՝ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում ինքնակամ կառույց իրականացրած (տեղադրած) անձը պարտավոր է հատուցել հողամասի սեփականատիրոջ հասցրած վնասը՝ ներառյալ քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի

վերականգնման ծախսերը: Այս առումով ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերի համար պատասխանատու սուբյեկտն ունի հստակեցման կարիք:

8. «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 28-րդ հոդվածի համաձայն՝

«1. Նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո գործող հարաբերությունների վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ Սահմանադրությամբ, օրենքով կամ տվյալ նորմատիվ իրավական ակտով:

2. Սահմանադրության 73-րդ հոդվածին համապատասխան՝ անձի իրավական վիճակը վատթարացնող օրենքները և այլ իրավական ակտերը հետադարձ ուժ չունեն, իսկ անձի իրավական վիճակը բարելավող օրենքները և այլ իրավական ակտերը հետադարձ ուժ ունեն, եթե դա նախատեսված է այդ ակտերով:

3. Սահմանադրության 72-րդ հոդվածին համապատասխան՝ արարքի պատժելիությունը վերացնող կամ պատիժը մեղմացնող օրենքն ունի հետադարձ ուժ:

4. Ուժը կորցրած նորմատիվ իրավական ակտի կամ դրա մասի գործողությունը տարածվում է մինչև դրա ուժը կորցնելու օրը գործող հարաբերությունների վրա, եթե օրենքով կամ ակտն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին նորմատիվ իրավական ակտով այլ բան նախատեսված չէ:»:

Քանի որ նախագիծն անձի իրավական վիճակը վատթարացնող է, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 73-րդ և 79-րդ հոդվածների (որոշակիության սկզբունքը), «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 28-րդ հոդվածի պահանջները պահպանելու համար առաջարկում ենք նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ նոր խմբագրությամբ.

«Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված կամ վերակառուցված ինքնակամ կառույցների նկատմամբ տարածվում է մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գործող խմբագրությամբ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Պետական կամ համայնքային հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կարգը հաս-տատելու մասին» N 731-Ն որոշման դրույթները:»:

Նույն հիմնավորումներով առաջարկում ենք հանել նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-9-րդ մասերը, որոնք հիմնականում կրկնում են գործող խմբագրությամբ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի դրույթները:

9. Նախագծի 2-րդ հոդվածի 10-րդ մասն առաջարկում ենք հանել, քանի որ կառույցի ավարտվածության աստիճանը պարզելը բավականին բարդ է և այն փաստագրելը կարող է սուբյեկտիվության ընկալման տեղիք տալ:

Հարկ ենք համարում նշել, որ նախագծի ընդունման դեպքում անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություններ կատարել նաև Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1.1-ին և 116-րդ հոդվածի 4-րդ մասերում:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը գտնում է, որ ներկայացված դիտարկումների և առաջարկությունների հիման վրա օրենքի նախագիծը լրամշակման կարիք ունի:

Միաժամանակ տեղեկացնում ենք, որ Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարության կողմից դեռևս 2020 թվականի սեպտեմբերին շրջանառության մեջ է դրվել և www.e-draft.am կայքում հանրային քննարկման է ներկայացվել «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում

փոփոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի և կից օրենքների նախագծերի փաթեթը, որոնցով նախատեսվում են ինքնակամ կառույցների օրինականացման հետ կապված խնդիրների կանոնակարգմանն ուղղված համապարփակ կարգավորումներ, մասնավորապես, առաջարկվում է բացառել օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցված, կառուցվող կամ կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հետագա օրինականացման հնարավորությունը, ինչպես նաև ապահովել արդեն իսկ կառուցված ինքնակամ կառույցների օրինականացման գործընթացը: Նշված նախագծերի փաթեթը սահմանված կարգով ներկայացվել է Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի աշխատակազմի քննարկմանը:

Այդուհանդերձ, ամփոփելով վերոշարադրվածը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն առաջարկում է ձեռնպահ մնալ ներկայացված օրենքի նախագծի քննարկումից և դրա դրույթներին անդրադառնալ առաջիկայում կառավարության կողմից օրենսդրական նախաձեռնությամբ Ազգային ժողովի քննարկմանը ներկայացվելիք խնդրի կարգավորմանն ուղղված նախագծերի փաթեթի քննարկումների շրջանակներում:

Նախագծի ընդունման դեպքում անհրաժեշտություն է առաջանում փոփոխություններ կատարել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Պետական կամ համայնքային հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին» N 731-Ն որոշումներում:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ Ո Ւ Մ

N 450 -Ա

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՑԻՉ (ՀԱՐԱԿԻՑ ՋԵԿՈՒՑՈՂ) ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ
Մ Ա Մ Ի Ն

Հիմք ընդունելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 66-րդ հոդվածի 2-րդ մասը՝ Հայաստանի Հանրապետության Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նարինե Ավագյանին նշանակել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը (Պ-851-29.01.2021-ՊԻՆ-011/0) քննարկելիս՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող):

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՏԱՐ Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան

29.04.2021
ՀԱՎԱՍՏՎԱԾ Է
ԷԼԵԿՏՐՈՆԱՅԻՆ
ՍՏՈՐԳՐՈՒԹՅԱՄԲ

ՆԱԽԱԳԻԾ

Պ-851-29.01.2021-ՊԻ-011/0

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Հոդված 188. Ինքնակամ կառույց

1. Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով եւ այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ շինությունում, կամ հողամասում կամ շինությունում որի նպատակային եւ (կամ) գործառնական նշանակությունը նախատեսված չէ նմանատիպ կառույց կառուցելու համար, կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների կամ քաղաքաշինական փաստաթղթերի խախտումներով կառուցված, վերակառուցված, տեղադրված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը կամ կառուցվածքը:

2. Պետության կամ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասում կամ շինությունում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական եւ այն ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման) համայնքի ղեկավարի, իսկ Երեւան քաղաքում՝ վարչական շրջանի ղեկավարի կողմից՝ առանց վարչական վարույթի հարուցման:

Ինքնակամ կառույց իրականացրած (տեղադրած) անձը պարտավոր է հատուցել պետությանը կամ համայնքին հասցրած վնասը, ներառյալ՝ ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) եւ հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

3. Ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական:

4. Ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը կարող է ճանաչվել օրինական՝ կառավարության սահմանված կարգով:

5. Հողամասի սեփականատերը, այդ թվում՝ ինքնակամ կառույցի առկայությամբ հողամասը ձեռք բերողը, կրում է դրա վրա գտնվող ինքնակամ կառույցի օգտագործման ու ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) հետ կապված ռիսկերը, այդ թվում՝ ծախսերը, ներառյալ՝ քանդման եւ հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման:

6. Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի քանդել (ապամոնտաժել) իր հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցը:

7. Ինքնակամ կառույցը պետության, համայնքի կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման), իսկ հողամասը՝ նախկին վիճակի վերականգնման՝ հողամասի սեփականատիրոջ հաշվին:

8. Ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում ինքնակամ կառույց իրականացրած (տեղադրած) անձը պարտավոր է հատուցել հողամասի սեփականատիրոջ հասցրած վնասը՝ ներառյալ քանդման (ապամոնտաժման) եւ հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

9. Ինքնակամ կառույցի առկայությունը հիմք չէ օրինական գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը մերժելու համար:

10. Ինքնակամ կառույցների առկայությամբ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման առանձնահատկությունները կարգավորվում են «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով եւ դրա հիման վրա ընդունված այլ իրավական ակտերով»:

Հոդված 2. Եզրափակիչ մաս եւ անցումային դրույթներ

1. Մինչեւ սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը գոյություն ունեցող ինքնակամ կառույցները ենթակա են օրինականացման սույն հոդվածի 2-ից մինչեւ 8-րդ մասերով նախատեսված պայմաններին համապատասխան՝ կառավարության սահմանած կարգով:

2. Մինչեւ սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված ինքնակամ կառույցը կարող է ճանաչվել օրինական՝ համայնքի ղեկավարի որոշմամբ:

3. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում կամ շինությունում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել:

4. Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանում է այն հողամասը կամ շինությունը, որի վրա գտնվում է կառույցը:

5. Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ հողամասի կամ շինության սեփականատիրոջ սեփականության իրավունքի ճանաչումը հիմք չէ ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչելու, ինչպես նաեւ արգելք չէ սույն հոդվածի 6-րդ մասով նշված հայցի բավարարման համար:

6. Հողամասի վրա գտնվող չօրինականացված ինքնակամ կառույցը պետության, համայնքի կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով, որի իրավունքները եւ օրենքով պահպանվող շահերը խախտվել են, ենթակա է քանդման, իսկ հողամասը՝ նախկին վիճակի վերականգնման՝ հողամասի սեփականատիրոջ հաշվին:

7. Ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական, եթե կառույցը պահպանելը խախտում է այլ անձանց իրավունքները եւ օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը:

8. Ինքնակամ կառույցները չեն կարող ճանաչվել օրինական, եւ դրանք ենթակա են քանդման, եթե կառուցված են Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի վրա, ինչպես նաեւ ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման կամ անվտանգության գոտիներում կամ կառուցված են քաղաքաշինական նորմերի եւ կանոնների էական խախտումներով կամ առաջացնում են հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք:

9. Օրինականացվել կարող է կիսակառույց ինքնակամ կառույցի՝ մինչեւ սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահի դրությամբ կառուցված հատվածը՝ սույն հոդվածի 3-ից մինչեւ 8-րդ մասերով նախատեսված պայմաններին համապատասխան՝ կառավարության սահմանած կարգով:

10. Մինչեւ սույն հոդվածի 9-րդ մասով նախատեսված օրինականացումը կիսակառույց ինքնակամ կառույցը ավարտին հասցնելու շինարարությունը շարունակելը արգելվում է եւ սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցված հատվածի վրա տարածվում են սույն օրենքի 1-ին հոդվածով սահմանված կանոնները»:

11. Սույն օրենքը ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող 10-րդ օրվանից:

12. Կառավարությունը պարտավոր է անհրաժեշտ լրացումներ եւ փոփոխություններ կատարել Կառավարության 18 մայիսի 2006 թվականի թիվ 912-Ն «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման եւ տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» որոշման մեջ՝ այն համապատասխանեցնելով սույն օրենքի պահանջներին օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ եռամսյա ժամկետում:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

1. Ընթացիկ իրավիճակը եւ իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը

Հայաստանի Հանրապետությունում նախորդ տարիներին ձեւավորվել է պրակտիկա, երբ տնտեսվարող սուբյեկտները եւ ֆիզիկական անձինք կառուցապատումը կատարում էին առանց համապատասխան շինարարության թույլտվության, իսկ այնուհետեւ դիմում էին համայնքի ղեկավարին՝ ինքնակամ կառույցները օրինականացնելու խնդրանքով: Պատճառը այն էր, որ ինքնակամ շինությունների օրինականացումը ավելի արագ է տեւում եւ ավելի մատչելի է, քան օրինական կարգով շինարարության թույլտվություն ստանալը:

Ակնհայտ է, որ նման իրավիճակը ոչ՛ կարող է շարունակվել, ոչ՛ պահպանվել. հետեւաբար, անհրաժեշտ է վերանայել ինքնակամ կառույցներին վերաբերող ամբողջ օրենսդրությունը:

Առաջարկում ենք փոփոխություն իրականացնել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածում, շարադրելով այն նոր խմբագրությամբ, ընդ որում ապահովելով մի կողմից տնտեսվարող սուբյեկտների եւ քաղաքացիների իրավունքները՝ ինքնակամ կառույցների օրինականացման հարցում, մյուս կողմից համայնքի իրավունքը՝ ինքնակամ կառույցները ապամոնտաժելու՝ առանց վարչական վարույթ իրականացնելու: Նախագծով առաջարկում ենք, որ ինքնակամ կառույցների ապամոնտաժման ծախսերը ամբողջությամբ կրի կառուցապատողը՝ անկախ նրանից, թե ով է ապամոնտաժման աշխատանքները կատարել: Միաժամանակ նախագծով լուծվում է ինքնակամ կառույցների առկայությամբ անշարժ գույքի պետական գրանցման հարցը:

Նախագծի անցումային դրույթներով սահմանվում է զրոյական կետ, որ հետայսու եւ՛ տնտեսվարող սուբյեկտները եւ՛ ֆիզիկական անձինք Հայաստանի Հանրապետությունում շինարարության աշխատանքները իրականացնեն բացառապես օրենքներին համապաստասխան, ունենան հնարավորություն շինարարությունը իրականացնել համապատասխան փաստաթղթերը ստանալուց հետո, չբախվեն արհեստական խոչընդոտների, բյուրոկրատական քաշքշուքների եւ անհարկի ձգձգումների: Նախագծի անցումային դրույթներով առաջարկվում է լուծել ինքնակամ կառույցների այն խնդիրները, որոնք եղել են մինչեւ օրենքի ուժի մեջ մտնելը, ինպես նաեւ առաջարկվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության թիվ 912-Ն «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման եւ տնօրինման կարգը հաստատելու» որոշումը համապատասխանեցնել նախագծի պահանջներին:

2. Ակնկալվող արդյունքը

Հայաստանի Հանրապետությունում այլեւս չեն կառուցվի ինքնակամ կառույցներ, եւ բոլոր շինարարությունները կիրականացվեն օրենքով նախատեսված ընթացակարգով: