



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

15 հոկտեմբերի 2026 թվականի N 1505 - Ն

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
2006 ԹՎԱԿԱՆԻ ՄԱՅԻՍԻ 18-Ի N 912-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ
ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ, 3.1-ին և 3.2-րդ մասերով, ««Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» 2026 թվականի հուլիսի 3-ի ՀՕ-331-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 4-րդ մասով և «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 33-րդ և 34-րդ հոդվածներով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **ո ր ո շ ու մ է.**

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն որոշման (այսուհետ՝ որոշում) մեջ կատարել հետևյալ փոփոխությունները և լրացումները՝

1) որոշման նախաբանը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«Ղեկավարվելով «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի

դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասով և ««Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» 2026 թվականի հուլիսի 3-ի ՀՕ-331-Ն օրենքի 2-րդ հոդվածի 4-րդ մասով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը որոշում է. ».

2) որոշման 3-րդ կետը լրացնել հետևյալ նախադասությամբ. «Սույն կետը չի տարածվում սույն որոշմամբ հաստատված կարգի IV.1 բաժնով նախատեսված կառույցների վրա:».

3) որոշման 5-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ՝

«5. Սահմանել, որ սույն որոշման 1-ին կետով հաստատված կարգով ինքնակամ կառույցների օրինականացման կամ օրինականացումը մերժելու մասին որոշումները համայնքի ղեկավարը Կադաստրի կոմիտե է ներկայացնում՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի 8-րդ հոդվածի 2.1-ին մասի և դրա հիման վրա սահմանված կարգի պահանջների պահպանմամբ: Սույն որոշմամբ հաստատված կարգի 25-րդ, 26-րդ և 27-րդ կետերով նախատեսված դեպքերում համայնքի ղեկավարը որոշման ընդունման օրվանից 15-օրյա ժամկետում տեղեկացնում է բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնին՝ բնակչությանն իրազեկելու համար:».

4) որոշման հավելվածը՝

ա. լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.1-ին և 1.2-րդ կետերով՝

«1.1. Սույն կարգը կիրառվում է «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքի (այսուհետ՝ օրենք) 2-րդ հոդվածի 2-րդ, 3-րդ և 3.1-ին մասերով նախատեսված և մինչև նույն օրենքի օրինական ուժի մեջ մտնելը կառուցված ինքնակամ կառույցների նկատմամբ, իսկ նույն հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված կառույցների նկատմամբ՝ սույն կարգի IV.1 բաժնով սահմանված առանձնահատկությունների հաշվառմամբ: Օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված կառույցների օրինականացման նկատմամբ սույն կարգի 2-4-րդ և 7-րդ կետերի, II-IV բաժինների և 44-րդ կետի փոխարեն կիրառվում են IV.1 բաժնի

դրույթները: Օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ կամ 3.1-ին մասի պայմաններին համապատասխանող ինքնակամ ձևափոխումների, վերակառուցումների և կից կառույցների նկատմամբ կիրառվում են սույն կարգի համապատասխան բաժինները:

1.2. Օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած՝ պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա օրինականացման ենթակա ինքնակամ կառույցների ցանկում ներառված կառույցների նկատմամբ սույն կարգի տնօրինման կանոնները կիրառվում են միայն դրանք պետությանը, համայնքին, հարյուր տոկոս պետական կամ համայնքային մասնակցությամբ կազմակերպություններին կամ պետության, համայնքի կողմից հիմնադրված կազմակերպություններին օտարելու կամ այլ տեսակի իրավունքով տրամադրելու դեպքերում: Այլ անձանց օտարման և այլ իրավունքով տրամադրման արգելքը նշվում է օրինականացման որոշման մեջ և ներկայացվում է պետական գրանցման՝ որպես սահմանափակում:».

բ. 6-րդ կետը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ «ե» ենթակետով՝

«ե) սույն կարգի IV.1 բաժնով նախատեսված դեպքում՝ օրինականացման որոշման, հաշվառված հողամասի և կառույցի հատակագծի ու տեղական տուրքի վճարման կամ օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված՝ պետական բյուջեի միջոցներով շինարարության ֆինանսավորման կամ համաֆինանսավորման հիմքով տուրքի վճարման պարտավորությունից ազատվելու մասին՝ օրինականացման որոշման մեջ նշված տվյալների հիման վրա՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով:».

գ. լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ IV.1 բաժնով.

**«IV.1 ՕՐԵՆՔԻ 2-ՐԴ ՀՈԴՎԱԾԻ 3.2-ՐԴ ՄԱՍՈՎ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ
ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

43.2. Սույն բաժինը կիրառվում է ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում առկա ամբողջությամբ ինքնակամ կառույցների, այդ թվում՝ ամբողջությամբ ինքնակամ կիսակառույցների նկատմամբ՝ օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով սահմանված պայմաններով:

Օրինականացման ենթակա է կառույցի՝ հաշվառմամբ հաստատված փաստացի ծավալը: Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում ամբողջությամբ կամ մասամբ գտնվող կառույցը սույն բաժնով սահմանված կարգով օրինականացման ենթակա չէ: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի նկատմամբ սույն բաժինը կիրառվում է, եթե շենքն ամբողջությամբ ինքնական կառույց է և համապատասխանում է օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասի պահանջներին: Օրինական շենքում կամ դրան կից ինքնական կառույցի առկայությունն ինքնին հիմք չէ ամբողջ շենքը սույն բաժնով սահմանված կարգով օրինականացնելու համար:

43.3. Ինքնական կառույցն իրականացրած անձը կամ նրա ներկայացուցիչը գրավոր նախնական գնահատություն ստանալու համար համայնքի ղեկավարին, իսկ հակահրդեհային պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ եզրակացություն ստանալու համար Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմին (այսուհետ՝ տեսչական մարմին) ներկայացնում է դիմում: Դիմումում նշվում են դիմողի անունը, ազգանունը կամ անվանումը, ծանուցման հասցեն, հետախոսահամարը և էլեկտրոնային փոստի հասցեն՝ առկայության դեպքում, հողամասի սեփականատիրոջ տվյալները, հողամասի կադաստրային ծածկագիրը, սեփականության իրավունքի պետական գրանցման տվյալները և կառույցի հաշվառման հաստատումը հավաստող չափագրման ծածկագիրը: Դիմողը դիմումին կից ներկայացնում է օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով պահանջվող՝ կառույցի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ դրական եզրակացությունը՝ տրված քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների հետախուզման և հետազննման ծառայությունների մատուցման գործունեության լիցենզիա՝ կից շենքերի և շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազննության և անձնագրավորման համապատասխան ներդիր ունեցող անձի կամ կազմակերպության կողմից: Եզրակացությունն առնվազն ներառում է կառույցի տեխնիկական վիճակի, կրող կոնստրուկցիաների հուսալիության և ամրության, սեյսմիկ անվտանգության ու անվտանգ շահագործման հնարավորության վերաբերյալ տվյալները: Եզրակացության մեջ նշվում են գնահատման համար

կիրառված քաղաքաշինական նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերը և կատարված հետազնությունների ու հաշվարկների վերաբերյալ տվյալները: Համայնքի ղեկավարին ներկայացվում է նաև հողամասի սեփականատիրոջ, իսկ ընդհանուր սեփականության դեպքում՝ բոլոր համասեփականատերերի գրավոր համաձայնությունը, եթե նրանք չեն ստորագրել դիմումը: Ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի տնօրինում, դրա կազմի կամ բաժինների փոփոխություն ենթադրող դեպքերում ներկայացվում են Քաղաքացիական օրենսգրքի 192-րդ հոդվածով և 224-րդ հոդվածի 1-ին մասով պահանջվող համաձայնությունները, իսկ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի կառավարման վերաբերյալ որոշում պահանջվելու դեպքում՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 11-րդ հոդվածով սահմանված կարգով ընդունված որոշումը: Ներկայացուցչի միջոցով դիմելու դեպքում ներկայացվում է նրա լիազորությունները հաստատող՝ օրենքով սահմանված կարգով տրված փաստաթուղթը: Ներկայացուցչի լիազորությունները հաստատող փաստաթուղթը նոտարական կարգով վավերացվում է, եթե այդպիսի վավերացում պահանջվում է օրենքով:

Համայնքի ղեկավարին դիմողը ներկայացնում է նաև հողամասի նկատմամբ գրանցված բոլոր իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ Կադաստրի կոմիտեի տրամադրած՝ դիմումը ներկայացնելիս գործող միասնական տեղեկանքը՝ սույն կարգի 43.4-րդ կետի պահանջների պահպանմամբ: Եթե միասնական տեղեկանքում նշված իրավունքի կամ սահմանափակման բովանդակությունը բավարար չէ օրինականացման կամ հետագա կառուցապատման թույլատրելիությունը գնահատելու համար, ապա դիմողը համայնքի ղեկավարի պատճառաբանված պահանջով ներկայացնում է այն սահմանող ակտը կամ պայմանագրի համապատասխան քաղվածքը՝ նույն կետի պահանջների պահպանմամբ:

Կիսակառույցի դեպքում համայնքի ղեկավարին ներկայացվող դիմումին կցվում է նաև հետագա կառուցապատման էսքիզային նախագիծ՝ հողամասում կառույցի տեղադրությամբ, առկա և նախատեսվող հատվածների

տարանջատմամբ, հատակագծերով, կտրվածքներով, ճակատների գծագրերով, գործառնական նշանակությամբ, բարձրության, հարկայնության և մակերեսների ցուցանիշներով: Նախկինում տրված և առաջարկվող կառուցապատման համար կիրառելի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի (նախագծման թույլտվության) առկայության դեպքում դիմողը ներկայացնում է նաև այն՝ որպես դիմումի հավելված: Էսքիզային նախագիծը ներկայացվում է հետագա կառուցապատման հնարավորությունը գնահատելու նպատակով: Էսքիզային նախագծին կցվում են սույն կետում նշված լիցենզիան և համապատասխան ներդիրն ունեցող անձի կամ կազմակերպության նախնական տեխնիկական գնահատման արդյունքները՝ նախատեսվող կառուցապատման պայմաններում առկա հատվածի կրողունակության և սեյսմիկ անվտանգության ապահովման հնարավորության ու անհրաժեշտ միջոցառումների վերաբերյալ: Նշված արդյունքների ներկայացումը պարտադիր է: Նախնական տեխնիկական գնահատման արդյունքները դիմողի ընտրությամբ ներկայացվում են առանձին փաստաթղթով կամ ներառվում են տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացության մեջ: Դրանք չեն փոխարինում հետագա նախագծային հաշվարկներին ու փորձաքննությանը:

Գործող և առաջարկվող կառուցապատման համար կիրառելի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի բացակայության դեպքում հողամասի սեփականատերը կամ նրա լիազորված անձը նախնական գնահատություն ստանալու դիմումի հետ միաժամանակ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշման N 1 հավելվածով սահմանված՝ առաջադրանք տրամադրելու իրավասու մարմին է ներկայացնում նույն հավելվածի 47-րդ կետով նախատեսված հայտը՝ որոշման N 5 հավելվածի N 1-1 ձևով, և 48-րդ կետով նախատեսված փաստաթղթերը՝ բացառությամբ նույն որոշման N 1 հավելվածի 37-րդ կետով նախատեսված՝ առաջադրանք չպահանջող դեպքերի: Եթե դիմումները ներկայացվում են տարբեր մարմինների, նախնական գնահատության դիմումում նշվում են առաջադրանքի հայտը ներկայացնելու տվյալները:

43.4. Սույն բաժնով նախատեսված դիմումները, տեղեկությունները և փաստաթղթերը համապատասխան մարմնին ներկայացնելու պարտականությունը կրում է դիմողը: Փաստաթղթերի կրկնակի ներկայացումը չպահանջելու, տեղեկությունների հավաստիությունը ստուգելու և վարույթի մասնակիցների պարտականությունների նկատմամբ կիրառվում են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի պահանջները:

Համայնքի ղեկավարի գրավոր նախնական գնահատության մեջ նշվում են կիրառելի պարտադիր նորմերը, կառույցի փաստացի ցուցանիշները և օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված խախտումների, դրանց վտանգի և սույն որոշման 2-րդ կետով նախատեսված օրինականացման արգելքների առկայությունը կամ բացակայությունը: Հողամասի նշանակության կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթի փոփոխություն պահանջվելու դեպքում խոչընդոտների բացակայության վերաբերյալ գնահատություն տրվում է միայն համապատասխան փոփոխությունն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կատարելուց հետո: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի դեպքում գնահատությունը ներառում է նաև շենքի և հողամասի նկատմամբ իրավունքների, ընդհանուր գույքի և սույն կարգի 43.3-րդ կետով պահանջվող համաձայնությունների կամ որոշումների ստուգման արդյունքները:

Գրավոր նախնական գնահատությունը ներառում է նաև հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների ազդեցությունը կառույցի օրինականացման ու նախատեսվող հետագա կառուցապատման վրա՝ հաշվի առնելով դրանց բովանդակությունը և օրենքով կամ պայմանագրով պահանջվող համաձայնությունները: Գրանցված իրավունքը կամ սահմանափակումը խոչընդոտ է, եթե օրենքով, իրավասու մարմնի ակտով կամ պայմանագրով արգելվում է համապատասխան գործողությունը, բացակայում է դրա համար պահանջվող իրավատիրոջ համաձայնությունը կամ տվյալ գործողությամբ խախտվում են իրավատիրոջ իրավունքները կամ օրենքով պահպանվող շահերը: Այլ դեպքերում իրավունքի կամ սահմանափակման առկայությունն ինքնին մերժման հիմք չէ: Հետագա կառուցապատման դիրքորոշումը ձևավորելիս հաշվի

են առնվում նաև սույն կարգի 43.3-րդ կետով նախատեսված նախնական տեխնիկական գնահատման արդյունքները:

Կիսակառույցի վերաբերյալ գրավոր նախնական գնահատությունը պարտադիր ներառում է նաև համայնքի ղեկավարի պատճառաբանված դիրքորոշումը՝ ներկայացված էսքիզային նախագծով նախատեսվող հետագա կառուցապատման թույլատրելիության և դրա նախագծման պայմանների վերաբերյալ: Հետագա կառուցապատմանը նախագծման փուլում հավանություն տալը ձևակերպվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով տրամադրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով կամ նախկինում տրված գործող առաջադրանքի՝ ներկայացված էսքիզային նախագծի համար կիրառելիությունը գրավոր հաստատելով: Առաջադրանք չպահանջող դեպքում գնահատության մեջ նշվում են համապատասխան իրավական հիմքը և կիրառելի ելակետային փաստաթղթերը կամ տվյալները:

Առաջադրանքի կիրառելիությունը գնահատելիս ստուգվում են դրա գործողությունը, հողամասի և կառուցապատման նույնությունը, նախատեսվող նշանակությունն ու հարաչափերը, ինչպես նաև գործող քաղաքաշինական նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերին, տարածական պլանավորման փաստաթղթերին, հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությանը, ինչպես նաև օրենքով սահմանված սահմանափակումներին համապատասխանությունը: Գնահատությանը կցվում են քննարկված էսքիզային նախագիծը և կիրառելի առաջադրանքը՝ որպես գնահատության անբաժանելի հավելվածներ, իսկ առաջադրանքի տրամադրումը մերժելու դեպքում՝ պատճառաբանված մերժումը: Եթե N 596-Ն որոշման N 1 հավելվածի համաձայն առաջադրանքը տրամադրում է համայնքի ղեկավարից բացի այլ իրավասու մարմին, ապա առաջադրանքի տրամադրման կամ դրա կիրառելիության հաստատման հարցը լուծում է այդ մարմինը, իսկ նրա ընդունած փաստաթուղթը համայնքի ղեկավարը կցում է գրավոր նախնական գնահատությանը: Նախնական գնահատությունը

կամ օրինականացման որոշումը չեն վերականգնում կամ երկարաձգում առաջադրանքի գործողության ժամկետը:

Հետագա կառուցապատման վերաբերյալ բացասական դիրքորոշման մեջ նշվում են չկատարված պահանջները և դրանք հիմնավորող փաստական հանգամանքները: Առաջարկվող հետագա կառուցապատման անթույլատրելիությունն ինքնին հաշվառված փաստացի հատվածի օրինականացումը մերժելու հիմք չէ, եթե այդ հատվածը համապատասխանում է օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասի պահանջներին և դրա նկատմամբ բացակայում են սույն որոշման 2-րդ կետով նախատեսված օրինականացման արգելքները: Այդ դեպքում նախնական գնահատության մեջ առանձին արձանագրվում են օրինականացման խոչընդոտների բացակայությունը և հետագա կառուցապատմանը հավանություն չտալը:

43.5. Տեսչական մարմինը գնահատում է կառույցի համապատասխանությունը հակահրդեհային պահանջներին: Կիսակառույցի դեպքում տեխնիկական վիճակի և հակահրդեհային պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ եզրակացություններում նշվում են գնահատված հատվածը, ավարտվածության փաստացի աստիճանը և օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով պահանջվող գնահատման արդյունքները: Կառույցի անավարտ լինելը չի վերացնում նույն մասով պահանջվող դրական եզրակացությունների անհրաժեշտությունը: Դրանք չեն կարող փոխարինվել անվտանգության պահանջները հետագայում ապահովելու պայմանով տրված եզրակացությամբ և չեն հավաստում դեռևս չկառուցված հատվածների անվտանգությունը:

43.6. Համայնքի ղեկավարը և տեսչական մարմինն իրենց իրավասության սահմաններում դիմումը համապատասխան մարմնում մուտքագրվելու օրվանից՝ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքով սահմանված 30-օրյա առավելագույն ժամկետում, տրամադրում են համապատասխան գրավոր նախնական գնահատությունը կամ եզրակացությունը: Բացասական գնահատությունը կամ եզրակացությունը պետք է պարունակի չկատարված իրավական պահանջը և այն հիմնավորող փաստական հանգամանքները: Դիմումների և փաստաթղթերի թերությունների վերացումը, վարույթի ժամկետի

հաշվարկը և երկարաձգումը, վարույթի կասեցումը և մասնակիցներին լսելը կատարվում են նույն օրենքով սահմանված հիմքերով և կարգով: Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի հայտը քննվում է նախնական գնահատության դիմումին զուգահեռ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշմամբ սահմանված իրավասությունների, համաձայնեցումների, ժամկետների և փաստաթղթերի տրամադրման եղանակների պահպանմամբ: Առաջադրանքի հայտի քննությունն ինքնին չի կասեցնում նախնական գնահատության տրամադրման ժամկետը: Ժամկետի երկարաձգումը կամ վարույթի կասեցումը թույլատրվում է միայն օրենքով նախատեսված հիմքով:

43.7. Ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձը կամ նրա ներկայացուցիչը մինչև 2027 թվականի դեկտեմբերի 30-ը Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն (այսուհետ՝ նախարարություն) է ներկայացնում օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած օրինականացման ենթակա ինքնակամ շինությունների ցանկում (այսուհետ՝ ցանկ) ընդգրկվելու մասին դիմում՝ նշելով սույն կարգի 43.3-րդ կետով նախատեսված տվյալները: Դիմողը ներկայացնում է կառույցի հաշվառման հաստատումը հավաստող չափագրման ծածկագիրը և դիմումին կից՝ օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ դրական եզրակացությունը, տեսչական մարմնի՝ հակահրդեհային պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ դրական եզրակացությունը և համայնքի ղեկավարի գրավոր նախնական գնահատությունը՝ սույն կարգի 43.4-րդ կետով նախատեսված կից փաստաթղթերով: Ներկայացուցչի միջոցով դիմելու դեպքում ներկայացվում է նրա լիազորությունները հաստատող՝ օրենքով սահմանված կարգով տրված փաստաթուղթը: Տեղական տուրքի վճարման պարտավորությունից ազատվելու հիմքի առկայության դեպքում դիմողը նշում է պետական բյուջեի միջոցներով շինարարության ֆինանսավորման կամ համաֆինանսավորման հիմքը, ֆինանսավորող մարմինը և ներկայացնում այն հաստատող փաստաթղթերը՝ սույն կարգի 43.4-րդ կետի պահանջների պահպանմամբ: Միայն

փաստաթղթի գտնվելու աղբյուրը կամ այն նույնականացնող տվյալները նշելը չի փոխարինում սույն կետով պահանջվող փաստաթղթի ներկայացմանը, բացառությամբ օրենքով սահմանված դեպքերի:

43.8. Նախարարությունը դիմումը մուտքագրվելու օրվանից 30-օրյա առավելագույն ժամկետում ստուգում է ներկայացված տվյալների և փաստաթղթերի համապատասխանությունը օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասի պահանջներին և կառույցն ընդգրկում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարություն ներկայացվելիք ցանկի նախագծում կամ ընդունում է ցանկի նախագծում ընդգրկելը մերժելու մասին որոշում: Դիմումի քննության ընթացքում կիրառվում են սույն կարգի 43.6-րդ կետով նախատեսված ընթացակարգային կանոնները: Նախարարությունը ներկայացված տվյալների, փաստաթղթերի, եզրակացությունների և գնահատության միջև հակասությունները պարզաբանում է դրանք տրամադրած անձի կամ մարմնի միջոցով՝ չփոխարինելով մասնագիտական գնահատումը: Դիմողը քննարկման արդյունքների մասին ծանուցվում է առձեռն կամ պատվիրված փոստով՝ հանձնման մասին ծանուցմամբ, իսկ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ էլեկտրոնային եղանակով՝ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի պահանջների պահպանմամբ: Ծանուցման հանձնումը կամ ստացումը հաստատող տվյալները պահպանվում են վարույթի նյութերում:

43.9. Նախարարությունը ցանկի նախագիծը Հայաստանի Հանրապետության կառավարություն է ներկայացնում մինչև 2028 թվականի հունվարի 10-ը՝ ցանկը մինչև 2028 թվականի փետրվարի 20-ը հաստատելու համար: Սահմանված ժամկետում ներկայացված դիմումների հիման վրա հարուցված և դեռևս չավարտված վարույթների արդյունքներով ցանկի նախագիծը լրացվում է մինչև ցանկի հաստատումը՝ պահպանելով նշված վերջնաժամկետը: Ցանկում նշվում են կառույցի գտնվելու վայրը, հողամասի սեփականատիրոջ և ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձի տվյալները, իսկ ներկայացուցչի միջոցով դիմելու դեպքում նաև ներկայացուցչի տվյալները, հողամասի կադաստրային ծածկագիրը, կառույցի չափագրման ծածկագիրը, հաշվառված ծավալը և ավարտվածության

աստիճանը, դրական եզրակացությունների և գրավոր նախնական գնահատության տվյալները, ինչպես նաև տեղական տուրքի վճարման պարտավորությունից օրենքով ազատվելու հիմքը՝ առկայության դեպքում: Ցանկը հաստատելուց հետո երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում նախարարությունը համապատասխան համայնքի ղեկավարին է փոխանցում ցանկը և վարույթի նյութերը, իսկ դիմողին սույն կարգի 43.8-րդ կետով սահմանված կարգով ծանուցում է ցանկում ընդգրկվելու վերաբերյալ: Ցանկում ընդգրկվելը չի փոխարինում օրինականացման մասին որոշմանը:

43.10. Ցանկում ընդգրկված կառույցի օրինականացման համար հողամասի սեփականատերը համայնքի ղեկավարին ներկայացնում է դիմում՝ նշելով սույն կարգի 43.3-րդ կետով նախատեսված տվյալները և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատած ցանկի համապատասխան գրառումը: Ներկայացուցչի միջոցով դիմելու դեպքում ներկայացվում է նրա լիազորությունները հաստատող՝ օրենքով սահմանված կարգով տրված փաստաթուղթը: Տուրքի վճարման պարտավորությունից ազատվելու հիմքի առկայության դեպքում դիմողը նշում է այդ հիմքը՝ հղում կատարելով ցանկում առկա համապատասխան տվյալներին: Դիմումը մուտքագրվելու օրվանից հինգ աշխատանքային օրվա ընթացքում համայնքի ղեկավարը նախ ստուգում է կառույցի՝ ցանկում ընդգրկված լինելը և դիմողի լիազորությունը, ապա դիմողին հայտնում է օրենքով սահմանված կարգով հաշվարկված տեղական տուրքի չափը և վճարման համար անհրաժեշտ տվյալները կամ տուրքի վճարման պարտավորությունից ազատվելու հիմքը: Ցանկում ընդգրկված չլինելու դեպքում տուրքի վճարում չի պահանջվում, և դիմումը քննվում է սույն կարգի 43.11-րդ և 43.12-րդ կետերով սահմանված կարգով: Մինչև օրինականացման մասին որոշման ընդունումը դիմողը վճարում է տուրքը և ներկայացնում վճարումը հաստատող փաստաթուղթը՝ սույն կարգի 43.4-րդ կետի պահանջների պահպանմամբ, եթե ազատված չէ տուրքի վճարման պարտավորությունից:

43.11. Համայնքի ղեկավարը սույն կարգի 43.10-րդ կետով նախատեսված դիմումը մուտքագրվելու օրվանից 30-օրյա առավելագույն ժամկետում ընդունում է

կառույցն օրինականացնելու կամ օրինականացումը մերժելու մասին որոշում: Դիմումի քննության ընթացքում կիրառվում են սույն կարգի 43.6-րդ կետով նախատեսված ընթացակարգային կանոնները: Օրինականացման մասին որոշման մեջ նշվում են սեփականատիրոջ տվյալները, կառույցի հասցեն, հողամասի կադաստրային ծածկագիրը, կառույցի չափագրման ծածկագիրը, ցանկի համապատասխան գրառումը, օրինականացվող ծավալը և ավարտվածության աստիճանը, օրենքի պահանջների կատարման, տուրքի վճարման կամ դրա վճարման պարտավորությունից ազատվելու փաստական և իրավական հիմքերը: Համայնքի ղեկավարը ստուգում է ցանկի գրառման և օրինականացման ներկայացված կառույցի նույնությունը, դիմողի իրավասությունը, տուրքի վճարումը կամ դրանից ազատման հիմքը, ինչպես նաև ցանկը հաստատելուց հետո սեփականատիրոջ, գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների, կառույցի փաստացի ծավալի կամ անվտանգության վիճակի փոփոխությունները՝ սույն կարգի 43.12-րդ կետով սահմանված հիմքերի տեսանկյունից: Ցանկը հաստատելիս գնահատված և չփոփոխված հանգամանքները կրկին չեն գնահատվում: Եթե բացահայտվում են ցանկում ընդգրկելու հիմք հանդիսացած փաստաթղթերի ոչ հավաստիությունը կամ համապատասխան վարչական ակտի իրավաչափությունը կասկածի տակ դնող այլ նոր հանգամանքներ, համայնքի ղեկավարը նյութերը ներկայացնում է նախարարություն՝ իրավասու մարմնի կողմից վարչական ակտի՝ օրինականացման ենթակա ինքնակամ կառույցների ցանկի վերանայման հարցի լուծման ուղղությամբ անհրաժեշտ միջոցառումներ ձեռնարկելու նպատակով: Այդ հանգամանքն ինքնին չի դադարեցնում ցանկի համապատասխան գրառման գործողությունը և չի կասեցնում վարույթը: Վարույթի կասեցման նկատմամբ կիրառվում են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքով նախատեսված հիմքերն ու ընթացակարգերը: Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի դեպքում որոշման մեջ նշվում է ամբողջությամբ ինքնակամ շենքի հաշվառված փաստացի ծավալի կազմը՝ ըստ հատակագծի: Կիսակառույցի դեպքում այդ ծավալը ներառում է ամբողջությամբ ինքնակամ շենքի հաշվառված՝ փաստացի

կառուցված հատվածը և չի ներառում չկառուցված ծավալները կամ օրինական շենքի ինքնական ձևափոխությունները: Որոշմամբ չեն լուծվում գույքի պատկանելության վեճերը և չեն դադարեցվում երրորդ անձանց իրավունքները: Կիսակառույցի դեպքում որոշման մեջ արտացոլվում է նաև սույն կարգի 43.4-րդ կետով նախատեսված՝ հետագա կառուցապատման վերաբերյալ դիրքորոշումը՝ համապատասխան փաստաթղթերի տվյալներով: Կիսակառույցի նկատմամբ հետագա քաղաքաշինական գործունեությունը թույլատրելի համարվելու դեպքում որոշմանը կցվում է համապատասխան կառույցն ավարտին հասցնելու համար պահանջվող ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը:

Մինչև օրինականացման մասին որոշման ընդունումը համայնքի ղեկավարը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով դիմում է Կադաստրի կոմիտե՝ անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ միասնական տեղեկանք ստանալու համար: Մինչև որոշման ընդունումը նոր փոփոխության մասին տեղեկություն ստացվելու դեպքում տվյալները ճշտվում են: Միասնական տեղեկանքը ներառվում է վարույթի նյութերում: Համայնքի ղեկավարի կողմից սույն կետով սահմանված ստուգման համար դիմողից նոր միասնական տեղեկանք չի պահանջվում: Որոշմամբ չեն վերացվում կամ փոփոխվում գրանցված իրավունքներն ու սահմանափակումները՝ առանց օրենքով նախատեսված հիմքի:

43.12. Կառույցի օրինականացումը մերժվում է, եթե՝

1) կառույցն ընդգրկված չէ ցանկում կամ օրինականացման ներկայացված կառույցը չի համապատասխանում ցանկում և հաշվառման տվյալներում նույնականացված կառույցին՝ հաշվի առնելով սույն որոշման 2.1-ին կետը.

2) ցանկը հաստատելուց հետո առաջացած իրավական կամ փաստական փոփոխությամբ պայմանավորված՝ այլևս չի պահպանվում օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված պայմանը կամ առաջացել է սույն որոշման 2-րդ կետով նախատեսված օրինականացման արգելք.

3) դիմողը չունի սույն կարգի 43.10-րդ կետով նախատեսված դիմումը ներկայացնելու իրավունք կամ չեն ներկայացվել այդ կետով պահանջվող

տվյալներն ու փաստաթղթերը, և սահմանված կարգով թերությունը վերացնելու հնարավորություն ստանալուց հետո այն չի վերացվել:

4) մինչև որոշման ընդունումը չի վճարվել օրենքով սահմանված տեղական տուրքը, և բացակայում է դրա վճարման պարտավորությունից ազատվելու՝ օրենքի 2-րդ հոդվածի 3.2-րդ մասով նախատեսված հիմքը:

Սույն կետի 2-րդ ենթակետի հիմքով մերժելուց առաջ դիմողին տրվում է բացահայտված հանգամանքների վերաբերյալ դիրքորոշում ներկայացնելու հնարավորություն: Մերժման որոշման մեջ նշվում են փոփոխությունը, օրինականացմանը խոչընդոտող կոնկրետ իրավական պահանջը կամ արգելքը, այն սահմանող ակտը կամ պայմանագրային պայմանը և հաստատող փաստերը: Գրանցված իրավունքի կամ սահմանափակման ազդեցությունը գնահատվում է սույն կարգի 43.4-րդ կետի պահանջներով:

Օրինականացումը մերժելու դեպքում վճարված տեղական տուրքի վերադարձն իրականացվում է «Տեղական տուրքերի և վճարների մասին» օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով՝ վճարողի կողմից համայնքի ղեկավարին ներկայացված դիմումի հիման վրա՝ դիմումը ներկայացնելուն հաջորդող 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Մերժման որոշման մեջ դիմողը տեղեկացվում է տուրքի վերադարձի համար դիմելու իրավունքի և կարգի մասին:

43.13. Օրինականացման մասին որոշման հիման վրա գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է սույն կարգի 6-րդ կետի «ե» ենթակետով և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով սահմանված կարգով: Օրինականացման կամ մերժման մասին որոշումը կադաստր վարող մարմին տրամադրվում է սույն որոշման 5-րդ կետով սահմանված կարգով: Հաշվառումը կամ ցանկում ընդգրկվելն ինքնին հիմք չէ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար:

Օրինականացված կիսակառույց ինքնական շինության հետագա շինարարությունն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով

համաձայնեցված և հաստատված նախագծային փաստաթղթերի ու շինարարության թույլտվության հիման վրա: Նախագծումը կատարվում է սույն կարգի 43.4-րդ կետով նախատեսված կիրառելի առաջադրանքի պայմաններով՝ պահպանելով դրա գործողության ժամկետը, իսկ նոր առաջադրանքի անհրաժեշտության դեպքում՝ այն սահմանված կարգով ստանալուց հետո: Նախնական գնահատությունը, էսքիզային նախագիծը և առաջադրանքը շինարարական աշխատանքներ կատարելու իրավունք չեն տալիս: Նախագծային փաստաթղթերում արտացոլվում են օրինականացված հատվածի փաստացի վիճակը, հետագա կառուցման հետ դրա համատեղելիության, նախատեսվող բեռնվածքների պայմաններում կրողունակության և սեյսմակայունության տեխնիկական հիմնավորումը՝ կիրառելի նորմերով պահանջվող հետազննությունների, ինժեներակառուցական տվյալների և հաշվարկների հիման վրա և անհրաժեշտության դեպքում՝ ուժեղացման լուծումները: Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությունն իրականացվում է օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում և կարգով: Օրինականացման համար տրված եզրակացությունները չեն փոխարինում հետագա շինարարության նախագծային փաստաթղթերին և դրանց փորձաքննությանը:

Շինարարության ավարտի փաստագրումը և շահագործման թույլտվության տրամադրումը, այդ թվում՝ բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի դեպքում, իրականացվում են «Քաղաքաշինության մասին» օրենքի 25-րդ հոդվածով և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի մարտի 19-ի N 596-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով: Բնակարանների, ոչ բնակելի տարածքների և ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցումն իրականացվում է Քաղաքացիական օրենսգրքի և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի պահանջներով: Օրինականացման մասին որոշումը չի փոխարինում շինարարության թույլտվությանը, ավարտական ակտին կամ շահագործման թույլտվությանը և չի վերացնում դրանց համար օրենքով պահանջվող փաստաթղթերի ներկայացման պարտականությունը:

43.14. Սույն բաժնով նախատեսված դիմումները ներկայացվում են, իսկ դրանց քննարկման արդյունքում ընդունված փաստաթղթերը տրամադրվում են թղթային եղանակով՝ մինչև քաղաքաշինության ոլորտի էլեկտրոնային համակարգի համապատասխան գործառույթի ապահովմանն ուղղված միջոցառումների ավարտն ու համապատասխան գործառույթի ամբողջական գործարկումը: Համակարգը գործարկող մարմնի պաշտոնական կայքում համապատասխան գործառույթի գործարկման և դրանից օգտվելու կարգի մասին հաղորդագրության հրապարակմանը հաջորդող օրվանից դիմումների ներկայացումը և դրանց քննարկումն իրականացվում են էլեկտրոնային եղանակով: Մինչև էլեկտրոնային գործառույթի գործարկումը թղթային եղանակով հարուցված վարույթներն ավարտվում են թղթային եղանակով: Այդ վարույթների նյութերն, անհրաժեշտության դեպքում, էլեկտրոնային համակարգ է մուտքագրում վարույթն իրականացնող մարմինը՝ առանց դիմողից դրանք կրկին պահանջելու: Մարմինների միջև փաստաթղթերի փոխանցումն իրականացվում է պաշտոնական էլեկտրոնային փաստաթղթաշրջանառության միջոցով: Սույն կետով նախատեսված անցումային կարգավորումը չի տարածվում Կադաստրի կոմիտեում ինքնակամ կառույցների հաշվառման, գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման դիմումների և փաստաթղթերի ներկայացման, ինչպես նաև N 596-Ն որոշմամբ սահմանված քաղաքաշինական թույլտվությունների տրամադրման ընթացակարգերի վրա: Դրանց համար պահպանվում են համապատասխան իրավական ակտերով սահմանված էլեկտրոնային կամ թղթային ընթացակարգերը:»:

2. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան