ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ
ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Սոգիշոփի 1

№ 2703-Ա « 08 » հուլիսի 2025թ.

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՐԱԲԿԻՐ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՇՐՋԱՆԻ ՀՐ.ՔՈՉԱՐ ՓՈՂՈՑԻ Հ.32 ՇԵՆՔԻՆ ՀԱՐՈՂ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ /ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԻ 04.07.2001Թ. Հ.694 ՈՐՈՇՈՒՄ/, ՀՐ.ՔՈՉԱՐ ՓՈՂՈՑԻՆ ՀԱՐՈՂ ՏԱՐԱԾՔՈՒՄ /ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏԻ 06.03.2002Թ. Հ.353 ՈՐՈՇՈՒՄ/ «ՍԻՎԱՍ» ՍՊԸ-ԻՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ԲԵՆԶԱԼՑՄԱՆ ՏԱՂԱՎԱՐԻՆ ԿԻՑ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾ ԾԱԾԿԸ՝ ԻՆՔՆԱԿԱՄ ԿԱՌՈՒՅՑԸ (ՓԱՍՏԱՑԻ 55,9ՔՄ) ԱՊԱՄՈՆՏԱԺԵԼՈՒ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍՆ ԱՋԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

1.Վարչական ակտով լուծվող հարցի նկարագրությունը.

Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի Հր.Քոչար փողոցի հ.32 շենքին հարող տարածքում /Երևանի քաղաքապետի 04.07.2001թ. հ.694 որոշում/, Հր.Քոչար փողոցին հարող տարածքում /Երևանի քաղաքապետի 06.03.2002թ. հ.353 որոշում/ «Սիվաս» ՍՊԸ-ին պատկանող տաղավարի գրանցված (վկայականի համարը՝ 443041) մակերեսը կազմում է 10քմ (տես՝ թիվ ԵԴ2/44122/02/23 քաղաքացիական գործ, վերաքննիչ բողոքը վարույթ է ընդունվել 05.03.2025թ.), մինչդեռ առկա է տաղավարին կից ծածկ (ինքնակամ կառույց), որի փաստացի մակերեսը կազմում է 55,9 քմ (համաձայն՝ 23.03.2025թ. «Էյ Էմ Թի Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի կողմից տրված եզրակացության), այսինքն առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության կառուցվել է տաղավարին կից ծածկ՝ ինքնակամ կառույց, որով ծանրաբեռնվել է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը:

Համաձայն «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 30-րդ հոդվածի «բ» կետի՝ Արաբկիր վարչական շրջանի ղեկավարի աշխատակազմում հարուցվել է վարչական վարույթ:

2.Վարչական ակտն ընդունելու համար հիմք հանդիսացող փաստերը.

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

ա. Երևանի քաղաքապետի 04.07.2001թ. հ.694 որոշման համաձայն՝ Հր.Քոչարի փողոցի հ.32 շենքին հարող տարածքում «Սիվաս» ՍՊԸ-ին պատկանող բենզալցման տաղավարի զբաղեցրած 20.0քմ մակերեսով հողամասը՝ վարձակալության իրավունքով, 10 տարի ժամկետով թողնվել է «Սիվաս» ՍՊԸ-ի օգտագործմանը:

բ. ՀՀ, ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Ռ.Նազարյանի և «Սիվաս» ՍՊ ընկերության միջև 21.09.2001թ. կնքվել է հողի վարձակալության թիվ 722/ԳԱ պայմանագիրը՝ հիմք ընդունելով Երևանի քաղաքապետի 04.07.2001թ. հ.694 որոշումը:

Պայմանագրի 1-ին կետի համաձայն՝ սույն պայմանագրով, Վարձատուն վարձակալ ճանաչված անձին համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրում Հր.Քոչարի փողոցի հ.32 շենքին հարող տարածքում գտնվող 20 քմ մակերեսով հողամասը:

Պայմանագրի 2-րդ կետի համաձայն՝ հողամասը հատկացվում է բենզալցման տաղավարի համար:

Պայմանագրի 15-րդ կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը կնքվում է 20 տարի ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից:

Պայմանագրի 18-րդ կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը դադարում է՝ պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում, կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, պայմանագրով և ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում:

գ.Երևանի քաղաքապետի 06.03.2002թ. հ.353 որոշման համաձայն՝ որոշվել է Հր. Քոչարի փողոցին հարող տարածքում, ընկերությանը վարձակալությամբ տրամադրված հողամասին կից, բենզալցման տաղավարի վերակառուցման նպատակով, վարձակալության իրավունքով, 15 տարի ժամկետով լրացուցիչ տրամադրել 62,5քմ մակերեսով հողամաս:

դ. ՀՀ, ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Ռ.Նազարյանի և «Սիվաս» ՍՊ ընկերության միջև 16.04.2002թ. կնքվել է հողի վարձակալության թիվ 465/ԳԱ պայմանագիրը՝ հիմք ընդունելով Երևանի քաղաքապետի 06.03.2002թ. հ. 353 որոշումը:

Պայմանագրի 1-ին կետի համաձայն՝ սույն պայմանագրով Վարձատուն վարձակալ ճանաչված անձին համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրում Հր.Քոչարի փողոցին հարող տարածք վայրում գտնվող 62,5քմ մակերեսով հողամասը:

Պայմանագրի 2-րդ կետի համաձայն՝ հողամասը հատկացվում է բենզալցման կայանի վերակառուցման համար:

Պայմանագրի 15-րդ կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը կնքվում է 15 տարի ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից:

Պայմանագրի 18-րդ կետի համաձայն՝ սույն պայմանագիրը դադարում է՝ պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում, կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, պայմանագրով և ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում:

ե. ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 20.06.2002թ. տրված թիվ 443041 վկայականի համաձայն՝ ք. Երևան, Արաբկիր համայնք, Հր.Քոչարի փողոցին հարող տարածք բենզալցակայանի նկատմամբ գրանցվել է «Սիվաս» ՍՊ ընկերության սեփականության իրավունքը՝ 10քմ մակերեսի մասով (տես՝ թիվ ԵԴ2/44122/02/23 քաղաքացիական գործ, վերաքննիչ բողոքը վարույթ է ընդունվել 05.03.2025թ.):

Գրանցման համար հիմք են հանդիսացել՝ Երևանի քաղաքապետի 04.07.2001թ. հ.694, 06.03.2002թ. հ.353 որոշումները, հողի վարձակալության պայմանագրերը:

զ. «Սիվաս» ՍՊԸ-ին պատկանող տաղավարի գրանցված (վկայականի համարը՝ 443041) մակերեսը կազմում է 10քմ (տես՝ թիվ ԵԴ2/44122/02/23 քաղաքացիական գործ, վերաքննիչ բողոքը վարույթ է ընդունվել 05.03.2025թ.), մինչդեռ առկա է տաղավարին կից

ծածկ (ինքնակամ կառույց), որի փաստացի մակերեսը կազմում է 55,9քմ (համաձայն՝ 23.03.2025թ. «Էյ Էմ Թի Քոնսալթինգ» ՍՊԸ-ի կողմից տրված եզրակացության), որով փաստացի ծանրաբեռնված է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը, ուստի անհրաժեշտություն է առաջացել ազատել հիշյալ հողամասը՝ դրանով ծանրաբեռնված մետաղական ավտոտնակից:

է. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի 11.06.2025թ. թիվ ՔՏՄ/06.1.7/14833-25 գրությամբ ներկայացված հիմքերը:

3.Վարչական ակտն ընդունելու հիմնավորումը.

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն՝ «Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված և ինքնակամ կառույցների հաշվառման կարգ սահմանող կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով հաշվառված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) վրա տարածվում են մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գործող ինքնակամ կառույցների օրինականացմանը վերաբերող կարգավորումները, այդ թվում՝ դրանց հիման վրա ընդունված ենթաօրենսդրական ակտերի դրույթները: Կառավարության կողմից կարող են սահմանվել սույն մասով նախատեսված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) օրինականացման առանձնահատկություններ»:

Ըստ այդմ, իրավահարաբերությունների ծագման պահին գործող քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 1-ին մասի 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, իսկ 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական և ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման):

Նման կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) կարգը և ժամկետները սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ: Նույն հոդվածի 2-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:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ 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:

Նույն հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ 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:

Իրավահարաբերությունների ծագման պահին գործող ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի հ.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 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:

Նույն որոշմամբ հաստատված կարգի 44-րդ կետով սահմանված է, որ սույն կարգով նախատեսված ինքնակամ կառույցների օրինականացումը մերժվում է համապատասխան որոշմամբ, եթե դրանք չեն բավարարում քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածով և սույն կարգով սահմանված օրինականացման պայմանները:

ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի հ.912-Ն որոշման հավելվածի 33-րդ հոդվածի համաձայն՝ համայնքի ղեկավարը սեփական նախաձեռնությամբ ընդունում է որոշում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցներն օրինականացնելու կամ քանդելու մասին:

Հողային օրենսգրքի 44-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց հողամասերի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքներն իրենց հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք է՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումների ու այլ պայմանների պահպանմամբ և հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը ծագում է պետական ու համայնքային հողերի մասնավորեցման, ժառանգման, առքուվաճառքի, նվիրատվության և հողի հետ կապված այլ գործարքների ու իրավաբանական փաստերի հիման վրա: «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 26-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ համայնքների տարածքներում համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջների կատարումը, հողերի և ամրակայված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, ինչպես նաև կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետի ու 59-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետը, որպես պարտադիր լիազորություն, կազմակերպում է ինքնակամ կառույցների կասեցման և ինքնակամ կառույցների վերացման, ինչպես նաև ապօրինի հողօգտագործման կասեցման և վերացման ուղղությամբ վարչական շրջանի ղեկավարների կողմից կատարվող աշխատանքները:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 36-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ 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 3-րդ մասի «ա» կետի՝ լսումներ չեն անցկացվում, եթե անհրաժեշտություն է առաջանում անհապաղ ընդունելու վարչական ակտ, քանի որ հապաղումը կարող է հանգեցնել հանրության համար որևէ վտանգի առաջացման:

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:

Համաձայն Երևան քաղաքի ավագանու 2020 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 315-Ն որոշման (փոփոխված Երևան քաղաքի ավագանու 2021 թվականի հուլիսի 13-ի N 413-Ն որոշում) 2-րդ կետի 8-րդ ենթակետի՝ Երևան համայնքի սեփականությունը հանդիսացող հողամասում կառուցված ինքնակամ կառույցն անկախ ավարտվածության աստիճանից և օրինականացման ենթակա լինել կամ չլինելու հանգամանքից կարող է քանդվել Երևանի քաղաքապետի որոշմամբ:

Հաշվի առնելով վերը նշված փաստական ու իրավական հիմնավորումները և հարուցված վարչական վարույթի ընթացքում ձեռք բերված ապացույցները, հիմք ընդունելով հողային օրենսգրքի 43-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, 44-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 26-րդ հոդվածի 5-րդ մասի, «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 55-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետի ու 59-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի, 65-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետի, 94-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի և 95-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետի, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի 9-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 30-րդ, 36-րդ, 58-րդ և 60-րդ հոդվածների դրույթները, ինչպես նաև Երևան քաղաքի ավագանու 2020 թվականի դեկտեմբերի 23-ի N 315-Ն որոշման (փոփոխված Երևան քաղաքի ավագանու 2021 թվականի հուլիսի 13-ի N 413-Ն որոշում) 2-րդ կետի 8-րդ ենթակետի պահանջները՝

ՈՐՈՇԵՑԻ

1. Չօրինականացնել Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի Հր.Քոչար փողոցի h.32 շենքին հարող տարածքում /Երևանի քաղաքապետի 04.07.2001թ. h.694 որոշում/, Հր.Քոչար փողոցին հարող տարածքում /Երևանի քաղաքապետի 06.03.2002թ. h.353 որոշում/ «Սիվաս» ՍՊԸ-ին պատկանող բենզալցման տաղավարին կից՝ փաստացի 55,9քմ, առանց հողօգտագործման իրավունքի և առանց համապատասխան թույլտվության, ապօրինի կառուցված ծածկը՝ ինքնակամ կառույց, որով ծանրաբեռնվել է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը:

2. Հանձնարարել Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի ղեկավարին՝ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի քաղաքաշինության և հողի վերահսկողության վարչության ու հասարակական կարգի պահպանության ծառայության օժանդակությամբ քանդել ինքնակամ կառույցը և անօրինական տիրապետումից ազատել համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը:

3. Առաջարկել ՆԳՆ Հայաստանի Հանրապետության ոստիկանության Երևան քաղաքի վարչության պետին՝ սույն որոշման 2-րդ կետի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից վարչական հարկադրանքի միջոցներ կիրառվելու ընթացքում, համապատասխան վայրում ապահովել հասարակական կարգի պահպանումը:

4. Հանձնարարել Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի ղեկավարին, սույն որոշմամբ նախատեսված ապամոնտաժման ու դրան զուգորդող այլ աշխատանքների իրականացման հետ կապված ծախսերը՝ դատական կարգով բռնագանձել ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձից:

5. Սույն որոշման պահանջների կատարման կազմակերպումն ու պատասխանատվությունը դնել Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի քաղաքաշինության և հողի վերահսկողության վարչության, հասարակական կարգի պահպանության ծառայության պետերի և Երևան քաղաքի Արաբկիր վարչական շրջանի ղեկավարի վրա:

6. Սույն որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն ապահովում է Երևանի քաղաքապետի առաջին տեղակալ Ա.Փամբուխչյանը:

7. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում ընդունման պահից:

8. Սույն որոշումը կարող է վարչական կարգով բողոքարկվել Երևանի քաղաքապետին կամ դատական կարգով Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատարան՝ դրա ուժի մեջ մտնելու օրվանից երկամսյա ժամկետում:

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ