

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-851-29.01.2021-ՊԻ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծով (այսուհետ՝ նախագիծ) նախատեսվում է վերանայել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածով ամրագրված ինքնակամ կառույցներին վերաբերող կարգավորումները:

Նախագծի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ներկայացնում է իր դիտարկումներն ու առաջարկությունները.

1. Նախագծով նախատեսվում է, որ մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված ինքնակամ շինությունները հնարավոր է ճանաչվեն օրինական, իսկ դրանից հետո կառուցվածները՝ ոչ: Այդ առումով պարզ չէ, թե ինչպես է որոշվելու ինքնակամ կառույցի՝ մինչև օրենքի ընդունումը կամ դրանից հետո կառուցված լինելու հանգամանքը, որից էլ կախված են լինելու նախատեսվող փոփոխության ամբողջ տրամաբանությունը և արդյունավետությունը, ուստի առաջարկում ենք նախքան Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում համապատասխան փոփոխություն կատարելուն անդրադառնալը հստակեցնել մինչև այդ օրենքն ուժի մեջ մտնելը գոյություն ունեցող ինքնակամ կառույցների հաշվառման կարգը:

2. Նկատի ունենալով հանրապետությունում ստեղծված քաղաքաշինական իրադրությունը՝ գտնում ենք, որ ոլորտի կարգավորման համար առավել արդյունավետ է խնդրի լուծման փուլային մոտեցումը, մասնավորապես, ներկա փուլում անհրաժեշտ է էականորեն խստացնել ինքնակամ կառույցների օրինականացման օրենսդրական դրույթները՝ գործընթացը դարձնելով ոչ մատչելի, որից հետո միայն, գնահատելով ներդրված դրույթների տված արդյունքները, շարժվել օրինականացման օրենսդրական դրույթների իսպառ վերացման ուղղությամբ՝ փաստացի արգելելով ինքնակամ կառույցի օրինականացման հնարավորությունը:

3. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 2-րդ մասով առաջարկվում է, որ ինքնական շինությունները քանդվեն համայնքի կողմից՝ առանց վարչական վարույթի հարուցման: Նախագծի հիմնավորման մեջ հստակ արձանագրված չեն ներկա իրավիճակը և առանց վարչական վարույթ հարուցելու ինքնական կառույցի ապամոնտաժման իրավական հիմնավորումները:

Հաշվի առնելով, որ օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ պատճառներով համայնքների կողմից ինքնական շինությունների կառուցումը չի կանխվել կամ դրանց քանդման ուղղությամբ քայլեր չեն ձեռնարկվել, գտնում ենք, որ նման իրավակարգավորումներն անպայման պետք է դիտարկվեն նաև սեփականության իրավունքի կամ դրա ակնկալիքի համատեքստում՝ հաշվի առնելով այդ իրավունքի մասով գործող օրենսդրական ակտերը, նախադեպային դատական ակտերը:

Մի կողմից նախագծով սահմանվում է, որ կառույցը պետք է քանդվի առանց վարչարարություն իրականացնելու, մյուս կողմից, որ ինքնական կառույց իրականացրած անձը պարտավոր է հատուցել պետությանը կամ համայնքին հասցված վնասը՝ ներառյալ ինքնական կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը:

Այդ պարագայում հստակեցման կարիք ունի այն փաստը, թե առանց վարչարարության իրականացման ինչպես պետք է պարզվեն կառույցն իրականացրած անձի ինքնությունը, գործի հանգամանքները, փոխհատուցման ենթակա ծախսերը:

Նշված կարգավորումը որոշակի անհամապատասխանություն ունի նախագծի 7-րդ կետի հետ և հակասում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 50-րդ հոդվածում սահմանված պատշաճ վարչարարության սկզբունքին և հատկապես դրա տարր հանդիսացող «լսված լինելու» անձի իրավունքին: Բացի դրանից՝ նշված իրավահարաբերությունները հանդիսանում են վարչարարություն, հետևաբար «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը ենթակա է կիրառման «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 40-րդ հոդվածի 1-ին մասի 3-րդ և 4-րդ կետերի հիման վրա՝ որպես ավելի վաղ ուժի մեջ

մտած, ինչպես նաև ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց համար բարենպաստ նորմատիվ իրավական ակտ:

4. Առաջարկում ենք կիսակառույց ինքնակամ կառույցներն ավարտին հասցնելու համար շինարարական աշխատանքների կատարումը չարգելել, եթե դրանք կառուցված են շինարարական նորմերի պահանջներին համապատասխան: Այն անձանց, ովքեր ունեն մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահին արդեն իսկ կառուցված ինքնակամ կառույց, թույլատրել ավարտին հասցնել շինարարությունը և հետո նոր սկսել ինքնակամ կառույցի օրինականացման գործընթացը:

5. Նկատի ունենալով այն հանգամանքը, որ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով նախատեսված «նպատակային և գործառնական նշանակություն» եզրույթը կիրառելի է հողամասի նկատմամբ, գտնում ենք, որ նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 1-ին մասում շինության նկատմամբ նույն եզրույթների օգտագործման նպատակահարմարությունն ունի լրացուցիչ հիմնավորման կարիք: Մինևնույն ժամանակ պարզաբանման կարիք ունի նաև նույն հասկացության մեջ օգտագործվող «քաղաքաշինական փաստաթղթեր» եզրույթը:

Ոչ էական խախտումներ պարունակող ինքնակամ կառույցների օրինականության ճանաչման համար առաջարկում ենք նույն մասում «փաստաթղթերի» բառից հետո լրացնել «էական» բառը:

6. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 3-րդ մասն առաջարկում ենք հանել, իսկ պահպանելու դեպքում՝ հաշվի առնել հետևյալը՝

1) 3-րդ և 4-րդ մասերից բխում է, որ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական, մինչդեռ նույն անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունում կառուցված (տեղադրված) ինքնակամ կառույցը կարող է: Այս առումով պարզ չէ, որն է այդպիսի տարբերակման հիմքը.

2) 3-րդ մասը շինթույլտվություն չպահանջող փոքր ճարտարապետական ձևերի և կառուցվածքների մասով հստակեցման կարիք ունի:

7. Նախագծով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 188-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի սեփականատերը, այդ թվում՝ ինքնական կառույցի առկայությամբ հողամասը ձեռք բերողը, կրում է դրա վրա գտնվող ինքնական կառույցի օգտագործման ու ինքնական կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) հետ կապված ռիսկերը, այդ թվում՝ ծախսերը՝ ներառյալ քանդման և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման: Նույն հոդվածի 8-րդ մասի համաձայն՝ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում ինքնական կառույց իրականացրած (տեղադրած) անձը պարտավոր է հատուցել հողամասի սեփականատիրոջ հասցրած վնասը՝ ներառյալ քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերը: Այս առումով ինքնական կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) և հողամասի նախկին վիճակի վերականգնման ծախսերի համար պատասխանատու սուբյեկտն ունի հստակեցման կարիք:

8. «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 28-րդ հոդվածի համաձայն՝

«1. Նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո գործող հարաբերությունների վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ Սահմանադրությամբ, օրենքով կամ տվյալ նորմատիվ իրավական ակտով:

2. Սահմանադրության 73-րդ հոդվածին համապատասխան՝ անձի իրավական վիճակը վատթարացնող օրենքները և այլ իրավական ակտերը հետադարձ ուժ չունեն, իսկ անձի իրավական վիճակը բարելավող օրենքները և այլ իրավական ակտերը հետադարձ ուժ ունեն, եթե դա նախատեսված է այդ ակտերով:

3. Սահմանադրության 72-րդ հոդվածին համապատասխան՝ արարքի պատժելիությունը վերացնող կամ պատիժը մեղմացնող օրենքն ունի հետադարձ ուժ:

4. Ուժը կորցրած նորմատիվ իրավական ակտի կամ դրա մասի գործողությունը տարածվում է մինչև դրա ուժը կորցնելու օրը գործող հարաբերությունների վրա, եթե օրենքով կամ ակտն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին նորմատիվ իրավական ակտով այլ բան նախատեսված չէ:»:

Քանի որ նախագիծն անձի իրավական վիճակը վատթարացնող է, Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 73-րդ և 79-րդ հոդվածների (որոշակիության սկզբունքը), «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 28-րդ հոդվածի պահանջները պահպանելու համար առաջարկում ենք նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետևյալ բովանդակությամբ՝ նոր խմբագրությամբ.

«Մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը կառուցված կամ վերակառուցված ինքնակամ կառույցների նկատմամբ տարածվում է մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը գործող խմբագրությամբ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Պետական կամ համայնքային հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին» N 731-Ն որոշման դրույթները:»:

Նույն հիմնավորումներով առաջարկում ենք հանել նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-9-րդ մասերը, որոնք հիմնականում կրկնում են գործող խմբագրությամբ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի դրույթները:

9. Նախագծի 2-րդ հոդվածի 10-րդ մասն առաջարկում ենք հանել, քանի որ կառույցի ավարտվածության աստիճանը պարզելը բավականին բարդ է և այն փաստագրելը կարող է սուբյեկտիվության ընկալման տեղիք տալ:

Հարկ ենք համարում նշել, որ նախագծի ընդունման դեպքում անհրաժեշտ է համապատասխան փոփոխություններ կատարել նաև Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 57-րդ հոդվածի 1.1-ին և 116-րդ հոդվածի 4-րդ մասերում:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը գտնում է, որ ներկայացված դիտարկումների և առաջարկությունների հիման վրա օրենքի նախագիծը լրամշակման կարիք ունի:

Միաժամանակ տեղեկացնում ենք, որ Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարության կողմից դեռևս 2020 թվականի սեպտեմբերին շրջանառության մեջ է դրվել և www.e-draft.am կայքում հանրային քննարկման է ներկայացվել «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի և կից օրենքների նախագծերի փաթեթը, որոնցով նախատեսվում են ինքնական կառույցների օրինականացման հետ կապված խնդիրների կանոնակարգմանն ուղղված համապարփակ կարգավորումներ, մասնավորապես, առաջարկվում է բացառել օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցված, կառուցվող կամ կիսակառույց ինքնական կառույցների հետագա օրինականացման հնարավորությունը, ինչպես նաև ապահովել արդեն իսկ կառուցված ինքնական կառույցների օրինականացման գործընթացը: Նշված նախագծերի փաթեթը սահմանված կարգով ներկայացվել է Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի աշխատակազմի քննարկմանը:

Այդուհանդերձ, ամփոփելով վերոշարադրվածը, Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունն առաջարկում է ձեռնպահ մնալ ներկայացված օրենքի նախագծի քննարկումից և դրա դրույթներին անդրադառնալ առաջիկայում կառավարության կողմից օրենսդրական նախաձեռնությամբ Ազգային ժողովի քննարկմանը ներկայացվելիք խնդրի կարգավորմանն ուղղված նախագծերի փաթեթի քննարկումների շրջանակներում:

Նախագծի ընդունման դեպքում անհրաժեշտություն է առաջանում փոփոխություններ կատարել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Ինքնական կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը հաստատելու մասին» N 912-Ն և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի մայիսի 18-ի «Պետական կամ համայնքային հողամասերում գտնվող ինքնական կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին» N 731-Ն որոշումներում: