

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՓԱՏԱԲԱՆՆԵՐԻ ՊԱԼԱՏ
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ



ПАЛАТА АДВОКАТОВ
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ
ЧАСТНЫЙ ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

էլ. հասցե՝ masnavoricayakankentron2018@gmail.com Հեռ. /+374/ 43 25 22 33, www.mylaw.am

ՄԻԿ-24-169

13.03.2024

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզի
Վարդենիս համայնքի ղեկավար
Ահարոն Խաչատրյանին

Համագործակցող ընկերության
տնօրեն, փաստաբան Ինգա
Ավագյանից
Հասցե՝ ք. Երևան, Ն. Ադոնցի 6, բն. 135

ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ
(վարչական իրավախախտման վերաբերյալ)

Ք. Երևան

«12» մարտի 2024 թվական

Վարդենիս քաղաքի բնակչուհի Երանուհի Օնիկի Մարտիրոսյանը 2024 թվականի մարտի 11-ին դիմում է ներկայացրել ՀՀ Վարդենիս համայնքի ղեկավարին՝ Վարդենիս բնակավայրի իրեն պատկանող 05-005-0179-0028 ծածկագրով հողամասում 2006-2020 թվականներին իր կողմից իրականացված ինքնակամ շինարարական աշխատանքները՝ բնակելի տունը և աստիճանահարթակն օրինականացնելու խնդրանքով:

Դիմումին կից ներկայացվել են Երանուհի Մարտիրոսյանի անձնագրի պատճենը, սեփականության վկայականը, հողամասի, շենքի և շինությունների

հատակագծերը, Կադաստրի կոմիտեի հաշվառման (չափագրման) տվյալների մուտքագրման տեղեկանքը:

Երանուի Մարտիրոսյանի կողմից ներկայացվել է նաև ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Վարդենիս, Վ. Համբարձումյան փողոց, 05-005-0179-0028 կադաստրային ծածկագրով հողամասում տեղակայված ավտոտնակի տեխնիկական վիճակի, ինքնակամ իրականացված դրա երկրորդ հարկի, կիպ տեղակայված հարևան խանութի շենքին կից իրականացված երկու աստիճանահարթակների (տեղակայված են դիտարկվող հողամասում) և ավտոտնակի բակային ճակատից ինքնակամ իրականացված արտաքին աստիճանային համակարգի վերաբերյալ «Թիվ 28 ՇՄՇ» ԲԲ ընկերության **2024 թվականի մարտի 11-ի եզրակացությունը** (աշխատանքը կատարվել է նշված հողամասի սեփականատեր Երանուի Մարտիրոսյանի առ. 23.02.2024 թ. դիմումի համաձայն), որով կառույցի տեխնիկական վիճակը գնահատվում է լավ, իսկ վնասվածության մակարդակն ըստ գործող ՀՀՇՆ 20.04-2020 նորմերի և հետազննության մեթոդական ցուցումների չափորոշիչների դասվում է 1-ին աստիճան:

Հաշվի առնելով վերը նշվածը՝ եզրակացվել է

- ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Վարդենիս, Վ. Համբարձումյան փողոց, 05-005-0179-0028 կադաստրային ծածկագրով հողամասում տեղակայված կառույցը պիտանի է բնականոն և անվտանգ շահագործման համար և այն չի առաջացնում հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք, դրա պահպանումը չի խախտում այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը, դրանից վտանգ չի սպառնում քաղաքացիների կյանքին և առողջությանը:
- Կառույցի արտաքին աստիճանային համակարգը, հարևան խանութի շենքի ընդլայնված հատվածամասին կից դիտարկվող հողամասում տեղակայված արտաքին աստիճան-հարթակ-թեքահարթակներ և արտաքին հարթակ-թեքահարթակ համակարգերը պիտանի են բնականոն և անվտանգ շահագործման համար:

Համաձայն ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի N 912-Ն որոշման՝

- 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:

- **Քաղաքացիներին** կամ **իրավաբանական անձանց սեփականության** իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող օրինական շենքերում, շինություններում ինքնակամ բացված դռները և (կամ) պատուհանները, ինչպես նաև դռների և (կամ) պատուհանների ինքնակամ ձևափոխումները, եթե դրանք իրականացվել են կրող կամ արտաքին պատերի վրա կամ դրանց արդյունքում փոխվել են կրող կոնստրուկցիաները, կարող են ճանաչվել օրինական՝ դրանք իրականացրած անձի (անձանց) դիմումի հիման վրա՝ իրավասու մարմնի որոշմամբ, սույն բաժնով սահմանված կարգով:

Նույն որոշման համաձայն՝ Օրինականացման ենթակա չեն այն ինքնակամ կառույցները

- որոնց պահպանումը խախտում է այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը,
- որոնք 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 ու կանոնների էական խախտումներով և առաջացնում են հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք,
- օրենքով նախատեսված ժամկետներում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով չեն հաշվառվել:

Այսպես, ուսումնասիրելով ներկայացված դիմումը և կից փաստաթղթերն ամբողջությամբ, հիմք ընդունելով վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին օրենքի պահանջները, այն է՝

Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի համաձայն՝ Վարչական մարմինները պարտավոր են հետևել օրենքների պահպանմանը:

2. Վարչական մարմինների լիազորությունները սահմանվում են օրենքով կամ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ իրավական այլ ակտերով:

Նույն օրենքի 36-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ Վարչական մարմինը պետք է վարչական վարույթն իրականացնի առանց դա բարդացնելու՝ լրացուցիչ լսումներ անցկացնելու, լրացուցիչ փորձաքննություն նշանակելու կամ զննում կատարելու, եթե առկա չեն գործի փաստական, հանգամանքների պարզաբանման համար անհրաժեշտ պատճառներ:

Նույն օրենքի 37-րդ հոդվածի համաձայն՝ Վարչական մարմինը պարտավոր է ապահովել փաստական հանգամանքների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ քննարկումը՝ բացահայտելով գործի բոլոր, այդ թվում՝ վարույթի մասնակիցների օգտին առկա հանգամանքները:

2. Վարչական մարմինն իրավունք չունի չընդունելու վարչական վարույթի մասնակիցների ներկայացրած՝ վարույթին առնչվող դիմումները և փաստաթղթերը, որոնց քննարկումը մտնում է իր իրավասության մեջ:

Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրքի 154-րդ հոդվածի համաձայն՝ Սեփականության կամ հողօգտագործման իրավունք ունեցող անձանց կողմից այդ հողամասի վրա շենքեր և շինություններ ինքնակամ կառուցելը, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքերին կից ինքնակամ կառույցներ կատարելը, բացառությամբ գյուղական համայնքներում տնամերձ հողամասի վրա ինքնակամ կառուցված անհատական բնակելի տան՝

- - առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի երկուհարյուրապատիկի չափով:
- Գյուղական համայնքներում տնամերձ հողամասի վրա բնակելի տուն ինքնակամ կառուցելը՝
- - առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հարյուրապատիկի չափով:

Հողօգտագործման իրավունք չունեցող անձանց կողմից պետությանը և համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վրա շենքեր և շինություններ ինքնակամ կառուցելը՝

- - առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի չորսհարյուրապատիկի չափով:

Սույն հոդվածի առաջին մասով նախատեսված արարքներ կատարել շարունակելը սույն հոդվածի առաջին մասով նախատեսված կարգով տուգանք նշանակելուց հետո՝

- - առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ սահմանված նվազագույն աշխատավարձի երկուհազարհինգհարյուրապատիկի չափով:

Նույն օրենսգրքի 37-րդ հոդվածի համաձայն՝ Վարչական տույժը կարող է նշանակվել իրավախախտումը կատարվելու օրվանից ոչ ուշ, քան երկու ամսվա ընթացքում, իսկ շարունակվող և տևող իրավախախտման դեպքում՝ այն բացահայտվելու օրվանից երկու ամսվա ընթացքում, բացառությամբ սույն հոդվածով նախատեսված դեպքերի:

Ելնելով վերը նշված իրավական նորմերի ընդհանուր մեկնաբանությունից, հիմք ընդունելով այն, որ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Վարդենիս, Վ. Համբարձումյան փողոց, 05-005-0179-0028 կադաստրային ծածկագրով հողամասում ինքնակամ շինարարական

աշխատանքները կատարվել են դեռևս 2006-2020 թվականներին, ուստի հնարավոր եմ համարում Երանուհի Մարտիրոսյանին ազատել վարչական պատասխանատվությունից՝ սահմանված ժամկետները բաց թողնելու հիմքով:

Ինչ վերաբերում է ինքնակամ կառույցն օրինականացնելուն՝ նույնպես հնարավոր եմ համարում՝ հաշվի առնելով ներկայացված փաստաթղթերի՝ օրենքով սահմանված նորմերին համապատասխանությունը:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝

ԿԱՐԾՈՒՄ ԵՄ

Վարդենիս քաղաքի բնակչուհի Երանուհի Օնիկի Մարտիրոսյանի կողմից ներկայացված փաստաթղթերը բավարար են ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Վարդենիս, Վ. Համբարձումյան փողոց, 05-005-0179-0028 կադաստրային ծածկագրով հողամասում իրականացված ինքնակամ շինարարական աշխատանքներն օրինականացնելու համար, քանի որ հողամասը, որի վրա իրականացվել են ապօրինի շինարարական աշխատանքները, սեփականության իրավունքով պատկանում է Երանուհի Մարտիրոսյանին: Բացի այդ, ինքնակամ կառույցի պահպանումը չի խախտում այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը: Ուստի՝ անհրաժեշտ եմ համարում բավարարել ներկայացված դիմումը:

Հարգանքով՝

ՄԻԿ տնօրեն, փաստաբան Ինգա Ավագյան

