ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ին

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 1998 թվականի մայիսի 5-ի քաղաքացիական օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 188-րդ հոդվածում՝

1) 1-ին մասը «վերակառուցված» բառից հետո լրացնել «կամ տեղադրված» բառերով.

2) լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.1-ին մասով.

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

3) 2-րդ մասի առաջինից երրորդ պարբերություններն ուժը կորցրած ճանաչել.

4) 2-րդ մասի չորրորդ պարբերությունը «քանդման» բառից հետո լրացնել «(ապամոնտաժման)» բառով.

5) 3-րդ մասի առաջին պարբերությունում՝

ա. «ինքնակամ կառույցը» բառերից հետո լրացնել «՝ առանց դատարան դիմելու» բառերով,

բ. լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ նոր նախադասությունով. «Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում գտնվող ինքնակամ կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) մասին որոշում կայացնում են օրենքով սահմանված իրավասու մարմինները:».

6) 3-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«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:».

7) 3-րդ մասի երրորդ պարբերությունը «քանդման» բառից հետո լրացնել «(ապամոնտաժման)» բառով.

8) 4-րդ և 5-րդ մասերն ուժը կորցրած ճանաչել:

Հոդված 2. Եզրափակիչ մաս և անցումային դրույթներ

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

2. 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), ինչպես նաև պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում կառուցված և Կառավարության սահմանած ցանկում ներառված ինքնակամ կառույցների 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: Սույն մասով սահմանված կարգավորումները տարածվում են նաև սույն հոդվածի 3.1-ին մասով ~~նախատեսված իրավահարաբերությունների վրա~~ հաշվառված ինքնակամ կառույցների վրա:

3. Ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) վերաբերյալ տեղեկությունները և փաստաթղթերը հաշվառման նպատակով Կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով ներկայացվում են Կադաստրի կոմիտե՝

1) 2021 թվականի հունվարի 1-ից մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահը կառուցված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) դեպքում՝ Կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկամսյա ժամկետում.

2) մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում կառուցված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) դեպքում՝ մինչև 2023 թվականի հունվարի 1-ը.

3) մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը քաղաքային բնակավայր ընդգրկող համայնքների վարչական սահմաններում կառուցված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) դեպքում՝ մինչև 2024 թվականի հունվարի 1-ը.

4) մինչև 2021 թվականի հունվարի 1-ը բացառապես գյուղական բնակավայրերից բաղկացած համայնքների վարչական սահմաններում կառուցված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) դեպքում՝ մինչև 2025 թվականի հունվարի 1-ը:

3.1. Ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց կամ պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) վերաբերյալ տեղեկությունները և փաստաթղթերը հաշվառման նպատակով սույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-4-րդ կետերով սահմանված ժամկետներում Կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով Կադաստրի կոմիտե ներկայացված չլինելու և 2021 թվականի օրթոֆոտոհատակագծերում (օրթոֆոտոլուսանկարներում) արտացոլված լինելու դեպքում, իսկ պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վրա առկա ինքնակամ կառույցները նաև անկախ 2021 թվականի օրթոֆոտոհատակագծերում (օրթոֆոտոլուսանկարներում) արտացոլված լինելու հանգամանքից՝ դրանց վերաբերյալ տեղեկությունները և փաստաթղթերը (լուսանկարները, բաց հասանելի աղբյուրներից տվյալները, որակավորված անձի տված եզրակացությունը, տվյալ գույքի սեփականատիրոջ տված գրավոր հայտարարությունը կառուցման տարեթվի վերաբերյալ և Կառավարության սահմանած հաշվառման համար անհրաժեշտ այլ փաստաթղթեր) հաշվառման նպատակով Կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով ներկայացվում են Կադաստրի կոմիտե՝ մինչև 2026 թվականի դեկտեմբերի 31-ը: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի ծավալում կամ ծավալից դուրս՝ բնակարանին կամ ոչ բնակելի տարածքին կից առկա ինքնակամ կառույցների հաշվառման նպատակով Կադաստրի կոմիտե Կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով մինչև 2026 թվականի դեկտեմբերի 31-ը ներկայացվում են լուսանկարներ, որակավորված անձի տված եզրակացություն, տվյալ գույքի սեփականատիրոջ՝ 2021 թվականի օրթոֆոտոհատակագծերում (օրթոֆոտոլուսանկարներում) արտացոլված բազմաբնակարան շենքի ծավալում կամ ծավալից դուրս՝ բնակարանին կամ ոչ բնակելի տարածքին կից առկա ինքնակամ կառույցի կառուցման տարեթվի վերաբերյալ տված գրավոր հայտարարություն, ինչպես նաև Կառավարության սահմանած հաշվառման համար անհրաժեշտ այլ փաստաթղթեր: ~~Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա օրինականացման ենթակա ինքնակամ կառույցների ցանկը սահմանում է Կառավարությունը: Կառավարության համապատասխան որոշումը պետք է պարունակի ինքնակամ կառույցի կառուցման տարեթիվը, գտնվելու վայրը և ինքնակամ կառույցը նույնականացնող այլ տվյալներ:~~ Սույն մասով սահմանված դեպքերում ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների) հաշվառվումը հաստատում կամ մերժում է Կադաստրի կոմիտեն՝ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքով սահմանված ժամկետներում: Սույն մասով սահմանված դեպքերում որպես կառուցման տարեթիվ է ընդունվում տվյալ գույքի սեփականատիրոջ՝ 2021 թվականի օրթոֆոտոհատակագծերում (օրթոֆոտոլուսանկարներում) արտացոլված ինքնակամ կառույցների (բացառությամբ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վրա առկա ինքնակամ կառույցների) կառուցման տարեթվի վերաբերյալ տված գրավոր հայտարարությունը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ հաշվառման վարույթի ընթացքում այդ վարույթի նյութերով, այդ թվում՝ հաշվի առնելով 2021 թվականի օրթոֆոտոհատակագծերում (օրթոֆոտոլուսանկարներում) ինքնակամ կառույցի արտացոլված լինելու կամ չլինելու հանգամանքը՝ Կադաստրի կոմիտեի կողմից այլ հանգամանք չի բացահայտվում: Այն ինքնակամ կառույցները, որոնք Կադաստրի կոմիտե հաշվառման են ներկայացվել սույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-4-րդ կետերով սահմանված ժամկետների խախտմամբ, սակայն գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միասնական մատյանում կամ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականում արտացոլված են որպես ինքնակամ կառույց, համարվում են հաշվառված Կառավարության սահմանած կարգով՝ Կադաստրի կոմիտեի կողմից վերջինիս հաշվառված լինելու վերաբերյալ տեղեկանք տրամադրելու դեպքում: ~~Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում կառուցված և օրինականացված ինքնակամ կառույցները~~ Կառավարությունը սահմանում է պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա օրինականացման ենթակա ինքնակամ կառույցների ցանկ, որում

ներառված ինքնակամ կառույցները օրինականացվելուց հետո ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց օտարման կամ որևէ այլ տեսակի իրավունքով տրամադրման ենթակա չեն, բացառությամբ պետությանը, համայնքին, հարյուր տոկոս պետական կամ համայնքային մասնակցությամբ կազմակերպություններին կամ պետության, համայնքի կողմից հիմնադրված կազմակերպություններին օտարելու կամ այլ տեսակի իրավունքով տրամադրելու դեպքերի: Կառավարության համապատասխան որոշումը պետք է պարունակի ինքնակամ կառույցի կառուցման տարեթիվը, գտնվելու վայրը և ինքնակամ կառույցը նույնականացնող այլ տվյալներ: Սույն մասով սահմանված ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց օտարման, ինչպես նաև այլ իրավունքով տրամադրման արգելքը պետք է արտացոլվի ինքնակամ կառույցն օրինականացնելու մասին համայնքի ղեկավարի որոշման մեջ, և որը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով ենթակա է պետական գրանցման՝ որպես սահմանափակում:

3.2. Ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա ամբողջությամբ ինքնակամ հանդիսացող այն կառույցները (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածները), որոնք կառուցվել են, այդ թվում, սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված ժամկետից հետո, կարող են Կառավարության կողմից հաստատվող օրինականացման ենթակա ինքնակամ շինությունների ցանկում ընդգրկվելու համար Կառավարության սահմանած կարգով հաշվառվել Կադաստրի կոմիտեում և Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն ներկայացնել սույն մասով սահմանված փաստաթղթեր՝ մինչև 2027 թվականի դեկտեմբերի 30-ը: Կառավարության կողմից հաստատվող օրինականացման ենթակա ինքնակամ շինությունների ցանկում ընդգրկվելու համար ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձինք Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն ներկայացնում են՝ ինքնակամ կառույցի հաշվառման հաստատումը հավաստող չափագրման ծածկագիրը, քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների հետախուզման և հետազննման ծառայությունների մատուցման գործունեության լիցենզիա՝ լիցենզիային կից շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության և անձնագրավորման համապատասխան ներդիր ունեցող անձի կամ կազմակերպության կողմից տրված դրական եզրակացություն, որն առնվազն պետք է բովանդակի կառույցի տեխնիկական վիճակի, կրող կոնստրուկցիաների հուսալիության և ամրության, սեյսմիկ անվտանգության, անվտանգ շահագործման հնարավորության վերաբերյալ տվյալներ, ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի դրական եզրակացությունը հակահրդեհային պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ, օրինականացման որոշում կայացնող իրավասու մարմնի կողմից քաղաքաշինական նորմերի և կանոնների էական խախտումների բացակայության, երրորդ անձանց, պետության կամ համայնքի իրավունքների և օրենքով պահպանվող շահերի խախտման կամ նման խախտում ստեղծող վտանգի, ինչպես նաև ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման՝ Կառավարության սահմանած կարգով նախատեսված մերժման հիմքերի բացակայության գրավոր նախնական –գնահատություն: Սույն մասով սահմանված կարգով Կառավարության հաստատած ցանկում ընդգրկված ինքնակամ կառույցները (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածները) կարող են օրինականացվել Կառավարության սահմանած կարգով՝ «Տեղական տուրքերի և վճարների մասին» օրենքով սահմանված տեղական տուրքի վճարման պայմանով, բացառությամբ պետական բյուջեի միջոցներով ֆինանսավորման կամ համաֆինանսավորման հաշվին կառուցված՝ Կառավարության հաստատած ցանկում ընդգրկված ինքնակամ կառույցների (կիսակառույց ինքնակամ կառույցների հատվածների), որոնք ազատվում են սույն պարբերությամբ սահմանված տեղական տուրքի վճարման պարտավորությունից:

4. Մինչև սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված օրինականացումը կիսակառույց ինքնակամ կառույցն ավարտին հասցնելու շինարարությունը շարունակելն արգելվում է, և սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցված, այդ թվում՝ կիսակառույց ինքնակամ կառույցի չհաշվառված հատվածի օրինականացման վրա, տարածվում են սույն օրենքի 1-ին հոդվածով սահմանված կանոնները, բացառությամբ սույն հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված դեպքերի:

5. Սույն օրենքի 1-ին հոդվածի 2-րդ կետով և սույն հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված որոշումները Կառավարությունն ընդունում է սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ երկամսյա ժամկետում:

(2-րդ հոդվածը լրաց. 17.12.25 ՀՕ-489-Ն)

(17.12.25 ՀՕ-489-Ն օրենքն ունի անցումային դրույթ)