



ՀՀ ԱՐՄԱՎԻՐԻ ՄԱՐԶ
ՎԱՂԱՐԶԱՊԱՏ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵԿԱՎԱՐ

19 օգոստոսի 2025 թ.

ՈՐՈՇՈՒՄ ԹԻՎ 9434

ք. Էջմիածին

ՎԱՂԱՐԶԱՊԱՏ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ԷԶՄԻԱԾԻՆ ՔԱՂԱՔԻ ՍՈՒՐԲ ՄԵՍՐՈՊ ՄԱՇՏՈՑ ՓՈՂՈՑԻ ԹԻՎ 2 ՓԱԿՈՒՂԻ, ԹԻՎ 5/1 ՀԱՍՑԵԻՆ ԿԻՑ, ՀԱՄԱՅՆՔԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾ ԻՆՔՆԱԿԱՄ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԸ ՔԱՆԴԵԼՈՒ ԵՎ ՀՈՂԱՄԱՍՆ ԱՋԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Վաղարշապատ համայնքի ղեկավարի պաշտոնակատարը, քննելով Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության ինքնակամ կառուցված գրասենյակային տարածքը և ավտոտնակը քանդելու և հողամասն ազատելու վերաբերյալ հարցը, պարզեց որ.

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 30-րդ հոդվածի «ա» կետի՝ Վաղարշապատ համայնքի աշխատակազմի քաղաքաշինության և հողաշինության բաժինը հիմք ընդունելով 22.08.2025 թվականի «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ-ի թիվ 5.5-1176 գրությունը կատարել է գրությամբ նշված տարածքի տեղազննություն:

Վաղարշապատի համայնքապետարանի քաղաքաշինության և հողաշինության բաժնի 15.09.2025թ-ի տեղազննության արձանագրության համաձայն Վաղարշապատ համայնք, Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի, թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից, համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության ինքնակամ կառուցվել է գրասենյակային տարածք և ավտոտնակ:

Հիմք ընդունելով վերոգրյալը «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 30-րդ և 31-րդ հոդվածների հիմքով Վաղարշապատի համայնքապետարանում 15.09.2025 թվականին հարուցվել է վարչական վարույթ:

Վարչական վարույթի ընթացքում լուծման է հանձնարվել հիմք ընդունելով «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 38-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված կարգավորումները:

Գործի համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վարչական գործի փաստական հանգամանքների բազմակողմանի, լրիվ և օբյեկտիվ քննության արդյունքում՝ ձեռքբերված ապացույցներով, վարչական մարմինը հաստատված է համարում հետևյալը՝

1. Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից, համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության կառուցվել են ինքնակամ կառույցներ՝ գրասենյակային տարածք և ավտոտնակ, իսկ դրանցով ծանրաբեռնված հողամասի նկատմամբ չկա ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով այլ անձի գրանցված որևէ իրավունք:

2. Վերոնշյալ ինքնակամ շինություններով ծանրաբեռնված է Վաղարշապատ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասը, ուստի անհրաժեշտություն է առաջացել ազատել հիշյալ հողամասը՝ դրանով ծանրաբեռնված ինքնակամ կառուցված կառույցներից:

3. Առանց համապատասխան քաղաքաշինական փաստաթղթերի իրականացված վերը նշված հասցեին կից կառույցները կառուցվել են ՀՀԾՆ 30-01-2023 «Քաղաքաշինություն. Քաղաքային և գյուղական

բնակավայրերի հատակագծում և կառուցապատում» 298-րդ, 541-րդ, 542-րդ և 544-րդ կետերի և ՀՀՇՆ 21-01-2014 «Շենքերի և շինությունների հրդեհային անվտանգություն» 150-րդ, 151-րդ և 152-րդ կետերի պահանջների Հայաստանի Հանրապետության շինարարական մի շարք նորմերի խախտումներով:

4. Նշված ինքնակամ կառույցները փաստացի կառուցվել են «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող /հիմք՝ 16.06.2024 թվականին տրված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 16062024-04-0105/ գույքին կից և խոչընդոտում են սեփականատիրոջ մուտքը և ելքը դեպի իր գույք:

5. Վաղարշապատի համայնքապետարանի քաղաքաշինության և հողաշինության բաժնի կողմից 15.09.2025 թվականին կազմված տեղազննությունը:

6. 15.09.2025 թվականին կատարված տարածքի լուսանկարահանման փաստաթղթերը:

7. Հողամասի իրավիճակային հատակագիծը:

8. «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ-ի թիվ 5.5-1176 գրությունը և կից ներկայացված Հայաստանի Հանրապետության փորձագիտական կենտրոն ՊՈԱԿ-ի 20.11.2024 թվականի թիվ 32542407 փորձագիտական եզրակացությունը:

Այսպես, հիմք ընդունելով վերոգրյալը կարելի է ապացուցված համարել, որ Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից, համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության, կառուցվել են ինքնակամ կառույցներ՝ գրասենյակային տարածք և ավտոտնակ:

Ավելին, նշված ինքնակամ կառույցները խոչընդոտում են Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեում գտնվող «Կոնվերս Բանկ» ՓԲԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող գույք մուտք և ելք գործելուն, կառուցված են ՀՀՇՆ 30-01-2023 298-րդ, 541-րդ, 542-րդ և 544-րդ կետերի և ՀՀՇՆ 21-01-2014 150-րդ, 151-րդ և 152-րդ կետերի պահանջների խախտմամբ: Ինքնակամ կառույցների և Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեում գտնվող գույքի միջև առկա է 1,5-2,0մ հեռավորություն ինչը չի համապատասխանում ՀՀՇՆ 30-01-2023 298-րդ կետով սահմանված նվազագույն՝ 4,5 մ լայնությամբ տրասպորտային անցակետին:

Այսպիսով, ակնհայտ է, որ Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից կառուցված ինքնակամ շինությունները կառուցվել են առանց հողօգտագործման իրավունքի և համապատասխան շինարարական թույլտվության, խոչընդոտում են սեփականատերերի մուտքը և ելքը դեպի իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող գույք, իսկ միայն այն փաստը, որ նշված կառույցները կառուցված են համայնքային սեփականությունը հանդիսացող այդ նպատակի համար չհատկացված հողամասում, առանց համապատասխան թույլտվության և քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումներով, օրենքի ուժով իրավունք է տալիս դրանց քանդման /ապամոնտաժման/ մասին ակտ կայացնելու համար:

Վարչական ակտ ընդունելու հիմքերը և հիմնավորումները.

Համաձայն «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8-րդ կետի՝ համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինության և կոմունալ տնտեսության բնագավառում իրականացնում է հետևյալ սեփական լիազորությունները՝ կանխարգելում ու կասեցնում է ինքնակամ շինարարությունը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը, ընդունում է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշում և իր լիազորությունների շրջանակներում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ապահովում է ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշման կատարումը.

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 14 հուլիսի 2005 թվականի թիվ 1109-Ն որոշմամբ Հայաստանի Հանրապետության Արմավիրի մարզի Վաղարշապատի քաղաքային համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը /անշարժ գույքը/ փոխանցվել է համայնքին և հանդիսանում է համայնքային սեփականություն:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 184-րդ հոդվածի համաձայն՝ համայնքն ունի հողի, ինչպես նաև այլ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք: Համայնքի տարածքում գտնվող հողը, բացառությամբ պետությանը, ինչպես նաև ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց պատկանող հողերի,

համայնքի սեփականությունն է: Համայնքի ավագանին օրենքով սահմանված կարգով տնօրինում է համայնքի սեփականությունը:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8-րդ հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի համաձայն՝ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերված սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք /յուրաքանչյուր ոք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու և կտակելու իր սեփականությունը/:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ սեփականության իրավունքը սուբյեկտի՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը: Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգտագործման իրավունքը գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 274-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականատերն իրավունք ունի իր գույքը հետ պահանջել ուրիշի ապօրինի տիրապետումից:

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 116-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ ինքնակամ զբաղեցված հողամասերը վերադարձվում են դրանց սեփականատերերին, օգտագործողներին՝ առանց հողային օրենսդրություն խախտողների կողմից այդ հողամասերի ապօրինի օգտագործման ժամանակահատվածում կատարված ծախսերի հատուցման:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի համաձայն՝ 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 կամ տեղադրված շենքը, շինությունը կամ այլ կառույցը:

Ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական և ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման): Նման կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) կարգը և ժամկետները սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

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:

Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի քանդելու իր հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցը՝ առանց դատարան դիմելու: Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշում կայացնում են օրենքով սահմանված իրավասու մարմինները:

Ուրիշի հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցը պետության, համայնքի կամ այլ շահագրգիռ անձի հայցով, որի իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը խախտվել են, ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման), իսկ հողամասը՝ նախկին վիճակի վերականգնման՝ հողամասի սեփականատիրոջ հաշվին:

Ուրիշի հողամասում ինքնակամ կառույց իրականացրած անձը պարտավոր է հատուցել հողամասի սեփականատիրոջը հասցրած վնասը, ներառյալ՝ ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

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:

ՀՀ կառավարության 18 մայիսի 2006 թվականի «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն որոշման 2-րդ կետով սահմանված է, որ օրինականացման ենթակա չեն այն ինքնակամ կառույցները՝

ա) որոնց պահպանումը խախտում է այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը.

բ) 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.

գ) օրենքով նախատեսված ժամկետներում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով չեն հաշվառվել:

Նույն որոշմամբ հաստատված կարգի 33-րդ հոդվածի՝ համայնքի ղեկավարը սեփական նախաձեռնությամբ ընդունում է որոշում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելու կամ քանդելու մասին:

Համաձայն «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 26-րդ հոդվածի 5-րդ մասի՝ համայնքների տարածքներում համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջների կատարումը, հողերի և ամրակալված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, ինչպես նաև կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 36-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ եթե վարչական վարույթ հարուցելուց հետո վարչական մարմնի տրամադրության տակ առկա են համապատասխան վարչական ակտն ընդունելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը, բավարար չափով պարզաբանված և ճշգրտված են տվյալ գործի հանգամանքները, ապա վարչական մարմինը պարտավոր է վարչական ակտն ընդունել նշված հանգամանքների ի հայտ գալուց հետո՝ ողջամիտ ժամկետում՝ չսպասելով ընդհանուր կամ հատուկ ժամկետի լրանալուն:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 38-րդ հոդվածի 4-րդ մասի՝ լուծման չեն անցկացվում կամ կարող են չանցկացվել նաև օրենքով նախատեսված այլ դեպքերում:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ գրավոր վարչական ակտն ուժի մեջ է մտնում այդ ակտի ընդունման մասին՝ նույն օրենքի 59-րդ հոդվածով սահմանված կարգով իրազեկելուն հաջորդող օրվանից, եթե օրենքով կամ այդ ակտով այլ բան նախատեսված չէ:

Հաշվի առնելով վերը նշված փաստական ու իրավական հիմնավորումները և հարուցված վարչական վարույթի ընթացքում ձեռք բերված ապացույցները, հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 184-րդ հոդվածի, Հայաստանի Հանրապետության Քաղաքացիական օրենսգրքի 163-րդ հոդվածի 1-ին մասի, 188-րդ հոդվածի 1-3 մասերի, 274-րդ հոդվածի, ՀՀ հողային օրենսգրքի 43-րդ հոդվածի, 116-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 26-րդ հոդվածի 6-րդ մասի, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 35-րդ հոդվածի 1-ին մասի 24-րդ կետի, 42-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8-րդ կետի, 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 30-րդ, 36-րդ, 38-րդ, 53-րդ, 58-60-րդ հոդվածների դրույթները, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի հ.912-Ն որոշման պահանջները՝

ՈՐՈՇՈՒՄ ԵՄ

1. Չօրինականացնել Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում, առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության կառուցված ինքնակամ շինությունները՝ գրասենյակային տարածքը և ավտոտնակը:

2. Քանդել /ապամոնտաժել/ Վաղարշապատ համայնքի Էջմիածին քաղաքի Սուրբ Մ. Մաշտոց փողոցի թիվ 2 փակուղի, թիվ 5/1 հասցեին կից համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում, առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության կառուցված ինքնակամ շինությունները՝ գրասենյակային տարածքը և ավտոտնակը և ազատել հողամասը:

3. Հանձնարարել Վաղարշապատի համայնքապետարանի «Բնակարանային կոմունալ վարչություն» բյուջետային հիմնարկին՝ աշխատակազմի քաղաքաշինության և հողաշինության բաժնի աշխատակիցների օժանդակությամբ իրականացնելու սույն որոշման 2-րդ կետով սահմանված քանդման /ապամոնտաժման/ աշխատանքները:

4. Առաջարկել ՀՀ ոստիկանության ՀՈԳՎ Վաղարշապատի բաժնի պետին՝ սույն որոշման 2-րդ կետի համաձայն՝ Վաղարշապատի համայնքապետարանի կողմից քանդման /ապամոնտաժման/ աշխատանքները կատարելու ընթացքում, համապատասխան վայրում ապահովել հասարակական կարգի պահպանումը:

5. Սույն որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն ապահովում է Վաղարշապատ համայնքի ղեկավարի տեղակալ Մհեր Մկրտչյանը:

6. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում ընդունմանը հաջորդող օրվանից:

7. Սույն որոշումը կարող է վարչական կարգով բողոքարկվել Վաղարշապատ համայնքի ղեկավարին կամ դատական կարգով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարան՝ դրա ուժի մեջ մտնելու օրվանից երկամսյա ժամկետում:

8. «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 74-րդ հոդվածի 1-ին մասի «բ» կետի համաձայն՝ որոշման դեմ վարչական բողոք բերելը չի կասեցնում դրա կատարումը:

ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵԿԱՎԱՐԻ ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՏԱՐ՝

Ս. Աղաբաբյան

Ա. ՄԵԽԱԿՅԱՆ

