



***ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆԸ.
ԻՆՔՆԱԿԱՍ ԲՆԱԿԵԼԻՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆ ՃԱՆԱՉՄԱՆ
ԿԱՐԳԸ
ՏԵՂԵԿԱՏՈՒ***

**ԳՅՈՒՄԻ
2011**

Բնակարանային իրավունք. Ինքնակամ բնակելիների օրինական ճանաչման կարգը: Տեղեկատու, 2011թ., Գյումրի

Տեղեկատուն պատրաստել են

Ծրագրի ղեկավար՝ Վահան Թումասյան
Ծրագրի համակարգող՝ Աիդա Խաչատրյան
Խմբագիր՝ Գեղամ Մկրտչյան
Աշխատանքային խումբ՝
Նարեկ Թումասյան, Լիլիթ Գրիգորյան

Սույն տեղեկատուն պատրաստվել և տպագրվել է Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի Հայաստանյան ներկայացուցչության կողմից իրականացվող Քաղաքացիական հասարակության և տեղական ինքնակառավարման աջակցության ծրագրի և ԱՄՆ բնակչության առատաձեռն աջակցության շնորհիվ՝ ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալության No ALD-111-LA-10-00001 համագործակցության՝ DFD-A-00-09-00141-00 պայմանագրի շրջանակներում, «Շիրակ կենտրոն» ՀԿ-ի միջոցով՝ «Աղետի գոտու անօթևան ընտանիքների իրավունքների պաշտպանություն, ինքնակամ բնակելի կառույցների օրինականացման կարգի մասին իրազեկող քարոզարշավ» ծրագրով:

Սույնի բովանդակությունը, արտահայտված տեսակետները և կարծիքները պատկանում են հեղինակին՝ «Շիրակ կենտրոն» ՀԿ-ին, և հնարավոր է, որ չհամընկնեն Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի Հայաստանյան ներկայացուցչության, ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալության և ԱՄՆ կառավարության տեսակետերի հետ:

Ծրագրի մասին

Անվանումը

«Աղետի գոտու անօթևան ընտանիքների իրավունքների պաշտպանություն, ինքնակամ բնակելի կառույցների օրինականացման կարգի մասին իրազեկող քարոզարշավ»

Հիմնախնդիրը

Գյումրիում կարևորագույն հիմնախնդիր է շարունակում մնալ տնակներում բնակվող մոտ 6800 ընտանիքների առկայությունը: Նրանցից անօթևանի կարգավիճակ ունեն և պետության կողմից բնակարանային փոխհատուցման ենթակա ընտանիքների հերթացուցակներում հաշվառված են միայն 3100-ը:

2009-2011թթ. ՀՀ կառավարության և «Գլենդեյլ Հիլզ» կազմակերպության միջև կնքված պայմանագրի համաձայն ՀՀ պետական բյուջեի միջոցներով Գյումրիում մինչև 2013 թ. կառուցվելու են 3030 բնակարան և ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի հրամանով ստեղծված հանձնաժողովի կողմից հատկացվելու են անօթևաններին:

Երկրաշարժի պատճառով անօթևան հարյուրավոր ընտանիքներ էլ, չստանալով բնակարաններ, ինքնուրույն են լուծել իրենց կացարանի խնդիրը: Այդ պատճառով աղետի գոտում առկա են հազարավոր ինքնակամ բնակելի կառույցներ, իսկ Գյումրիում նույնիսկ մի շարք ամբողջական թաղամասեր, որոնց նկատմամբ գույքային իրավունքների իրավական ձևակերպումը մինչև օրս տրված չէ: Եվ դա՝ այն դեպքում, երբ 2010 թ.-ին ՀՀ ԱԺ-ն ընդունել է քաղաքացիների կողմից

տնօրինվող բնակելիներն անվճար հիմունքներով օրինականացնելու հնարավորություն ընձեռող օրենք՝ «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին»: Սակայն ինքնակամ բնակելի կառույցների օրինականացման գործընթացը կարգավորող օրենսդրության ու կառավարության որոշումների մասին հանրությունը պատշաճ իրազեկված չէ:

Ծրագրի նպատակը և համառոտ բովանդակությունը

Աղետի գոտու անօթևան, մասնավորապես՝ ինքնակամ և ժամանակավոր կառույցներում բնակվող ընտանիքների իրավունքների և շահերի պաշտպանություն:

Ինքնակամ բնակելի կառույցներում փաստացի բնակվող և դրանք տնօրինող ընտանիքների շրջանում բնակարանային իրավունքների և ինքնակամ կառույցների օրինականացման կարգի մասին իրազեկող քարոզարշավի իրականացում:

Ինքնակամ բնակելի կառույցներն օրինականացնելու ցանկություն ունեցող և բնակարան ստանալու հավակնորդ անօթևան ընտանիքներին խորհրդատվության տրամադրում և անմիջական աջակցություն ինքնակամ բնակելի կառույցների օրինականացման գործընթացներին նրանց մասնակցության նպատակով:

Նպաստել անօթևանության խնդիրների լուծմանը, շահառուների և իշխանությունների միջև առկա անվստահության մթնոլորտի ու հակասությունների նվազեցմանը:

Ծրագրի իրականացման վայրը և ժամանակահատվածը.
Շիրակի մարզ, Գյումրի, 2011թ. մայիս - 2011թ. սեպտեմբեր:

Բնակարանային իրավունք

Մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագրի (1948) հոդված 25-ի համաձայն «Յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի այնպիսի կենսամակարդակի, ներառյալ սնունդը, հագուստը, բնակարանը, բժշկական խնամքը և սոցիալական անհրաժեշտ սպասարկումը, որն անհրաժեշտ է իր և իր ընտանիքի առողջությունն ու բարեկեցությունը պահպանելու համար, և գործազրկության, հիվանդության, հաշմանդամության, այրիանալու, ծերության կամ իր կամքից անկախ ապրուստի միջոցներից զրկվելու դեպքում՝ ապահովելու իրավունք»:

Եվրոպական սոցիալական խարտիայի (1996) հոդված 31-ի համաձայն՝ բնակարանի իրավունքի արդյունավետ իրականացումն ապահովելու նպատակով կողմերը պարտավորվում են միջոցներ ձեռնարկել՝ ուղղված պատշաճ չափանիշներով բնակարանների մատչելիության խթանմանը, անօթևանության կանխմանն ու կրճատմանը՝ այն աստիճանաբար վերացնելու նկատառումով, բնակարանի գինը բավարար միջոցներ չունեցողների համար մատչելի դարձնելուն:

ՀՀ Սահմանադրության հոդված 34-ի համաձայն «Յուրաքանչյուր ոք ունի իր և իր ընտանիքի համար բավարար կենսամակարդակի, այդ թվում բնակարանի, ինչպես նաև կենսապայմանների բարելավման իրավունք: Պետությունն անհրաժեշտ միջոցներ է ձեռնարկում քաղաքացիների այս իրավունքի իրականացման համար»:

Աղետի գոտու բնակավայրերում քաղաքացիներին բնակարանների արտահերթ հատկացման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 1999 թ. N 432 որոշմամբ, որի համաձայն՝ պետական աջակցության միջոցով կառուցված պետական բնակարանային ֆոնդի բնակարանները բաշխում և «հատկացնում է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարը» համապատասխան համայնքների ղեկավարների կողմից հաստատված հերթացուցակների համաձայն, դրանցում ընդգրկված քաղաքացիների հերթացուցակում ընդգրկվելու չափանիշներին համապատասխանության արդյունքներով:

Ինքնակամ բնակելի կառույցներ

«Ինքնակամ կառույց» հասկացությունը և դրա օրինական ճանաչման կամ մերժման կարգը

«Ինքնակամ կառույց» հասկացությունը, դրա իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև օրինականացման կամ մերժման կարգը սահմանված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188–րդ հոդվածով, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության N 912՝ «Պետական համայնքների հողերի վրա ապօրինի կառույցների տնօրինման կարգի մասին» և N 731՝ «Պետական համայնքների հողերի վրա ապօրինի կառույցների գրանցման կարգի մասին» որոշումներով:

«Ինքնակամ կառույց» հասկացությունը և դրա իրավական կարգավիճակը սահմանված է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188–րդ հոդվածի 1-ին կետով. «Ինքնակամ կառույց է համարվում օրենքով եւ այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում կամ առանց թույլտվության կամ թույլտվությամբ սահմանված պայմանների

կամ քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով կառուցված կամ վերակառուցված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը»:

Համաձայն Քաղ. օր. 188 - րդ հոդվածի 2-րդ կետի՝ «Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է պետության կամ համայնքի սեփականությունը, անկախ նրանից, թե ով է այն կառուցել: Ինքնակամ կառույցի նկատմամբ ճանաչվում է այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանում է հողամասը, որի վրա գտնվում է կառույցը»:

Համաձայն Քաղ. օր. 188 - րդ հոդվածի 4-րդ կետի՝ «Ինքնակամ կառույցները կարող են ճանաչվել օրինական՝ համայնքի ղեկավարի /Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետի/, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետների կողմից, կառավարության սահմանած կարգով» /կետ 4/:

Օրենքը չի բացառում ինքնակամ կառույցի օրինական ճանաչելը նաև դատական կարգով՝ եթե թվարկված մարմինները մերժել են:

ՀՀ հողային օրենսգիրք*

(Ընդունվել է 02.05.2001)

Հոդված 60. Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով չփոխանցվող հողերը

Արգելվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցել պետական և

համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերը, որոնք՝

1) պատմական և մշակութային արժեքների օբյեկտներ են.
2) բնության հատուկ պահպանվող տարածքներից պետական բնական արգելոցներ են, բնության պետական արգելավայրեր, բնության հուշարձաններ, ազգային զբոսայգիներ, ծառաբանական զբոսայգիներ, բուսաբանական այգիներ, ինչպես նաև այդ նպատակների համար պահեստավորված տարածքներ.

3) օրենքով պաշտպանվող սահմանարանային պահպանության տարածքների սահմանների շրջանում բուժիչ-առողջարանային վայրեր են, որոնց ցանկը սահմանում է կառավարությունը.

4) զբաղեցված են պետական սեփականություն հանդիսացող անտառով.

5) պետական մելիորատիվ համակարգերի կամ ջրային ֆոնդի կազմի մեջ մտնող ջրային օբյեկտների հողեր են, որոնց ցանկը սահմանում է կառավարությունը.

6) բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողեր են (հրապարակներ, փողոցներ, ճանապարհներ, գետափեր, զբոսայգիներ, պուրակներ, այգիներ, լողափեր և ընդհանուր օգտագործման այլ տարածքներ).

7) պետության կողմից հաշվառված և գրանցված օգտակար հանածոների տեղադրվածություններ են.

8) ենթարկված են ռադիոակտիվ և քիմիական աղտոտման, կենսածին վարակման.

9) կառավարության սահմանած ցանկով տրամադրված են պետական գիտահետազոտական կազմակերպություններին (կրթական, սելեկցիոն և այլն)՝ մինչև սահմանված կարգով դրանց լուծարումը.

10) զբաղեցված են համայնքի վարչական սահմաններից դուրս ընդհանուր օգտագործման արոտավայրերով անասունների անցատեղերով, ճանապարհներով, բնական ջրհորներով,

աղբյուրներով և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշմամբ, այլ օբյեկտներով.

11) ջրային օբյեկտների եւ ավազանների առափնյա շերտերի, ընդհանուր օգտագործման ավտոմոբիլային, երկաթուղային ճանապարհների, խողովակաշարային և այլ տրանսպորտի համար առանձնացված շերտերի, էլեկտրահաղորդիչ գծերի, մայրուղային, ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգերի, գազատարների, ջրանցքների, ինչպես նաև դրանց հեռանկարային զարգացման համար առանձնացված (պահեստավորված) հողեր են.

12) վիճելի տարածքներ են՝ մինչև վեճերի լուծումը.

13) հատուկ նշանակության հողեր, զինվորական և քաղաքացիական գերեզմանոցներ են:

Օրենքով կարող են սահմանվել քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության չփոխանցվող այլ հողամասեր:

ՀՀ կառավարության որոշում ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին*

(18 մայիսի 2006 թ. N 912-Ն)

II. քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների օրինականացումը

8. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում (տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար հողամասեր) գտնվող՝ ինքնակամ կառուցված բնակելի նշանակության (անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից) շենքերը, շինությունները կարող են ճանաչվել օրինական, եթե դրանք բավարարում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի

188-րդ հոդվածով և սույն կարգով սահմանված օրինականացման պայմանները:

9. Հողամասի սեփականատերն ինքնակամ կառույցի օրինականացման նպատակով, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, պետք է դիմի համապատասխան համայնքի ղեկավարին (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետին), իսկ համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ համապատասխան մարզպետին:

Հողամասի սեփականատերը դիմումի հետ միասին պետք է ներկայացնի լիազոր մարմնի կողմից սահմանված կարգով տրված սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականը՝ ինքնակամ կառույցների համապատասխան նշումներով, իսկ հողամասի ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության դեպքում՝ նաև բոլոր սեփականատերերի գրավոր համաձայնությունը:

10. Համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետը դիմումն ստանալուց հետո՝ սույն կարգի 8-րդ կետում նշված՝ ինքնակամ կառուցված բնակելի նշանակության կառույցների համար 30-օրյա ժամկետում ընդունում է դրանց օրինականացման կամ մերժման մասին որոշում:

11. Սույն կարգի 8-րդ կետում նշված ինքնակամ կառույցների օրինականացման մասին որոշման մեջ պարտադիր պետք է նշվեն՝

ա) ֆիզիկական անձանց դեպքում՝ հողամասի սեփականատիրոջ անունը, ազգանունը, հայրանունը, իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը,

բ) հողամասի գտնվելու վայրը (հասցեն),

գ) դրույթներ այն մասին, որ կառույցի պահպանումը չի խախտում այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող

շահերը կամ վտանգ չի սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը,

դ) այն մասին, որ դրանք կառուցված չեն ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման կամ անվտանգության գոտիներում կամ կառուցված չեն քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների էական խախտումներով և չեն առաջացնում հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք,

ե) այն մասին, որ որոշման ընդունման օրվանից օրինականացման համար սահմանված վճարների՝ 30-օրյա ժամկետում չվճարման դեպքում որոշումը համարվում է ուժը կորցրած:

12. Եթե հողամասին դեռևս տրամադրված չէ հասցե, ապա օրինականացման մասին որոշմամբ դրան՝ սահմանված կարգով տրամադրվում է նաև հասցե:

13. Ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչվելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի հետևյալ դրույքաչափերով վճարներ՝

ա) ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և այգետնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի չափով:

բ) բնակելի տներին և այգետնակներին կից ինքնակամ կառուցված տնտեսական և օժանդակ կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ քաղաքային համայնքներում՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի, գյուղական համայնքներում՝ 6-ապատիկի չափով:

IV. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող՝ օրինականացված ինքնակամ կառույցների տնօրինումը

33. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում (եթե դրանք Հայաստանի

Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամաս չեն) գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետական կամ համայնքային սեփականության ճանաչումից հետո ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և մինչև 200 քառ. մետր կառույցների համար՝ 30, իսկ 200 քառ. մետրից ավելիի դեպքում՝ 60-օրյա ժամկետում համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետն ընդունում է ինքնակամ կառույցների օրինականացման կամ չօրինականացված ինքնակամ կառույցները քանդելու մասին որոշում:

Օրինականացման մասին որոշման մեջ նշվում են՝

ա) հողամասի գտնվելու վայրը (սահմանված կարգով տրամադրված հասցեն), դրա մակերեսը,

բ) հողամասի նպատակային կամ գործառական նշանակության փոփոխման դեպքում՝ տվյալներ՝ համապատասխան հիմնավորումներով,

գ) տվյալներ օրինականացված շենքի, շինության մասին (մակերեսը, գործառական նշանակությունը),

դ) տվյալներ օրինականացված շենքի, շինության՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 5-րդ կետով սահմանված օրինականացման պայմաններին համապատասխանելու մասին,

ե) հաստատված՝ պետական կամ համայնքային նշանակության քաղաքաշինական համալիր ծրագրերի նախատեսված գոտիներում գտնվող կառույցների՝ ծրագրի պայմաններին համապատասխանելու մասին տվյալներ,

զ) օրինականացված կառույցը և համապատասխան հողամասը՝ տվյալ կառույցն իրականացրած անձին գնման նախապատվության իրավունքով (ուղղակի վաճառք) տրամադրելու մասին գրավոր առաջարկություն անելու մասին տվյալները:

34. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող՝ օրինական ճանաչված կառույցների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում օրինականացման լիազոր մարմնի կողմից տվյալ կառույցը՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գներով, իսկ դրա համար սահմանված կարգով առանձնացված հողամասը՝ կադաստրային արժեքով ձեռք բերելու համար գրավոր առաջարկություն է արվում կառույցն իրականացրած անձին: Առաջարկության մեջ պարտադիր նշվում են անշարժ գույքի տվյալ միավորի հասցեն, կառույցների և հողամասի մակերեսները, առաջարկության ընդունման համար սույն կարգի 36-րդ կետով նախատեսված ժամկետը, հողամասի կադաստրային արժեքը, ինչպես նաև կառույցի վաճառքի՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գները:

35. Սույն կարգի 34-րդ կետով նախատեսված ուղղակի վաճառքը կատարվում է հետևյալ գներով՝

ա) բնակելի տների, այգետնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 30-ապատիկի չափով:

Ինքնակամ կառույցների օրինականացման վճարների նկատմամբ ըստ գույքի գտնվելու վայրի / տարածագնահատման գոտի / կիրառվում են ՀՀ կառավարության 17.04.03թ. N 470 –Ն որոշումով հաստատված գործակիցները:

***ՀՀ օրենք՝ իրավունք հաստատող փաստաթղթերը
չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի
մասին****

Հոդված 1. ՀՀ համայնքների վարչական տարածքներում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը կառուցված և սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու պահին առկա (ներառյալ՝ բացառիկ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում) այն անհատական բնակելի

տները և դրանց կից բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, դրանց կառուցման եւ սպասարկման համար փաստացի առկա սահմանազատված հողամասերը, որոնց նկատմամբ չեն պահպանվել սահմանված կարգով տրամադրված քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու փաստաթղթերը և (կամ) հողհատկացման հիմքերը, եթե դրանք կառուցված չեն կամ չեն գտնվում Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի, այդ թվում՝ ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման գոտիներում, չեն հակասում քաղաքաշինական նորմերին, չեն առաջացնում սերվիտուտ, ապա սույն օրենքի ուժով համարվում են այն ֆիզիկական անձի (անձանց) սեփականությունը, ով (ովքեր) տիրապետում է (են) այդ գույքը՝ որպես սեփական գույք:

Հոդված 2. ՀՀ համայնքների վարչական տարածքներում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը տիրապետվող և սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու պահին առկա (ներառյալ՝ բացառիկ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում)՝ քաղաքացիներին պատկանող բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար օրինական հողամասերին կից ավել օգտագործվող՝ մինչև 300 քառակուսի մետր սահմանազատված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը և (կամ) դրանց վրա կառուցված բնակելի տները և (կամ) բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, եթե դրանք կառուցված չեն կամ չեն գտնվում Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի, այդ թվում՝ ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման գոտիներում, չեն հակասում քաղաքաշինական նորմերին, չեն առաջացնում սերվիտուտ, ապա սույն օրենքի ուժով համարվում են այն ֆիզիկական անձի (անձանց) սեփականությունը, որի (որոնց) սեփականությունը համարվող հողամասին կից է ավել օգտագործվող հողամասը և (կամ) շինությունները, եւ ով

(ովքեր) տիրապետում է (են) այդ գույքը՝ որպես սեփական գույք:
Հոդված 3. Սույն օրենքի 1-ին եւ 2-րդ հոդվածներով նախատեսված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք է ֆիզիկական անձի դիմումի հիման վրա կայացված համայնքի ղեկավարի որոշումը, որում պարտադիր նշվում են՝

1) իրավունք ձեռք բերող ֆիզիկական անձի (անձանց) տվյալները (անունը, ազգանունը, հայրանունը, ծննդյալ օրը, ամիսը, տարին), բնակելի տան հասցեն.

2) տեղեկատվություն բնակելի տան կառուցման տարեթվի մասին.

3) տեղեկատվություն այն մասին, որ անշարժ գույքը բավարարում է սույն օրենքի 1-ին եւ 2-րդ հոդվածներով նախատեսված պայմանները:

Համայնքի ղեկավարի որոշման հետ գրանցող մարմին է ներկայացվում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հաստատված համապատասխան հողամասի հատակագիծը:

Սույն օրենքի 2-րդ հոդվածով սահմանված 300 քառակուսի մետր հողամասից ավել զբաղեցված, չկառուցապատված հողամասի առկայության դեպքում ավել օգտագործվող հողամասը սահմանված կարգով օտարվում է դրա կադաստրային արժեքով:

Սույն օրենքի ուժով ձեռք բերվող ընդհանուր համատեղ կամ ընդհանուր բաժնային սեփականության դեպքում համայնքի ղեկավարի որոշումը կայացվում է սեփականության բոլոր մասնակիցների գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում, բացառությամբ, եթե սույն օրենքի ուժով ձեռք բերվող ընդհանուր սեփականության իրավունքի մասնակիցները գրանցված ամուսիններ են, և դիմումը ներկայացրել է ամուսիններից մեկը:

Սույն օրենքի 1-ին հոդվածի ուժով անհատույց տրամադրվող՝ անհատական բնակելի տների կառուցման և սպասարկման

համար անհրաժեշտ հողամասի մակերեսի առավելագույն չափը սահմանում է ՀՀ կառավարությունը:

Հոդված 4. Սույն օրենքը չի տարածվում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը կառուցված և սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու պահին առկա (ներառյալ՝ բացառիկ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում) կիսակառույց շենքի, շինությունների և դրանցով զբաղեցված հողամասերի, մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելը սույն օրենքի 1-ին և 2-րդ հոդվածներով սահմանված բնակատարածության իրացման դիմաց փոխհատուցում ստացած անձանց, պետական և համայնքային հիմնարկներին ամրացված պետական կամ համայնքային հողամասերի վրա, ինչպես նաև պետական և համայնքային ոչ առևտրային կազմակերպություններին ամրացված պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա:

Սույն օրենքի 1-ին և 2-րդ հոդվածների պահանջները չբավարարող անշարժ գույքի հետագա կարգավիճակը որոշվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Հոդված 5. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀՀ ՆԱԽԱԳԱՀ Ս.ՍԱԲՍՅԱՆ
28.06.2008

ՀՀ կառավարության 2008 թվականի նոյեմբերի 13-ի N 1328-Ն որոշման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին*

(12 Օգոստոս 2010, 1004 - Ն)

«Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 3-րդ հոդվածի 5-րդ մասի պահանջների կատարումն ապահովելու նպատակով Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ո ռ ո շ ու մ է.

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2008 թվականի նոյեմբերի 13-ի «Երևան քաղաքում իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի կիրարկումն ապահովելու մասին» N 1328-Ն որոշման մեջ կատարել հետևյալ փոփոխությունները՝
1) վերնագրից, նախաբանից և 1-ին կետից հանել «Երևան քաղաքում» բառերը.

2) նախաբանում «1-ին հոդվածի» բառերը փոխարինել «3-րդ հոդվածի 5-րդ մասի» բառերով, իսկ «կանոնակարգելու» բառը՝ «ապահովելու» բառով.

3) 1-ին կետում «չափը՝ 300 քառ. մետր» բառերը փոխարինել «չափ. Երևան քաղաքում՝ 300 քառ. մետր, մյուս քաղաքային համայնքներում՝ 400 քառ. մետր, իսկ գյուղական համայնքներում՝ 1000 քառ. մետր» բառերով.

4) 2-րդ կետն ուժը կորցրած ճանաչել:

2. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

**Գյումրու ինքնակամ բնակելիներն օրինականացնելու
4500 դիմումատու դեռևս սպասում է իրենց դիմումների
պատասխաններին**

*Հարցազրույց Գյումրու գլխավոր ճարտարապետ Հենրիկ
Գասպարյանի հետ (31 մայիսի 2011 թ.)*

**Գյումրիում որքա՞ն է կազմում ինքնակամ և փաստաթղթերը
չպահպանված, օրինականացման անհրաժեշտություն ունեցող
բնակելի կառույցների քանակը:**

Գյումրիում մոտավոր հաշվարկներով 7000-7500 անհատական
բնակելի տներ կան, որոնք կամ կառուցված են ինքնակամ, կամ
համապատասխան փաստաթղթերը չեն պահպանված:

**Նախորդ տարի ՀՀ իրավունք հաստատող փաստաթղթերը
չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի
մասին օրենքի ընդունումից հետո որքա՞ն դիմում է ստացել
Գյումրու քաղաքապետարանը քաղաքացիներից, դրանցից
քանիսի՞ն է դրական պատասխան տրվել, քանիսի՞ն
բացասական և քանի՞ն է սպասում պատասխանի:**

Օրենքի ընդունումից հետո Գյումրու քաղաքապետարանը
ստացել է 5000 դիմում: Միայն 2010-ին 450 բնակելի տների
նկատմամբ կայացրինք համապատասխան որոշում և
ճանաչվեցին օգտագործողների սեփական իրավունքներն այդ
տների նկատմամբ: Գործընթացը շարունակվեց նաև այս տարի:
2011-ին դրական որոշում է կայացվել 250 տան վերաբերյալ:
Մերժման դեպքերը շատ քիչ են, մոտավորապես 50 դիմում է
մերժվել:

**Ո՞ր դեպքերում է, որ դիմողների վրա չեն տարածվում
իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված**

անհատական բնակելի տների օրինականացման կարգի մասին օրենքի դրույթները, և այդպիսի դեպքերում ի՞նչ պետք է անեն իրենց բնակելի տներն օրինականացնել ցանկացող քաղաքացիները:

Մեր ժումները հիմնականում եղել են այն դեպքերում, երբ շինությունը ժամանակավոր կացարան է և հիմնականում՝ տեղափոխման ենթակա: Դիմումները մերժվել են նաև այն շինությունների դեպքում, որոնք գտնվել են որոշ ենթակառուցվածքների և պահպանման գոտիներում, կամ խախտված են եղել կարմիր գծերը, կամ գտնվել են վիճելի տարածքներում, հարևանների հետ եղել են վիճաբանություններ: Այս պահին կա նման բնույթի դիմումների որոշակի քանակ, որոնք մենք դեռ չենք մերժել, չնայած այն հանգամանքին որ ենթակա են մերժման: Փորձում ենք գտնել համապատասխան որոշումներ հատկապես այն կառույցների վերաբերյալ, որոնք գտնվում են կանաչ գոտիներում:

ՀՀ իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին օրենքի շրջանակներում օրինականացման ոչ ենթակա կառույցների տնօրինողները ու՞ր պետք է դիմեն և ինչպիսի՞ կարգով կկարողանան օրինականացնել իրենց կառույցները: Ում և ինչպիսի՞ գումարային մուծումներ պետք է կատարեն:

Նախ պետք է դիմել Գյումրու քաղաքապետարան: Քաղաքապետարանում նախապես ուսումնասիրվում է քաղաքացու դիմումը, տեղաբաշխումն է նայվում, թե ինչ կարգի է, տեխնիկական վիճակն է ուսումնասիրվում, իսկ երբ դրական որոշում է կայացվում, համապատասխան եզրակացություն է տրվում ճարտարապետական բաժնի կողմից եւ ուղարկվում է չափագրման: Չափագրումը կատարում են լիցենզավորված կազմակերպությունները, որոնք ունեն իրենց աշխատանքային

կարգը, իրենց աշխատավճարները: Դրանց հիման վրա են կատարվում աշխատանքները, որն էլ մեր կողմից ընդունվում է որպես հիմք:

Անվճար հիմունքով չեն սեփականաշնորհվում 2001 թվականից հետո կառուցված ինքնակամ և փաստաթղթերը չպահպանված շինությունները: Կա կառավարության որոշում, որի համաձայն շինություններն օրինականացվում են կառավարության կողմից սահմանված գումարի չափով:

Գյումրիում շատ են այսպես ասած «ֆոնդի» տները, որոնք կրկին ունեն փաստաթղթային խնդիրներ: Ինչպիսի՞ ճակատագիր է սպասում այդ տներին, և նրանց տերերը ինչպիսի՞ ճանապարհներով կարող են օրինականացնել իրենց բնակելիները:

Գյումրիում մինչ օրս առկա են բազմաթիվ ֆոնդի տներ: Դրանց մեծ մասն արդեն սեփականաշնորհված են, իսկ մյուսները, եթե չեն խանգարում Գյումրու քաղաքաշինական ծրագրերին և քաղաքի գլխավոր հատակագծին, տեխնիկապես լավ վիճակում են, նվիրատվության կարգով հատկացվում են փաստացի տնօրինողներին:

Գյումրիում առկա են բազմաթիվ ինքնակամ կառույցներ և կարելի է ասել նույնիսկ թաղամասեր, որոնք կառուցված են քաղաքի գլխավոր հատակագծով կանաչ գոտիներ համարվող տարածքներում: Խնդրում եմ մանրամասնել, թե ինչքա՞ն տարածք են զբաղեցնում դրանք, ինչպիսի՞ ճակատագիր է սպասում այդ տարածքներում գտնող կառույցներին:

Գյումրու կանաչ գոտիներում կան ինքնակամ և փաստաթղթերը չպահպանված կառույցներ, որոնք սեփականաշնորհման ենթակա չեն: Հստակ մերժվում են Բուսաբանական այգու և Չերքեզի ձորի տարածքի դիմումները: Կան, սակայն, կանաչ

գոտիներ, որտեղ իրականացված են զանգվածային կառուցապատումներ: Նման շինություններ կան Սավոյան եւ Լալայան փողոցներում, Օդանավակայանի տարածքում: Մենք արդեն պատրաստել ենք նյութեր, նախնական համաձայնություն կա, որ փոխվի այդ հողերի օգտագործման նպատակային նշանակությունը, որպեսզի դրանք հնարավորություն լինի օրինականացնել:

Մենք տեղյակ ենք, որ կան դեպքեր, երբ ինքնակամ բնակելիներ կառուցողներն այդ բնակելիները հանձնել են իրենց ժառանգներին կամ մեկ այլ՝ երրորդ անձի: Նման դեպքերում այդ բնակելիները փաստացի տնօրինողներն ինչպե՞ս կարող են օրինականացնել և ի՞նչ փաստաթղթեր են անհրաժեշտ դրա համար:

Եթե ժառանգները կան և ապրում են տվյալ շինության մեջ, կարողանում են օրինական կարգով ապացուցել, որ իրենք իրապես ժառանգ են, պետք է ներկայացնեն դիմում՝ սեփականաշնորհման խնդրով, կցելով փաստաթղթեր, որոնցով կապացուցվի նրանց ով լինելը և կկարողանան ստանալ սեփականության իրավունք: Վիճելի է երրորդ անձի հարցը: Երրորդ անձի իրավունքն ապացուցված չէ, հետևաբար նա չունի սեփականության որևէ իրավունք: Նման կարգի հարցերը մասնավորապես առնչվում են այնպիսի շինություններին, որոնք վաղուց պետք է քանդված լինեին: Ասենք, բնակարան են ստացել՝ պարտավորությամբ, որ պետք է տնակը քանդեն եւ տարածքն ազատեն, բայց ինչ-ինչ գործարքների միջոցով շարունակում են մնալ տվյալ տարածքում:

Ինքնակամ կառույցի օրինականացման դեպքում դրա տնօրինողը արդյո՞ք շարունակում է համարվել պետության կողմից բնակարանային փոխհատուցման ենթակա:

Այն պահից, երբ քաղաքացին, տվյալ դեպքում՝ անօթևանը, ձեռք է բերում սեփականության իրավունք, դուրս է գալիս բնակարաններ ստանալու ենթակա անօթևանների հերթացուցակից, որովհետև նոր բնակարան ստանալու համար պարտադիր պայման է սեփականություն չունենալը:

Հ.Գ. Գյումրու քաղաքապետարանի կողմից հրապարակված քարտեզագրման և չափագրման վճարների գնացուցակի համաձայն մինչև 10 քառ. մետր տարածքի քարտեզագրման համար սահմանված է 6000 դրամ, 10-200 քառ. մետրի համար 18000 դրամ, 200-500 քառ. մետրի համար 24000 դրամ, իսկ 500 քառ. մետրից ավելիի դեպքում՝ 30000 դրամ:

Օգտագործված գրականության ցանկ

1. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրություն
2. ՄԱԿ-ի մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագիր (1948թ. դեկտեմբերի 10)
3. Վերանայված Եվրոպական սոցիալական խարտիա (Ստրասբուրգ, 1996թ. մայիսի 3)
4. ՀՀ Կառավարության որոշումներ (18 մայիսի 2006 թ. N 912-Ն, փոփոխություններով և լրացումներով, 11 սեպտեմբերի 2008 թ. N 1024-Ն, 17.04.03թ. 470-Ն)
5. ՀՀ օրենքը Երևան քաղաքում իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին (փոփոխություններով և լրացումներով)
6. ՀՀ Հողային օրենսգիրք
7. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգիրք
8. «Իմացիր և գործիր» ձեռնարկ – Երևան 2007, «Միլենիում» կրթական հետազոտական ասոցիացիա
9. «Սեփականության և աշխատանքային իրավունքների պաշտպանության ուղեցույց» -Երևան 2008, «Ընդդեմ իրավական կամայականության» ՀԿ

* ոչ պաշտոնական հրապարակումներ

«Շիրակ կենտրոն» ՀԿ

*Շիրակի մարզ, 3104, Գյումրի,
Վարպետաց 176, 301, 303,
հեռ. +(374 312) 6-69-92,
+(374 91) 45-13-37*

Էլ. փոստ՝ info@shirakcentre.org
Վեբ կայք՝ www.shirakcentre.org