



ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ ՈՐՈՇՈՒՄ

ՀՀ, 0015, ք. Երևան, Արգիշտիի 1

№ 4936-Ա

« 12 » հոկտեմբերի 2026թ.

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱԶԱՓՆՅԱԿ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՇՐՋԱՆԻ ՇԻՆԱՐԱՐՆԵՐԻ ՓՈՂՈՑԻ
Հ.18/4 ՀԱՍՑԵՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ
ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎՐԱ ԿԱՌՈՒՅՎԱԾ ՔԱՐԵ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆ ԱՊԱՄՈՆՏԱԺԵԼՈՒ,
ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍՆ
ԱԶԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

1. Վարչական ակտով լուծվող հարցի նկարագրությունը.

Երևան քաղաքի Աջափնյակ վարչական շրջանի Շինարարների փողոցի հ.18/4 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա առանց համապատասխան թույլտվության ինքնակամ իրականացվել են քարե շինության կառուցման աշխատանքներ, որով ծանրաբեռնվել է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 30-րդ հոդվածի «բ» կետի համաձայն՝ 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. Երևան քաղաքի Աջափնյակ վարչական շրջանի Շինարարների փողոց հ.18/4 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա առանց համապատասխան թույլտվության ինքնակամ իրականացվել է քարե շինության աշխատանքներ:

բ. «Երևաննախագիծ» ՓԲ ընկերության կողմից 23.09.2026թ. տրված եզրակացության համաձայն՝ Երևան քաղաքի Աջափնյակ վարչական շրջանի Շինարարների փողոցի հ.18/4 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում առկա շինությունները չեն համապատասխանում 01-001-0022-0062 կադաստրային ծածկագրով հողամասում գրանցված շինությանը, ինչպես տեղադիրքով, այնպես էլ մակերեսով:

գ. Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման հ.1160268 վկայականով պետական գրանցում ստացած գույքը չի համապատասխանում Շինարարների

փողոց հ.18/4 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա առկա քարե շինության հետ:

դ. վերոնշյալ ինքնակամ քարե շինությամբ փաստացի ծանրաբեռնված է Երևան համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասը, ուստի անհրաժեշտություն է առաջացել ազատել հիշյալ հողամասը՝ դրանով ծանրաբեռնված քարե շինությունից:

3. Վարչական ակտն ընդունելու հիմնավորումը.

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 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 (այսուհետ սույն հոդվածում նաև՝ Կառավարության որոշում) 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:

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 արտադրատեսակատակագծային 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» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8-րդ կետի համաձայն՝ Երևանի քաղաքապետը ընդունում է համայնքային սեփականությունը համարվող հողամասում ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշում և իր լիազորությունների շրջանակում օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ապահովում է ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշման կատարումը:

«Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 46-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի համաձայն՝ հողօգտագործման բնագավառում քաղաքապետն համայնքի վարչական սահմաններում կանխարգելում, կասեցնում և վերացնում է ապօրինի հողօգտագործումները, իսկ 52-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ կետի համաձայն՝ քաղաքապետը Երևանի տարածքում ապօրինի շինարարության, ընդերքի օգտագործման, ինչպես նաև հողազավթումների և այլ իրավախախտումների կանխման և արգելման հետ կապված՝ կարող է դիմել ոստիկանություն և ոստիկանության լիազորությունների շրջանակում ստանալ աջակցություն:

«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 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 ՀՀ հողային օրենսգրքի 43-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, 44-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 26-րդ հոդվածի 5-րդ մասի, «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի 1-ին մասի 8-րդ կետի, 46-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի, 52-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, ՀՀ կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի հ.912-Ն որոշման, 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 Աջափնյակ վարչական շրջանի Շինարարների փողոցի հ.18/4 հասցեում գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա առանց համապատասխան թույլտվության ինքնակամ կառուցված քարե շինությունը:

2. Հանձնարարել Երևան քաղաքի Աջափնյակ վարչական շրջանի ղեկավարին՝ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի քաղաքաշինության և հողի վերահսկողության վարչության ու հասարակական կարգի պահպանության ծառայության օժանդակությամբ ապամոնտաժել Շինարարների փողոցի հ.18/4 հասցեի դիմաց գտնվող համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում ապօրինի կառուցված քարե շինությունն ու անօրինական տիրապետումից ազատել համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասը:

3. Առաջարկել 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 Աջափնյակ վարչական շրջանի ղեկավարին, սույն որոշմամբ նախատեսված ապամոնտաժման ու դրան զուգորդող այլ աշխատանքների

իրականացման հետ կապված ծախսերը՝ դատական կարգով բռնագանձել ինքնական 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 Աջափնյակ վարչական շրջանի ղեկավարի վրա:

6. Սույն որոշումը ուժի մեջ է մտնում ընդունման պահից:

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

8. Սույն որոշման կատարման ընթացքի նկատմամբ հսկողությունն ապահովվում է Երևանի քաղաքապետի առաջին տեղակալ Ա.Փամբուխյանը:

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ

