

Կ. Է. Խաչատուրյան Ա. Ռ. Աղամյան Ս. Ա. Բաղեյան

# ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ ՀՀ-ՈՒՄ

ՈՒՍՈՒՄՆԱԿԱՆ ՁԵՌՆԱՐԿ



ԵՐԵՎԱՆ

Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարան  
2009

**Խաչատուրյան Կարեն Էդուարդի, Անահիտ Ռոբերտի Աղամյան,  
Սեդա Աղաբեկի Բաղեյան**

Խ 283 «Քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորումը ՀՀ-ում»  
Ուսումնական ձեռնարկ - եր.: ԵրԵՇՊՀ հրատ., 2009. – 124 էջ:

Տվյալ ուսումնական ձեռնարկը բաղկացած է երեք գլխից, որոնք են՝ Ընդհանուր դրույթներ քաղաքաշինության իրավական կարգավորման մասին, Կառուցապատման գործունեության իրավական կարգավորումը և Քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների միջև հարաբերությունների իրավական կարգավորումը:

Դրատարակումն ուղղված է Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանի ուսանողներին:

Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանի «Էկոնոմիկայի, իրավունքի և կառավարման» ամբիոնը նախաձեռնություն է վերցրել ստեղծել այս և նմանատիպ այլ աշխատություններ՝ ուսանողների կապիտալ շինարարության ճյուղում իրավական գիտելիքերի մակարդակը բարձրացնելու նպատակով:

*Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանը սիրով կընդունի դիտողություններ և այլ կարծիքներ ուսումնական ձեռնարկի վերաբերյալ:*

Տպագրության է երաշխավորվել Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարանի Գիտական խորհրդի 12.05.2009թ. թիվ 01-05/09 նիստի որոշմամբ:

Գրախոս՝ «ԼՈԳԻԿՈՆ ԴԵՎԵԼՓՄԵՆՏ» ՍՊԸ գլխավոր իրավաբան,

Տնտեսագիտության թեկնածու Արթուր Արմենակյան:

*Գիրքը տպագրված և հրատարակված է Եվրոպական Միության TEMPUS (ECOMA) ծրագրի միջոցներով՝ շահագրգիռ անձանց անվճար տրամադրելու նպատակով:*

*This project has been funded with support from the European Commission. This publication reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.*



ՊՄԴ 85.118+67 y7

ISBN 978-99941-77-98-1

© Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական համալսարան, 2009թ.

© Կ.Է.Խաչատուրյան, Ա. Ռ. Աղամյան, Ս. Ա. Բաղեյան

# ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

## ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

Ներածություն	4
Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները	11
Քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները, սուբյեկտների լիցենզավորումը	18
Քաղաքաշինական ոլորտի օրենսդրությունը, քաղաքաշինական գործունեությունը կարգավորող իրավական ակտերի, քաղաքաշինական նորմատիվ տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգ	29

## ԳԼՈՒԽ 2. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

Կառուցապատման համար հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերումը	34
Կառուցապատման գործունեության փաստաթղթային ապահովումը	55
Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք	55
Շենքերի, շինությունների կառուցման նախագծեր	63
Շինարարության թույլտվության	71
Քանդման թույլտվության	77
Ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրում	82

**ԳԼՈՒԽ 3. ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՄԻՋԵՎ  
ՉԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

Ընդհանուր դրույթներ	89
Շինարարական կապալի պայմանագիր	92
Նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագիր	111
Օգտագործված գրականություն	119

# ԳԼՈՒԽ 1. ԸՆՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

## ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Ներկայացվող ուսումնական ձեռնարկի ուսումնասիրման առարկան է հանդիսանալու քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորումը Հայաստանի Հանրապետությունում: Մինչև ուսումնասիրության բուն առարկային անցնելը նախ փորձենք ներկայացնել այս ուսումնական ձեռնարկի անվանման երկու բաղադրիչներ կազմող հասկասությունների, այն է՝ «քաղաքաշինական գործունեություն» և «իրավական կարգավորում» հասկացությունների իմաստը:

Նախ անդրադառնանք **քաղաքաշինական գործունեություն** հասկացությանը: Ընդհանրապես գրականության մեջ կարելի է հանդիպել այս հասկացության տարբեր սահմանումներ, սակայն այն ուսումնական ձեռնարկի ուսումնասիրության առարկայի տեսանկյունից առավել կարևոր է այս հասկացության այն սահմանումը, որը տրված է քաղաքաշինական բնագավառը կարգավորող օրենսդրությամբ: Յուրաքանչյուր օրենք պետք է սահմանի այդ օրենքի կարգավորման առարկան, այսինքն՝ այն հասարակական հարաբերությունները, որոնց սահմանմանն ու կարգավորմանն են ուղղված այդ օրենքում ամրագրված իրավական նորմերը: Օրինակ՝ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի կարգավորման առարկան սահմանված է այդ օրենքի առաջին հոդվածով, որի համաձայն նշված օրենքը կարգավորում է բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման հարաբերությունները և սահմանում է բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային

սեփականության կառավարման կարգը, կառավարման ձևերը, շենքի կառավարման մարմինների իրավասությունները, դրանց կազմավորման, գործունեության, գործունեության դադարման կարգը, ինչպես նաև դրանց փոխհարաբերությունները պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների հետ: Ավելի պարզ կարելի է ասել, որ նշված օրենքը սահմանում է բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերի, շենքի կառավարման մարմինների ինչպես նաև շենքի կառավարման գործընթացում որոշակի դերակատարում ունեցող պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու կազմակերպությունների միջև ծագող իրավահարաբերությունները, այսինքն՝ այն փոխադարձ իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնք առաջանում են բազմաբնակարան շենքի կառավարման գործընթացում այդ գործընթացի մասնակիցների միջև:

Ինչպես և մեր կողմից ներկայացված օրինակում, քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցների միջև առաջացող իրավահարաբերությունները ևս հանդիսանում են որոշակի օրենքների և այլ իրավական ակտերի կարգավորման առարկա, ուստի և այն հանգամանքից, թե ինչպես է օրենքը սահմանում քաղաքաշինական գործունեության հասկացությունը կախված է այն հասարակական հարաբերությունների շրջանակը, որը և հանդիսանում է այդ գործունեության իրականացման ընթացքում իրավական կարգավորման առարկան:

Քաղաքաշինական գործունեության օրենսդրական սահմանումը տրված է «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածով, որի համաձայն՝

***Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում կենսագործունեության համար բարենպաստ տարածական միջավայրի ստեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական,***

*իրավաբանական անձանց և դրանց միավորումների գործողությունների համախումբ է, որն ընդգրկում է՝*

*ա) Հայաստանի Հանրապետության, նրա վարչատարածքային միավորների և դրանց բաղկացուցիչ մասերի սոցիալ-տնտեսական զարգացման համալիր ծրագրերի, տարաբնակեցման համակարգերի ձեւավորման, տարածքների կայուն զարգացման և դրանց նպատակային օգտագործման ուղղությունների և գերակայությունների, արտադրական կարողությունների տեղաբաշխման, ինժեներատրանսպորտային և այլ ենթակառուցվածքների կազմակերպման, կանխատեսման, ծրագրման և նախագծման բոլոր տեսակները.*

*բ) շենքերի, շինությունների նախագծման և շինարարության, վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, ինչպես նաև տարածքների բարեկարգման բոլոր տեսակները.*

*գ) շենքերի, շինությունների շահագործումը՝ իրավական ակտերի, քաղաքաշինական և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:*

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից, կենսագործունեության համար բարենպաստ տարածական միջավայրի ստեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական, իրավաբանական անձանց և դրանց միավորումների գործողությունները տարանջատված են սահմանման մեջ «ա», «բ» և «գ» ենթակետերով առանձնացված երեք հիմնական խմբերի, որոնք պայմանականորեն անվանենք քաղաքաշինական գործընթացի պլանավորման, շենքերի, շինությունների կառուցման և շենքերի, շինությունների շահագործման փուլեր: Այսպիսի «փուլային» տարանջատումը ամենևին պատահական չի արված, քանի որ հետագայում քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորման ուսումնասիրությունը մեր կողմից ևս իրականացվելու է ըստ այդ երեք հիմնական փուլերի:

Այժմ անդրադառնանք ներկայացվող ուսումնական ձեռնարկի անվանման երկրորդ բաղադրիչի՝ իրավական կարգավորման հասկացությանը:

Իրավունքի տեսությունում առկա են իրավական կարգավորման հասկացության տարբեր սահմանումներ, որոնք սակայն հիմնականում հանգում են իրավական կարգավորման հետևյալ բնորոշմանը՝

***Իրավական կարգավորումը դա իշխանության ազդեցությունն է հասարակական հարաբերությունների վրա, որն իրականացվում է հատուկ իրավական միջոցներով և նպատակ ունի կանոնակարգել այդ հասարակական հարաբերությունները:***

Միանգամից նշենք, որ ներկայացված սահմանման մեջ «իշխանություն» բառը օգտագործվում է հավաքական իմաստով, որի տակ պետք է հասկանալ ինչպես պետական, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, այնպես էլ որոշակի իշխանական գործառույթներով օժտված կազմակերպությունները: Ստորև մենք կփորձենք պարզորոշ օրինակի վրա ուսումնասիրել իրավական կարգավորման մեխանիզմի գործողությունը, սակայն մինչ այդ կրկին անդրադառնանք իրավական կարգավորման վերը ներկայացված սահմանմանը՝ առավել մանրամասն ներկայացնելով դրանում առկա որոշ հասկացություններ:

Ինչպես նշվեց, իրավական կարգավորումը դա հատուկ իրավական միջոցների օգնությամբ իրականացվող ազդեցությունն է: Ո՞րոնք են այդ միջոցները: Իրավական ազդեցության միջոցները ներկայացնելու համար իրավական կարգավորման գործընթացը կարելի է պայմանականորեն բաժանել երեք հիմնական փուլերի՝

- իրավաստեղծ գործունեություն,
- իրավաչափ վարքագծի պահպանություն,
- իրավաչափ վարքագծի կանոնների խախտման համար պատժամիջոցների կիրառում:



Այլ կերպ ասած՝ իշխանությունը նախ սահմանում է «խաղի կանոնները», որոնք պետք է պահպանվեն «խաղի» մասնակիցների կողմից /իրավաստեղծ գործունեություն/, միջոցներ է ձեռնարկում որպիսի «խաղի» բոլոր մասնակիցները անշեղորեն պահպանեն սահմանված կանոնները /իրավաչափ վարքագծի պահպանություն/ և պատժում է այն մասնակիցներին, որոնք խախտում են պահպանության համար պարտադիր կանոնները՝ դրանով իսկ վնաս պատճառելով «խաղի» մյուս մասնակիցներին /պատժամիջոցների կիրառում/:

Հասարակական հարաբերությունների իրավական կարգավորման մեջ «խաղի կանոնները» սահմանվում են իշխանության իրավաստեղծ գործունեության միջոցով:

***Իրավաստեղծ գործունեությունը դա լիազոր մարմինների այն գործունեությունն է, որի արդյունքում ստեղծվում, փոփոխվում կամ դադարեցվում են իրավական նորմեր:***

Այսպիսով մենք հասանք իրավունքի համակարգի հիմքը հանդիսացող մի հասկացության, որը օգտագործվեց իրավաստեղծ գործունեության սահմանման մեջ: Խոսքը գնում է «իրավական նորմ» հասկացության մասին: Ինչպես բնության մեջ բոլոր, նույնիսկ ամենաբարդ կառուցվածք ունեցող մարմինները և առարկաները կազմված են տարրական մասնիկներից՝ ատոմներից, այնպես էլ՝ ցանկացած երկրի իրավունքի համակարգը կազմող օրենքները և նորմատիվ իրավական այլ ակտերը կազմված են իրավական նորմերից: Ինչպես մի շարք այլ իրավական հասկացություններ, իրավական նորմի հասկացությունը ևս ունի տարբեր սահմանումներ: Սակայն քանի որ մեր ուսումնասիրության առարկան է հանդիսանալու քաղաքաշինության իրավական կարգավորումը Հայաստանում, ուստի բոլոր այդ սահմանումներից մենք կդերադասենք «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածով տրված սահմանումը, որի համաձայն՝

***Իրավական նորմը Հայաստանի Հանրապետության ժողովրդի, պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների՝ իրենց***

*լիազորությունների շրջանակում օրենքով սահմանված կարգով ընդունած վարքագծի կանոնն է, որն ունի ժամանակավոր կամ մշտական բնույթ, նախատեսված է մեկանգամյա կամ բազմակի կիրառման համար և պարտադիր է անորոշ կամ որոշակի (բայց ոչ անհատական) անձանց համար:*

Իրավական նորմերը ամրագրվում են որոշակի ֆորմալ կառուցվածք ունեցող իրավական փաստաթղթերում՝ նորմատիվ իրավական ակտերում: ՀՀ Սահմանադրությունը, բոլոր օրենքները /այդ թվում նաև օրենսգրքերը/ հանդիսանում են նորմատիվ իրավական ակտեր: Դրանք կազմված են իրավական նորմերից և հանդիսանում են այդ իրավական նորմերի փաստագրման միջոցներ:

Բացի նորմատիվ իրավական ակտերից գոյություն ունեն նաև ոչ նորմատիվ, այն է՝ անհատական իրավական ակտեր: Նման ակտերը չեն պարունակում իրավական նորմեր, սակայն դրանցում փաստագրվում են վարքագծի կանոններ միայն այդ ակտերում նշված՝ անհատապես որոշված անձանց համար: Օրինակ, դատարանի վճիռները, աշխատանքի նշանակելու կամ աշխատանքից ազատելու մասին հրամանները անհատական իրավական ակտեր են: Հետագայում մենք կուսումնասիրենք քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորման միջոցներ հանդիսացող այնպիսի անհատական իրավական ակտեր, ինչպիսիք են շինարարության կամ քանդման թույլտվությունը, ճարտարապետահատակագծաին առաջադրանքը և այլն:

Անհատական իրավական ակտերը հանդիսանում են նաև իրավական կարգավորման մյուս՝ իրավունքի կիրառման փուլի միջոց: Փորձենք դա ներկայացնել օրինակի վրա.

ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 472 հոդվածի 1-ին կետը սահմանում է՝ *Վաճառողը պարտավոր է գնորդին հանձնել առուվաճառքի պայմանագրով նախատեսված ապրանք:*

Այս սահմանումը իրենից ներկայացնում է իրավական նորմ, քանի որ այն ամրագրում է պարտադիր վարքագծի կանոն /հանձնել գնորդին պայմանագրով նախատեսված ապրանքը/ բոլոր այն անձանց համար, որոնք կնքել են առուվաճառքի պայմանագրեր և այդ պայմանագրերով հանդես են գալիս որպես վաճառողներ: Սակայն գաղտնիք չէ, որ իրական կյանքում իրավական նորմերը ոչ միշտ են պահպանվում: Իհարկե, վաճառողը պարտավոր է գնորդին հանձնել ապրանքը, սակայն ի՞նչ անել, եթե օրինակ ավտոմեքենայի առուվաճառքի պայմանագիրը կնքելուց հետո վաճառողը հրաժարվում է գնորդին հանձնել վաճառված ավտոմեքենան՝ դրանով իսկ խախտելով առուվաճառքի պայմանագրով ստանձնած պարտականությունը: Այս դեպքում գնորդը կարող է օգտվել ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի /այսուհետև՝ ՀՀ ՔՕ/ 414 հոդվածով իրեն վերապահված իրավունքից, այն է՝ պահանջել, որ այդ ավտոմեքենան վերցվի գնորդից և իրեն հանձնվի՝ պայմանագրով նախատեսված պայմաններով: Նման պահանջ գնորդը ներկայացնում է դատարան: Վերջինս քննելով ներկայացված պահանջը կայացնում է վճիռ, որն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո, դատարանի կողմից տրմավ կատարողական թերթի հիման վրա, դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության աշխատակիցները վաճառողից առգրավում են վաճառված ավտոմեքենան և այն հանձնում գնորդին:

Ներկայացված օրինակում դատարանը ընդունեց անհատական իրավական (դատական) ակտ՝ դատարանի վճիռ, դրանով իսկ ապահովելով ՀՀ ՔՕ 472 հոդվածի 1-ին կետի իրավական նորմով սահմանված վարքագծի կանոնների կատարումը:

## Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի համաձայն քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտներն են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարածքը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների տարածքները.

գ) Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերը, դրանց առանձին քաղամասերը և գոտիները, ինչպես նաև հերթափոխային, արշավախմբային, պաշտպանական նշանակության, մաքսային սպասարկման, այգեգործական, ամառանոցային և այլ գործառական տարածքները.

դ) արդյունաբերական, ագրոարդյունաբերական, հիդրոտեխնիկական, էներգետիկ, գիտատեխնիկական համալիրները և հանգույցները.

ե) քաղաքաշինական, ճարտարապետական, լանդշաֆտային համալիրները, հանգստի և ժամանցի գոտիները, առողջավայրերը, ջրատարածքները, արգելոցները, հատուկ պահպանության գոտիները, դրանց համակարգերը և բաղկացուցիչ մասերը.

զ) առանձին հողակտորները, շենքերը, շինությունները, պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանները.

է) ինժեներատրանսպորտային հաղորդակցությունների համակարգերը.

ը) քաղաքաշինական փաստաթղթերը:

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից, բացառությամբ »ը« կետում նշվածից, քաղաքաշինական գործունեության մյուս բոլոր օբյեկտները հանդիսանում են որոշակի աշխարհագրական սահմաններ ունեցող տարածքներ, ինչպես նաև բնական կամ արհեստական /մարդածին/ համալիրներ: Այլ կերպ ասած, քաղաքաշինական գործունեության այս բոլոր օբյեկտները դա այն տարածքներն են կամ մարդկանց կենսագործունեության ընթացքում ստեղծված օբյեկտները,

որոնցում կամ որոնց նկատմամբ իրականացվում է քաղաքաշինական գործունեությունը:

Ավելորդ չի լինի նշել, որ քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների մի մասը որպես այդպիսի կարելի է դիտարկել որպես իրավական կարգավորման արդյունք: Թեև օբյեկտների մեծ մասը կարող էր գոյություն ունենալ և գոյություն է ունեցել նույնիսկ մինչև իրավունքի ծագումը /օրինակ՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքը որպես երկրագնդի մի տարածք իհարկե գոյություն է ունեցել և մինչև այն ժամանակը, երբ մարդիկ ստեղծել են իրավական նորմեր և դրանք ընդունել որպես հասարակական կյանքի կարգավորիչ մեխանիզմ/, սակայն իրավական կարգավորման արդյունքում երկրագնդի և բնության այդ առանձին հատվածները ստանում են յուրահատուկ իրավական կարգավիճակ, որի շնորհիվ այդ օբյեկտները և ստանում են ավարտուն և բոլորիս կողմից պարզ ընկալելի իմաստ:

Այժմ փորձենք վերը նշվածը զարգացնել կոնկրետ օբյեկտների օրինակով:

ա/ Հայաստանի Հանրապետության տարածքը դա Հայաստանի Հանրապետության պետական սահմանի ներսում պարփակված ցամաքն է, ջրերը, ընդերքը և օդային տարածությունը: Հայաստանի Հանրապետության պետական սահմանը, ըստ «Պետական սահմանի մասին» ՀՀ օրենքի դա այն գիծն է և այդ գծով անցնող ուղղահայաց մակերևույթը, որոնք որոշում են Հայաստանի Հանրապետության տարածքի՝ ցամաքի, ջրերի, ընդերքի, օդային տարածության շրջանակները: Ժամանակակից ցամաքային և ջրային սահմանները, որպես կանոն, հաստատվում են սահմանակից պետությունների միջև պայմանագրերով և կոչվում են պայմանագրային: Նման դեպքերում սահմանի գծի դիրքը տեղադրվում է քարտեզի վրա, որը կցվում է միջազգային համաձայնագրին՝ հանդիսանալով դրա անբաժանելի մասը: Պայմանագրային սահմանի որոշման այդ գործընթացը կոչվում է դելիմիտացիա: Սահմանի ցամաքային գծի հաստատման համար

սահմանակից պետությունները ստեղծում են համատեղ հանձնաժողովներ, որոնք հատուկ նշանների տեղադրման ճանապարհով նշում են սահմանի դիրքը տեղանքում: Այս գործընթացը իր հերթին կոչվում է սահմանի դեմարկացիա:

բ/ Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորներն են մարզերը և համայնքները: ՀՀ Սահմանադրության 83.5 հոդվածի համաձայն ՀՀ վարչատարածքային միավորները և դրանց սահմանները սահմանվում են բացառապես օրենքով: Դրան համապատասխան՝ «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքով Հայաստանի Հանրապետության տարածքը բաժանված է 10 մարզերի, որոնք իրենց հերթին բաժանված են քաղաքային և գյուղական համայնքների: Ընդ որում չպետք է նույնականացնել համայնքը և բնակավայրը, քանի որ մեկ համայնքի սահմաններում կարող են ընդգրկված լինել մեկից ավելի բնակավայրեր /օրինակ՝ Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքը իր մեջ ներառում է Արտաշավան, Լուսաղբյուր և Նիգատուն գյուղերը, որոնք, հանդիսանալով առանձին բնակավայրեր, ընդգրկված են մեկ համայնքի սահմաններում/:

Մարզային բաժանումից դուրս է միայն Երևան քաղաքը, որը, թեև լինելով համայնք, սակայն ունի յուրահատուկ կարգավիճակ, որի առանձնահատկությունները սահմանվում են առանձին օրենքով: Ինչպես հայտնի է, 1995 ընդունված ՀՀ Սահմանադրությամբ Երևան քաղաքին տրված էր մարզի կարգավիճակ, որին համապատասխան Երևան քաղաքում իրականացվում էր ոչ թե տեղական ինքնակառավարում, ինչպես հանրապետության համայնքներում, այլ տարածքային կառավարում: 2005 թվականի նոյեմբերի 27-ին անցկացված հանրաքվեի արդյունքում ի թիվս ՀՀ Սահմանադրության մեջ կատարված մյուս փոփոխությունների, փոփոխվեց նաև Երևան քաղաքի կարգավիճակը: Երևանին տրվեց համայնքի կարգավիճակ, սահմանելով, որ Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մարմինները կազմավորվում

են համապատասխան օրենքի ընդունումից հետո ոչ ուշ, քան երկու տարվա ընթացքում, իսկ մինչ այդ Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարումը և տարածքային կառավարումը պետք է իրականացվեն այդ պահին գործող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: 2008 թվականի դեկտեմբերի 26-ին ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից ընդունվեց «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը, որով սահմանվեցին Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման, տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ձևավորման առանձնահատկությունները: Նշված օրենքով մասնավորապես սահմանվեց, որ Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մարմիններն են՝

- Երևանի ավագանին, որը կազմված է 65 անդամից, ընտրվում է համամասնական ընտրակարգով, ընդ որում Երևանի ավագանու ընտրության ժամանակ ընտրելու իրավունք ունի ընտրության անցկացման օրվա դրությամբ Երևան քաղաքում առնվազն մեկ տարվա հաշվառում ունեցող և փաստացի բնակվող՝ 18 տարին լրացած յուրաքանչյուր ոք:

- Երևանի քաղաքապետը, որն ընտրվում է Երևանի նորընտիր ավագանու կողմից, վերջինիս առաջին իսկ նիստում:

Նշենք նաև, որ օրենքի 2-րդ հոդվածի համաձայն Երևանը իրավաբանական անձ է, ունի սեփականության իրավունք և գույքային այլ իրավունքներ: Սա ևս բավականին լուրջ փոփոխություն է, քանի որ մինչ այդ օրենքի ընդունումը Երևան քաղաքը չէր հանդիսանում որպես իրավահարաբերությունների ինքնուրույն սուբյեկտ, այլ, տնենալավ մարզի կարգավիճակ, իրավական հարաբերություններում հանդես էր գալիս Հայաստանի Հանրապետության անունից:

Բացի այդ, օրենքով փոփոխվեց նաև Երևանի վարչատարածքային բաժանումը: Նախկինում Երևան քաղաքի կազմում գոյություն ունեին 12 թաղային համայնքներ, ապա նոր ընդունված օրենքով Երևանը

բաժանվեց նույնանուն 12 վարչական շրջանների, որոնց ղեկավարներին, ի տարբերություն թաղային համայնքների ղեկավարների, նշանակում և լիազորությունները դադարեցնում է Երևանի քաղաքապետը:

Քաղաքաշինական գործունեության մյուս օբյեկտների կազմավորման մեջ ևս բավականին մեծ է իրավական բաղադրիչի դերը: Մասնավորապես, պաշտպանական նշանակության, մաքսային սպասարկման, այգեգործական, ամառանոցային և այլ գործառական տարածքները, քաղաքաշինական, ճարտարապետական, համալիրները, հանգստի և ժամանցի գոտիները, առողջավայրերը, արգելոցները և հատուկ պահպանության գոտիները ստեղծվում են և դրանց սահմանները որոշվում են քաղաքաշինական և հողաշինարարական ծրագրային փաստաթղթերի հիման վրա, որոնք առավել հանգամանալից դեռևս կներկայացվեն սույն ուսումնական ձեռնարկում:

»Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» ՀՀ օրենքի 1-ին հոդվածի համաձայն՝

Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձաններ են՝ պետական հաշվառման վերցված պատմական, գիտական, գեղարվեստական կամ մշակութային այլ արժեք ունեցող կառույցները, դրանց համակառույցներն ու համալիրները՝ իրենց գրաված կամ պատմականորեն իրենց հետ կապված տարածքով, դրանց մասը կազմող հնագիտական, գեղարվեստական, վիմագրական, ազգագրական բնույթի տարրերն ու բեկորները, պատմամշակութային և բնապատմական արգելոցները, հիշարժան վայրերը՝ անկախ պահպանվածության աստիճանից:

Հուշարձաններն, ըստ արժեքավորման չափանիշների, դասակարգվում են հանրապետական եւ տեղական նշանակության:

Հանրապետական նշանակության կարգին են դասվում ժողովրդի պատմության, նրա նյութական և հոգեւոր մշակույթի նշանակալի



հուշարձանների բարձրարժեք, հնագույն, տիպական կամ հազվագյուտ նմուշները:

Տեղական նշանակության կարգին են դասվում համրապետության որևէ տարածաշրջանի պատմությունն ու մշակույթը, տեղական առանձնահատկությունները բնութագրող հուշարձանները: Ընդ որում, որևէ կառույց կամ համալիր, որքան էլ մեծ պատմական կամ գիտական նշանակություն այն ունենա, միևնույն է ինքնըստինքյան չի հանդիսանում պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձան: Այդպիսին հանդիսանալու համար այդ օբյեկտներին պետք է տրվի հուշարձանի կարգավիճակ, որը տրվում է օբյեկտը ՀՀ կառավարության կողմից հաստատվող հուշարձանների պետական ցուցակում ընդգրկելու միջոցով:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածով նախատեսված է քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների սահմանման հնարավորությունը, ընդ որում, նույն հոդվածի առաջին մասի համաձայն՝ քաղաքաշինական գործունեությունը ենթակա է հատուկ կարգավորման, եթե տարածքների կառուցապատումը, հատակագծումը, օգտագործումը, քաղաքացիների, հասարակության, պետության շահերի ապահովումն առանց օրենսդրական լրացուցիչ լուծումների դառնում է դժվար կամ անհնար: Այլ կերպ ասած, քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտները սահմանվում են այն տարածքներում, որոնցում որոշակի առանձնահատկությունների առկայությունը պահանջում է դրանց համապատասխանող հատուկ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների սահմանում կամ քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգերի սահմանում:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ կարող են առանձնացվել՝

- ա) Հայաստանի Հանրապետության մայրաքաղաք Երևանում.
- բ) Սևանա լճի ջրհավաք ավազանի տարածքում, բնության հատուկ պահպանվող տարածքներում, ինչպես նաև ջրային ռեսուրսների օգտագործմանն առնչվող հիդրոտեխնիկական կառուցվածքների տարածքներում.
- գ) ազատ տնտեսական գոտիների տարածքներում.
- դ) մեկից ավելի վարչատարածքային միավորների շահերին առնչվող քաղաքաշինական օբյեկտների տարածքներում.
- ե) օրենքով սահմանված հատուկ նշանակության և հատուկ պահպանվող հողերի տարածքներում.
- զ) օրենքով սահմանված այլ տարածքներում:

Որպես ներկայումս Հայաստանի տարածքում առկա քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների օրինակներ մասնավորապես կարելի է նշել Սևանա լճի կենտրոնական և անմիջական ազդեցության էկոլոգիական գոտիներում ընդգրկված տարածքները, որոնք առանձնացված են որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ «Սևանա լճի մասին» ՀՀ օրենքով, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության 29.12.2005թ. թիվ 2404-Ն որոշմամբ որպես քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ առանձնացված՝ Հայաստանի Հանրապետության միջպետական և հանրապետական նշանակության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհները և դրանց հարող տարածքները:

Սևանա լճի կենտրոնական և անմիջական ազդեցության էկոլոգիական գոտիների դեպքում ՀՀ կառավարության որոշմամբ<sup>1</sup> սահմանված են տարածքների կառուցապատման որոշակի սահմանափակումներ, ինչպես նաև Սևանա լճի էկոհամակարգի

---

<sup>1</sup> ՀՀ կառավարության 18.12.2008թ. «Սևան» ազգային պարկի և դրան հարող տարածքներում հողամասերի վարձակալության, կառուցապատման իրավունքի տրամադրման և քաղաքաշինական գործունեության իրականացման մասին» թիվ 1563-Ն որոշում

վերականգնման, բնականոն զարգացման ու օգտագործման նպատակով սահմանվել են որոշակի քաղաքաշինական սահմանափակումներ /օրինակ որոշակի տարածքներում կապիտալ շինարարության իրականացման արգելք/ և քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման, ինչպես նաև շինարարության իրականացման լրացուցիչ պարտադիր պահանջներ:

Հայաստանի Հանրապետության միջպետական և հանրապետական նշանակության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհները և դրանց հարող տարածքներում ՀՀ կառավարության 29.12.2005թ. թիվ 2404-Ն որաշմամբ ևս սահմանված են քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման ու համաձայնեցման և շինարարական աշխատանքների իրականացման լրացուցիչ պարտադիր պահանջներ: Օրինակ՝ նման տարածքներում շինարարական հրապարակների ցանկապատումը պետք է կահավորվի համապատասխան ճանապարհային նշաններով՝ ապահովելով օրվա մութ ժամերին ու անբավարար տեսանելիության պայմաններում լրացուցիչ ազդանշանային լուսավորումը:

## **Քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները, սուբյեկտների լիցենզավորումը**

Ընդհանրապես իրավունքի տեսության մեջ իրավահարաբերության սուբյեկտներ են անվանում այն անհատներին կամ կազմակերպություններին, որոնց համար տվյալ իրավահարաբերության շրջանակներում ծագում են սուբյեկտիվ իրավունքներ և պարտականություններ:

Ընդ որում, իրավահարաբերության սուբյեկտ հանդիսանալու համար պարտադիր չէ, որպեսզի անձը /անհատը կամ կազմակերպությունը/ իրականացնի որոշակի ակտիվ գործողություններ: Գոյություն ունեն այսպես կոչված «բացարձակ իրավահարաբերություններ»: Նման

իրավահարաբերություններում ֆորմալ որոշված է միայն դրա մեկ մասնակիցը, իսկ իրավահարաբերության մյուս կողմում է անձանց անորոշ շրջանակը, որոնք պարտականություն ունեն չխախտելու այդ իրավահարաբերության իրավատիրոջ սուբյեկտիվ իրավունքը: Օրինակ՝ սեփականության իրավահարաբերություններում, մեկ կողմում, որպես իրավատեր հանդես է գալիս գույքի սեփականատերը, որը իրավունք ունի իր հայեցողությամբ օգտագործել, տիրապետել և տնօրինել իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող գույքը: Տվյալ իրավահարաբերության մյուս կողմում հանդես են գալիս բոլոր այլ անձինք, որոնց պարտականությունն է հանդիսանում առանց օրենքով սահմանված հիմքերի առկայության չխոչընդոտել սեփականատիրոջը ազատորեն՝ ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ և 31-րդ հոդվածներին համապատասխան, իրականացնելու իր սեփականության իրավունքը:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի /այսուհետև՝ ՔՇՕ/ 4-րդ հոդվածով սահմանված քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտների կազմը փոքր ինչ տարբերվում է քաղաքաշինական գործունեության ընթացքում դրա մասնակիցների միջև իրավահարաբերությունների սուբյեկտների կազմից: ՔՇՕ տրված սահմանումը ավելի լայն է և ըստ էության ներառում է քաղաքաշինական գործունեության բոլոր մասնակիցներին: Այսպես, Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի համաձայն՝

***Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտներն են Հայաստանի Հանրապետությունը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, Հայաստանի Հանրապետության և օտարերկրյա ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, քաղաքացիություն չունեցող անձինք, ինչպես նաև օտարերկրյա պետություններն ու միջազգային կազմակերպությունները, որոնք կարող են հանդես գալ որպես քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցներ (կառուցապատողներ, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներ, շինարարություն***

***իրականացնողներ, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողներ և այլն):***

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները քաղաքաշինական գործունեության ընթացքում կարող են հանդես գալ տարբեր կարգավիճակներով՝ որպես կառուցապատողներ, քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներ, շինարարություն իրականացնողներ, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողություն իրականացնողներ և այլն: Սակայն որևէ կարգավիճակում հանդես գալու համար առկա են որոշակի նախապայմաններ և օրենքով սահմանված պահանջներ և սահմանափակումներ, որոնց հաշվառմամբ քաղաքաշինական գործունեության ոչ բոլոր սուբյեկտները կարող են հանդես գալ այս կամ այն կարգավիճակով:

Այժմ փորձենք նկարագրել, թե որոնք են այն հիմնական կարգավիճակները, որոնցով հանդես են գալիս քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները, որից հետո առավել մանրամասն կանդիդատառանք քաղաքաշինական գործունեության առանձին սուբյեկտներին և քաղաքաշինական գործունեության մասնակցության ընթացքում դրանց իրավական կարգավիճակին:

***ՔՇՕ 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելիս՝ որպես կառուցապատող հանդես են գալիս անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունքով օժտված օգտագործողները:***

Անշարժ գույքի սեփականատեր ասելով պետք է հասկանալ ինչպես դեռևս չկառուցապատված հողամասի սեփականատիրոջը, որը նոր է նախաձեռնում հողամասի կառուցապատումը, այնպես էլ արդեն իսկ կառուցված և շահագործվող շենքերի, շինությունների այն սեփականատերերին, որոնք մտադրված են վերակառուցել իրենց պատկանող շինությունները:

Ինքնին «կառուցապատող» բառը որոշ դեպքերում կարող է շփոթմունքի առարկա դառնել այս կարգավիճակի իրական բովանդակությունը, քանի որ շատերը կառուցապատող ասելիս ավելի շուտ ի նկատի են ունենում շինարարություն իրականացնողներին: Սակայն իրավական տեսանկյունից դրանք բոլորովին տարբեր հասկացություններ են, չնայած այն հանգամանքին, որ որոշ դեպքերում որպես կառուցապատող և շինարարություն իրականացնող կարող է հանդես գալ նույն կազմակերպությունը /օրինակ եթե հողամասում շինարարություն իրականացնող՝ կապիտալ շինարարության իրականացման գործունեության լիցենզիա ունեցող կազմակերպությունը միևնույն ժամանակ հանդիսանում է նաև այդ հողամասի սեփականատեր, ապա տվյալ դեպքում այն հանդես է գալիս և որպես կառուցապատող և որպես շինարարություն իրականացնող/:

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից, կառուցապատող կարող է լինել ոչ միայն անշարժ գույքի սեփականատերը, այլ նաև այն փոփոխելու իրավունքով օժտված օգտագործողը: Անշարժ գույքի օգտագործողը դա այն անձն է /անհատը կամ կազմակերպությունը/, որն անշարժ գույքի սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա կամ օրենքով նախատեսված այլ հիմքերով ունի անշարժ գույքը օգտագործելու, ներառյալ այն փոփոխության ենթարկելու իրավունք:

Անշարժ գույքի սեփականատիրոջ և օգտագործողի միջև հարաբերությունների իրավական ձևակերպման թերևս ամենատարածված գործիքներն են հանդիսանում անշարժ գույքի վարձակալության, անհատույց օգտագործման և հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրերը: Ընդ որում, հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագիրը, ինչպես և հողամասի կառուցապատման իրավունքը ՀՀ օրենսդրության մեջ սահմանվել է 2005 թվականի նոյեմբերին և, հանդիսանալով համեմատաբար նոր իրավական ինստիտուտ, մեր

կարծիքով, պահանջում է առավել մանրամասն ներկայացում, հաշվի առնելով նաև այն հանգամանքը, որ այս նոր գույքային իրավունքը անմիջականորեն կապված է մեր ուսումնասիրության բուն առարկայի հետ:

Եվ այսպես, ըստ ՀՀ ՔՕ 204.1-րդ հոդվածի 1-ին կետի.

*Այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:*

Ներկայացված սահմանումից կարելի է եզրակացնել, որ՝

- հողամասի կառուցապատման իրավունքը ձեռք է բերվում հողամասի սեփականատիրոջ հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա,
- հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը իրավունք ունի այդ հողամասում կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը: Ընդ որում, սրանով չեն սահմանափակվում հողամասի կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի իրավագործությունները, քանի որ ՀՀ ՔՕ 204.1-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է այդ իրավունքը տնօրինել՝ փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել այն, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ:

Պետք է նշել, որ հողամասի կառուցապատման իրավունքը բովանդակային առումով բավականին մոտիկ է սեփականության իրավունքին: Եվ իրականում, կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետում կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը

կարող է տիրապետել և օգտագործել իր կողմից կառուցված կամ վերակառուցված շենքերն ու շինությունները: Ինչ վերաբերում է սեփականատիրոջ թերևս ամենա հիմնական իրավագործությանը՝ գույքը տնօրինելու, այսինքն իր սեփական գույքի ճակատագիրը որոշելու հնարավորությանը, ապա չնայած այն հանգամանքին, որ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը չի կարող օրինակ օտարել իր կառուցապատման իրավունքով իրեն հանձնված հողամասը, սակայն նա կարող է ազատորեն օտարել, գրավ դնել, կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ: Ընդ որում, այս բոլոր գործողությունները կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը կարող է ազատորեն իրականացնել առանց հողամասի սեփականատուրջ համաձայնության, ինչը էապես տարբերում է հողամասի կառուցապատման իրավունքը անշարժ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքից:

Հողամասի կառուցապատման իրավունքը բավականին նոր գույքային իրավունք է, որը ՀՀ օրենսդրության մեջ սահմանվել է միայն 2005 թվականին և դեռևս լայն կիրառություն չի ստացել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց պատկանող հողամասերի կառուցապատման ոլորտում: Հողամասի կառուցապատման իրավունքը հիմնականում կիրառվում է պետության կամ համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը՝ կառուցապատման նպատակով քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց տրամադրելու գործընթացում: Սակայն այստեղ ևս առկա են որոշակի սահմանափակումներ: Սասնավորապես՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 48.1 հոդվածի համաձայն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերը կառուցապատման իրավունքով տրամադրվում են միայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի դեպքերում: Սակայն կառուցապատման իրավունքի տրամադրման առանձնահատկություններին մենք դեռևս



կանդիդատները հետագայում, իսկ այժմ վերադառնանք քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների ուսումնասիրությանը:

Ինչպես արդեն նշվեց, անշարժ գույքը փոփոխելու իրավունք կարող է տրվել նաև անշարժ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրերի հիման վրա: Տվյալ դեպքում օգտագործողի /վարձակալի/ կողմից անշարժ գույքը փոփոխելը դիտարկվում է որպես վարձակալած գույքի բարելավում, որի իրավական հետևանքները տարբերվում են, կախված այն հանգամանքից, թե արդյոք այդ բարելավումները կատարվել են վարձատուի, այսինքն՝ անշարժ գույքի հողամասի սեփականատրոջ համաձայնությամբ, թե առանց նման համաձայնության առկայության: Մասնավորապես, ՀՀ ՔՕ 626-րդ հոդվածի համաձայն՝

*Եթե վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, պայմանագիրը դադարելուց հետո վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:*

*Վարձակալի կողմից առանց վարձատուի համաձայնության վարձակալած գույքից կատարած անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:*

Այսպիսով, օրենսդիրը վարձակալած գույքի անբաժանելի բարելավումների համար սահմանել է երկու իրավական ռեժիմ, այն է՝ վարձատուի համաձայնությամբ և առանց նման համաձայնության կատարված անբաժանելի բարելավումներ, որոնք առաջացնում են տարբեր իրավական հետևանքներ, մասնավորապես՝ կատարված բարելավումների արժեքի հատուցման առումով: Անշարժ գույքի վարձատուի համաձայնության առկայությունը կարևոր է նաև այն տեսանկյունից, թե որ վարձակալները կարող են հանդիսանալ կառուցապատողներ: Մասնավորապես, քանի որ կառուցապատող

կարող է հանդիսանալ միայն անշարժ գույքը փոփոխելու իրավունք ունեցող օգտագործողը, ուստի անշարժ գույքի վարձակալը պետք է դիտարկվի որպես կառուցապատող միայն այն դեպքում, եթե առկա է վարձակալած անշարժ գույքը փոփոխությունների ենթարկելու վերաբերյալ վարձատուի համաձայնությունը, որը ի դեպ, կարող է նախատեսված լինել ինչպես վարձակալության պայմանագրում, այնպես էլ տրվել առանձին փաստաթղթի ձևով:

Մյուս երկու կարգավիճակները, որոնցով կարող են հանդես գալ քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները՝ դա քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներն ու շինարարություն իրականացնողներն են: Վերջիններիս կարելի է որակել որպես քաղաքաշինական գործունեության մասնագիտացված մասնակիցներ:

«Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքի 43-րդ հոդվածի համաձայն կապիտալ շինարարության բնագավառում քաղաքաշինության փաստաթղթերի մշակումը և կապիտալ շինարարության իրականացումը քաղաքացիական, արդյունաբերական, տրանսպորտային, հիդրոտեխնիկական, էներգետիկ և կապի ոլորտներում հանդիսանում է լիցենզավորման ենթակա գործունեության տեսակ: Դա նշանակում է, որ տվյալ տեսակի գործունեության իրականացման համար պահանջվում է տվյալ տեսակի գործունեությամբ զբաղվելու իրավունքը հաստատող պաշտոնական թույլտվություն /լիցենզիա/: Ընթերցողի մոտ կարող է հարց առաջանալ, թե ներկայացված տեսակի գործունեության իրականացման համար արդյո՞ք միշտ է պահանջվում լիցենզիա: Միթե օրինակ քաղաքացին, որը չունի կապիտալ շինարարության իրականացման լիցենզիա, չի կարող ինքնուրույն, իր ուժերով իրեն պատկանող հողամասում կառուցել անհատական բնակելի տուն կամ որևէ այլ շինություն: Նման դեպքերի համար «Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված են որոշակի բացառություններ, մասնավորապես՝ քաղաքացիական և արդյունաբերական ոլորտներում քաղաքաշինության փաստաթղթերի մշակումը և կապիտալ

շինարարությունը կարող են իրականացվել նաև առանց համապատասխան լիցենզիայի առկայության, սակայն միայն այն դեպքերում, եթե դրանք իրականացվում են ոչ ձեռնարկատիրական (տնտեսական) գործունեության նպատակով: Տվյալ դեպքում որպես ոչ ձեռնարկատիրական (տնտեսական) գործունեություն հիմնականում պետք է հասկանալ սեփական կարիքների համար իրականացվող գործունեությունը /վերը նշված օրինակում քաղաքացու կողմից իր համար բնակելի տուն կառուցելը/:

«Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում լիցենզիաները տրամադրվում են բարդ ընթացակարգով, ինչը նշանակում է, որ լիցենզիա ստանալու համար հայտատուներին ներկայացվում են որոշակի լրացուցիչ պահանջներ, որոնց բավարարելու դեպքում միայն կարող է տրամադրվել համապատասխան գործունեության լիցենզիան: Մասնավորապես, քաղաքաշինության բնագավառի գործունեությունների լիցենզավորման նման պայման է հանդիսանում հայցվող ոլորտում առնվազն 3 տարվա աշխատանքային ստաժ ունեցող մասնագետի առկայությունը<sup>2</sup>:

Քաղաքաշինական բնագավառում գործունեության իրականացման լիցենզիաներ կարող են ստանալ ինչպես ֆիզիկական, այնպես էլ իրավաբանական անձինք: Երկու դեպքերում էլ համապատասխան աշխատանքային փորձ ունեցող մասնագետի առկայությունը պատրադիր պայման է լիցենզիայի տրամադրման համար, սակայն այն դեպքում, երբ հայտատուն ֆիզիկական անձ է, ապա նա հենց ինքը պետք է բավարարի այս պահանջին, այսինքն լինի այդպիսի մասնագետ, իսկ եթե հայտատուն իրավաբանական անձ է, ապա այն պետք է ունենա տվյալ պահանջներին բավարարող առնվազն մեկ աշխատակից:

---

<sup>2</sup> ՀՀ կառավարության 21.11.01թ. N 1148 որոշմամբ հաստատված կարգի 9-րդ կետ

Չնայած այն հանգամանքին, որ քաղաքաշինական բնագավառում գործունեության իրականացման լիցենզիա կարող են ստանալ նաև ֆիզիկական անձինք, սակայն իրականում նման գործունեություն իրականացնելու համար ֆիզիկական անձը պետք է գրանցվի որպես անհատ ձեռնարկատեր, քանի որ քաղաքացիները իրավունք ունեն զբաղվել ձեռնարկատիրական գործունեությամբ, այսինքն գույք օգտագործելուց, ապրանքներ վաճառելուց, աշխատանքներ կատարելուց կամ ծառայություններ մատուցելուց շահույթ (եկամուտ) ստանալու նպատակ հետապնդող գործունեությամբ<sup>3</sup>, միայն այն դեպքում եթե օրենքով սահմանված կարգով գրանցված են որպես անհատ ձեռնարկատեր:

Քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների կազմում առանձնահատուկ տեղ են զբաղեցնում Հայաստանի Հանրապետությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները, քանի որ քաղաքաշինական գործունեության ընթացքում վերջիններս կարող են հանդես գալ երկյակի կարգավիճակով, նախ որպես քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորումը ապահովողներ և ապա որպես քաղաքաշինական գործունեության իրավահավասար մասնակիցներ:

Քաղաքաշինական գործունեության սահմանումը ներկայացնելու ժամանակ դրա սահմանման մեջ «ա», «բ» և «գ» ենթակետերով առանձնացված երեք հիմնական խմբերը մենք պայմանականորեն անվանել ենք քաղաքաշինական գործընթացի պլանավորման, շենքերի, շինությունների կառուցման և շենքերի, շինությունների շահագործման փուլեր: Այս փուլերից առաջինը՝ քաղաքաշինական գործընթացի պլանավորման փուլը ապահովում են Հայաստանի Հանրապետությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ մեր կողմից արդեն իսկ ներկայացրած իրավաստեղծ գործունեության իրականացման միջոցով:

---

<sup>3</sup> «Անհատ ձեռնարկատիրոջ մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 1

Քաղաքաշինական գործունեության մյուս երկու փուլերում Չայաստանի Չանրապետությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները, նույն կարգով, ինչպես և քաղաքաշինական գործունեության մյուս սուբյեկտները, կարող են հանդես գալ որպես կառուցապատողներ և անշարժ գույքի սեփականատերեր: Սակայն, Չայաստանի Չանրապետությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները չեն կարող հանդես գալ որպես քաղաքաշինական գործունեության մասնագիտացված մասնակիցներ՝ շինարարության իրականացնողներ կամ քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթեր մշակողներ, քանի որ ոչ Չայաստանի Չանրապետությունը և ոչ էլ տեղական ինքնակառավարման մարմինները չեն հանդիսանում լիցենզավորման ենթակա գործունեության տեսակներով զբաղվելու իրավունք ունեցող սուբյեկտներ:<sup>4</sup>

Խոսելով տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասնակցությանը շենքերի, շինությունների կառուցման և շենքերի, շինությունների շահագործման փուլերին, մեր կարծքով, անհրաժեշտ է կատարել որոշակի պարզաբանում, կապված վերջիններիս մասնակցությանը քաղաքաշինական գործունեության տարբեր փուլերին: Բանն այն է, որ քաղաքաշինական գործունեության պլանավորման փուլին մասնակցում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները, այն է՝ համայնքների ղեկավարներն ու համայնքների ավագանիները, որպես իրավաստեղծ գործունեություն իրականացնելու լիազորություններով օժտված մարմիններ: Սակայն որպես կառուցապատողներ կամ անշարժ գույքի սեփականատերեր, հանդես են գալիս ոչ թե տեղական ինքնակառավարման մարմինները, այլ համայնքները՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջոցով: Տեղական ինքնակառավարման մարմինները չեն հանդիսանում իրավունքի ինքնուրույն սուբյեկտներ, իրավունքի սուբյեկտ է հանդիսանում

---

<sup>4</sup> «Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 7

համայնքը: ՀՀ համայնքները իրավաբանական անձինք են<sup>5</sup>, որոնց առանձնահատկությունները սահմանվում են «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքով:

Մեկ հանգամանք ևս, որը, մեր կարծիքով, անհրաժեշտ է հիշել քաղաքաշինական գործունեությանը Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքների մասնակցության առումով, դա այն է, որ քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցների միջև այն իրավահարաբերություններում, որոնք կարգավորվում են քաղաքացիական իրավունքի նորմերով Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները այդ հարաբերությունների այլ մասնակիցների հետ հանդես են գալիս որպես իրավահավասար սուբյեկտներ: Օրինակ, եթե Հայաստանի Հանրապետությունը կամ որևէ համայնքը, լինելով կառուցապատող, որպես պատվիրատու շինարարական կապալի պայմանագիր է կնքում շինարարություն իրականացնող որևէ կազմակերպության /կապալառու/ հետ, ապա վերջիններս՝ որպես կապալի պայմանագրի կողմ, հնարավոր իրավունքների և պատրտականությունների ծավալի առումով որևէ կերպ չեն տարբերվում այլ սուբյեկտներից /ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանցից/:

**Քաղաքաշինական ոլորտի օրենսդրությունը,  
քաղաքաշինական գործունեությունը կարգավորող  
իրավական ակտերի, քաղաքաշինական նորմատիվ  
տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգ**

ՔՇՕ 15-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքաշինական գործունեությունը և դրա հետ կապված հարաբերությունները

---

<sup>5</sup> «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք, հոդված 4

կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը բաղկացած է «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքից, այլ օրենքներից և իրավական այլ ակտերից: Օրենքի այս դրույթում նշված «այլ օրենքների ու իրավական այլ ակտերի» բնույթի և ծավալների մասին մոտավոր պատկերացում կարելի է կազմել ՔՇՕ 15-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված դրույթից, որի համաձայն՝ քաղաքաշինական գործունեության հետ առնչվող հողային, ջրային, անտառային, օդային տարածքների, ընդերքի օգտագործման, շրջակա միջավայրի, հաշմանդամների սոցիալական պաշտպանության, պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանության, սեփականության, գույքային, ինչպես նաև հեղինակային իրավունքի իրականացման ժամանակ ծագող հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքներով և իրավական այլ ակտերով: Նշվածից երևում է, թե որքան բազբաբնույթ են քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունները, որոնք հետևաբար հանդիսանում են բազմաթիվ իրավական ակտերի կարգավորման առարկա: Իրոք, գործնականում հնարավոր չէր լինի նույնիսկ ամբողջությամբ թվարկել քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերը, բացի այդ, նման թվարկումը չէր ունենա որևէ կիրառական բնույթ: Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առնչությամբ ծագող այս կամ այն իրավահարաբերությունը կարգավորող իրավական ակտի որոշման առումով շատ ավելի կարևոր է հասկանալ այդ իրավահարաբերության բուն առարկան և բովանդակությունը, որոնք և կհանդիսանան այդ իրավահարաբերությունը կարգավորող իրավական ակտի որոշման «բանալին»: Օրինակի համար փորձենք դիտարկել այն իրավահարաբերությունները, որոնց մեկ կողմ է հանդես գալիս տեղական ինքնակառավարման մարմինը: ՔՇՕ 23-րդ հոդվածի համաձայն՝ համայնքում շինարարության թույլտվությունը տալիս է համայնքի ղեկավարը: Այն դեպքում, երբ կառուցապատողը դիմում է համայնքի

ղեկավարին շինարարության թույլտվություն ստանալու խնդրանքով, կառուցապատողի և համայնքի ղեկավարի միջև ծագում է իրավահարաբերություն, որի առարկան է հանդիսանում շինարարության տրամադրումը: Նշված դեպքում համայնքի ղեկավարը հանդես է գալիս որպես բարչական մարմին, իրականացնելով օրենքով իրեն վերապահված վարչական լիազորությունները: Հետևաբար տվյալ դեպքում կառուցապատողի և համայնքի ղեկավարի իրավահարաբերությունները հանդիսանում են վարչական իրավունքի նորմերի կարգավորման առարկա: Հետևաբար, համայնքի ղեկավարի գործողությունները տվյալ դեպքում կարգավորվում են ոչ միայն շինարարության թույլտվության տրամադրման կարգը սահմանող իրավական ակտով, որը, ի դեպ, մեր կողմից կքննարկվի հետագայում, այլ նաև վարչական մարմինների գործողությունների կարգը սահմանող այլ իրավական ակտերով: Մասնավորապես, որպես վարչական մարմին, համայնքի ղեկավարը կառուցապատողի դիմումի հիման վրա իրականացնում է վարչական վարույթ, որի իրականացման կարգը և պարտադիր պահանջները սահմանված են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքով:

Որպես համայնքի մասնակցությամբ իրավահարաբերության մեկ այլ օրինակ կարելի է դիտարկել այն դեպքը, երբ համայնքը, քաղաքաշինական գործունեությանը մասնակցում է որպես կառուցապատող: Ենթադրենք, որ համայնքի ղեկավարը, համայնքի անունից, որպես պատվիրատու, շինարարական կապալի պայմանագիր է կնքում լիցենզավորված շինարարական կազմակերպության հետ՝ համայնքում նոր մարզադահլիճի շենք կառուցելու համար: Տվյալ դեպքում համայնքի ղեկավարի և կապալառու կազմակերպության միջև կնքվում է քաղաքացիաիրավական պայմանագիր և նրանց հարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիական իրավունքի նորմերով, և մասնավորապես՝ ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի կապալի պայմանագրային հարաբերությունները կարգավորող համապատասխան



նորմերով: Տվյալ դեպքում համայնքի ղեկավարը հանդես է գալիս ոչ թե որպես վարչական մարմին, այլ որպես համայնքի ներկայացուցիչ, իսկ համայնքը, իր հերթին, հանդես է գալիս որպես քաղաքացիաիրավական հարաբերության ճիշտ այնպիսի սուբյեկտ, ինչպիսին կհանդիսանար ցանկացած այլ իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձ: Հետևաբար, համայնքի՝ որպես պատվիրատու և կապալառու շինարարական կազմակերպության միջև կապալի պայմանագրի կնքման և պայմանագրային պարտավորությունների կատարման կամ խախտման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունները կարգավորվում են ՀՀ ՔՕ սահմանված իրավական նորմերով:

Օրենքներից բացի, քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորման համակարգում մեծ տեղ են գրավում նաև ՀՀ կառավարության որոշումները, որոնցով հիմնականում սահմանվում են քաղաղաշինական ծրագրային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման կարգերը, ինչպես նաև ավելի տեխնիկական բնույթ ունեցող քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը, որոնք սահմանում են հուսալիության, շրջակա միջավայրի պահպանության, հակահրդեհային, սանիտարահիգիենիկ, հաշմանդամների տեղաշարժման մատչելիությունն ապահովող և այլ անհրաժեշտ նորմեր, կանոններ, ցուցանիշներ, ինչպես նաև նախագծման, իրականացման ու շահագործման ընթացքում որակի ապահովման պայմաններ՝ օբյեկտին, առանձին շենքին, շինությանը, կոնստրուկցիային կամ շինարարական նյութերին ներկայացվող պահանջներով:

Քաղաքաշինական գործունեության կազմակերպման և իրականացման համար կարևորագույն նշանակություն ունեն նաև քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման, այսուհետ՝ տարածական պլանավորման) փաստաթղթերը, որոնք, լինելով նորմատիվ իրավական ակտեր, հանդիսանում են նաև քաղաքաշինական գործունեության իրավական կարգավորման միջոց:

ՔՇՕ 17-րդ հոդվածի համաձայն քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերն են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման և տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագծերը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության մարզերի, ինչպես նաև մեկից ավելի համայնքների տարածքներ ընդգրկող տարածքային հատակագծման նախագծերը.

գ) Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը.

դ) գոտիավորման նախագծերը.

ե) բնակավայրերի պատմամշակութային հիմնավորումների, պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պահպանության գոտիների, բնության հատուկ պահպանվող տարածքների նախագծերը.

զ) լանդշաֆտային, առողջարանային, ռեկրեացիոն, գործառական այլ համակարգերի տարածքային կազմակերպման, ինչպես նաև արտադրական կարողությունների, ինժեներական, տրանսպորտային, կոմունալ և սոցիալական ենթակառուցվածքների տեղաբաշխման նախագծերը՝ հանրապետության և առանձին վարչատարածքային միավորների կամ դրանց խմբերի համար:

Չնայած վերը նշված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մանրամասն ուսումնասիրությունը չի հանդիսանում ներկայացվող ձեռնարկի ուսումնասիրության առարկան, սակայն մեր ուսումնասիրության առարկայի տեսանկյունից շատ կարևոր է հասկանալ այս փաստաթղթերի իրավական բնույթը: Այս բոլոր փաստաթղթերը /այդ թվում դրանց հավելվածները կազմող քարտեզները, սխեմաները կամ նախագծերը/ իրենցից ներկայացնում են նորմատիվ իրավական ակտեր, որոնք պարտադիր են կատարման դրանցով սահմանվող տարածքում քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների կողմից:

## ՉԼՈՒԽ 2. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ

### Կառուցապատման համար հողամասերի նկատմամբ իրավունքների ձեռքբերումը

Կառուցապատման համար նախատեսված հողամասի առկայությունը հանդիսանում է յուրաքանչյուր կառուցապատման նախագծի իրականացման համար անհրաժեշտ նախապայման: Ուսումնական ձեռնարկի այս բաժնում մենք կփորձենք պատասխանել այն հարցերին, թե որոնք են հանդիսանում կառուցապատման համար նախատեսված հողամասերը, ինչպիսի իրավունքներ պետք է ունենա կառուցապատողը այդ հողամասում կառուցապատման գործունեություն իրականացնելու նպատակով և որոնք են այդ իրավունքների ձեռքբերման հիմնական եղանակներն ու կարգը:

Սակայն, մինչև սույն բաժնի բուն առարկայի ուսումնասիրությանը անցնելը նախ նշենք, որ յուրաքանչյուր հողակտոր չէ որ կարող է դիտարկվել որպես հողամաս: Եթե հողակտոր կամ հողատարածք բառերը կարող են օգտագործվել առօրեական կյանքում երկրի մակերևութային շերտի /հողի/ որևէ հատվածի նկատմամբ, ապա «հողամաս» բառը ավելի իրավական հասկացություն է, որի սահմանումը տրված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 6-րդ հոդվածում, որի համաձայն՝

*Հողամասը հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մասն է, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք զրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:*

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից հողամաս կարող է անվանվել միայն որոշակի ամրագրված սահմանների ներսում գտնվող

այն հողակտորը, որին տրամադրվել է առանձին կադաստրային ծածկագիր և որը գրանցվել է անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

Այն հանգամանքը, թե արդյոք տվյալ հողամասը նախատեսված է կառուցապատման համար և ինչ տիպի կառուցապատում կարելի է իրականացնել այս կամ այն հողամասերում կախված է այդ հողամասերի թույլատրված օգտագործման սահմաններով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 8-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ հողամասի թույլատրված օգտագործումը հողամասի օգտագործումն է դրա նպատակային և գործառնական նշանակությամբ, ներառյալ՝ սահմանված իրավունքները և սահմանափակումները: Ինչպես տեսնում ենք, հողամասի թույլատրված օգտագործումը իր հերթին պայմանավորված է հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությամբ:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի համաձայն՝

*Հողերի նպատակային նշանակությունը որոշակի նպատակների համար հողերի օգտագործման և շահագործման պայմանների, հատկանիշների եւ առանձնահատկությունների համալիրն է:*

Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդը բաժանված է հետևյալ 9 նպատակային նշանակության հողերի՝

- 1) գյուղատնտեսական նշանակության.
- 2) բնակավայրերի.
- 3) արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության.
- 4) էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների.
- 5) հատուկ պահպանվող տարածքների.
- 6) հատուկ նշանակության.
- 7) անտառային.
- 8) ջրային.

9) պահուստային հողերի:

Յուրաքանչյուր նպատակային նշանակության հողերը իրենց հերթին բաժանվում են ըստ հողատեսքերի կամ գործառնական նշանակության: Ընդ որում, ըստ հողատեսքերի դասակարգվում են միայն գյուղատնտեսական և անտառային հողերը, մինչդեռ բոլոր մյուս կատեգորիաների հողերը դասակարգվում են ըստ գործառնական նշանակության:

Քանի որ կառուցապատման գործունեությունը հիմնականում իրականացվում է բնակավայրերի հողերում, ուստի առավել մանրամասն անդրադառնանք հենց այդ նպատակային նշանակության հողերի կազմին:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 10-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ բնակավայրերի հողեր են համարվում բնակավայրերի զարգացման, կենսագործունեության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման, կառուցապատման, բարեկարգման համար նախատեսված հողերը:

Բնակավայրերի հողերը, ըստ գործառնական նշանակության, դասակարգվում են՝

- 1) բնակելի կառուցապատման.
- 2) հասարակական կառուցապատման.
- 3) խառը կառուցապատման.
- 4) ընդհանուր օգտագործման հողերի.
- 5) այլ հողերի:

Բնակավայրերի հողերի դասակարգումը, ըստ գործառնական նշանակության, սահմանվում է հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմաներով և բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերով:

Բնակավայրերի հողերի գործառնական նշանակության անվանումները արդեն իսկ հուշում են թե ինչ տեսակի կառուցապատման գործունեություն կարող է իրականացվել այս կամ այն գործառնական նշանակություն ունեցող հողամասերում: Մասնավորապես, բնակելի կառուցապատման հողամասերը նախատեսված են անհատական

բնակելի տների, դրանց կից օժանդակ շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի, այգեգործական, բնակելի նշանակության առանձին շենքերի ու շինությունների կառուցման և սպասարկման համար, հասարակական կառուցապատման հողամասերը՝ բնակչության սոցիալական սպասարկման, վարչական ու հասարակական կազմակերպությունների և այլ հասարակական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար:

Ի տարբերություն բնակելի և հասարակական կառուցապատման հողերի, խառը կառուցապատման հողերում որևէ տիպի կառուցապատում չունի դերակշիռ նշանակություն: Ըստ այդմ, խառը կառուցապատման հողերը դա բնակելի, հասարակական կառուցապատման, ընդհանուր օգտագործման հողերի այնպիսի համադրությամբ կազմավորված տարածքներն են, որտեղ դրանցից որևէ մեկը գերակշիռ նշանակություն չունի:

Բնակավայրերի հողերի մյուս տեսակը՝ ընդհանուր օգտագործման հողերը, դա բնակավայրերի այն հողատարածքներն են, որոնք զբաղեցված են փողոցներով, հրապարակներով, զբոսայգիներով և հանրության կողմից օգտագործվող այլ տարածքներով: Չնայած այն հանգամանքին, որ ընդհանուր օգտագործման հողերի հիմնական օգտագործման նպատակը կառուցապատման իրականացումը չէ, սակայն դա չի նշանակում, որ մնան հողամասերում ընդհանրապես չի կարող իրականացվել որևէ կառուցապատում: Սակայն կառուցապատման գործունեությունը այս հողերում ունի այսպես կոչված «երկրորդական» նշանակություն, այսինքն՝ մնան հողերում պետք է կառուցվեն կամ տեղադրվեն միայն այնպիսի շինություններ, որոնք հիմնականում կծառայեն այդ հողերի՝ ըստ դրանց բուն գործառնական նշանակության օգտագործման նպատակին: Օրինակ, քաղաքային զբոսայգիների որոշ տարածքներում կարող են նախատեսվել բնակչության հանգստի կազմակերպման համար նախատեսված

շինություններ /սրճարաններ, առևտրի տաղավարներ, մանկական խաղահրապարակներ և այլն/, որոնց հիմնական նպատակն է հանդիսանում զբոսայգուն բնակչության հանգստի կազմակերպումը:

Անշուշտ ընթերցողի մոտ կարող է հարց առաջանալ, թե արդյո՞ք հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխումը որևէ կերպ կապված չէ այն հանգամանքից թե ում սեփականության ներքո է գտնվում այս կամ այն հողամասը: Իրականում բավականին դժվար է այս հարցին տալ միանշանակ պատասխան, քանի որ օրենսդրության համաձայն հողամասի սեփականության ձևը, կամ այլ կերպ ասած՝ տվյալ հողամասը հանդիսանում է քաղաքացու, իրավաբանական անձի, համայնքային կամ պետական սեփականություն, ուղղակիորեն չի ազդում հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակության սահմանման կամ փոփոխման վրա: Սակայն գործնականում որևէ բնակավայրում հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը սահմանվում է հաշվի առնելով տվյալ բնակավայրում արդեն իսկ ձևավորված հողօգտագործման և առկա կառուցապատման վիճակը, իսկ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխությունները հիմնականում վերաբերում են տվյալ բնակավայրում առկա՝ ազատ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողատարածություններին, որոնց նպատակային և գործառնական նշանակությունը սահմանվում կամ փոփոխվում են հաշվի առնելով տվյալ բնակավայրի նախատեսվող զարգացման հեռանկարները:

Մյուս կողմից՝ հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությունը որոշ դեպքերում ուղղակի ազդեցություն ունի հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի սուբյեկտների կազմի վրա: Առկա են որոշակի կատեգորիայի հողեր, որոնք կարող են սեփականության իրավունքով պատկանել բացառապես պետությանը կամ համայնքներին: Նման հողերը չեն կարող մասնավորեցվել՝ սեփականության իրավունքով փոխանցվել քաղաքացիներին կամ

իրավաբանական անձանց: Նման հողերի կազմը սահմանված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով: Ի թիվս այլ հողերի, նման հողերի կազմում են ներառված նաև մեր կողմից արդեն իսկ ներկայացված բնակավայրերի ընդհանուր օգտագործման տարածքները, որոնց թվին են դասվում մասնավորապես հրապարակները, փողոցները, ճանապարհները, գետափերը, զբոսայգիները, պուրակները, այգիները, լողափերը և ընդհանուր օգտագործման այլ տարածքները:

Այժմ անդրադառնանք այն հարցին, թե հողամասի նկատմամբ ինչպիսի իրավունքներ պետք է ունենան կառուցապատողները այդ հողամասերում կառուցապատման գործունեություն իրականացնելու նպատակով: Ինչպես արդեն նշել ենք քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցներին ներկայացնելու ընթացքում, որպես կառուցապատող կարող են հանդես գալ անշարժ գույքի սեփականատերերը և անշարժ գույքը փոփոխության ենթարկելու իրավունք ունեցող անձինք: Հետևաբար, հողամասի կառուցապատող ևս կարող է լինել ինչպես այդ հողամասի սեփականատերը, այնպես էլ այդ հողամասը փոփոխության ենթարկելու իրավունքով օժտված անձը: Այն դեպքում, երբ հողամասում կառուցապատում իրականացնող անձը հողամասի սեփականատերը չէ, կառուցապատողը հողամասում կառուցապատում իրականացնելու իրավունք է ձեռքբերում հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ, ընդ որում պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի համար նման իրավունքի տրամադրման դեպքերը խիստ սահմանափակ են: Դա պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ ՀՀ ՔՕ 202 հոդվածի 8-րդ կետի համաձայն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով կարող են փոխանցվել այլ անձանց միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով սահմանված՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց փոխանցումը սեփականության իրավունքով



արգելված է: ՀՀ հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունների ուսումնասիրության ընթացքում մենք արդեն անդրադարձել ենք պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողերին, որոնց մասնավորեցումը արգելված է, նշելով որ նման հողերի կազմը սահմանված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով:

ՀՀ ՔՕ 202 հոդվածի 8-րդ կետով սահմանված նորմը ըստ էության նշանակում է, որ եթե որևէ քաղաքացի կամ իրավաբանական անձ ցանկանում է կառուցապատման գործունեություն իրականացնել պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասում, ապա այդ նպատակով կառուցապատողը պետք է նախ պետությունից կամ համապատասխան համայնքից ձեռք բերի տվյալ հողամասը սեփականության իրավունքով: Սա նաև նշանակում է, որ եթե պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի մասնավորեցումը արգելված չէ, այսինքն՝ այդ հողամասը ընդգրկված չէ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերի կազմում, ապա կառուցապատում իրականացնելու նպատակով այդ հողամասը չի կարող տրամադրվել ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց օգտագործման, վարձակալության կամ որևէ այլ գույքային իրավունքով և կարող է փոխանցվել կառուցապատում իրականացնելու նպատակով միայն սեփականության իրավունքով: Պետք է նշել, որ ՀՀ ՔՕ 202 հոդվածի 8-րդ կետով սահմանված այդ իրավական նորմը գործում է ոչ այնքան վաղուց: Ի թիվս ՀՀ ՔՕ մեջ կատարված մի շարք այլ փոփոխությունների այն գործում է 2005 թվականի նոյեմբերից: Այս իրավական նորմը առավել ընկալելի է դառնում, երբ այն դիտարկվում է նույն ժամանակ ՀՀ ՔՕ սահմանված մեկ այլ իրավական նորմի համատեքստում: Խոսքը վերաբերում է ՀՀ ՔՕ 202-րդ հոդվածի 6-րդ կետով սահմանված այն դրույթին, որի համաձայն հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի

սեփականության իրավունք: Այսինքն, պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասում ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց կողմից կառուցվող շենքերի, շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունք է ձեռք բերում ոչ թե այդ շինությունները կառուցած անձը, այլ հողամասի սեփականատեր հանդիսացող Հայաստանի Հանրապետությունը: Հետևաբար, որպեսզի կառուցապատողը ձեռքբերի հողամասում իր կողմից կառուցված շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք, նա պետք է հանդիսանա այդ հողամասի սեփականատեր:

Ինչպես արդեն նշել ենք, ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված են որոշակի կատեգորիաների հողեր, որոնց մասնավորեցումը արգելված է: Սակայն, մասնավորացման արգելքը չի բացառում նման հողամասերում որոշակի կառուցապատման գործունեության իրականացումը, քանի որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերում գործնականում առաջանում է որոշակի շինությունների կառուցման անհրաժեշտություն /օրինակ՝ մեր կողմից արդեն իսկ քննարկված բնակավայրերի ընդհանուր օգտագործման տարածքներում բնակչության հանգստի կազմակերպման համար անհրաժեշտ շինությունների կառուցման դեպքը/:

ՀՀ ՔՕ 202-րդ հոդվածի 6-րդ կետով սահմանված պետական և համայնքային հողամասերի կառուցապատման նպատակով օգտագործման տրամադրման արգելքը սահմանելու հետ միաժամանակ չմասնավորեցվող հողամասերի կառուցապատման խնդրի լուծումը ապահովելու նպատակով ՀՀ ՔՕ-ում սահմանվեց նոր գույքային իրավունք՝ հողամասի կառուցապատման իրավունք: Եթե մինչ այդ գույքի սեփականատեր չհամարվող անձանց գույքային իրավունքների ցանկը սահմանափակվում էր երեքով, այն է՝ գույքի օգտագործում, սերվիտուտ և գրավ /ՀՀ քաղաղացիական օրենսգրքի 170 հոդված/, ապա 2005 թվականի նոյեմբերից դրանց ավելացավ ևս մեկ գույքային իրավունք՝ հողամասի կառուցապատման իրավունքը, որի սահմանումը

տրվեց ՀՀ քաղաղացիական օրենսգրքում նոր լրացված 204.1 հոդվածի 1-ին կետով, որի համաձայն՝

Այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը:

Ներկայացված սահմանումից երևում է, որ իր բովանդակությամբ կառուցապատման իրավունքը շատ մոտ է սեփականության իրավունքին, քանի որ ձեռք բերելով հողամասի կառուցապատման իրավունք, այդ իրավունքի սուբյեկտը իրավունք է ստանում ոչ միայն սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, այլ նաև վերակառուցել և նույնիսկ քանդել այդ շինությունները, այսինքն որոշելու իր կողմից կառուցված շինությունների ճակատագիրը: Այլ կերպ ասած, հողամասի կառուցապատման իրավունքը պարունակում է նաև գույքի տնօրինման իրավագործության որոշակի տարրեր, ինչը չի կարելի ասել մյուս գույքային իրավունքների մասին:

Ըստ էության հողամասի կառուցապատման իրավունքի գործողության ամբողջ ժամանակահատվածում հողամասի սեփականատերը փաստացի «գրկվում է» իր հողամասի օգտագործման և տիրապետման իրավագործություններից, որոնք ամբողջությամբ փոխանցվում են հողամասի կառուցապատողին: Իհարկե հողամասի սեփականատերը այս դեպքում ևս ձեռք է բերում իր հողամասում կառուցված շինությունների սեփականության իրավունքը, բայց այս դեպքում դա կրում է միայն ֆորմալ բնույթ, քանի որ հողամասի կառուցապատման իրավունքի գործողության ընթացքում հողամասի սեփականատերը մեկուսացված է այդ շինությունների օգտագործման և տիրապետման հնարավորությունից:

Իհարկե չհանդիսանալով հողամասում կառուցված շինությունների սեփականատեր՝ կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը չի կարող օտարել այդ շինությունները, սակայն ՀՀ քաղաղացիական օրենսգրքի 204.1 հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն այդ անձը կարող է տնօրինել հողամասի կառուցապատման իրավունքը, այդ թվում այն փոխանցել այլ անձի, ազատորեն օտարել, գրավ դնել, ինչպես նաև կատարել այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ: Ընդ որում կառուցապատողը կարող է բոլոր այս գործողությունները կատարել ազատորեն՝ առանց հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնության:

Ներկայացնելով հողամասի կառուցապատման իրավունքը՝ չի կարելի չանդրադառնալ կառուցապատողի կողմից հողամասում կառուցված շինությունների կարգավիճակին կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ավարտից հետո: ՀՀ քաղաղացիական օրենսգրքի նույն 204.1 հոդվածի 3-րդ կետը սահմանում է, որ կառուցապատման ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատողի կատարած անբաժանելի բարելավումները չեն հատուցվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Որպես անբաժանելի բարելավումներ՝ նշված իրավական նորմի իմաստով, առաջին հերթին իհարկե պետք է դիտարկել կառուցապատողի կողմից կառուցված շենքերն ու շինությունները, ինչպես նաև հողամասի այլ բարելավումները, մասնավորապես հողամասում իրականացված հողային աշխատանքների արդյունքում հողամասի բարելավումները, շենք, շինությունների շահագործման համար կառուցապատողի կողմից ենթակառուցվածքները /օրինակ՝ ջրամատակարարման, ջրահեռացման, էլեկտրամատակարարման համակարգերը և այլն/: Սակայն, ՀՀ ՔՕ նույն 204.1 հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված իրավական նորմը՝ դիսպոզիտիվ նորմ է, այսինքն՝ հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման կողմերը կարող են պայմագրով նախատեսել հողամասի անբաժանելի բարելավումների

հատուցման կամ պահպանման այլ կարգ և պայմաններ, օրինակ՝ պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ կառուցապատման պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտից հետո անբաժանելի բարելավումները, որոնք անցնում են հողամասի սեփականատիրոջը, որոշակի արժեքով պետք է հատուցվեն հողամասի սեփականատիրոջ կողմից:

Այսպիսով, պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց կառուցապատման նպատակով տրամադրման կարգը և պայմանները կարելի է ամփոփել հետևյալ հիմնական սկզբունքով՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կարող են կառուցապատման նպատակով փոխանցվել քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված՝ մասնավորեցումն արգելված հողամասերի, որոնք կառուցապատման նպատակով տրամադրվում են հողամասի կառուցապատման իրավունքով:

Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը կամ կառուցապատման իրավունքի տրամադրումը իրականացվում է ՀՀ հողային օրենսգրքով և դրա հիման վրա ՀՀ կառավարության որոշմամբ սահմանված հատուկ կարգով: Չանդրադառնալով այդ կարգի մանրամասներին նշենք, որ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող՝ չկառուցապատված հողամասերը կառուցապատման նպատակով հիմնականում օտարվում են աճուրդով, իսկ հողամասերի կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է նրցութային կարգով, բացառությամբ ՀՀ կառավարության կողմից սահմանված որոշակի դեպքերի: Նման դեպքերից կարելի է օրինակ նշել մինչև 20 քառ. մետր մակերեսով ավտոտնակների, կրպակների, առևտրի և սպասարկման այլ օբյեկտների

կառուցման համար հողամասերի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման դեպքերը:

Ի տարբերություն պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի, հողի սեփականության իրավունքի այլ սուբյեկտներին, մասնավորապես ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի կառուցապատման իրավական կարգավորումը ավելի «ճկուն է»: Այս դեպքում ևս հողամասում կառուցապատման գործունեություն իրականացնելու իրավունքը պատկանում է հողամասի սեփականատիրոջը: Սակայն, ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վրա չի տարածվում ՀՀ ՔՕ 202-րդ հոդվածի 6-րդ կետով նախատեսված սահմանափակումը, ուստի նման հողամասերը այլ անձանց կառուցապատման նպատակով կարող են ոչ միայն օտարվել կամ տրամադրվել կառուցապատման իրավունքով, ինչը իհարկե արգելված չէ, այլ կարող են տրամադրվել նաև օգտագործման իրավունքով՝ վարձակալությամբ կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով: Վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասում վարձակալի /օգտագործողի/ կողմից շինությունների կառուցման իրավահարաբերությունների վրա ևս տարածվում է ՀՀ ՔՕ 202-րդ հոդվածի 6-րդ կետով սահմանված այն դրույթը, որի համաձայն այդ հողամասում կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը ձեռք է բերում հողամասի սեփականատերը: Հողամասի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրի գործողության ժամկետն ավարտվելիս վարձակալի կողմից հողամասում կառուցված շինությունների և հողամասում իրականացված այլ անբաժանելի բարելավումների հատուցման կարգը սահմանվում է ՀՀ ՔՕ 626-րդ հոդվածով սահմանված կանոններով, որոնց համաձայն՝

Եթե վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, պայմանագիրը դադարելուց հետո վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով, եթե այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով:

Վարձակալի կողմից առանց վարձատուի համաձայնության վարձակալած գույքից կատարած անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Ինչպես տեսնում ենք, վերը նշված իրավական նորմերը ևս ունեն դիսպոզիտիվ բնույթ, այսինքն կիրառվում են այն դեպքում, երբ այլ բան նախատեսված չէ վարձակալության պայմանագրով: Ընդ որում, հողամասի վարձակալության պայմանագրի կողմերը ազատ են իրենց հայեցողությամբ պայմանագրում նախատեսել հողամասը անբաժանելի բարելավումների ենթարկելու կարգը սահմանող և նույնիսկ նման բարելավումների իրականացումը իսպառ արգելող ցանկացած՝ օրենքին չհակասող պայման:

Պետք է նշել, որ գործնականում շատ քիչ են հանդիպում այն դեպքերը, երբ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը օգտագործման իրավունքով սեփականատերերի կողմից տրամադրվում են այլ անձանց՝ կառուցապատման նպատակով: Դա մեծապես պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ կառուցապատողը նման դեպքերում ձեռք չի բերում իր կողմից կառուցված շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունք: Հետևաբար, ձեռնարկատիրական գործունեության իրականացման տեսանկյունից նման իրավական ռեժիմը ձեռնտու չէ որևէ կառուցապատողի, որը կատարելով ներդրում ի վերջո չի դառնում իր կողմից ստեղծված «արտադրանքի» սեփականատեր: Անշուշտ, հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությամբ նման դեպքերում կառուցապատողը կարող է այլ անձի օտարել, այդ թվում նաև վաճառել,

հողամասի և դրա վրա կառուցված շինությունների վարձակալության իրավունքը, սակայն դա իհարկե համարժեք չէ սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասի և շինությունների օտարմանը:

Եզրափակելով քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց պատկանող հողամասերի կառուցապատման առանձնահատկությունների ուսումնասիրությունը, պետք է նշենք, որ ի տարբերություն պետական և համայնքային հողամասերի օտարման կամ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման, քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց պատկանող հողամասերի օտարման, կառուցապատման կամ օգտագործման իրավունքի տրամադրման համար որևէ հատուկ կարգ նախատեսված չէ: Քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց պատկանող հողամասերը օտարվում են կամ օգտագործման են տրամադրվում այլ անձանց հողամասի սեփականատիրոջ հայեցողությամբ և սեփականատերը իրավասու է իր հողամասը տնօրինելու /օտարելու, օգտագործման տրամադրելու և այլն/ օրենքով չարգելված ցանկացած եղանակով:

Խոսելով կառուցապատման նպատակով հողամասերի ձեռքբերման մասին հնարավոր չէ շրջանցել ներկայումս Հայաստանի Հանրապետությունում, և մասնավորապես՝ Երան քաղաքում քաղաքաշինական լայնածավալ ծրագրերի իրականացման ընթացքում կառուցապատման համար անհրաժեշտ տարածքների ապահովման նպատակով բավականին լայն կիրառություն ստացած՝ հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման գործընթացը: Այս գործընթացի իրականացման օրինակներից է մեզ բոլորիս քաջածանոթ «Հյուսիսային պողոտայի» կառուցապատման ծրագիրը, Երևան քաղաքի Կենտրոնի մի շարք այլ տարածքների, այդ թվում՝ Կոնդ, Կոզեռն, 33-րդ թաղամասերի կառուցապատման ծրագրերն են: Ի տարբերություն մեր կողմից արդեն իսկ քննարկված՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի



կառուցապատման համար օտարման և տրամադրման դեպքերի, երբ քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց կառուցապատման նպատակով տրամադրվում են պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր, հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման դեպքում տեղի է ունենում ուղղակիորեն հակառակ մի գործընթաց, երբ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը օրենքով սահմանված կարգով օտարվում է դրա սեփականատերերից՝ պետության և հասարակության կարիքների համար՝ հանրության համար բացառիկ կարևորություն ունեցող գործառնությունների իրականացումը ապահովելու համար: Պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման իրավական հնարավորությունը նախատեսված է բազմաթիվ, այդ թվում նաև տնտեսապես առավել զարգացած արևմտյան բոլոր երկրներում: Չնայած այն հանգամանքին, որ տարբեր երկրների օրենսդրություններով կարող են նախատեսվել սեփականության օտարման տարբեր ընթացակարգեր, սկսած սեփականության օտարման մասին որոշման ընդունումից, մինչև սեփականության օտարման իրավական ձևակերպման ընթացակարգերի սահմանումը, սակայն գրեթե բոլոր երկրներում սեփականության օտարման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, որ այս իրավական «գործիքը» կիրառվում է այն ժամանակ, երբ առկա է անհատական և հանրային շահերի «բախում» և հանրային շահը գերակայում է անհատական շահի նկատմամբ: Փորձենք ներկայացնել այս սկզբունքի իմաստը մեկ պարզ օրինակի վրա: Պատկերացնենք հեռավոր լեռնային մի բնակավայր, որը բնական գազով ապահովելու համար անհրաժեշտ է կառուցել նոր գազատար: Ընդ որում, ելնելով տեղանքի առանձնահատկություններից, նախագծվող գազատարը ացնում է ոչ միայն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերով, այլ դրա մի մասը պետք է անցնի նաև ֆիզիկական անձին սեփականության իրավունքով

պատկանող հողամասով: Յետևաբար, գազատարի շինարարության նպատակով պետք է ստանալ տվյալ հողամասի սեփականատիրոջ համաձայնությունը: Իսկ ի՞նչ անել, եթե հողամասի սեփականատերը չի տալիս իր համաձայնությունը գազատարը իր հողամասով անցկացնելու համար: Արդյո՞ք սա նշանակում է, որ մի ամբողջ բնակավայրի համար կենսական նշանակություն ունեցող կառույցը չպետք է իրականացվի մեկ հողամասի սեփականատիրոջ անհամաձայնության հետևանքով: Պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման հնարավորության բացակայության դեպքում տվյալ հողամասի սեփականատերը ըստ էության հայտնվում է «մենաշնորհային» դիրքում և հնարավորություն է ստանում «թելադրելու» իր պայմանները, սկսած գազատարը կառուցելու համար իր հողամասի կամ դրա մի մասի օտարման համար ակնհայտորեն և չարդարացված բարձր գին պահանջելուց և վերջացրած նրանով, որ այդ անձը ուղղակիորեն կարող է ձախողել գազատարի կառուցումը՝ մերժելով դրա անցկացումը իրեն պատկանող հողամասի վրայով: Տվյալ դեպքում իրադրությունը հանգեց անհատական և հանրային շահերի «բախման» դասական օրինակի, երբ մի կողմից հողամասի սեփականատերը, օգտագործելով իր «մենաշնորհային» դիրքը իհարկե ցանկանում է առավելագույն օգուտ քաղել դրանից, իսկ մյուս կողմում՝ ամբողջ բնակավայրի բնակիչների շահն է, որոնց համար կարևոր է իրենց բնակավայրի ապահովումը բնական գազով: Ահա այսպիսի դեպքերում է, որ կիրառության մեջ է դրվում պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման իրավական մեխանիզմը, որի կիրառումը հնարավորություն է տալիս խնդրո առարկա հանդիսացող հողամասը նախնական համարժեք փոխհատուցում տրամադրելով ձեռքբերել դրա սեփականատիրոջից, դրանով իսկ թույլ չտալով սեփականատիրոջը չարաշահել իր «մենաշնորհային» դիրքը կամ խոչընդոտել հանրության համար կենսական նշանակություն ունեցող ծրագրի իրականացմանը:

Մեր կողմից քննարկված այս պարզեցված օրինակում առկա էր ընդհանենը մեկ անհատի և մի ամբողջ բնակավայրի բնակիչների շահերի բախում, որի պարագայում հանրության, այսինքն՝ տվյալ բնակավայրի բնակչության շահը ակնհայտորեն գերակայում էր անհատի շահերի նկատմամբ: Սակայն գործնականում քաղաքաշինական լայնածավալ ծրագրերի իրականացման ընթացքում հանրային շահերին հակադրվում են ոչ թե մեկ առանձին անհատի, այլ շատ ավելի մեծ քանակով սեփականատերերի շահերը /օրինակ՝ «Հյուսիսային պողոտայի» կառուցապատման ծրագիրը, որի իրականացման համար պետության կարիքների համար օտարվեցին Երևանի կենտրոնում գտնվող՝ բազմաթիվ սեփականատերերի պատկանող անշարժ գույքի միավորներ/: Իսկ որո՞նք են այն նպատակները, որոնց իրականացման համար քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց սեփականությունը կարող է օտարվել պետության և հասարակության կարիքների համար: Այս հարցին պատասխանելու, ինչպես նաև սեփականության օտարման ընթացակարգը ներկայացնելու նպատակով քննարկենք Հայաստանի Հանրապետությունում պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման իրավական կարգավորումը, որի հիմքում ընկած է ՀՀ Սահմանադրության 31-րդ հոդվածով սահմանված նորմը, ըստ որի սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահերի դեպքերում, օրենքով սահմանված կարգով, նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ: Դրան համապատասխան՝ հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հիմքերը, կարգը, օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման տրման կարգը, բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի հասկացությունը և դրա որոշման կարգը սահմանվում են «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքով: Վերջինիս 3-րդ և 4-րդ հոդվածների համաձայն՝ հասարակության և պետության կարիքների համար

սեփականության օտարման սահմանադրական հիմքը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահն է, որի որոշման սկզբունքներն են՝

ա) հանրային շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից.

բ) գերակա հանրային շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման.

գ) գերակա հանրային շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը.

դ) հանրային շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ.

ե) գերակա հանրային շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:

Գերակա հանրային շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝

ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը.

գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը.

դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը.

ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակութային զարգացման ապահովումը.

զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ուղիների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական

կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը.

ե) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը.

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:

Պետք է նշել, որ մինչ օրս Հայաստանում պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման դեպքերի մեծամասնությունը հիմնավորվել է «զ» կետով սահմանված՝ քաղաքաշինական կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովման նպատակներով, թեև առկա են նաև դեպքեր, երբ սեփականության օտարումը հիմնավորվել է պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովման նպատակով:

Չանդրադառնալով պետության և հասարակության կարիքների համար սեփականության օտարման գործընթացի ընթացակարգային մանրամասնություններին, որոնք սահմանված են օրենքով և դրա հիման վրա ընդունված նորմատիվ իրավական այլ ակտերով, ներկայացնենք Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված այն հիմնական դրույթները, որոնք մեր կարծիքով կարևոր են սեփականության օտարման գործընթացի հիմքերի և կարգի ճիշտ ընկալման համար: Եվ այսպես՝

1. Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարվում է միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու դեպքում: Կառավարության նման որոշման մեջ պետք է պարտադիր սահմանվեն՝

ա) այն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահը, որի համար պետք է օտարվի սեփականությունը.

բ) օտարվող սեփականության ձեռքբերողը.

զ) օտարման ենթակա սեփականության իրավունքի օբյեկտները (հասցեները կամ գտնվելու վայրը կամ այլ տվյալներ, որոնցով տվյալ սեփականությունը տարբերվում է այլ սեփականությունից)։

դ) սեփականության օտարման գործընթացն սկսելու վերջնական ժամկետը, որը, անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների օտարման դեպքում, չի կարող հինգ տարուց ավելի սահմանվել՝ սկսած բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու օրվանից։

ե) տվյալ օտարման գործառույթների իրականացումը համակարգող, իսկ եթե ձեռքբերողը պետությունն է, ապա նաև սեփականության օտարման գործառույթների իրականացման համար պատասխանատու պետական մարմինը (այսուհետ՝ լիազոր մարմին)։

զ) այլ անհրաժեշտ տվյալներ։

2. Բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ շահագրգիռ այլ անձի կողմից կարող է բողոքարկվել դատարան՝ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկ ամսվա ընթացքում։

3. Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունը կարող է օտարվել հոգուտ պետության, համայնքի կամ կազմակերպության։ Չնայած նրան, թե ով է հանդիսանում սեփականության ձեռքբերողը, սեփականության օտարումը կարող է իրականացվել միայն կառավարության կողմից օտարման նպատակը բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու դեպքում իսկ օտարված սեփականությունը կարող է ձեռքբերողի կողմից օգտագործվել միայն այն նպատակով, որը հանդիսացել է նշված սեփականության օտարման հիմնավորումը։

4. Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում, ընդ որում համարժեք է համարվում

օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը:

5. Սեփականության օտարումը իրականացվում է օտարվող գույքի սեփականատիրոջ և ձեռքբերողի միջև սեփականության օտարման մասին պայմանագրի հիման վրա: Եթե օտարվող գույքի սեփականատերը իրաժարվում է ձեռքբերողի հետ գույքի օտարման պայմանագիր կնքելուց, ապա սեփականության օտարումը իրականացվում է դատական կարգով, ընդ որում ձեռքբերողի հայցով դատական քննության առարկա կարող է լինել միայն փոխհատուցման չափի հարցը: Դատական կարգով սեփականությունն օտարված է համարվում հետևյալ պայմաններով՝

ա) ձեռքբերողը պարտավոր է դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը, եթե այդպիսին կա, դեպոզիտ հանձնել դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ օրվա ընթացքում.

բ) սեփականատերը պարտավոր է դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց և ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը (եթե այդպիսին նախատեսված է դատարանի կողմից) դեպոզիտ հաշվին հանձնելուց հետո՝ հինգ օրվա, իսկ անշարժ գույքը՝ երկամսյա ժամկետում հանձնել ձեռքբերողին:

## **Կառուցապատման գործունեության փաստաթղթային ապահովումը**

Նախորդ բաժնում մենք քննարկեցինք կառուցապատման համար հողամասերի ձեռքբերման հետ կապված իրավական խնդիրները, մշտնջենք որ հողամասի ձեռքբերումը ըստ էության հանդիսանում է ցանկացած կառուցապատման նախագծի իրականացման առաջին քայլը:

Այժմ փորձենք ներկայացնել, թե իրավական տեսանկյունից ինչպիսի փուլերից է բաղկացած շենքերի և շինությունների նախագծման և կառուցման գործընթացը և ինչպիսի փաստաթղթեր են պահանջվում յուրաքանչյուր փուլի իրականացման համար:

Կառուցապատման գործընթացի իրականացման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը՝ ըստ կառուցապատման գործընթացի հիմնական փուլերի հետևյալն են՝

1. ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք,
2. շենքերի, շինությունների կառուցման նախագիծ.
3. շինարարության թույլտվություն.
4. ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրման ակտ:

### **Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք**

Յուրաքանչյուր կառուցապատման նախագծի իրականացման համար կառուցապատողը նախ պետք է ստանա նախագծային փաստաթղթերի համար անհրաժեշտ ելակետային տվյալները, որոնք կառուցապատողին տրամադրվում են հատուկ փաստաթղթի՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տեսքով:

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 29.08.02թ. N 1473-Ն որոշմամբ: Նշված որոշմամբ հաստատված կարգի 2-րդ կետի համաձայն՝



Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը փաստաթուղթ է, որը Հայաստանի Հանրապետության իրավական ակտերով, տարածական պլանավորման փաստաթղթերով, բնակավայրի քաղաքաշինական կանոնադրությամբ, ինչպես նաև քաղաքաշինական, պատմամշակութային ժառանգության, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային, հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության և այլ նորմատիվ պահանջներին համապատասխան սահմանում է տվյալ տարածքում քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի նախագծային փաստաթղթերի մշակման պարտադիր պայմաններ, պահանջներ ու սահմանափակումներ:

Ստորև ներկայացնում ենք ՀՀ կառավարության 29.08.02թ. N 1473-Ն որոշմամբ հաստատված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի ձևը:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

----- մարզ

----- համայնք

ՀԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱՀԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱՐԴԱՆՔ N

----- 200 □.

Օբյեկտ \_\_\_\_\_  
(կառուցվող, վերակառուցվող, ուժեղացվող, վերականգնվող օբյեկտի անվանումը, հակիրճ բնորոշումը, հզորությունը)

\_\_\_\_\_ նախագծային փաստաթղթերի մշակման  
(նախագծման փուլերը)

Հասցեն \_\_\_\_\_  
(շինարարական կամ փոստային հասցեն)

Կառուցապատող \_\_\_\_\_  
(կազմակերպության անվանումը, անհայտ անձի անունը, ազգանունը, հասցեն, հեռախոսահամարը)

Առաջադրանքի տրամադրման հիմքը \_\_\_\_\_

(կառուցապատման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հողամասի տրամադրման, անշարժ գույքի փոփոխման, քաղաքաշինական այլ գործունեության հետ առնչվող անհրաժեշտ փաստաթղթերը)

## ՆԱԽԱԳԾՎՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹՍԱԳԻՐԸ

Հողամասը գտնվում է \_\_\_\_\_  
(բնակավայրի կենտրոնական, բնակելի կառուցապատման, արտադրական, հասարակական, կրմունալ, հուշարձանների պահպանական, հանգստի գոտիներում և այլն)

Հողամասի չափերը \_\_\_\_\_  
(հողամասի մակերեսը (հա)

Հողամասի առկա վիճակը \_\_\_\_\_  
(ռելիեֆի բնութագիրը, շենքերի առկայությունը (օգտագործումը, նշանակությունը, հարկայնությունը, պատերի նյութը և այլն), կանաչապատումը, բարեկարգումը և այլն՝ կից սխեմայով՝ Մ 1:500)

Տրանսպորտային պայմանները \_\_\_\_\_  
(ճանապարհների առկայությունը, երկաթուղային տրանսպորտի մոտեցումները և այլն)

Բնժեներական սարքավորումներ \_\_\_\_\_  
(նախագծվող կամ կից տարածքով անցնող ինժեներական ենթակառուցվածքները)

Կից հողամասեր \_\_\_\_\_  
(կից հողօգտագործումների անվանումը և դրանց սահմանները՝ համաձայն ներկայացված սխեմայի)

Բնության և մշակույթի հուշարձաններ \_\_\_\_\_  
(հուշարձանի անվանումը, կարգավիճակը և այլն)

Հատակագծային սահմանափակումներ \_\_\_\_\_  
(տեղանքում գործող արտադրական, պաշտպանվող օբյեկտների, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների և այլ օբյեկտների նկատմամբ սահմանափակումները, այդ թվում՝ սերվիտուտները)

## ՆԱԽԱԳԾՍՑԻՆ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐ

Ճարտարապետահատակագծային պահանջներ \_\_\_\_\_  
(Էլեկտրոլ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներից, առկա քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի դրույթներից կամ դրանց բացակայության դեպքում՝ կազմավորված (կազմավորվող) քաղաքաշինական միջավայրի պայմաններից)

օբյեկտի հեռավորությունը կարմիր գծից -----

հեռավորությունը հարևան հողակտորներից (օբյեկտներից) -----

թույլատրելի բարձրությունը -----

կառուցապատման խտությունը -----

(կառույցի (կառույցների) ընդհանուր մակերեսի հարաբերությունը -----

հողամասի մակերեսին)

կառուցապատման տոկոսը -----

(կառուցապատվող (անջրանցիկ) տարածքի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին՝ տոկոսներով) -----  
կանաչապատման տոկոսը  
(կանաչապատ տարածքի հարաբերությունը հողամասի մակերեսին՝ տոկոսներով) -----  
այլ պահանջներ -----

Նդրամատում գտնվող շենքերի ու շինությունների իրացման կամ տեղափոխման հետ կապված պահանջները \_\_\_\_\_  
Ստորգետնյա, կիսանկուղի և առաջին հարկերի տարածքների օգտագործման պայմանները \_\_\_\_\_

Ինժեներական սարքավորումներ, ցանցեր \_\_\_\_\_  
ջրամատակարարում \_\_\_\_\_  
կոյուղի \_\_\_\_\_  
հեռախոսային ցանց \_\_\_\_\_  
տաք ջրամատակարարում \_\_\_\_\_  
էլեկտրամատակարարում \_\_\_\_\_  
գազամատակարարում \_\_\_\_\_  
թույլ հոսանքներ \_\_\_\_\_  
աղբահանում \_\_\_\_\_

Տարածքի ինժեներական նախապատրաստում \_\_\_\_\_  
(ռելիեֆի կազմակերպման, ջրահեռացման, ինժեներական պաշտպանության միջոցառումները) Բարեկարգում \_\_\_\_\_

(լանջաֆոտային ճարտարապետության վերաբերյալ պահանջները, կանաչապատում, ճարտարապետական փոքր ձևեր, ցանկապատում, գովազդ և այլն) Շինարարական նյութեր \_\_\_\_\_  
(շինարարական նյութերի օգտագործման վերաբերյալ առաջարկությունները)

Պաշտպանական կառույցներ \_\_\_\_\_  
(արտակարգ իրավիճակներում մարդկանց և օբյեկտների պաշտպանության միջոցառումները) Հակահրդեհային պահանջներ \_\_\_\_\_

(հակահրդեհային անվտանգության ապահովման միջոցառումները) Հաշմանդամների և բնակչության սակավաշարժ խմբերի պաշտպանության միջոցառումներ \_\_\_\_\_

Շրջակա միջավայրի պահպանում \_\_\_\_\_  
(շրջակա միջավայրը վտանգավոր ազդեցությունից բացառելու միջոցառումները) Շինարարության կազմակերպում \_\_\_\_\_

(առաջարկություններ շինարարության հետ կապված անբարենպաստ ազդեցության բացառման, քաղաքային տնտեսության և տրանսպորտի անխափան աշխատանքի ապահովման վերաբերյալ)

**ԼՐԱՑՈՒՑԻԶԻԶ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ**

Սիջանկյալ համաձայնեցում \_\_\_\_\_  
(քաղաքաշինական խորհրդում նյութերի նախնական համաձայնեցումը) Հասարակական քննարկումներ \_\_\_\_\_  
(Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված

դեպքերում և կարգով)

Համաձայնեցումներ \_\_\_\_\_

(նշվում են տվյալ օբյեկտի փորձաքննության և համաձայնեցման՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները՝ հուշարձանների ու բնության պահպանության և այլ լիազորված մարմինների հետ)

Առաջադրանքի գործողության ժամկետը \_\_\_\_\_

Այլ պայմաններ \_\_\_\_\_

ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՂԵԿԱՎԱՐ

(ՀՀ ՄԱՐԶՊԵՏ,

ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ) \_\_\_\_\_

(ստորագրությունը)

\_\_\_\_\_ (անունը, ազգանունը)

Կ. Տ.

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը պարտադիր է բոլոր այն դեպքերում երբ շենք, շինությունների կառուցման համար պահանջվում է շինարարության թույլտվություն: Շինարարության թույլտվության տրամադրման կարգը ներկայացնելիս, մենք կանդիդատանք այն դեպքերին, երբ կառուցապատման գործունեություն իրականացնելու համար շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում: Պետք է նշել, որ այդ դեպքերը հիմնականում վերաբերում են շենքերի, շինությունների ներքին հարդարման աշխատանքներին, ուստի հիմնականում շենք, շինությունների կառուցման, վերակառուցման, ուժեղացման համար շինարարության թույլտվությունը պարտադիր է: Նշենք նաև, որ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի և շինարարության թույլտվության միջև նման «կապը» պայմանավորված է այն հանգամանքով, որ շինարարության թույլտվությունը տրամադրվում է արդեն իսկ մշակված և սահմանված կարգով համաձայնեցված կառուցման նախագծի հիման վրա, որն իր հերթին չի կարող մշակվել առանց ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի առկայության:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող անշարժ գույքի համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը կառուցապատողին տալիս է համայնքի ղեկավարը /այդ թվում Երևանի քաղաքապետը/, իսկ համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում մարզպետը:

Կապված այն հանգամանիքից, թե որտեղ է գտնվում անշարժ գույքը, կառուցապատողը ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք ստանալու համար համայնքի ղեկավարին կամ մարզպետին ներկայացնում է սահմանված ձևի հայտ, որտեղ նշվում են նախագծվող օբյեկտի հասցեն, նշանակությունը, նախատեսվող մակերեսը, հարկերի թիվը կամ շենքի և շինության վերափոխման, վերակառուցման, գործառական նշանակության փոփոխման նպատակը

և կառուցապատողի ցանկությանը՝ օբյեկտի վերաբերյալ այլ լրացուցիչ տվյալներ: Հայտին պետք է կցվեն նաև հետևյալ փաստաթղթերը՝

ա) կառուցապատվող հողամասի հատակագիծը՝ նախագծվող օբյեկտի առաջարկվող տեղանշմամբ, իսկ կառույցի գործառնական նշանակության փոփոխության դեպքում՝ նաև վերջինիս հատակագիծը (հատակագծերը):

բ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործողի՝ անշարժ գույքը փոփոխելու իրավունքը հաստատող փաստաթղթի պատճենը:

Համայնքի ղեկավարը կամ մարզպետը կառուցապատողի կողմից ներկայացված հայտը քննարկում են 20-օրյա ժամկետում, որից հետո կառուցապատողին տրամադրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը կամ առաջադրանքի տրամադրումը մերժվում է: Ընդ որում, առաջադրանքի տրամադրումը կարող է մերժվել միայն հետևյալ հիմնավորումներով՝

ա) եթե կառուցապատողը հայտում ամրագրել է այնպիսի ցուցանիշներ (պայմաններ), որոնք հակասում են տվյալ տարածքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի (դրանց առկայության դեպքում), ինչպես նաև քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային և այլ նորմատիվ փաստաթղթերի պահանջներին:

բ) ներկայացվող փաստաթղթերը պարունակում են սխալ կամ իրականությանը չհամապատասխանող տեղեկություններ:

Ինչպես տեսնում ենք ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրումը մերժելու հիմքերը խիստ սահմանափակ են, ընդ որում առաջադրանքի տրամադրման համար լիազորված մարմնի /համայնքի ղեկավարը կամ մարզպետը/ կողմից առաջադրանքի տրամադրումը մերժելը պետք է լինի հիմնավոր, ինչը նշանակում է, որ օրինակ «բ» կետով սահմանված հիմքով առաջադրանքի տրամադրումը մերժելիս լիազոր մարմինը պետք է հստակ նշվեն ներկայացված

փաստաթղթերում առկա՝ սխալ կամ իրականությանը չհամապատասխանող այն տեղեկությունները, որոնց առկայությունը հիմք է հանդիսացել առաջադրանքի տրամադրումը մերժելու համար:

Կառուցապատողի կողմից ներկայացված հայտի քննարկման կարգը և պայմանների վերաբերյալ ամբողջական պատկերացում կազմելու համար անհրաժեշտ է նշել, որ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրման կարգը սահմանող ՀՀ կառավարության արդեն իսկ հիշատակված որոշումից բացի կառուցապատողի դիմումի հիման վրա կառուցապատողի և լիազոր մարմնի միջև ծագող իրավահարաբերությունները կարգավորվում են նաև «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքով: Այսպես, կառուցապատողի կողմից ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք ստանալու հայտը ստանալու օրվանից համապատասխան վարչական մարմնում /համայնքի ղեկավարի կամ նարզպետի աշխատակազմերում/ հարուցված է համարվում վարչական վարույթ, որը պետք է իրականացվի վերը նշված օրենքով սահմանված կարգով: Վարչական մարմնում հարուցված վարույթի իրականացման արդյունքում համայնքի ղեկավարի կամ նարզպետի կողմից ընդունվում է վարչական ակտ՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրելու կամ դրա տրամադրումը մերժելու մասին:

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրումը մերժվելու դեպքում կառուցապատողը կարող է համապատասխան փոփոխություններ կատարել մերժված հայտում ու ներկայացվող փաստաթղթերում և կրկին հայտ ներկայացնել իրավասու մարմին, ընդ որում կրկնակի հայտը վերջինս քննարկում է տաս օրվա ընթացքում և տրամադրված մերժման համար հիմք հանդիսացած պատճառները վերացված լինելու դեպքում կառուցապատողին տալիս ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք:

## Շենքերի, շինությունների կառուցման նախագծեր

Ըստ ՀՀ կառավարության 21.12.1998թ. N 812 որոշմամբ հաստատված «Բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի ու շինությունների նախագծերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման» կարգի 2-րդ կետի՝

բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի ու շինությունների կառուցման, վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, գործառական նշանակության փոփոխման, ինչպես նաև բարեկարգման (ներառյալ՝ քանդման) նախագծերը ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր են, որոնց մշակման պատվիրատու են հանդիսանում օրենքով սահմանված կառուցապատողի իրավագործություններով օժտված քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները:

Ինչպես երևում է ներկայացված սահմանումից նախագիծ է պահանջվում ոչ միայն շենքերի և շինությունների կառուցման, այլ նաև դրանց վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, գործառական նշանակության փոփոխման, ինչպես նաև բարեկարգման (ներառյալ՝ քանդման) աշխատանքների իրականացման համար: Ուսումնասիրության պարզության համար այս բոլոր տիպի նախագծերը մեր կողմից հետագայում կանվանվեն ընդհանրացված անվանումով՝ որպես կառուցման նախագծեր, ինչը մեր կարծիքով հնարավոր է, քանի որ նախագծերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման կարգը վերը նշված բոլոր տիպի նախագծերի համար նույնն է:

ՀՀ կառավարության 21.12.1998թ. N 812 որոշմամբ հաստատված «Բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի ու շինությունների նախագծերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման» կարգի համաձայն՝



Պատվիրատուն համապատասխան լիցենզիա ունեցող՝ նախագծային աշխատանքներ իրականացնող կապալառուի հետ կնքում է պայմանագիր և նրան հանձնում՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2002 թվականի օգոստոսի 29-ի N 1473-Ն որոշմամբ սահմանված կարգով տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, և արտաքին ինժեներական ցանցերին միանալու տեխնիկական պայմանները (տեխնիկատնտեսական պայմանները),

բ) պատվիրատուի կողմից կազմված նախագծային առաջադրանքը,

գ) վերակառուցվող, ուժեղացվող, վերականգնվող և արդիականացվող օբյեկտների դեպքում նաև՝ դրանց տեխնիկական վիճակի մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1996 թվականի հոկտեմբերի 30-ի N 346 որոշմամբ սահմանված կարգով կազմված եզրակացությունը,

դ) ինժեներատեխնիկական հետազոտման նյութերը:

Պատվիրատուի կողմից նախագծի մշակման համար տրամադրվող փաստաթղթերի ներկայացված ցանկից «բ», «գ» և «դ» կետերում նշված նյութերը կամ դրանց մի մասը կարող են նաև պատվիրատուի և նախագծողի փոխադարձ համաձայնությամբ, նրանց միջև կնքված պայմանագրով ամրագրված պայմանների համաձայն հավաքագրվել նախագծողի կողմից:

Կառուցման նախագծերի կազմման գործընթացի մյուս երկու պարտադիր փուլերն են հանդիսանում նախագծի փորձաքննությունը և համաձայնեցումը:

ՀՀ կառավարության 21.12.1998թ. N 812 որոշմամբ հաստատված կարգի համաձայն պատվիրատուն նախագծային աշխատանքների ավարտից հետո նախագծային փաստաթղթերը ներկայացնում է համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձին՝ փորձաքննության:

Նախագծային փաստաթղթերը կարող են ներկայացվել փորձաքննության նաև նախագծողի կողմից, եթե այդպիսի պայման

նախատեսված է նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով:

Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության իրականացման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության կարգը հաստատելու մասին» N 96 որոշմամբ, որի համաձայն՝ քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության հիմնական նպատակն է ընտրված նախագծային լուծումների համապատասխանության ապահովումը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին:

Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության պահանջ չի ներկայացվում շենքերի և շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման աշխատանքների, եթե վերջիններս չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործմանը կամ չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին և (կամ), որոնց համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ չի պահանջվում շինարարության թույլտվություն: Ինչպես տեսնում ենք, սովյալ դեպքում, ինչպես և ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրման դեպքերում, փորձաքննության պահանջ չի ներկայացվում հիմնականում այն նախագծերի համար, որոնց հիման վրա իրականացվող կառուցապատման աշխատանքները չեն պահանջում շինարարության թույլտվություն:

Քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության կարգը, ելնելով քաղաքաշինական փաստաթղթերի կարևորությունից, ինչպես նաև, դրանցով իրականացվող քաղաքաշինական օբյեկտների բարդությունից նախատեսում է դրանց փորձաքննության հետևյալ երեք տեսակները՝

#### *1. Հատուկ համալիր փորձաքննություն*

Հատուկ համալիր փորձաքննության ենթակա են հատկապես վտանգավոր և տեխնիկապես բարդ օբյեկտների, ինչպես նաև երկու և ավելի պետությունների շահերին առնչվող քաղաքաշինական օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ: Այդ դեպքում փորձաքննությունն անցկացնում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ ստեղծված ժամանակավոր փորձաքննական մարմինը, եթե այլ բան նախատեսված չէ միջազգային պայմանագրով: Հատուկ համալիր փորձաքննությունը կարող է իրականացվել նաև միջազգային փորձագիտական մարմինների ներգրավմամբ:

## *2. Համալիր փորձաքննություն*

Համալիր փորձաքննության ենթակա են քաղաքաշինական այն նախագծային փաստաթղթերը, որոնցով պահանջվում է բնության և շրջակա միջավայրի պաշտպանության, արտակարգ իրավիճակների կանխարգելման, արդյունաբերական անվտանգության, ընդերքի արդյունավետ օգտագործման, հաշմանդամների ու բնակչության սակավաշարժուն խմբերի պաշտպանության և այլ անհրաժեշտ միջոցառումների իրականացումը:

Համալիր փորձաքննությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքում իրականացվում է բնապահպանական փորձաքննության, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ համապատասխան եզրակացություն տալու իրավասությամբ օժտված շահագրգիռ մարմինների (այսուհետ՝ շահագրգիռ մարմիններ) մասնակցությամբ:

Համալիր փորձաքննության պարտադիր ենթակա են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի (այդ թվում՝ վարկային) միջոցների հաշվին կամ դրանց ներգրավմամբ, պետական նպատակային ծրագրերի շրջանակներում, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումներով իրականացվող օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը.

բ) հանրապետական նշանակության պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների՝ սահմանված կարգով հաստատված պետական ցանկերում ընդգրկված օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը.

գ) փորձարարական, բազային և բազմակի օգտագործման օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը.

դ) ՀՀ կառավարության 21.12.1998թ. N 812 որոշմամբ հաստատված հատուկ օբյեկտների և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը.

ե) քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը.

զ) ջրային համակարգերի նախագծային փաստաթղթեր:

### *3. Պարզ փորձաքննություն*

Բացառությամբ հատուկ համալիր և համալիր փորձաքննության ենթակա նախագծային փաստաթղթերի, մնացած բոլոր նախագծերը, որոնց նկատմամբ պետք է իրականացվի փորձաքննություն, ենթակա են պարզ փորձաքննության:

Փորձաքննության՝ ներկայացված երեք տեսակները, հիմնականում տարբերվում են ներկայացվող նյութերի ծավալի: Մասնավորապես, համալիր փորձաքննության դեպքում, քաղաքաշինական փաստաթղթերը փորձաքննության են ներկայացվում նախագծման համար գործող նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերով նախատեսված լրիվ ծավալով, իսկ պարզ փորձաքննության դեպքում նախագծային փաստաթղթերը ներկայացվում են փորձաքննության միայն այն ծավալով, որն անհրաժեշտ է մարդկանց առողջության և անվտանգության, քաղաքաշինական օբյեկտի հուսալիության, կայունության ապահովմանն ուղղված նախագծային լուծումների գնահատման համար:

Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության արդյունքում փորձաքննություն իրականացնող կազմակերպության կողմից տրամադրվում է փորձագիտական եզրակացություն, որը պարտադիր պետք է ներառի՝

- նախագծման համար հիմք հանդիսացող փաստաթղթերի ցանկը և դրանց համառոտ բնութագիրը.
- ելակետային փաստաթղթերին և օբյեկտի նախագծման տեխնիկական պայմաններին՝ նախագծային լուծումների համապատասխանության վերաբերյալ կատարված եզրահանգումները.
- հիմնական նախագծային լուծումների վերլուծության արդյունքները և հիմնական տեխնիկատնտեսական ցուցանիշները.
- ընդունված նախագծային լուծումների վերաբերյալ դիտողությունները և առաջարկությունները, նախագծում ճշտումներ ու լրացումներ կատարելու մասին հանձնարարականները, առաջարկվող ճշտումների հիմնավորումները.
- փորձաքննության ընթացքում աշխատանքային կարգով կատարված հիմնական փոփոխությունները և լրացումները.
- քաղաքաշինական փաստաթուղթը երաշխավորելու, այն լրանշակման վերադարձնելու կամ մերժելու մասին որոշման հիմնավորումները:

Փորձագիտական եզրակացությունը կարող է եզրափակվել հետևյալ սահմանումներից մեկով՝

ա) երաշխավորվում է նախագծային փաստաթղթերի համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին, որից հետևում է, որ նախագիծը կարող է պատվիրատուի կողմից սահմանված կարգով ներկայացվել համաձայնեցման և հաստատվել:

Եթե փորձաքննության ընթացքում հայտնաբերված բացթողումների ու սխալների ուղղումը չի ենթադրում հիմնական նախագծային լուծումների փոփոխում, ապա նախագիծը ճշտվում և լրացվում է աշխատանքային կարգով, որից հետո տրվում է վերջնական փորձագիտական եզրակացությունը: Այդ դեպքում նախագիծը կրկնակի փորձաքննության չի ներկայացվում.

բ) Նախագիծը վերադարձվում է լրամշակման, որից հետևում է, որ նախագիծը ենթակա է լրամշակման՝ ըստ եզրակացությունում շարադրված դիտողությունների և առաջարկությունների, որից հետո ճշտված և լրամշակված նախագծային փաստաթղթերի մասով, այն պետք է պատվիրատուի կողմից ներկայացվի կրկնակի փորձաքննության:

Լրամշակված նախագծի կրկնակի փորձաքննության համար ներկայացվում են՝

փորձաքննության դիտողություններով փոփոխված նախագծային նյութերի վերաբերյալ բացատրագիրը՝ անհրաժեշտ հիմնավորումներով, նախորդ դիտարկումից հետո փոփոխված և լրացված նախագծային փաստաթղթերը.

գ) Նախագծային փաստաթղթերը չեն համապատասխանում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին, որից հետևում է, որ տվյալ նախագիծը ենթակա է հիմնավոր վերանախագծման և պետք է փորձաքննության ներկայացվի որպես նոր նախագիծ:

Եզրակացությունը հաստատվում է փորձագիտական կազմակերպության ղեկավարի կողմից և ուղարկվում պատվիրատուին ու նախագծային փաստաթղթերը մշակողին:

Ինչպես արդեն նշել ենք, քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության հիմնական նպատակն է ընտրված նախագծային լուծումների համապատասխանության ապահովումը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին: Բնականաբար այստեղ խոսքը գնում է փորձաքննության պահին գործող օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին: Իսկ քանի որ օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջները հավերժ չեն և կարող են փոփոխության ենթարկվել, ուստի տրամաբանական է մաս փորձաքննության եզրակացության գործողության ժամկետի սահմանափակումը: Այդ իսկ նպատակով

փորձաքննության կարգով սահմանված է, որ եթե ճարտարապետաշինարարական փաստաթղթերի փորձաքննություն կատարելուց հետո 3 տարվա ընթացքում օբյեկտի շինարարությունն սկսված չէ, ապա տվյալ եզրակացությունը համարվում է ուժը կորցրած:

Այժմ անդրադառնանք կառուցման նախագծերի կազմման եզրափակիչ մասին՝ նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցմանը:

Եվ այսպես, նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության արդյունքում դրական եզրակացության առկայության դեպքում, պատվիրատուն փորձաքննության դրական եզրակացությունը և օբյեկտի նախագծային փաստաթղթերը՝ դրանց համաձայնեցման մասին դիմումով ներկայացնում է համայնքի վարչական սահմաններում՝ համայնքի ղեկավարին, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետին, որոնց կողմից նախագծային փաստաթղթերը պետք է համաձայնեցվեն դրանք ներկայացվելու օրվանից 10-օրյա ժամկետում: Հարկ է նշել, որ ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության կարգը հաստատելու մասին» N 96 որոշմամբ հաստատված կարգը չի նախատեսում համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի կողմից նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցումը մերժելու հիմքեր: Սակայն նույն կարգով նախատեսվում է, որ դիտողություններով վերադարձված նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման համար նշված ժամկետը հաշվարկվում է դրանք կրկին ներկայացվելու օրվանից 5-օրյա ժամկետում, որից պետք է եզրակացնել, որ համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի կողմից նախագծային փաստաթղթերի քննարկման արդյունքում դիտողությունների առկայության դեպքում դրանք վերադարձվում են պատվիրատուին, որից հետո նախագծային փաստաթղթերը, համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի դիտողությունները հաշվի առնելով կարող են լրամշակվել և վերաներկայացվել հաստատման: ՀՀ կառավարության վերը նշված որոշմամբ սահմանված չեն նաև թե ինչպիսի դիտողություններ կարող են

կատարվել համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի կողմից, ինչը, մեր կարծիքով, չի նպաստում տվյալ իրավական ակտով իրավահարաբերությունների կարգավորման հստակությանը: Մեր կարծիքով, առավել նպատակահարմար կլիներ հստակորեն սահմանել, թե ինչ հիմքերով համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի կողմից կարող են վերադարձվել նախագծային փաստաթղթերը, ինչպես նաև սահմանել նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման մերժման հիմքերը: Ինչևէ, չի կարելի իհարկե բացառել այնպիսի դեպքեր, երբ պատվիրատուն համաձայն չլինի համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի կողմից նախագծային փաստաթղթերի վերաբերյալ կատարված դիտողություններին, դրանք համարելով չհիմնավորված կամ ոչ բավարար հիմնավորված: Այդ դեպքերում պատվիրատուն իրավունք ունի դատական կարգով վիճարկելու համայնքի ղեկավարի կամ մարզպետի նման գործողությունները, որի փաստաթղթերի համաձայնեցման հարցի վերջնական լուծումը կտրվի դատարանի կողմից:

## **Շինարարության թույլտվություն**

Համաձայնեցված նախագծային փաստաթղթերի հիման վրա շինարարական աշխատանքները սկսելու նխատակով կառուցապատողը նախ պետք է ստանա շինարարության թույլտվություն, որը ՔՇՕ 23 հոդվածի համաձայն՝ փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը՝ իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Շինարարության թույլտվության ձևը, ինչպես նաև դրա տրամադրման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ.



«Հայաստանի Հանրապետությունում շինարարության թույլտվության և քանդման թույլտվության կարգը հաստատելու մասին» N 91 որոշմամբ:

Ինչպես մեր կողմից արդեն իսկ նշվել է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրման կարգի ուսումնասիրության ընթացքում, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք չի պահանջվում այն աշխատանքների համար, որոնց իրականացման համար չի պահանջվում շինարարության թույլտվություն: ՀՀ կառավարության վերը նշված որոշման համաձայն առանց շինարարության թույլտվության կարող են կատարվել միայն ընթացիկ նորոգման և ներքին հարդարման, ինչպես նաև բարեկարգման աշխատանքներ, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործմանը և (կամ) չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին: Ընդ որում, որոշմամբ հաստատված է նաև շինարարության թույլտվություն չպահանջող՝ շենքերի և շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և բարեկարգման աշխատանքների ցանկը: Բացառությամբ նշված ցանկում ընդգրկված աշխատանքների, բոլոր այլ տեսակի շինարարական աշխատանքների, այդ թվում՝ շենքերի, շինությունների կառուցման, վերակառուցման, արդիականացման կամ ուժեղացման աշխատանքները կարող են իրականացվել միայն շինարարության թույլտվության առկայությամբ:

Սինչև 16.03.06թ. Երևան քաղաքում շինարարության թույլտվությունը տրամադրում էին թաղային համայնքների ղեկավարները, իսկ նախագծային փաստաթղթերը համաձայնեցվում էին Երևանի քաղաքապետի կողմից, որի հետևանքով այս երկու գործառույթների համատեղումը գործնականում հնարավոր չէր: Սակայն 16.03.06 թ-ից ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. N 91 որոշման մեջ կատարվեց փոփոխություն, ըստ որի Երևան քաղաքում շինարարության թույլտվության տրամադրման լիազորությունները ևս վերապահվեցին Երևանի քաղաքապետին: Դրա հետ մեկտեղ բավականին պարզեցվեց նաև շինարարության թույլտվության տրամադրման կարգը, սահմանելով,

որ շինարարության թույլտվությունը տրվում է տվյալ օբյեկտի նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման հետ միաժամանակ՝ ՀՀ կառավարության 1998 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N 812 որոշմամբ սահմանված կարգով նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման մասին դիմումի հիման վրա:

Այսպիսով, ըստ գործող կարգի, շինարարության թույլտվություն ստանալու նպատակով կառուցապատողը առանձին դիմում չի ներկայացնում և ըստ էության նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման համար համայնքի ղեկավարին, իսկ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող օբյեկտների համար՝ մարզպետին ներկայացված դիմումը պետք է համարել նաև շինարարության թույլտվության տրամադրման համար դիմում, քանի որ ինչպես նշվեց, նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման և շինարարության թույլտվության տրամադրման գործառույթները իրականացվում են միաժամանակ:

Ստորև ներկայացնում ենք շինարարության թույլտվության ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. N 91 որոշմամբ հաստատված ձևը:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

(ՀՀ մարզ (Երևան), համայնք)

**ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԹՈՒՑԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ**

200 թ. N \_\_\_\_

Տրված է կառուցապատող \_\_\_\_\_-ին  
(իրավաբանական անձի անվանումը, ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, հասցեն, հողամասի գտնվելու վայրը)

\_\_\_\_\_ օբյեկտի  
(օբյեկտի անվանումը, հակիրճ բնութագիրը, հիմնական ցուցանիշները)

\_\_\_\_\_ աշխատանքների կատարման համար,  
(նոր կառուցման, վերակառուցման, հիմնանորոգման և այլն)

այդ թվում՝ գլխավոր հատակագծի վրա նշված \_\_\_\_\_  
(օժանդակ և ոչ հիմնական կառույցների անվանումները)

Օրբյեկտի նախագծային փաստաթղթերը՝

մշակվել են \_\_\_\_\_ կողմից,

(նախագծային փաստաթղթերի փուլը, նախագծային աշխատանքների կապալառուի անվանումը, օրենքով սահմանված դեպքերում՝ լիցենզիայի N-ը)

ստացել են՝ \_\_\_\_\_ 200 թ. N \_\_\_\_\_ դրական \_\_\_\_\_ փորձագիտական  
(նշել փորձաքննության տեսակը)

եզրակացություն (եզրակացություններ) \_\_\_\_\_ կողմից,  
(նշել փորձաքննության մարմնի (մարմինների) անվանումը, լիցենզիայի N - ը)

կամ (օրենքով սահմանված դեպքերում)՝ \_\_\_\_\_ 200 թ. N \_\_\_\_\_ գրավոր  
երաշխավորագիր՝ \_\_\_\_\_ նախագիծը թողարկող պատասխանատու  
(նշել նախագիծը թողարկող պատասխանատու կապալառուի  
երաշխավորության պայմանագրի N - ը )

կապալառուի կողմից, սահմանված կարգով համաձայնեցվել են իրավասու մարմնի,  
օրենքով սահմանված այլ շահագրգիռ մարմինների \_\_\_\_\_ հետ:  
(նշել մարմինների անվանումները և համաձայնեցման ժամկետները)

Շինարարական աշխատանքներն իրականացնել \_\_\_\_\_ ընթացքում:  
(նախագծային փաստաթղթերում նշված շինարարության տևողությունը)

Շինարարության վարման մատյանը բաղկացած է \_\_\_\_\_ էջից, կարված և դրոշմակնքված է \_\_\_\_\_ կողմից:  
(թույլտվություն տվող իրավասու մարմնի անվանումը)

Նախագծային փաստաթղթերը փոփոխվել են (լրացվում է սույն կարգի 29-րդ կետով  
նախատեսված դեպքերում) \_\_\_\_\_ կողմից  
(նախագծային աշխատանքների կապալառուի  
անվանումը, օրենքով սահմանված դեպքերում՝ լիցենզիայի N - ը)

և սահմանված կարգով համաձայնեցվել են իրավասու մարմնի \_\_\_\_\_ հետ:  
(նշել մարմնի անվանումը և համաձայնեցման ժամկետը)

Հատուկ պայմաններ՝

1. Կառուցապատողը նախքան շինարարություն սկսելը, ինչպես նաև դրա ընթացքում,  
պարտավոր է հասցվելիք վնասների փոխհատուցման համար համաձայնության գալ  
կառուցապատման հետևանքով վնասներ կրող սուբյեկտների հետ:

2. (լրացվում է սույն կարգի 13-րդ կետով սահմանված դեպքերում)

Հաշվի առնելով, որ կառուցվող օբյեկտի շինարարությունը հնարավոր չէ առանց  
զլխավորհատակագծի վրա \_\_\_\_\_ համարների տակ նշված

(նշվում են ամբողջությամբ կամ մասամբ քանդման ենթակա օբյեկտները, շենքի (շենքերի) և կամ  
շինության (շինությունների) \_\_\_\_\_ քանդման՝ դրանց հիմնական ցուցանիշները,  
ընդհանուր մակերեսը, հարկայնությունը, շինանյութերը և այլն)

սեփականատիրոջը (օգտագործողին) \_\_\_\_\_

(նշվում է ՀՀ առավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի  
տարածքային մարմնի կողմից պետական գրանցման վկայականի N-ը)

տրված սույն թույլտվությունը նաև քանդման թույլտվություն է: Օբյեկտի քանդման  
աշխատանքներն իրականացնել նախագծային փաստաթղթերով  
ամրագրված հաջորդականությամբ:

3. Թույլտվության հիման վրա ցանկացած շինարարական և զուգահեռ աշխատանք կարող է իրականացվել բացառապես Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, նախագծային փաստաթղթերին և նորմատիվ-տեխնիկական պահանջներին համապատասխան:

\_\_\_\_\_ (ստորագրությունը)

\_\_\_\_\_ (անունը, ազգանունը)

Կ. Տ.

(իրավաբանական անձի համար)

\_\_\_\_\_ 200 թ.

Ինչպես տեսնում ենք, կառուցվող օբյեկտի նկարագրության, նախագծային փաստաթղթերի մշակման և համաձայնեցման վերաբերյալ տվյալներից բացի շինարարության թույլտվությունը պարունակում է նաև կառուցապատողի համար պարտադիր այլ պահանջներ, որոնցից կարելի է առանցմացնել հետևյալը՝

- շինարարության թույլտվությամբ սահմանվում է շինարարական աշխատանքների տևողության ժամկետը: ՔՇՕ 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասի «ժ» ենթակետի համաձայն կառուցապատողները պարտավոր են կառուցապատումն ավարտել տվյալ քաղաքաշինական գործունեության համար շենքերի և կառուցվածքների շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ու շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետներում և ապահովել ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործման փաստագրումը: Բնականաբար, եթե օրենքով սուբյեկտի վրա դրվում է որևէ պարտականություն, ապա պետք է սահմանվի նաև այդ պարտականությունը չկատարելու հետևանքները և այն պատժամիջոցները, որոնք կարող են կիրառվել տվյալ սուբյեկտի նկատմամբ օրենքով սահմանված պարտականությունը չկատարելու դեպքում: Դրան համապատասխան ՔՇՕ 23-րդ հոդվածով սահմանվել են նաև շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետում շինարարական աշխատանքները չկատարելու հետևանքները: Մասնավորապես, ՔՇՕ 23-րդ հոդվածի համաձայն՝ շինարարության թույլտվությամբ նախատեսված ժամկետներում կառուցապատումը

(բացառությամբ՝ գյուղական բնակավայրերում իրականացվող կառուցապատման և անհատական բնակելի տների) չավարտվելու դեպքում, շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը գրավոր նախազգուշացնում է կառուցապատողին շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետը երկարաձգելու և այդ ժամկետում կառուցապատումն ավարտելու կամ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտն օտարելու վերաբերյալ: Ընդ որում, շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի կողմից շինարարության տևողությունը կարող է երկարաձգվել ոչ ավելի, քան տվյալ օբյեկտի չիրականացված աշխատանքների համար շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ժամկետի չափով:

Նշված պահանջը չկատարելու դեպքում կառուցապատողը շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի կողմից օրենքով սահմանված կարգով ենթարկվում է վարչական պատասխանատվության: Մասնավորապես, Վարչական իրավախախտումների մասին ՀՀ օրենսգրքի 154.1 հոդվածի 1-ին մասի համաձայն Կառուցապատումը համապատասխան քաղաքաշինական գործունեության համար սահմանված քաղաքաշինական նորմերով նախատեսված ժամկետներում չավարտելը՝ առաջացնում է տուգանքի նշանակում՝ շինարարության նախահաշվային արժեքի մեկ տոկոսի չափով:

Եթե նախազգուշացումն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցապատողը չի դիմում շինարարության թույլտվություն տվող մարմին՝ շինարարության ժամկետը երկարաձգելու հայտով, կամ շինարարության թույլտվությամբ սահմանված նոր ժամկետում չի ավարտում կառուցապատումը, կամ չի օտարում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող օբյեկտը, ապա շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը նրան կրկին անգամ ենթարկում է վարչական պատասխանատվության /այս դեպքում Վարչական իրավախախտումների մասին ՀՀ օրենսգրքի 154.1 հոդվածի 2-րդ մասի հիմքով տուգանքը նշանակվում է արդեն շինարարության

նախահաշվային արժեքի տասը տոկոսի չափով/ և դիմումն է դատարան տվյալ օբյեկտը վաճառելու հայցով՝ դատարանի սահմանած կարգով և գնով, բայց ոչ պակաս, քան օբյեկտի կադաստրային արժեքի 75 տոկոսի չափով:

Ինչպես և ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, շինարարության թույլտվությունը, նախագծային փաստաթղթերով և շինարարության թույլտվությամբ սահմանված կառուցապատման և տեխնիկական պայմանների հնարավոր փոփոխությունների պատճառով, ևս չի տրամադրվում անժամկետ: Այդ իսկ պատճառով ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. N 91 որոշմամբ հաստատված կարգի 26-րդ կետով նախատեսված է, որ թույլտվության տրամադրման օրվանից 2 տարվա ընթացքում աշխատանքները չսկսելու դեպքում կառուցապատողը պարտավոր է դիմել իրավասու մարմին՝ կառուցապատման և տեխնիկական պայմանների հնարավոր փոփոխությունների մասին լրացուցիչ տվյալներ ստանալու, դրանց փոփոխման արդյունքում լրամշակված նախագծային փաստաթղթերը սահմանված կարգով համաձայնեցնելու և նոր թույլտվություն ստանալու համար: Իհարկ է՝ հնարավոր է, որ նշված ժամանակահատվածում կառուցապատման և տեխնիկական պայմանները որևէ փոփոխության ենթարկված չլինեն, որի պարագայում նախագծային փաստաթղթերի լրամշակման կամ փոփոխության, հետևաբար և նոր շինարարության թույլտվություն ստանալու պահանջ ևս չի առաջանում:

## **Քանդման թույլտվություն**

Այժմ անդրադառնանք մեկ այլ փաստաթղթի որի տրամադրման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. N 91 որոշմամբ: Խոսքը վերաբերում է քանդման թույլտվությանը, որն ըստ ՔՇՕ 24-րդ հոդվածի փաստաթուղթ է, որը հաստատում է սեփականատիրոջ իրավունքը՝ իրականացնել շենքերի և շինությունների քանդումը:

Շենքերի և շինությունների քանդումը հանդիսանում է դրանց սեփականատիրոջ հիմնական իրավագործություններից մեկի՝ գույքի տնօրինման, այն է՝ գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորության իրականացման հնարավոր եղանակներից մեկը: Սակայն արդյո՞ք սեփականատերը միշտ է իրավասու նման կերպով տնօրինելու իրեն սեփականության իրավունքով պատկանող շենքերը կամ շինությունները: Այս հարցի պատասխանը տալիս է ՀՀ ՔՕ 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասը, ըստ որի՝

Սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ, իր հայեցողությամբ, կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

ՀՀ ՔՕ 16-րդ հոդվածի այս իրավական նորմից կարելի է եզրակացնել, որ գույքը տնօրինելու սեփականատիրոջ իրավագործության իրականացման հնարավորությունները ունեն որոշակի սահմաններ, այսինքն՝ տնօրինման եղանակը պետք է չհակասի օրենքին և չխախտի այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը: Ըստ էության քանդման թույլտվության բուն նպատակն է հանդիսանում այս երկու հիմնական սահմանափակումների պահպանման ապահովումը, ուստի երբ սեփականատիրոջը տրամադրվում է քանդման թույլտվություն, այն հավաստում է, որ քանդման ենթակա շենքերի և շինությունների քանդումը չի հակասում օրենքին, ինչպես նաև այն, որ շենքերի և շինությունների քանդման աշխատանքները կարող են իրականացվե օրենսդրությանը եւ նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան: Այս կապակցությամբ դիտարկենք մեկ օրինակ, երբ շենք, շինությունների քանդումը կարող է հակասել օրենքին: «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների

ու պետական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» ՀՀ օրենքի 21-րդ հոդվածով արգելվում է պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների քանդումը: Ընդ որում, որպես պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձաններ կարող են հաշվառվել ոչ միայն պետությանը, այլ նաև այլ սուբյեկտներին, մասնավորապես՝ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող շենքերն ու շինությունները: Հետևաբար, եթե սեփականատիրոջը պատկանող կառույցը օրենքով սահմանված կարգով հաշվառվել է որպես պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձան, ապա այդ կառույցի քանդումը կհակասի օրենքին, հետևաբար և նման կառույցի քանդման թույլտվություն չի կարող տրվել:

Շենքերի և շինությունների քանդման, ինչպես և դրանց կառուման համար ևս պահանջվում են նախագծային փաստաթղթեր: Քանդման նախագծերը մշակվում, հաստատվում և համաձայնեցվում են կառուցման նախագծերի համար մեր կողմից արդեն իսկ ներկայացված կարգին համապատասխան և պետք է ներկայացվեն քանդման թույլտվություն տրամադրող իրավասու մարմիններին՝ դրանց հիման վրա քանդման թույլտվություն ստանալու նպատակով:

Անհրաժեշտ է նշել, որ քանդման թույլտվության տրամադրման կարգը էապես կապված է այն հանգամանքից, թե ինչ նպատակով են իրականացվում քանդման աշխատանքները: Մասնավորապես՝ եթե շենք, շինությունների քանդումը իրականացվում է նոր օբյեկտի կառուցման նպատակով և նոր կառուցվող օբյեկտների շինարարությունը հնարավոր չէ առանց կառուցապատվող՝ տվյալ հողամասում գտնվող շենքի (շենքերի) և կամ շինության (շինությունների) քանդման, ապա սահմանված կարգով տրված շինարարության թույլտվությունը՝ համապատասխան նշումով, նաև քանդման թույլտվություն է: Քանդման թույլտվությունը կարող է տրվել նաև ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի տրամադրման հետ միաժամանակ, այն դեպքերում, երբ



կառուցապատվող հողամասի ճարտարագիտական ուսումնասիրություններն առանց քանդման անհնարին են:

Մնացած դեպքերում, եթե շենք, շինությունների քանդումը չի նախատեսում նոր օբյեկտի կառուցում, սեփականատերը կամ նրա կողմից սահմանված կարգով լիազորված անձը քանդման թույլտվություն ստանալու համար ըստ քանդման եթակա օբյեկտի տեղակայման վայրի՝ համայնքի ղեկավարին /իսկ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող օբյեկտների համար՝ համապատասխան մարզպետին/ քանդման թույլտվություն ստանալու համար ներկայացնում է առանձին դիմում՝ դրան կցելով անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականի պատճենը:

Կառուցապատողի դիմումի հիման վրա՝ մարմինը տալիս է թույլտվություն կամ մերժում է այն (գրավոր իրազեկելով մերժման հիմքերի մասին)՝ դիմումն ստանալու օրվանից 7 օրվա ընթացքում: Ընդ որում, մերժումը կարող է հիմնավորվել միայն սահմանված կարգով համաձայնեցված և հաստատված նախագծային փաստաթղթերի, դիմումի և կից փաստաթղթերի ներկայացման սահմանված կարգը խախտելու կամ քանդման թույլտվության տրամադրման համար պետական տուրքը սեփականատիրոջ կողմից վճարված չլինելու հիմքով: Կրկնակի դիմելու և իրավասու մարմնի ներկայացրած պահանջները դիմողի կողմից կատարման դեպքում թույլտվության կամ մերժման մասին հարցը վերջինիս կողմից քննարկվում է ոչ ավելի, քան 5 օրվա ընթացքում: Սեփականատիրոջ կեղմից ներկայացված դիմումի մերժման հիմքերի բացակայության դեպքում իրավասու մարմնի կողմից սեփականատիրոջը տրամադրվում է քանդման թույլտվություն՝ ստորև ներկայացված ձևաթղթին համապատասխան:

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ**

(մարզ, համայնք)

**ՔԱՆԴԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆ N \_\_\_**

\_\_\_\_\_ 200 թ.

Տրված է \_\_\_\_\_  
(ղիմողի անվանումը, ազգանունը, անունը, հողամասի հասցեն)

\_\_\_\_\_

գլխավոր հատակագծի վրա հետևյալ համարներով նշված շենքերը, շինությունները և կառույցները քանդելու համար (նշվում են ամբողջությամբ կամ մասամբ քանդման ենթակա օբյեկտները, դրանց հիմնական բնութագրերը)

Քանդվում է \_\_\_\_\_ նպատակով:  
(նշվում է քանդման նպատակը)

Քանդման ենթակա են միայն թույլտվության մեջ նշված օբյեկտները:  
Քանդման աշխատանքներն իրականացվում են սույն թույլտվության  
հիման վրա:

\_\_\_\_\_

(ստորագրությունը)

\_\_\_\_\_

(անունը, ազգանունը)

Կ.Տ.

## Ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրումը

Կառուցապատման գործունեության իրավական ձևակերպման հիմնական փուլերից եզրափակիչն է հանդիսանում ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրումը:

ՔՇՕ 25-րդ հոդվածի համաձայն՝ ավարտված շինարարության (շենքերի, շինությունների, դրանց վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, ընդլայնման և բարեկարգման) շահագործման ընդունումը փաստագրվում է շահագործման ակտով՝ տվյալ օբյեկտի շինարարության թույլտվության համար հիմք հանդիսացող հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված բոլոր աշխատանքներն իրականացնելուց հետո:

Ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործումը թույլատրվում է մինիայն շահագործման ակտը ձևակերպելուց հետո:

Ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրում է համայնքում՝ համայնքի ղեկավարը /Երևանում՝ Երևանքի քաղաքապետը/, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը:

Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման ընթացքում ստուգվում է ավարտված շինարարական օբյեկտի համապատասխանությունը հաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին, իսկ շահագործման ակտը հանդիսանում է այդ համապատասխանությունը հաստատող և օբյեկտի շահագործումը թույլատրող փաստաթուղթ:

Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 08.05.2003 «Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման կարգը հաստատելու

մասին» N 626 որոշմամբ: Այս որոշմամբ հաստատված «Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման» կարգին համաձայն ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրվում է շահագործման ակտի ձևակերպմամբ, հաստատված նախագծով ու շինարարական կապալի պայմանագրով նախատեսված բոլոր աշխատանքներն իրականացվելուց և օրենքով ու շահագործման փաստագրման կարգով սահմանված պահանջներին համապատասխան կապալառուի կողմից ավարտված շինարարական օբյեկտը կառուցապատողին հանձնելուց և կառուցապատողի կողմից այն ընդունելուց հետո: Կարգով սահմանված՝ ավարտված շինարարական օբյեկտը կապալառուից, այսինքն շինարարությունը իրականացնող լիցենզավորված կազմակերպությունից, ընդունելու երկու հնարավոր տարբերակներ են հանդիսանում՝

- կառուցապատողի և կապալառուի միջև ավարտված շինարարական օբյեկտի համապատասխանությունը հաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին համապատասխանությունը ամրագրող երկկողմանի ընդունման-հանձնման ակտ կազմելու միջոցով, կամ
- ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործման ընդունման համար ստեղծված հատուկ հանձնաժողովի կողմից օբյեկտը շահագործման ընդունելու մասին ակտ կազմելու միջոցով:

Առաջին եղանակով՝ երկկողմանի ընդունման-հանձնման ակտ կազմելու միջոցով, ավարտված շինանարության ընդունումը կարող է իրականացվել բոլոր այն դեպքերում, երբ սահմանված չէ, որ օբյեկտը պետք է շահագործման ընդունվի հանձնաժողովի միջոցով: «Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման» կարգով սահմանված են շահագործման ընդունող հանձնաժողովի միջոցով օբյեկտը ընդունելու հետևյալ պարտադիր դեպքերը՝

- Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ՝ հատկապես վտանգավոր և տեխնիկապես բարդ օբյեկտների,

քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների, ինչպես նաև երկու և ավելի պետությունների շահերին առնչվող օբյեկտների շինարարական կապալի պայմանագրով կատարված աշխատանքի արդյունքի ընդունումն իրականացվում է այդ որոշմամբ ստեղծված ընդունող հանձնաժողովի կողմից,

- Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեի (այդ թվում՝ պետությանը տրամադրված վարկային և դրամաշնորհային) միջոցների հաշվին կամ դրանց ներգրավմամբ, ինչպես նաև, անկախ ֆինանսավորման աղբյուրից՝ պետական նպատակային ծրագրերի շրջանակներում, սահմանված կարգով հաստատված պետական ցուցակներում ընդգրկված հանրապետական նշանակության պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի սեպտեմբերի 19-ի N 882 որոշմամբ հաստատված հատուկ օբյեկտների և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտների շինարարության շահագործման փաստագրման դեպքում,

- ընդունող հանձնաժողովի ակտը պարտադիր է նաև այն դեպքերում, երբ կառուցապատողն օրենքով իրավունք ունի հանդես գալու որպես շինարարական աշխատանքներ իրականացնող, որի հետևանքով անհնարին է դառնում կառուցապատողի և կապալառուի միջև երկկողմանի հանձնման-ընդունման ակտի ձեւակերպումը:

Ընդունող հանձնաժողովի կազմում ներգրավվում են կառուցապատողի, կապալառուի, տեխնիկական հսկողություն և օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված դեպքերում՝ հեղինակային հսկողություն իրականացնող անձինք, քաղաքաշինական պետական տեսչության համապատասխան տարածքային բաժնի, ինժեներական, տեխնոլոգիական սարքավորումները, ենթակառուցվածքային օբյեկտներն ու ցանցերը շահագործող կազմակերպությունների, ինչպես նաև օրենքով համապատասխան վերահսկողական իրավասություններով օժտված այլ շահագրգիռ պետական մարմինների և ավարտված

շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրող մարմնի ներկայացուցիչները:

Բացառությամբ ՀՀ կառավարության որոշման հիման վրա ստեղծվող հանձնաժողովների, մյուս դեպքերում ընդունող հանձնաժողովը ձևավորում և ղեկավարում է կառուցապատողը, ընդ որում, ձևավորված հանձնաժողովի աշխատանքն իրականացվում է կառուցապատողի հաշվին: Կառուցապատողը կապալառուի կողմից շինարարությունն ավարտվելու մասին հաղորդումն ստանալուց հետո մինչև հանձնաժողովի աշխատանքներն սկսելը, հանձնաժողովի աշխատանքներում ներգրավվելու առաջարկությամբ դիմում է այն պետական մարմիններին և շահագործող կազմակերպություններին, որոնց ներկայացուցիչները պետք է ներգրավվեն հանձնաժողովի կազմում և 5-օրյա ժամկետում ստանում է համապատասխան ներկայացուցիչների թեկնածությունը:

Ավարտված շինարարական օբյեկտը շահագործման պատրաստ լինելու դեպքում ընդունող հանձնաժողովի կողմից կազմվում է համապատասխան ակտ, որը պետք է ստորագրված լինի հանձնաժողովի բոլոր անդամների կողմից, որոնցից յուրաքանչյուրն իր իրավասության սահմաններում պատասխանատվություն է կրում հանձնաժողովի կողմից ընդունված որոշման համար՝ օրենքով սահմանված կարգով: Ընդունող հանձնաժողովի անդամն ակտը չստորագրելու դեպքում նախագահին է տրամադրում իր իրավասության սահմաններում արված դիտողությունները՝ նշելով արձանագրված թերությունները: Նշված թերությունները պետք է վերացվեն շինարարական կապալի պայմանագրով սահմանված ժամկետում, այլապես օբյեկտը հանձնաժողովի կողմից շահագործման չի ընդունվում:

Այն դեպքերում, երբ ավարտված շինարարության օբյեկտը կարող է ընդունվել առանց հանձնաժողովի կապալառուի կողմից շինարարությունն ավարտվելու մասին հաղորդումը ստանալուց հետո, կառուցապատողը համապատասխան եզրակացություն ստանալու

նպատակով դիմում է այն պետական մարմիններին և շահագործող կազմակերպություններին, որոնք ներգրավվում են ընդունող հանձնաժողովի կազմում, սակայն այս անգամ ոչ թե հանձնաժողովի կազմում ներգրավվելու առաջարկությամբ, այլ ավարտված շինարարական աշխատանքների՝ տրամադրված տեխնիկական պայմաններին և օբյեկտի շահագործման փաստագրման կարգի պահանջներին համապատասխանության վերաբերյալ եզրակացություն ստանալու խնդրանքով: Կառուցապատողի դիմումին կից պետք է ներկայացվեն օբյեկտի համապատասխան կատարողական փաստաթղթերը:

Դիմումը ստանալու օրվանից 5-օրյա ժամկետում համապատասխան մարմինները, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ իրենց վերապահված իրավասության սահմաններում, տալիս են եզրակացություն՝ հավաստելով ավարտված շինարարական աշխատանքների համապատասխանությունը տրամադրված տեխնիկական պայմաններին և շահագործման փաստագրման կարգի պահանջներին, իսկ անհամապատասխանության դեպքում՝ համապատասխան մարմինը վերը նշված ժամկետում պարտավոր է կառուցապատողին տրամադրել իր իրավասության սահմաններում արված դիտողությունները՝ նշելով արձանագրված թերությունները: Նշված թերությունները վերացնելուց հետո կառուցապատողը կրկին դիմում է համապատասխան մարմնին, որը եռօրյա ժամկետում տալիս է իր եզրակացությունը: Պետական մարմինների և շահագործող կազմակերպությունների դրական եզրակացությունները ստանալուց հետո կառուցապատողը կապալառուի հետ ստորագրում է երկկողմանի ընդունման-հանձնման ակտ:

Ավարտված շինարարական օբյեկտը կապալառուից ընդունող հանձնաժողովի ակտի կամ երկկողմանի ակտի հիման վրա ընդունելուց հետո ավարտված շինարարության շահագործումը փաստագրման և շահագործման ակտի ձևակերպման համար կառուցապատողը դիմում է

շահագործման փաստագրումն իրականացնող լիազոր մարմին, այն է՝ համայնքի ղեկավարին /համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող օբյեկտների համար՝ համապատասխան մարզպետին/, դիմումին կցելով՝

ա) ընդունող հանձնաժողովի ակտը կամ երկկողմանի ակտը.

բ) երկկողմանի ակտի դեպքում՝ պետական մարմինների և շահագործող կազմակերպությունների դրական եզրակացությունները.

գ) կատարողական փաստաթղթերի ցանկը.

դ) ակտի ձևակերպման համար օրենքով սահմանված կարգով վճարի մուծումը հավաստող անդորրագիրը:

Իրավասու մարմինը, ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա, դիմումը տալու օրվանից 5-օրյա ժամկետում ձևակերպում և կառուցապատողին է հանձնում շահագործման ակտը կամ դիմումը մերժելու մասին գրավոր պատասխանում է դիմողին, նշելով մերժման պատճառները, ընդ որում, մերժումը կարող է պատճառաբանվել միմիայն դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը ոչ ամբողջությամբ ներկայացնելու կամ ոչ պատշաճ կերպով ձևակերպված լինելու հիմքով: Մերժման մեջ իրավասու մարմնի առաջադրած պահանջները բավարարելու պարագայում շահագործման ակտը ձեւակերպվում է կառուցապատողի կրկնակի դիմումը տալու օրվանից եռօրյա ժամկետում:

Ստորև ներկայացնում ենք ՀՀ կառաարության 08.05.2003 «Վավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման կարգը հաստատելու մասին» N 626 որոշմամբ հաստատված ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրման ակտի ձևաթուղթը:



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ԱԿՏ

ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ՓԱՍՏԱԳՐՄԱՆ

N \_\_\_\_\_ 200 թ.

Կառուցապատող \_\_\_\_\_ կողմից կառուցված,  
(իրավաբանական անձի անվանումը, ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը)

որը գտնվում է \_\_\_\_\_  
(օբյեկտի անվանումը եւ տեղադրությունը)

համարվում է ավարտված եւ պատրաստ է շահագործման, որի՝  
ա) նախագծային փաստաթղթերը մշակվել են \_\_\_\_\_ կողմից.  
(նախագծային կազմակերպության անվանումը, անհատ ձեռնարկատիրոջ անունը, ազգանունը)

բ) շինարարությունն սկսվել է \_\_\_\_\_ կողմից \_\_\_\_\_  
(շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի անվանումը)

տրված \_\_\_\_\_ 200 թ. N \_\_\_\_\_ շինարարության թույլտվության համաձայն.

գ) շինարարությունն իրականացվել է \_\_\_\_\_ կողմից  
(գլխավոր կապալառուի անվանումը)

դ) օբյեկտի հիմնական ցուցանիշներն են՝ \_\_\_\_\_

ե) հատուկ պայմանները \_\_\_\_\_  
ՀԻՄՔԵՐ՝

ա) կառուցապատողի դիմումը \_\_\_\_\_ 200 թ.

բ) ընդունող հանձնաժողովի ակտը \_\_\_\_\_ 200 թ.

կամ երկկողմանի ակտը՝ քաղաքաշինական պետական տեսչության տարածքային բաժնի, շահագրգիռ պետական մարմինների և շահագործող կազմակերպությունների դրական եզրակացություններով.

զ) կատարողական փաստաթղթերի ցանկը \_\_\_\_\_ թերթ

Համայնքի ղեկավար (ՀՀ մարզպետ)

(ստորագրությունը) (անունը, ազգանունը)

### **ԳԼՈՒԽ 3. ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՄԻՋԵՎ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

#### **Ընդհանուր դրույթներ**

Կառուցապատման գործունեության հիմնական փուլերի իրավական կարգավորման ուսումնասիրության ընթացքում հիմնական շեշտը դրված էր քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցների՝ կառուցապատողների, շինարարություն իրականացնողների և վարչական մարմինների միջև նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման, ինչպես նաև կառուցապատման գործունեության իրականացման համար ահնիրաժեշտ այլ փաստաթղթերի տրամադրման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունների կարգավորման վրա: Որպես այդ իրավահարաբերությունների մեկ կողմ մշտապես հանդես են գալիս որոշակի իշխանական լիազորություններով օժտված վարչական մարմինները /համայնքի ղեկավար, մարզպետ/, որոնց գործողությունները խիստ կանոնակարգված են օրենքով և այդ վարչական մարմինների գործունեության կարգը սահմանող այլ իրավական ակտերով: Մյուս կողմից խիստ կանոնակարգված են նաև այս իրավահարաբերությունների մյուս մասնակիցների՝ կառուցապատողների գործողությունները, որոնց համար սահմանված են պարտադիր պահանջներ և պարտադիր կատարման ենթակա այնպիսի գործողություններ, որոնց պահպանման և կատարման արդյքունքում միայն կառուցապատողները իրավունք ունեն ակնկալելու վարչական մարմնին ներկայացված դիմումով հարցի դրական լուծում:

Ուսումնական ձեռնարկի այս գլխում կներկայացնենք այն իրավահարաբերությունները, որոնց երկու կողմերում հասդես են գալիս քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցները: Խոսքը

մասնավորապես վերաբերում է կառուցապատողների և նախագծային փաստաթղթեր մշակողների, ինչպես նաև կառուցապատողների և շինարարություն իրականացնողների միջև փոխհարաբերությունների իրավական ձևակերպմանը: Ի տարբերություն վարչական մարմինների մասնակցությամբ իրավահարաբերություններին, տվյալ դեպքում իրավահարաբերության որևէ մասնակից մյուսի նկատմամբ օժտված չէ իշխանական լիազորություններով, քանի որ ուսումնասիրվող իրավահարաբերությունները կարգավորվում են քաղաքացիական իրավունքի նորմերով, որոնց հիմնարար սկզբունքներից է հանդիսանում այդ նորմերով կարգավորվող հարաբերությունների մասնակիցների հավասարությունը:

Կառուցապատողի պատվերով քաղաքաշինական գործունեության մասնագիտացված մասնակիցների, այն է՝ շինարարություն իրականացնող և նախագծային փաստաթղթեր մշակող անձանց կողմից շիրարարկան և նախագծային փաստաթղթերի մշակման աշխատանքներն իրականացվում են կառուցապատողի և մասնագիտացված անձանց միջև կնքված կապալի պայմանագրի հիման վրա, ընդ որում՝ շինարարական աշխատանքներն իրականացվում են շինարարական կապալի, իսկ նախագծային փաստաթղթերի մշակումը՝ նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագրի հիման վրա:

Այժմ ուսումնասիրենք կապալի պայմանագրի վերը նշված երկու տարատեսակները, փորձելով հնարավորինս ամբողջական ներկայացնել այդ պայմանագրերի կողմեր հանդիսացող անձանց իրավունքները, պարտականությունները, ինչպես նաև օրենքով նման տեսակի պայմանագրերի համար սահմանված պարտադիր պահանջները: Սակայն, մինչ բուն կապալի պայմանագրերի ուսումնասիրությանը անցնելը, ավելորդ չի լինի նշել, որ ցանկացած տեսակի քաղաքացիաիրավական պայմագրերի ուսումնասիրություն իրականացնելիս միշտ պետք է հաշվի առնել քաղաքացիական

իրավունքի մեկ այլ հիմնարար սկզբունքներից մեկը՝ պայմանագրի ազատության սկզբունքը, որի համաձայն քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք ազատ են պայմանագրի հիման վրա սահմանելու իրենց իրավունքները և պարտականությունները, որոշելու պայմանագրի՝ օրենսդրությանը չհակասող ցանկացած պայման: Մեր ուսումնասիրության տեսանկյունից սա նշանակում է, որ գործնականում հնարավոր չէ ամբողջությամբ ներկայացնել պայմանագրի այն բոլոր հնարավոր պայմանները, որոնք կարող են սահմանվել պայմանագրում կողմերի համաձայնությամբ: Մյուս կողմից անհրաժեշտ է նաև հասկանալ պայմանագրային հարաբերությունների իրավական կարգավորման մեխանիզմը: Պայմանագրային հարաբերությունները կարգավորող իրավական նորմերը հիմնականում բաժանվում են երկու տեսակի՝ իմպերատիվ և դիսպոզիտիվ իրավական նորմերի: Մեր ուսումնասիրության առարկայի առումով դա նշանակում է, որ կան իրավական նորմեր, որոնք սահմանում են ցանկացած տեսակի պայմանագրում կողմերի կողմից համաձայնեցման ենթակա նվազագույն պարտադիր պայմանները /պայմանագրի էական պայմաններ/, ինչպես նաև այն իրավունքներն ու պարտականությունները, որոնք ծագում են պայմանագրի կողմերի համար տվյալ տեսակի պայմագիր կնքելու պահից, անկախ այն հանգամանքից, թե արդյոք նման իրավունքներ կամ պարտականություններ սահմանվել են պայմանագրում: Օրինակ՝ ՀՀ ՔՕ 472 հոդվածի 1-ին կետով սահմանված է, որ վաճառողը պարտավոր է գնորդին հանձնել առուվաճառքի պայմանագրով նախատեսված ապրանքը: Սա իմպերատիվ նորմ է, որը վաճառողի համար առաջացնում է ապրանքը գնորդին հանձնելու պարտականություն, անկախ այն հանգամանքից, թե արդյոք նման պայման նախատեսվել է կողմերի միջև կնքված առուվաճառքի պայմանագրում թե ոչ: Բացի այդ, առուվաճառքի պայմանագրում կողմերը չեն կարող նախատեսել այս պարտադիր պահանջին հակասող որևէ պայման, օրինակ այն, որ վաճառողը ապրանքը գնորդին չի հանձնում, սակայն կողմերը կարող են սահմանել

ապրանքը հանձնելու կարգը, ժամկետը, ինչպես նաև դա հետ կապված այլ պայմաններ:

Դիսպոզիտիվ բնույթի իրավական նորմերը պայմանագրային հարաբերությունների կարգավորման նկատմամբ կիրառվում են միայն այն ժամանակ, երբ այդ հարաբերությունների կարգավորման այլ պայմաններ չեն սահմանվել կողմերի համաձայնությամբ: Հետևաբար, դիսպոզիտիվ նորմերով սահմանված իրավունքներն ու պարտականությունները կարող են փոփոխվել կամ ընդհանրապես չկիրառվել, եթե պայմանագրում կողմերը նախատեսում են այդ նորմերը փոփոխելու կամ չկիրառելու մասին համապատասխան պայմաններ: Հակառակ դեպքում, եթե այլ բան չի նախատեսվել պայմանագրով, դիսպոզիտիվ նորմերը, ըստ էության, կողմերի համար ստանում են պարտադիր բնույթ և պետք է կիրառվեն պայմանագրային իրավահարաբերությունների նկատմամբ: Հարկ է նշել նաև, որ դիսպոզիտիվ նորմերի նման փոխակերպումը իմերատիվ բնույթի նորմերի ևս կարող է «կանխվել» պայմանագրի կողմերի համաձայնությամբ, որի համար ընդհանենը պետք է փոփոխություն կատարել պայմանագրում, դրանում լրացնելով այդ նորմերը փոփոխելու կամ չկիրառելու մասին համապատասխան պայմաններ:

Այսպիսով, ներկայացնելով քաղաքացիաիրավական պայմանագրերի իրավական կարգավորման մեխանիզմի այն տարրերը, որոնք մեր կարծիքով կարևոր կլինեն մեր ուսումնասիրության առարկայի առումով, անցնենք կապալի պայմանագրերի ուսումնասիրությանը, այն սկսելով շիրարարական կապալի պայմանագրից:

## **Շինարարական կապալի պայմանագիր**

ՀՀ ՔՕ 738 հոդվածի սահմանմանը համաձայն՝ շինարարական կապալի պայմանագրով կապալառուն պարտավորվում է պայմանագրում սահմանված ժամկետում պատվիրատուի առաջադրանքով կառուցել

որոշակի օբյեկտ կամ կատարել շինարարական այլ աշխատանքներ, իսկ պատվիրատուն պարտավորվում է կապալառուի համար ստեղծել աշխատանքը կատարելու համար անհրաժեշտ պայմաններ, ընդունել դրա արդյունքը և վճարել պայմանավորված գինը:

Շինարարական կապալի պայմանագրի առարկան է հանդիսանում որոշակի օբյեկտի կառուցումը կամ այլ շինարարական աշխատանքների իրականացումը, որից հետո այդ աշխատանքները արդյունքը դրանք իրականացրած անձի՝ կապալառուի կողմից պետք է հանձնվի պատվիրատուին: ՀՀ ՔՕ 738 հոդվածի 2-րդ կետը առավել մանրամասն է սահմանում շինարարական կապալի պայմանագրով իրականացվող աշխատանքների ծավալը: Մասնավորապես՝ շինարարական կապալի պայմանագիրը կնքվում է շենքի (ներառյալ՝ բնակելի տան), շինության կամ այլ օբյեկտի շինարարության, ինչպես նաև կառուցվող օբյեկտի հետ անխզելիորեն կապված մոնտաժման, գործարկման, կարգավորիչ և այլ աշխատանքներ կատարելու համար:

Շինարարական կապալի պայմանագիրը, ինչպես և կապալի պայմանագրի մյուս տարատեսակները, պետք է կնքվի գրավոր: Պայմանագիրը կնքվում է հասարակ գրավոր ձևով, այսինքն չի պահանջում նոտարական վավերացում:

ՀՀ ՔՕ 738 հոդվածի 1-ին կետով տրված սահմանամերձ համաձայն շինարարական կապալի պայմանագրով կարարման ենթակա աշխատանքները պետք է կատարվեն պայմանագրում սահմանված ժամկետում: Աշխատանքների կատարման ժամկետները հանդիսանում են կապալի պայմանագրի էական պայմաններից մեկը, ուստի առանց այդ պայմանի վերաբերյալ համաձայնության կապալի պայմանագիրը չի կարող համարվել կնքված: Այս պահանջը բխում է ՀՀ ՔՕ 706-րդ հոդվածի պահանջներից, որի համաձայն՝ կապալի պայմանագրում նշվում են աշխատանքը կատարելու սկզբնական և վերջնական ժամկետները: Կողմերի համաձայնությամբ՝ պայմանագրում կարող են նախատեսվել աշխատանքի առանձին փուլերի ավարտի (միջանկյալ)

ժամկետներ: Կապալառուն պատասխանատվություն է կրում աշխատանքը կատարելու ինչպես սկզբնական և վերջնական, այնպես էլ միջանկյալ ժամկետները խախտելու համար, եթե այլ բան սահմանված չէ օրենքով, այլ իրավական ակտերով կամ նախատեսված չէ պայմանագրով:

Որոշ կառուցապատման լայնածավալ նախագծերի իրականացումը ենթադրում է շինարարական և դրա հետ կապված մոնտաժման, գործարկման, կարգավորիչ և այլ տարաբնույթ աշխատանքներ, որոնցից մի մասը խսիտ մասնագիտացված բնույթի աշխատանքներ են: Գործնականում ոչ բոլոր շինարարական կազմակերպություններն են, որ կարող են ինքնուրույն իրականացնել բոլոր պահանջվող աշխատանքները: Այդ իսկ պատճառով ՀՀ ՔՕ 704 հոդվածով նախատեսված է, որ եթե օրենքից կամ կապալի պայմանագրից չի բխում կապալի պայմանագրում նշված աշխատանքն անձամբ կատարելու՝ կապալառուի պարտականությունը, ապա նա իրավունք ունի իր պարտավորությունների կատարմանը մասնակից դարձնել այլ անձանց (ենթակապալառուների): Այդ դեպքում կապալառուն հանդես է գալիս որպես գլխավոր կապալառու: Ընդ որում, աշխատանքների կատարմանը ենթակապալառուներ ներգրավելու պարագայում գլխավոր կապալառուն ստամծնում է յուրօրինակ «միջնորդի» դեր պատվիրատուի և ենթակապալուռիների միջև: Այսպես, ՀՀ ՔՕ 704 հոդվածի 3-րդ կետի համաձայն գլխավոր կապալառուն պատասխանատվություն է կրում պատվիրատուի առջև ենթակապալառուի կողմից պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար, իսկ ենթակապալառուի առջև՝ կապալի պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունները պատվիրատուի կողմից չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար: Սակայն այս նորմը չի կիրառվում, եթե գլխավոր կապալառուի համաձայնությամբ՝ պատվիրատուն աշխատանքների կատարման պայմանագրեր է կնքել այլ անձանց հետ: Այդ դեպքում նշված անձինք աշխատանքը չկատարելու

կամ անպատշաճ կատարելու համար պատասխանատվություն են կրում անմիջականորեն պատվիրատուի առջև:

Շինարարական կապալի պայմանագրի մյուս եական պայմաններից է հանդիսանում նախագծային փաստաթղթերի կազմը և բովանդակությունը սահմանող պայմանների առկայությունը: Այս պահանջը բխում է ՀՀ ՔՕ 741 հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված այն դրույթից, որի համաձայն շինարարական կապալի պայմանագրով պետք է սահմանված լինեն նախագծային փաստաթղթերի կազմը և բովանդակությունը, ինչպես նաև պետք է նախատեսված լինի, թե կողմերից որը ու ինչ ժամկետում պետք է ներկայացնի համապատասխան փաստաթղթերը:

Շինարարական կապալի պայմանագրի մեկ այլ եական պայման է հանդիսանում կապալառուի կողմից կատարված աշխատանքների վարձատրության չափը, կամ այլ կերպ ասած՝ շինարարական կապալի պայմանագրի գինը, որը որոշվում է նախահաշիվն համապատասխան: Աշխատանքների գինը որոշող նախահաշիվը հանդիսանում է շինարարական կապալի պայմանագրի անբաժանելի մաս, ընդ որում, եթե աշխատանքը կատարվում է կապալառուի կազմած նախահաշիվն համապատասխան, նախահաշիվն ուժի մեջ մտնում և պայմանագրի մաս է դառնում պատվիրատուի կողմից հաստատվելու պահից:

ՀՀ ՔՕ 707 հոդվածը սահմանում է պայմանագրում աշխատանքի գնի սահմանման երկու եղանակ. աշխատանքի գինը (նախահաշիվը) կարող է լինել մոտավոր կամ կայուն: Ընդ որում, կապալի պայմանագրում այլ ցուցումներ չլինելու դեպքում աշխատանքի գինը համարվում է կայուն: Շինարարական պայմանագրում կայուն կամ մոտավոր գնի սահմանումը կարող է կողմերի համար առաջացնել որոշակի հետևանքներ: Մասնավորապես, եթե պայմանագրում սահմանվել է մոտավոր գին և առաջացել է լրացուցիչ աշխատանք կատարելու անհրաժեշտություն, որի պատճառով եպես ավելացել է աշխատանքի համար սահմանված մոտավոր գինը, կապալառուն



պարտավոր է այդ մասին ժամանակին զգուշացնել պատվիրատուին: Պատվիրատուն, որը համաձայն չէ կապալի պայմանագրում նշված գնի ավելացման հետ, իրավունք ունի հրաժարվել պայմանագրից: Այդ դեպքում կապալառուն կարող է պատվիրատուից պահանջել վճարելու աշխատանքի կատարած մասի գինը: Սակայն, եթե կապալառուն ժամանակին պատվիրատուին չի նախազգուշացրել պայմանագրում նշված գինն ավելացնելու անհրաժեշտության մասին, ապա կապալառուն պարտավոր է կատարել պայմանագրով նախատեսված բոլոր, այդ թվում նաև լրացուցիչ աշխատանքները՝ պահպանելով պայմանագրով որոշված գնով վարձատրություն ստանալու իրավունքը: Պայմանագրում կայուն գին սահմանված լինելու դեպքում իրադարձությունների նման զարգացում հնարավոր է միայն այն դեպքում, երբ կողմերը նախապես պայմանագրում սահմանել են լրացուցիչ ծախսերի առաջացման դեպքում պայմանագրային գնի վերանայման հնարավորությունը: Հակառակ դեպքում կապալառուն իրավունք չունի պահանջել ավելացնելու, իսկ պատվիրատուն՝ նվազեցնելու կայուն գինը, նույնիսկ եթե կապալի պայմանագիրը կնքելու պահին բացառվում էր կատարվող աշխատանքների կամ դրանց համար անհրաժեշտ ծախսերի լրիվ ծավալը նախատեսելու հնարավորությունը: Ընթերցողի մոտ կարող է հարց առաջանալ, թե արդյո՞ք պայմանագրում կայուն գին սահմանված լինելու պարագայում կապալառուն ամեն դեպքում պարտավոր է ամբողջ ծավալով կատարել պայմանագրային պարտավորությունները, նույնիսկ եթե այդ պարտավորությունների կատարման հետ կապված ծախսերը էապես կգերազանցեն պայմանագրով կապալառուին հասանելիք վարձատրության չափը՝ կապալառուի համար պայմանագրի կատարումը դարձնելով ակնհայտորեն ոչ ձեռնտու: Նման դեպքերում օրենքը սահմանում է կապալառուի համար հնարավորություն պահանջել ավելացնելու սահմանված գինը, իսկ այդ պահանջը կատարելուց պատվիրատուի հրաժարվելու դեպքում լուծել պայմանագիրը, սակայն միայն այն

դեպքում երբ կապալառուի կողմից կատարվող ծախսերի ավելացումը պայմանավորված է կապալառուի տրամադրած նյութերի և սարքավորումների, ինչպես նաև երրորդ անձանց կողմից նրան մատուցվող ծառայությունների արժեքի այնպիսի էական բարձրացմամբ, որը հնարավոր չէր կանխատեսել պայմանագիրը կնքելիս: Հետևաբար, բոլոր տիպի այլ լրացուցիչ ծախսերն ու աշխատանքները, որոնք թեև չեն կանխատեսվել, սակայն կարող էին կանխատեսվել պայմանագիրը կնքելիս չեն կարող հիմք հանդիսանալ կապալառուի կողմից պայմանագրից հրաժարվելու կամ պայմանագրային գինը ավելացնելու պահանջ ներկայացնելու համար: Հարկ է նշել նաև, որ նույնիսկ հանգամանքների այնպիսի փոփոխությունը, որը չէր կարող կանխատեսվել պայմանագիրը կնքելիս ոչ բոլոր դեպքերում կարող է հիմք հանդիսանալ կապալառուի պահանջով պայմանագիրը լուծելու համար: Մասնավորապես, հանգամանքների էական փոփոխության կապակցությամբ պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման հիմքերն ու կարգը սահմանված է ՀՀ ՔՕ 467-րդ հոդվածով, որի համաձայն՝ այն հանգամանքների, որոնցից ելել էին կողմերը պայմանագիրը կնքելիս, էական փոփոխությունը հիմք է պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով կամ չի բխում դրա էությունից: Ընդ որում, հանգամանքների փոփոխությունն էական է համարվում, եթե դրանք այնքան են փոփոխվել, որ եթե կողմերը կարողանային դա ողջամտորեն կանխատեսել, նրանց միջև կկնքվեր էականորեն տարբեր պայմաններով պայմանագիր կամ ընդհանրապես պայմանագիր չէր կնքվի: Մեր կողմից քննարկվող դեպքում, եթե կապալառուն կարողանար կանխատեսել, որ իրենից անկախ պատճառներով տեղի կունենա պայմանագրի կատարման հետ կապված ծախսերի /օրինակ՝ շինարարության համար անհրաժեշտ նյութերի և սարքավորումների գների կտրուկ բարձրացում և այլն/ այնպիսի ավելացում, որի հետևանքով պայմանագրի կատարման հետ կապված իր ծախսերը կգերազանցեն դրա համար սահմանված վարձատրության

գումարը, ապա կապալառուն բնականաբար կառաջարկեր ավելացնել պայմանագրի գինը, իսկ հակառակ պարագայում՝ ընդհանրապես կիրառարվեր նման պայմաններով պայմանագիր կնքելուց:

Հանգամանքների էական փոփոխության դեպքում պայմանագրի պայմանները կարող են փոփոխվել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ: Սակայն, եթե կողմերը համաձայնության չեն հասնում պայմանագիրն էականորեն փոփոխված հանգամանքներին համապատասխանեցնելու կամ դրա լուծման հարցում, ապա պայմանագիրը կարող է լուծվել դատկան կարգով, ընդ որում դրա համար անհրաժեշտ է հետեւյալ պայմանների միաժամանակյա առկայությունը՝

1) պայմանագիր կնքելու պահին կողմերը ելել են այն բանից, որ հանգամանքների նման փոփոխություն տեղի չի ունենա.

2) հանգամանքների փոփոխությունն առաջացել է այնպիսի պատճառներով, որոնք շահագրգիռ կողմը չի կարող հաղթահարել դրանք ծագելուց հետո՝ պայմանագրի բնույթով և շրջանառության պայմաններով նրանից պահանջվող հոգատարությամբ եւ շրջահայացությամբ.

3) պայմանագրի կատարումն առանց դրա պայմանների փոփոխման այնքան կխախտեր կողմերի՝ պայմանագրին համապատասխանող գույքային շահերի հարաբերակցությունը և շահագրգիռ կողմին այնպիսի վնաս կպատճառեր, որը նրան զգալի չափով կգրկեր այն բանից, որին իրավունք ուներ հավակնել պայմանագիրը կնքելիս.

4) գործարար շրջանառության սովորույթներից կամ պայմանագրի էությունից չի բխում, որ հանգամանքների փոփոխության ռիսկը կրում է շահագրգիռ կողմը:

Հարկ է նշել, որ վերը նշված պայմաններում որպես շահագրգիռ կողմ է հանդես գալիս պայմանագրի այն կողմը, որի պահանջով դատարանը քննության է առնում պայմանագրի փոփոխման կամ լուծման հարցը:

Վերը նշված բոլոր պայմանների միաժամանակյա առկայության դեպքում հանգամանքների էական փոփոխության հիմքով դատարանը որպես կանոն վճիռ է կայացնում կողմերի միջև պայմանագիրը լուծելու մասին, քանի որ դատարանի վճռով պայմանագրի փոփոխում թույլատրվում է բացառիկ դեպքերում, եթե պայմանագրի լուծումը հակասում է հանրային շահերին կամ կողմերին պատճառում է այնպիսի վնաս, որը զգալիորեն գերազանցում է դատարանի կողմից փոփոխած պայմաններով պայմանագրի կատարման համար անհրաժեշտ ծախսերը:

Հանգամանքների էական փոփոխության կապակցությամբ պայմանագրերի փոփոխումը կամ լուծումը հնարավոր է ոչ միայն կապալի, այլ նաև բոլոր տեսակի այլ քաղաքացիաիրավական պայմանագրերի դեպքում: ՀՀ ՔՕ 742 հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված է, որ կապալառուն, իրավունք ունի պահանջել վերանայելու նախահաշիվը, եթե իրենից անկախ պատճառներով աշխատանքի արժեքն ավելի քան տասը տոկոսով գերազանցել է նախահաշվով նախատեսվածից: ՀՀ ՔՕ 742 հոդվածի 3-րդ կետով սահմանված այս իրավական նորմի և հանգամանքների էական փոփոխման հիմքով պայմանագրերի փոփոխման կամ լուծման հիմքերի համադրմամբ կարելի է եզրակացնել, որ շինարարական կապալի պայմանագրով նախատեսված աշխատանքների նախահաշվային արժեքի տաս տոկոսով ավելացումը կապալառուից անկախ պատճառներով վերջինիս համար կարող է համարվել այն էական փոփոխությունը, որի հիմքով կապալառուն իրավունք է ստանում պահանջելու փոփոխել կամ լուծել պայմանագիրը:

Աշխատանքների նախահաշվային արժեքը կարող է փոփոխվել նաև պատվիրատուի կողմից նախագծային փաստաթղթերում լրացուցի աշխատանքների կատարման անհրաժեշտություն առաջացնող փոփոխություններ կատարելու դեպքում: Սակայն նման փոփոխությունները միակողմանի կատարելու հնարավորությունը ևս սահմանափակվում է նախահաշվային ընդհանուր արժեքի տաս

տոկոսով: Այսպես, ՀՀ ՔՕ 742 հոդվածի 1-ին կետը պատվիրատուին իրավունք է վերապահում նախագծային փաստաթղթերում փոփոխություններ կատարել՝ պայմանով, որ դրանցից բխող լրացուցիչ աշխատանքներն իրենց արժեքով չգերազանցեն նախահաշվում նշված շինարարության ընդհանուր արժեքի տասը տոկոսը և չփոխեն շինարարական կապալի պայմանագրում նախատեսված աշխատանքների բնույթը:

Նախագծային փաստաթղթերում նշված ծավալից ավելի փոփոխությունները կարող են կատարվել միայն պատվիրատուի և կապալառուի փոխադարձ համաձայնության առկայության դեպքում՝ լրացուցիչ նախահաշվի հիման վրա:

Որպես կանոն, յուրաքանչյուր քաղաքացիաիրավական պայմանագրի մասն է հանդիսանում այդ պայմանագրի կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները: Սովորաբար պայմանագրի այդ մասում կողմերը սահմանում են այնպիսի պայմաններ, որոնք սահմանվում են տվյալ պայմանագրային հարաբերությունները կարգավորող օրենքի դիսպոզիտիվ նորմերով, այսինքն այն հարաբերությունները, որոնց կարգավորվում են օրենքով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կողմերի համաձայնությամբ, ինչպես նաև օրենքով չնախատեսված, սակայն օրենքին չհակասող ցանկացած այլ պայմաններ: Սակայն ինչպես արդեն նշել ենք, օրենքի իմպերատիվ նորմերով պայմանագրի կողմերի համար կարող են սահմանվել այնպիսի իրավունքներ և պարտականություններ, որոնք պարտադիր են տվյալ տեսակի պայմանագրի կողմերի համար և չեն կարող փոփոխվել, նույնիսկ կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ:

Շինարարական կապալի պայմանագրով սահմանվող հարաբերությունները կարգավորող նման իմպերատիվ նորմերից է հանդիսանում ՀՀ ՔՕ 741 հոդվածի 1-ին կետով սահմանված դրույթը, ըստ որի կապալառուն պարտավոր է շինարարությունը և դրա հետ կապված աշխատանքներն իրականացնել աշխատանքի ծավալը,

բովանդակությունն ու դրան որոշող նախահաշվին համապատասխան: Ընդ որում, շինարարական կապալի պայմանագրում այլ ցուցումների բացակայության դեպքում ենթադրվում է, որ կապալառուն պարտավոր է կատարել նախագծային փաստաթղթերում և նախահաշվում նշված բոլոր աշխատանքները:

Գործնականում, որոշ դեպքերում շիրարարության իրականացման ընթացքում կարող է առաջ գալ նախագծային փաստաթղթերում հաշվի չառնված այնպիսի աշխատանքների իրականացման անհրաժեշտություն, առանց որի օրինակ, հնարավոր չի լինի ապահովել շինարարական օբյեկտի համապատասխանությունը քաղաքաշինական նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին: Տվյալ դեպքում կապալառուի հետագա գործողությունները սահմանված են ՀՀ ՔՕ 741 հոդվածով, որի համաձայն շինարարության ընթացքում հայտնաբերելով նախագծային փաստաթղթերում հաշվի չառնված աշխատանքներ և դրանց հետ կապված լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու և շինարարության նախահաշվային արժեքն ավելացնելու անհրաժեշտություն, կապալառուն պարտավոր է այդ մասին հաղորդել պատվիրատուին: Տասնօրյա ժամկետում պատվիրատուից իր հաղորդման պատասխանը չստանալու դեպքում կապալառուն պարտավոր է դադարեցնել համապատասխան աշխատանքները՝ պարապուրդից առաջացած վնասները հաշվարկելով պատվիրատուի հաշվին, եթե դրա համար այլ ժամկետ սահմանված չէ շինարարական կապալի պայմանագրով: Պատվիրատուն պարտավոր է հատուցել պարապուրդից առաջացած կապալառուի վնասները, եթե չի ապացուցում լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու անհրաժեշտության բացակայությունը: Լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու և դրանց վարձատրության համար պատվիրատուի համաձայնության դեպքում կապալառուն իրավունք ունի հրաժարվել դրանք կատարելուց միայն այն դեպքերում, երբ այդպիսիք չեն մտնում կապալառուի մասնագիտական գործունեության

բնագավառի մեջ, կամ կապալառուն չի կարող կատարել դրանք իրենից անկախ պատճառներով:

Այն դեպքում, եթե նախագծային փաստաթղթերում հաշվի չառնված աշխատանքների իրականացման անհրաժեշտություն հայտնաբերած կապալառուն սահմանված ժամկետում այդ մասին չի հաղորդում պատվիրատուին և առանց վերջինիս համաձայնության իրականացնում է լրացուցիչ աշխատանքները, ապա կապալառուն զրկվում է պատվիրատուից իր կատարած լրացուցիչ աշխատանքների վարձատրություն և դրանցից բխող վնասների հատուցում պահանջելու իրավունքից, եթե չի ապացուցում, որ անհապաղ գործողությունների անհրաժեշտությունը բխել է պատվիրատուի շահերից, մասնավորապես՝ պայմանավորված է եղել այն պարագայով, որ աշխատանքը դադարեցնելը կարող էր հանգեցնել շինարարական օբյեկտի վնասման կամ փլուզման:

Նախագծային փաստաթղթերում հաշվի չառնված լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու հետ կապված հարաբերությունների կարգավորմանը վերաբերող ներկայացված դրույթներում ընթերցողի ուշադրությունը ցանկանում ենք հրավիրել երկու, մեր կարծիքով, կարևոր հանգամանքի վրա: Առաջինը՝ դա կողմերի միջև վեճի առկայության դեպքում որոշակի հանգամանքներ ապացուցելու պարտականությունն է, որը դրված է կողմերից մեկի վրա: Դիչեցնենք, որ կապալառուի պարապուրդի դեպքում պատվիրատուն պարտավոր է հատուցել պարապուրդից առաջացած կապալառուի վնասները, եթե չի ապացուցում լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու անհրաժեշտության բացակայությունը, իսկ նախագծային փաստաթղթերում հաշվի չառնված աշխատանքները առանց պատվիրատուի համաձայնության կատարած կապալառուն զրկվում է աշխատանքների վարձատրություն և դրանցից բխող վնասների հատուցում պահանջելու իրավունքից, եթե չի ապացուցում, որ անհապաղ գործողությունների անհրաժեշտությունը բխել է պատվիրատուի շահերից, մասնավորապես, պայմանավորված է

եղել այն պարագայով, որ աշխատանքը դադարեցնելը կարող էր հանգեցնել շինարարական օբյեկտի վնասման կամ փլուզման: Առաջին դեպքում լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու անհրաժեշտության բացակայությունը ապացուցելու պարտականությունը, կամ այլ կերպ ասած՝ «ապացուցման բեռը» օրենքով դրված է պատվիրատուի, իսկ երկրորդ դեպքում՝ իրականացված աշխատանքների անհրաժեշտության ապացուցման բեռը դրված է այդ աշխատանքներն իրականացրած կապալառուի վրա: Սա նաև նշանակում է, որ առաջին դեպքում, եթե կապալառուն պարապուրդից առաջացած վնասները հատուցելու պահանջ է ներկայացնում դատարան, դատարանը գործի քննության ընթացքում հիմնվում է կապալառուի կողմից ներկայացված պահանջի հիմնավորվածության կանխավարկածի վրա, քանի դեռ պատվիրատուն չի ապացուցել լրացուցիչ աշխատանքներ կատարելու անհրաժեշտության բացակայությունը: Երկրորդ դեպքում, ընդհակառակը, կապալառուն առանց պատվիրատուի համաձայնության կատարված լրացուցիչ աշխատանքների համար վարձատրություն ստանալու պահանջ ներկայացնելու դեպքում պարտավոր է ինքը ապացուցել այդ աշխատանքների անհրաժեշտությունը:

Մյուս հանգամանքը, որին անհրաժեշտ ենք համարում անդրադառնալ դա այն հարցն է, թե ինչ պետք է հասկանալ օրինակ պարապուրդից առաջացած կապալառուի վնասներ ասելով և ընդհանրապես ինչ է կարող է հանդիսանալ հատուցման ենթակա վնաս: Վնասների հասկացությունը և կազմը սահմանված է ՀՀ ՔՕ 17-րդ հոդվածով, որի համաձայն վնասներ են հանդիսանում՝

- իրավունքը խախտված անձի ծախսերը, որ նա կատարել է կամ պետք է կատարի խախտված իրավունքը վերականգնելու համար.
- իրավունքը խախտված անձի գույքի կորուստը կամ վնասվածքը.
- իրավունքը խախտված անձի չստացված եկամուտները, որոնք այդ անձը կստանար քաղաքացիական շրջանառության սովորական պայմաններում, եթե նրա իրավունքը չխախտվեր (բաց թողնված օգուտ):



Վնասի առաջին երկու տեսակները կոչվում են իրական վնաս: Ի տարբերություն բաց թողնված օգուտի, այս տիպի վնասները ավելի հեշտ է հիմնավորել, քանի որ բացի այն ծախսերից, որոնք իրավունքը խախտված անձը դեռևս պետք է կատարի խախտված իրավունքը վերականգնելու համար, մյուս բոլոր ծախսերը, ինչպես նաև գույքի կորուստը կամ վնասվածքը արդեն իսկ պատճառված վնասներ են, որոնց մեծությունը կարելի է հաշվարկել արդեն իսկ կատարված ծախսերը հիմնավարող փաստաթղթերի, ինչպես նաև իրավունքի խախտման պատճառով գույքի փաստացի կորստի կամ վնասվածքի կամ դրա հետևանքով գույքի արժեքի նվազման հիման վրա: Վնասի երրորդ տեսակը՝ բաց թողնված օգուտը շատ ավելի «աբստրակտ» հասկացություն է և այս տեսակի վնասի առկայությունը ապացուցելու համար վնասի փոխհատուցում պահանջող անձը պետք է հիմնավորի, որ այդ եկամուտը իրականում կարող էր ստանալ իրավունքը խախտված չլինելու պարագայում: Մասնավորապես, ՀՀ ՔՕ 409-րդ հոդվածի 4-րդ կետի համաձայն բաց թողնված օգուտը որոշելիս հաշվի են առնվում այն ստանալու համար պարտատիրոջ /իրավունքը խախտված անձի/ ձեռնարկած միջոցները և այդ նպատակով կատարված նախապատրաստությունները:

Այժմ վերադառնանք բուն շինարարական կապալի պայմանագրի ուսումնասիրությանը, անդրադառնալով շինարարությունը անհրաժեշտ նյութերով և սարքավորումներով ապահովելու, ինչպես նաև և այդ նյութերի օգտագործման և պահպանման իրավական կանոնակարգմանը: Այս դեպքում կողմերի հարաբերությունները կարգավորվում են ՀՀ ՔՕ 743-րդ հոդվածի 1-ին կետով, որի համաձայն շինարարությունը նյութերով՝ ներառյալ կոնստրուկցիաներով կամ սարքավորումներով, ապահովելու պարտականությունը կրում է կապալառուն, եթե շինարարական կապալի պայմանագրով նախատեսված չէ, որ ամբողջ շինարարությունը կամ դրա որոշակի մասն ապահովում է պատվիրատուն: Անկախ այն հանգամանքից, թե պայմանագրի որ կողմն

է ստանձնում շինարարությունը նույթերով և սարքավորություններով ապահովելու պարտականությունը, այդ կողմը պատասխանատվություն է կրում իր տրամադրած նյութերը կամ սարքավորումները՝ առանց կատարվելիք աշխատանքի որակի վատթարացման, օգտագործելու անհնարինության համար, եթե չի ապացուցում, որ դրանք օգտագործելու անհնարինությունն առաջացել է այնպիսի հանգամանքներից, որոնց համար պատասխանատու է մյուս կողմը: Եթե շինարարությունը նույթերով և սարքավորություններով ապահովվելը մտնում է պատվիրատուի պարտականությունների մեջ և պատվիրատուի տրամադրված նյութերն ու սարքավորումները անհանարին է օգտագործել առանց կատարվելիք աշխատանքի որակի վատթարացման, ապա կապալառուն պետք է պատվիրատուից պահանջի փոխարինել տրամադրված նյութերն ու սարքավորումները, իսկ դրանց փոխարինումը մերժելու դեպքում կապալառուն իրավունք ունի հրաժարվել շինարարական կապալի պայմանագրից ու պատվիրատուից պահանջել վճարելու պայմանագրի գնի՝ կատարված աշխատանքին համարժեք մասը: Կապալառուի նման գործողությունները համահունչ են ԶԶ ՔՕ 752-րդ հոդված այն դրույթին, որի համաձայն կապալառուն պատվիրատուի առջև պատասխանատվություն է կրում նախագծային փաստաթղթերով և կողմերի համար պարտադիր շինարարական նորմերով ու կանոններով նախատեսված պահանջներից շեղումներ թույլ տալու, ինչպես նաև նախագծային փաստաթղթերում նշված շինարարական օբյեկտի ցուցանիշներին չհասնելու համար, իսկ շենքի կամ շինության վերակառուցման (նորոգման, վերականգնման) դեպքում կապալառուն պատասխանատվություն է կրում շենքի, շինության կամ դրա մասի ամրության, կայունության և ապահովության կորստի կամ նվազման համար: Հետևաբար, քանի որ ըստ էության կապալառուն պատասխանատվություն է կրում շինարարական աշխատանքների արդյունքների պատշաճ որակի համար, ապա նա պետք է բավականաչափ ողջամիտ գտնվի, որպեսզի չօգտագործի

պատվարատուի կողմից տրամադրված այն նյութերն ու սարքավորումները, որոնց օգտագործումը հնարավոր չէ առանց աշխատանքի որակի վատթարացման: Պետք է նշել, որ աշխատանքների արդյունքների պատշաճ որակի համար կապալառուի պատասխանատվությունը չի դադարում նույնիսկ շինարարական աշխատանքներն ավարտելուց և շինարարական օբյեկտը պատվիրատուին հանձնելուց հետո: Մասնավորապես, ՀՀ ՔՕ 722-րդ հոդվածի համաձայն՝ պատվիրատուն իրավունք ունի աշխատանքի արդյունքի անպատշաճ որակի կապակցությամբ պահանջ ներկայացնել՝ պայմանով, եթե այն հայտնաբերել է աշխատանքի արդյունքը հանձնելու օրվանից հինգ տարվա սահմաններում, եթե այլ բան սահմանված չէ օրենքով կամ կապալի պայմանագրով: Ընդ որում, կապալի պայմանագրով կարող է սահմանվել կատարված աշխատանքների երաշխիկային ժամկետ: Այդ դեպքում պատվիրատուն իրավունք ունի աշխատանքի արդյունքի թերությունների հետ կապված պահանջներ ներկայացնել, եթե դրանք հայտնաբերվել են երաշխիքային ժամկետի ընթացքում, իսկ եթե պայմանագրով նախատեսված երաշխիքային ժամկետը հինգ տարուց պակաս է և պատվիրատուն աշխատանքի արդյունքի թերությունները հայտնաբերել է երաշխիքային ժամկետի ավարտից հետո, աշխատանքի արդյունքը հանձնելու օրվանից հինգ տարվա սահմաններում, ապա թերությունների համար կապալառուն պատասխանատվություն է կրում, եթե պատվիրատուն ապացուցում է, որ թերություններն առաջացել են մինչև աշխատանքի արդյունքը պատվիրատուին հանձնելը կամ մինչև այդ պահը ծագած այլ պատճառներից:

Ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրման կարգի ուսումնասիրության ընթացքում մենք արդեն անդրադարձել ենք այն հարցին, թե պատվիրատուի կողմից ինչպես է իրականացվում ավարտված շինարարական օբյեկտի ընդունումը կապալառուից: Հիշեցնենք, որ ըստ սահմանված կարգի ավարտված շինարարական

օբյեկտի համապատասխանությունը հաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին ամրագրվում է կապալառուի ու կառուցապատողի միջև կազմված երկկողմանի հանձնման-ընդունման ակտով կամ օբյեկտը շահագործման ընդունող հանձնաժողովի ակտով և հիմնավորվում է կատարողական փաստաթղթերով, ինչպես նաև ինժեներական, տեխնոլոգիական սարքավորումները, ենթակառուցվածքային օբյեկտներն ու ցանցերը շահագործող կազմակերպությունների եզրակացություններով: Դաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին ավարտված շինարարական օբյեկտի համապատասխանության ստուգումը պարտադիր պայման է հանդիսանում ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրումն իրականացնելու համար: Այդ ստուգման ընթացակարգը կարգավորող ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշմամբ հիմնականում սահմանված են պատվիրատուի այն գործողությունները /շահագործող կազմակերպությունների եզրակացությունների ստացում կամ ընդունող հանձնաժողովի կազմավորում և այլն/ որոնք նա պետք է կատարի մինչև կապալառուի հետ շինարարական օբյեկտի ընդունման-հանձնման ակտը ստորագրելը: Սակայն այն չի անդրադառնում շինարարական աշխատանքների հանձնման-ընդունման հետ կապված կապալառուի և պատվիրատուի փոխադարձ իրավունքներին և պարտականություններին, որոնք սահմանվում են և կարգավորվում ՀՀ ՔՕ համապատասխան նորմերով: Մասնավորապես, ՀՀ ՔՕ 751-րդ հոդվածի համաձայն՝ շինարարական կապալի պայմանագրով կատարված աշխատանքի արդյունքը կամ կատարված աշխատանքի փուլը հանձնելու համար պատրաստ լինելու մասին կապալառուից հաղորդում ստացած պատվիրատուն պարտավոր է անհապաղ սկսել դրա ընդունումը, եթե այն նախատեսված է պայմանագրով:

Կապալառուի կողմից աշխատանքի արդյունքի հանձնումը և պատվիրատուի կողմից դրա ընդունումը ձևակերպվում է երկու կողմերի

ստորագրած ակտով: Ակտն ստորագրելուց կողմերից մեկի հրաժարվելու դեպքում ակտում նշվում է այդ մասին և ակտը ստորագրում է մյուս կողմը: Աշխատանքի արդյունքը հանձնելու կամ ընդունելու միակողմանի ակտը դատարանը կարող է անվավեր ճանաչել, եթե հիմնավոր են ճանաչվել ակտն ստորագրելուց հրաժարվելու շարժառիթները: Պետք է նշել, որ թեև ՀՀ ՔՕ 751-րդ հոդվածը նախատեսում է հանձնման-ընդունման ակտի միակողմանի ստորագրման հնարավորությունը, սակայն ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրման կարգը սահմանող` ՀՀ կառավարության 08.05.03թ. N 626-Ն որոշումը չի նախատեսում նման միակողմանի ակտի հիման վրա փաստագրման ակտի տրամադրման դեպքեր, քանի որ նշված որոշմամբ սահմանված է երկկողմանի ակտի ներկայացման պահանջը: Գործնականում, մեր կարծիքով, ակտը ստորագրելուց միակողմանի հրաժարվելու դեպքերը բավականին հազվադեպ են և հիմնականում ակտը ստորագրելուց կարող է հրաժարվել պատվիրատուն` կապալառուի կողմից կատարված շինարարական աշխատանքներում թերություններ հայտնաբերվելու դեպքերում: Նման իրավունք պատվիրատուին վերապահված է նաև ՀՀ ՔՕ 751-րդ հոդվածի 6-րդ կետով, որի համաձայն պատվիրատուն իրավունք ունի հրաժարվել աշխատանքի արդյունքն ընդունելուց, եթե հայտնաբերվել են թերություններ, որոնք բացառում են դրա օգտագործումը շինարարական կապալի պայմանագրով նախատեսված նպատակով, եւ կապալառուն կամ պատվիրատուն չեն կարող դրանք վերացնել: Տվյալ դեպքում, եթե կապալառուն միակողմանի ստորագրի հանձնման-ընդունման ակտը, ապա պատվիրատուի պահանջով, եթե շինարարական աշխատանքների արդյունքը իրոք չի համապատասխանում սահմանված պահանջներին, ինչն էլ հանդիսացել է պատվիրատուի կողմից ակտը ստորագրելուց հրաժարվելու պատճառ, դատարանը պետք է անվավեր ճանաչի կապալառուի կողմից ստորագրված ակտը, որի պարագայում ստորագրված ակտը չի ունենա որևէ իրավական ուժ և շինարարական

աշխատանքները կհամարվեն չհանձնված՝ կապալառուի համար դրանից բխող բոլոր անբարենպաստ իրավական հետևանքներով:

Ավարտելով շինարարական կապալի պայմանագրի ուսումնասիրությունը կցանկանաինք ընթերցողի ուշադրությունը հրավիրել այդ պայմանագրի կողմերի փոխհարաբերություններին վերաբերող ևս երկու կարևոր խնդիրների վրա. դա շինարարական օբյեկտի պատահական կորստի կամ վնասվաքի ռիսկի բաշխումն է կողմերի միջև, ինչպես նաև այն խնդիրը, թե որքանով է պատվիրատուն իրավասու հսկելու կապալառուի կողմից կատարվող աշխատանքները՝ դրանց կատարման ընթացքում:

Առաջին խնդիրը ներհատուկ է բոլոր այն քաղաքացիաիրավական պայմանագրերի կարգավորման համար, որոնցով պայմանագրի մեկ կողմը պարտավորվում է մյուսին հանձնել որոշակի գույք: Հիշեցնենք, որ շինարարական կապալի պայմանագրով ևս կապալառուն պարտավորվում է պատվիրատուին հանձնել շինարարական աշխատանքների արդյունքում կառուցված կամ վերակառուցված շենքը կամ շինությունը: ՀՀ ՔՕ 739-րդ հոդվածը սահմանում է, որ շինարարական կապալի պայմանագրի առարկա շինարարական օբյեկտի պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը մինչև այդ օբյեկտը պատվիրատուի կողմից ընդունելը կրում է կապալառուն: Սակայն, եթե մինչև պատվիրատուի կողմից շինարարական օբյեկտն ընդունելն այն փլուզվել կամ վնասվել է պատվիրատուի տրամադրած անորակ նյութերի (մասերի, կառուցվածքների) կամ սարքավորումների կամ պատվիրատուի տված սխալ ցուցումները կատարելու հետևանքով, կապալառուն իրավունք ունի պահանջել վճարելու նախահաշվով նախատեսված ամբողջ աշխատանքի արժեքը, պայմանով, եթե ինքը կատարել է տրամադրված նյութերի թերությունների կամ պատվիրատու տրված ցուցումների հնարավոր անբարենպաստ հետևանքներ առաջացնելու մասին պատվիրատուին նախազգուշացնելու իր պարտականությունը :

Շինհարարական կապալի պայմանագրի ուսումնասիրության վերջում անդրադառնանք պատվիրատուի կողմից կապալառուի աշխատանքների նկատմամբ հսկողության իրականացմանը: Դրա իրականացման կարգը և պայմանները սահմանված են ՀՀ ՔՕ 746-րդ հոդվածով, որի համաձայն պատվիրատուն իրավունք ունի հսկողություն իրականացնել կատարվող աշխատանքների ընթացքի և որակի, դրանց կատարման ժամկետների (ժամանակացույցի) պահպանման, կապալառուի տրամադրած նյութերի որակի, կապալառուի կողմից պատվիրատուի նյութերի ճիշտ օգտագործման, ինչպես նաև նախագծային փաստաթղթերի պահանջների կատարման նկատմամբ՝ առանց միջամտելու կապալառուի օպերատիվ տնտեսական գործունեությանը: Հարկ է նշել, որ կապալառուի աշխատանքների նկատմամբ հսկողության իրականացման իրավունքի իրականացումը որոշակի պարտականությունների է ստեղծում նաև պատվիրատուի համար: Մասնավորապես, պատվիրատուն, աշխատանքի կատարման նկատմամբ հսկողություն իրականացնելիս, եթե հայտնաբերել է շինարարական կապալի պայմանագրի պայմանների խախտումներ, որոնք կարող են վատթարացնել աշխատանքների որակը, կամ այլ թերություններ, պարտավոր է այդ մասին անհապաղ գրավոր հայտնել կապալառուին: Այս պարտականությունը չկատարած պատվիրատուն կորցնում է իր հայտնաբերած խախտումները հետագայում վկայակոչելու իրավունքը:

Այսքանով եզրափակենք շինարարական կապալի պայմանագրով սահմանվող իրավահարաբերությունների ուսումնասիրությունը և անցենք կապալի պայմանագրի մեկ այլ տարատեսակի՝ նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագրի ուսումնասիրությանը:

## Նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագիր

Նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագրով են սայմանվում և կարգավորվում կառուցապատողի և նաժագծային փաստաթղթեր մշակողի միջև՝ նաժագծային փաստաթղթերի մշակման առնչությամբ ծագող իրավահարաբերությունները:

Այս պայմանագրով կապալառուն (նախագծողը) պարտավորվում է պատվիրատուի հանձնարարությամբ մշակել նախագծային փաստաթղթեր, իսկ պատվիրատուն պարտավորվում է ընդունել դրանք ու վճարել դրանց արդյունքի համար:

Հիշեցնենք, որ նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար հիմք է հանդիսանում իրավասու մարմինների կողմից կառուցապատողին տրամադրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, ինչպես նաև արտաքին ինժեներական ցանցերին միանալու տեխնիկական պայմանները (տեխնիկատնտեսական պայմանները), որոնք կառուցապատողի կողմից պետք է հանձնվեն կապալառուին: Նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար կարող են պահանջվել նաև այլ ելակետային տվյալներ, մասնավորապես՝ վերակառուցվող, ուժեղացվող, վերականգնվող և արդիականացվող օբյեկտների դեպքում նաև՝ դրանց տեխնիկական վիճակի մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1996 թվականի հոկտեմբերի 30-ի N 346 որոշմամբ սահմանված կարգով կազմված եզրակացությունը և ինժեներաերկրաբանական հետազննման նյութերը, ընդ որում կապալի պայմանագրով կարող է նախատեսվել, որ այս ելակետային տվյալները պատվիրատուի առաջադրանքով հավաքագրվում են կապալառուի կողմից:

Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրի կողմերի պարտականությունները սահմանված են ՀՀ ՔՕ 758 և 759 հոդվածներով,



ընդ որում պատվիրատուի պարտականություններին վերաբերող նորմերը ունեն դիսպոզիտիվ բնույթ, իսկ կապալառուի պարտականությունները սահմանված են իմպերատիվ եղանակով, ուստի և չեն կարող փոփոխվել կողմերի համաձայնությամբ: Ըստ այդմ, ՀՀ ՔՕ 758 հոդվածի համաձայն՝ եթե այլ բան նախատեսված չէ նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապալի պայմանագրով, պատվիրատուն պարտավոր է՝

1) աշխատանքները ավարտելուց հետո, սահմանված գինը կապալառուին վճարել ամբողջությամբ կամ մաս առ մաս՝ աշխատանքների առանձին փուլերի ավարտից հետո.

2) կապալառուից ստացած նախագծային փաստաթղթերն օգտագործել միայն պայմանագրով նախատեսված նպատակներով, նախագծային փաստաթղթերը չփոխանցել երրորդ անձանց և առանց կապալառուի համաձայնության չհրապարակել դրանցում պարունակվող տվյալները.

3) պայմանագրում նախատեսված պայմաններով և ծավալով աջակցել կապալառուին.

4) կապալառուի հետ միասին մասնակցել պատրաստի նախագծային փաստաթղթերը համապատասխան պետական եւ (կամ) տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ համաձայնեցմանը.

5) հատուցել կապալառուի լրացուցիչ ծախսերը, որոնք առաջացել են նախագծային աշխատանքների կատարման համար ելակետային տվյալները կապալառուից անկախ հանգամանքների հետևանքով փոփոխվելու արդյունքում.

6) կապալառուին ներգրավել կազմված նախագծային փաստաթղթերի թերությունների կապակցությամբ երրորդ անձի կողմից պատվիրատուի դեմ հարուցված հայցով գործի քննությանը:

ՀՀ ՔՕ 759 հոդվածը սահմանում է կապալառուի կողմից պարտադիր կատարման ենթակա հետևյալ պարտականությունները՝

1) աշխատանքները կատարել նախագծման առաջադրանքին, այլ ելակետային տվյալներին և պայմանագրին համապատասխան.

2) պատրաստի նախագծային փաստաթղթերը համաձայնեցնել պատվիրատուի, իսկ անհրաժեշտության դեպքում՝ պատվիրատուի հետ միասին՝ իրավասու պետական և (կամ) տեղական ինքնակառավարման մարմինների հետ.

3) պատվիրատուին հանձնել պատրաստի նախագծային փաստաթղթերը.

4) առանց պատվիրատուի համաձայնության նախագծային փաստաթղթերը չհանձնել երրորդ անձանց:

Ինչպես և շինարարական կապակի պայմանագրի դեպքում, նախագծային աշխատանքների կապակի պայմանագրով կապալառուն ևս պատասխանատու է կատարված աշխատանքի արդյունքի որակի և այդ աշխատանքները անպատշաճ կատարելու համար, ընդ որում այդ պատասխանատվությունը չի դադարում նույնիսկ աշխատանքների արդյունքը, այսինքն՝ նախագծային փաստաթղթերը պատվիրատուի կողմից ընդունելուց հետո: Կապալառուի նման պատասխանատվությունը սահմանված է ՀՀ ՔՕ 760 հոդվածով, որի համաձայն կապալառուն նախագծային և հետազոտական աշխատանքների պայմանագրով պատասխանատվություն է կրում նախագծային փաստաթղթերն անպատշաճ կազմելու համար՝ ներառյալ նախագծային փաստաթղթերի հիման վրա ստեղծված օբյեկտի շինարարության, ինչպես նաև հետագայում դրա շահագործման ընթացքում հայտնաբերված թերությունները: Նախագծային փաստաթղթերում թերություններ հայտնաբերվելու դեպքում պատվիրատուի պահանջով կապալառուն պարտավոր է անհատույց վերափոխել նախագծային փաստաթղթերը, ինչպես նաև հատուցել պատվիրատուին պատճառված վնասները, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ նախագծային և հետազոտական աշխատանքների կապակի պայմանագրով:

Ի տարբերություն շինարարական կապալի պայմանագրի, նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով կատարման ենթակա աշխատանքների գինը որոշելու համար պարտադիր չէ նախահաշվի կազմում: Աշխատանքների գինը կարող է սահմանվել պայմանագրում նշելով վճարման ենթակա գումարի չափը կամ այն որոշելու եղանակները /օրինակ գինը կարող է հաշվարկվել նախագծվող օբյեկտի ընդհանուր մակերեսի չափից ելնելով/: Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրի գնի նկատմամբ ևս կիրառվում են շինարարական կապալի պայմանագրի ուսումնասիրության ընթացքում մեր կողմից արդեն իսկ ներկայացված կայուն և մոտավոր գնի կանոնները, բացառությամբ ընդհանուր գնի տաս տոկոսի փոփոխման դեպքում այդ փոփոխությունը էական հանդիսանալու մասին դրույթի:

Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով կապալառուի վարձատրության կարգը սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ: Սակայն, պայմանագրում նման պայմանների բացակայության պարագայում, կիրառվում են ՀՀ ՔՕ 709 հոդվածի կանոնները, որոնց համաձայն՝ պատվիրատուն պարտավոր է պայմանավորված գինը կապալառուին վճարել աշխատանքի արդյունքները վերջնական հանձնելուց հետո, պայմանով, եթե աշխատանքը կատարված է պատշաճ և պայմանավորված ժամկետում կամ ժամկետից շուտ՝ պատվիրատուի համաձայնությամբ, եթե կատարվող աշխատանքի կամ դրա առանձին փուլերի նախնական վարձատրությունն նախատեսված չէ կապալի պայմանագրով: Այն դեպքերում, երբ պատվիրատուն չի կատարում աշխատանքների համար կապալառուին հասանելիք վարձատրությունը վճարելու պարտականությունը, կապալառուն կարող է օգտվել ՀՀ ՔՕ 710 հոդվածով նախատեսված իրավունքից, մասնավորապես պահել աշխատանքի արդյունքը, ինչպես նաև գույքի մշակման (վերամշակման) համար իրեն հանձնված՝ պատվիրատուին պատկանող

սարքավորումները, չօգտագործած նյութերի մնացորդները և իր մոտ գտնվող՝ պատվիրատուի այլ գույքը մինչև պատվիրատուի կողմից համապատասխան գումարը վճարելը: Ի դեպ, նույն իրավունքը նախատեսված է նաև շինարարական կապալի պայմանագրով որպես կապալառու հանդես եկող կողմի համար:

Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով կատարված աշխատանքների ընդունումը ևս ձևակերպվում է ընդունման ակտով, սակայն այս դեպքում օրենքը չի նախատեսում ընդունման ակտի միակողմանի ստորագրման հանրավորություն, ինչպես դա նախատեսված էր շինարարական կապալի պայմանագրով աշխատանքների ընդունման դեպքում: Պատվիրատուն պարտավոր է կատարված աշխատանքի արդյունքը ստուգել և պայմանագրից աշխատանքի արդյունքը վատթարացնող շեղումներ կամ աշխատանքում այլ թերություններ չհայտնաբերելու դեպքում ընդունել աշխատանքի արդյունքը կապալի պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում: Այս պարտականության կատարումից անհիմն խուսափող պատվիրատուի համար օրենքը սահմանում է բավականին անբարենպաստ հետևանքներ: Մասնավորապես, ՀՀ ՔՕ 718-րդ հոդվածի 6-րդ կետի համաձայն պատվիրատուի կողմից կատարված աշխատանքն ընդունելուց խուսափելու դեպքում, հաշված այն օրվանից երկու ամիս անցնելուց հետո, երբ պայմանագրի համաձայն՝ աշխատանքի արդյունքը պետք է հանձնված լիներ պատվիրատուին, կապալառուն իրավունք ունի վաճառել աշխատանքի արդյունքը, իսկ ստացած գումարը՝ իր կատարած ծախսերի արժեքը պահելով, պատվիրատուի անունով մուծել նոտարի դեպոզիտ, եթե այլ բան նախատեսված չէ կապալի պայմանագրով: Ընդ որում, եթե կատարված աշխատանքն ընդունելուց պատվիրատուի խուսափելը հանգեցրել է աշխատանքը հանձնելու կետանցի, ապա պատրաստված, մշակված (վերամշակված) գույքի պատահական կորստի ռիսկը համարվում է պատվիրատուին փոխանցված՝ սկսած այն պահից, երբ այդ գույքը պետք է հանձնվեր,

ինչը նշանակում է, որ այդ պահից կապալառուն պատասխտանվություն չի կրում մշակված նախագծային փաստաթղթերի պատահական կորստի կամ վնասվաքի համար:

Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրի նկատմամբ ևս կիրառվում են աշխատանքների կատարմանը այլ անձանց՝ ենթակապալառուների ներգրավելու մասին նույն կանոնները, որոնք կիրառվում էին նաև շինարարական կապալի պայմանագրի նկատմամբ: Բացի այդ, այս տեսակի կապալի պայմանագրով ևս պատվիրատուին վերապահվում է կապալառուի աշխատանքների նկատմամբ հսկողություն իրականացնելու իրավունքը, որի իրականացման արդյունքները կարող են հիմք հանդիսանալ կապալի պայմանագրից պատվիրատուի հրաժարվելու համար: Մասնավորապես, ՀՀ ԲՕ 713 հոդվածի համաձայն՝ պատվիրատուն իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ ստուգել կապալառուի կողմից իրականացվող աշխատանքի ընթացքը և որակը՝ առանց միջամտելու վերջինիս գործունեությանը: Եթե կապալառուն ժամանակին չի սկսում կապալի պայմանագրի կատարումը կամ աշխատանքը կատարում է այնքան դանդաղ, որ դրա ժամանակին ավարտը դառնում է ակնհայտ անհնար, պատվիրատուն իրավունք ունի հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց և պահանջել հատուցելու վնասները: Եթե աշխատանքի կատարման ժամանակ ակնհայտ է դառնում, որ այն պատշաճ չի կատարվելու, պատվիրատուն իրավունք ունի ողջամիտ ժամկետ նշանակել կապալառուի կողմից թերությունները վերացնելու համար և այդ ժամկետում կապալառուի կողմից թերությունները չվերացվելու դեպքում հրաժարվել կապալի պայմանագրից կամ կապալառուի հաշվին աշխատանքի թերությունների վերացնելը հանձնարարել այլ անձանց, ինչպես նաև պահանջել հատուցելու վնասները: Սակայն, պետք է նշել, որ կապալառուն իրավունք ունի աշխատանքը սահմանված ժամկետում չսկսելու կամ սկսած աշխատանքը դադարեցնելու, եթե դա պայմանավորված է պատվիրատուի կողմից կապալի պայմանագրով իր

պարտավորությունների մասնավորապես, անհաժեշտ ելակետային տվյալների տրամադրման պարտականության խախտմամբ, ինչը խոչընդոտում է պայմանագրի կատարմանը, ինչպես նաև այնպիսի հանգամանքների առկայության դեպքում, որոնք ակնհայտ վկայում են, որ նշված պարտավորությունները չեն կարող կատարվել սահմանված ժամկետում: Պատվիրատու կողմից պայմանագրային պարտավորությունների նման խախտման դեպքում կապալառուն իր հերթին իրավունք ունի հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց և պահանջել հատուցելու վնասները, եթե այլ բան նախատեսված չէ կապալի պայմանագրով:

Այժմ անդրադառնանք ՀՀ ՔՕ 758 հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված պատվիրատուի այն պարտականությանը, ըստ որի պատվիրատուն պարտավոր է կապալառուից ստացած նախագծային փաստաթղթերն օգտագործել միայն պայմանագրով նախատեսված նպատակներով, նախագծային փաստաթղթերը չփոխանցել երրորդ անձանց և առանց կապալառուի համաձայնության չիրապարակել դրանցում պարունակվող տվյալները: Նման պարտականության սահմանումը ամենևին պատահական չէ: Բանն այն է, որ ՀՀ ՔՕ 1112 հոդվածի 1-ին մասի 9-րդ ենթակետի համաձայն՝ ճարտարապետության, քաղաքաշինության արվեստի ստեղծագործությունները հանդիսանում են հեղինակային իրավունքի օբյեկտներ, այսինքն հեղինակը իր ստեղծագործության նկատմամբ ունի բացառիկ անձնական ոչ գույքային և բացառիկ գույքային իրավունքներ, այդ թվում ստեղծագործության հեղինակ ճանաչվելու իրավունք /հեղինակության իրավունք/, որը հանդիսանալով բացառիկ ոչ գույքային իրավունք կարող է պատկանել միայն այն անձին, ում ստեղծագործական աշխատանքով ստեղծվել է ստեղծագործությունը: Այդ իրավունքը անօտարելի է, այնսինքն չի կարող օտարվել կամ որևէ այլ կերպով փոխանցվել մեկ այլ անձի և գործում է անժամկետ: Հեղինակի բացառիկ գույքային իրավունքն է իր հայեցողությամբ ցանկացած ձևով և եղանակով օրինաչափ օգտագործել

իր մտավոր գործունեության արդյունքը, այդ թվում լրիվ կամ մասնակիորեն ստեղծագործությունը օգտագործելու իրավունքը փոխանցել այլ անձի: Մեր ուսումնասիրության առարկայի առումով սա մասնավորապես նշանակում է, որ նախագծային փաստաթղթերը մշակող անձը /ճարտարապետը/ ձեռք է բերում իր կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքի՝ նախագծի նկատմամբ հեղինակային իրավունք, որից հետո պահնապելով նախագծի նկատմամբ հեղինակության իրավունքը, նախագծի պատվիրատուին է փոխանցում նախագծի օգտագործման, այսինքն դրա գործնական իրականացման գույքային իրավունքը: Այդ իսկ պատճառով, ՀՀ ՔՕ 758 հոդվածի 2-րդ կետով պատվիրատուի համար սահմանված է նախագծային փաստաթղթերը երրորդ անձանց չփոխանցելու և առանց կապալառուի համաձայնության դրանցում պարունակվող տվյալները չհրապարակելու պարտականությունը:

Ավարտելով նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրի ուսումնասիրությունը նշենք, որ ՔՇՕ 8-րդ հոդվածի համաձայն քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների հեղինակային իրավունքները սահմանվում են «Հեղինակային իրավունքի և հարակից իրավունքների մասին» ՀՀ օրենքով, որի ուսումնասիրությունը այս առումով հետաքրքրված ընթերցողներին կընձեռնի հեղինակային իրավունքի բովանդակության, ծագման և իրականացման վերաբերյալ առավել մանրամասն գիտելիքներ ձեռքբերելու հնարավորություն:

## Օգտագործված գրականության ցանկ

### *Իրավական ակտեր*

- Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրություն (փոփոխություններով)
- Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրիք (05.05.1998թ. ՀՕ-239)
- Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրիք (02.05.2001թ. ՀՕ-185)
- «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք (27.11.2006թ. ՀՕ-185-Ն)
- Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ ՀՀ օրենսգրիք (ընդունված 06.12.1998թ.)
- «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենք (07.11.1995թ. ՀՕ-18)
- «Պետական սահմանի մասին» ՀՀ օրենք (20.11.2001թ. ՀՕ-265)
- «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք (26.12.2008թ. ՀՕ-5-Ն)
- »Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» ՀՀ օրենք (11.11.1998թ. ՀՕ-261)
- «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենք (05.05.1998թ. ՀՕ-217)
- «Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենք (30.05.2001թ. ՀՕ-193)
  - ՀՀ կառավարության 29.08.02թ. «Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տալու կարգը հաստատելու մասին» N 1473-Ն որոշում
    - ՀՀ կառավարության 21.12.1998թ. «Բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի ու շինությունների նախագծերի մշակման,



փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման կարգը սահմանելու մասին» N 812

- ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության կարգը հաստատելու մասին» N 96 որոշում

- ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. «Հայաստանի Հանրապետությունում շինարարության թույլտվության և քանդման թույլտվության կարգը հաստատելու մասին» N 91 որոշում

- ՀՀ կառավարության 08.05.2003թ. «Ավարտված շինանարության շահագործման փաստագրման կարգը հաստատելու մասին» N 626 որոշում

- ՀՀ կառավարության 29.12.2005թ. «Հայաստանի Հանրապետության միջպետական և հանրապետական նշանակության ընդհանուր օգտագործման պետական ավտոմոբիլային ճանապարհներին հարող տարածքները կառուցապատելու կանոնակարգման միջոցառումների մասին» թիվ 2404-Ն որոշում

# ՆՇՈՒՄՆԵՐԻ ԳԱՄԱՐ

# ՆՇՈՒՄՆԵՐԻ ԳԱՄԱՐ

Կարեն Էդուարդի Խաչատուրյան  
Անահիտ Ռոբերտի Աղամյան  
Սեդա Աղաբեկի Բաղեյան

**Քաղաքաշինական գործունեության  
իրավական կարգավորումը ՀՀ-ում**  
Ուսումնական ձեռնարկ

Գեղարվեստական ձևավորում՝ Կ. Է. Խաչատուրյան  
Սրբագրիչ՝ Վ. Փ. Հովհաննիսյան  
Համակարգչային էջատող՝ Կ. Է. Խաչատուրյան

Տպաքանակը՝ 200 օրինակ  
Տպագրված է Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական  
համալսարանի Տպագրության և լրատվության կենտրոնում