

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՓԱՍՏԱԲԱՆՆԵՐԻ ՊԱԼԱՏ  
ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ



ПАЛАТА АДВОКАТОВ  
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ  
ЧАСТНЫЙ ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

PRIVATE LEGAL CENTER

Էլ. հասցե՝ [masnavoriravakankentron2018@gmail.com](mailto:masnavoriravakankentron2018@gmail.com) Հեռ. /+374/ 43 25 22 33, [www.mylaw.am](http://www.mylaw.am)

ՄԻԿ-25-67

07.03.2025

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզի Վարդենիս  
համայնքի ղեկավար Ահարոն  
Խաչատրյանին

**ՄԱՍՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ**

ք. Երևան

«06» մարտի 2025թ.

Վարդենիս համայնքի բնակիչ Լյովա Պետրոսյանը 2025 թվականի մարտի 6-ին դիմում է ներկայացրել ՀՀ Վարդենիս համայնքի ղեկավարին՝ նույն բնակավայրի իրեն պատկանող 05-005-239-014 կադաստրային ծածկագրով հողամասում 2020 թվականին իր կողմից իրականացված ինքնակամ շինարարական աշխատանքները՝ բնակելի տան պարիսպն և անավարտ շինությունն օրինականացնելու խնդրանքով:

Դիմումին կից ներկայացվել են Լյովա Պետրոսյանի անձնագրի պատճենը, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճենը, հաշվառման (չափագրման) տվյալների մուտքագրման տեղեկանքը, հողամասի և շինությունների հատակագծերը, ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Վարդենիս, 005-239-014-001 կադաստրային ծածկագրով հողամասում տեղակայված շինության տեխնիկական վիճակի և դրան կից ինքնակամ իրականացված կցակառույց հատվածամասի վերաբերյալ եզրակացությունը վերաբերյալ «Գեղարքունիք Նաիրի» ՍՊ ընկերության կողմից տրված 2023 թվականի սեպտեմբերի 4-ի թիվ Ա-23-100 եզրակացությունը, որի համաձայն նշված կառույցը պիտանի է բնականոն ու անվտանգ շահագործման:

Լյովա Պետրոսյանի կողմից ներկայացվել է նաև «Գեղարքունիք Նաիրի» ՍՊ ընկերության կողմից 2024 թվականի փետրվարի 19-ով թվագրված պարզաբանում, որի համաձայն Վարդենիս համայնքի Վ.Համբարձումյան փողոց 51 հասցեում գտնվող անշարժ գույքերի տեխնիկական վիճակի մասին տրված եզրակացությունը գործում է երկու տարի ժամկետով, ինչպես նաև 2025 թվականի մարտի 6-ին տրված տեղեկանքը, որի համաձայն՝ անշարժ գույքի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ փոփոխություն չի եղել:

Գտնում եմ, որ ներկայացված դիմումը ենթակա է բավարարման հետևյալ հիմնավորումներով՝

**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:

Լյովա Պետրոսյանի կողմից ներկայացված դիմումի կից փաստաթղթերից ակնհայտ է, որ 2025 թվականի դրությամբ առկա է նշված գույքի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվություն, որով էլ պայմանավորված դիմումում առկա անշարժ գույքի տեխնիկական վիճակը բավարար է և փոփոխությունների ենթարկված չէ:

Անդրադառնալով 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 լուծման 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, և հիմք ընդունելով այն, որ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս համայնքի, 05-005-239-014 կադաստրային ծածկագրով հողամասում ինքնակամ շինարարական աշխատանքներն իրականացվել են դեռևս 2020 թվականին, ուստի հնարավոր եմ համարում Լյովա Պետրոսյանին ազատել վարչական պատասխանատվությունից՝ սահմանված ժամկետները բաց թողնելու հիմքով:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝

#### **ԿԱՐԾՈՒՄ ԵՄ**

Վարդենիս համայնքի բնակիչ Լյովա Պետրոսյանի ներկայացրած փաստաթղթերը համապատասխանում եմ օրենքով սահմանված պահանջերին, չի խախտվում երրորդ անձանց իրավունքները և հնարավոր է դիմումը բավարարել:

**Հարգանքով՝**

**ՄԻԿ տնօրեն, փաստաբան Ինգա Ավագյան**

