



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱՀՍԿԻՉ ՊԱԼԱՏ

Երևանի քաղաքապետարանի կողմից անշարժ գույքի կառավարման և օգտագործման
նկատմամբ իրականացված վերահսկողության արդյունքների վերաբերյալ

ԸՆԹԱՑԻԿ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Վերահսկողության հիմքը՝ ՀՀ վերահսկիչ պալատի 2008 թվականի գործունեության տարեկան
ծրագրի 7-րդ կետը և Վերահսկիչ պալատի խորհրդի 04.07.2008թ.-ի թիվ 10/7 որոշումը:

Վերահսկողության նպատակը՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից անշարժ գույքի
կառավարման և օգտագործման նկատմամբ, այդ թվում՝ հողամասերի օտարման և անհատույց
օգտագործման իրավունքով փոխանցման, հողամասերի կառուցապատման իրավունքի և
օգտագործման տրամադրման, ինքնակամ կառույցների օրինականացման, շենքերի,
շինությունների և ոչ բնակելի տարածքների հետ կապված գործարքների իրականացման
ուսումնասիրություն:

Վերահսկողության առարկան՝ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից անշարժ գույքի
կառավարում և օգտագործում:

Վերահսկողության օբյեկտները՝ Երևանի քաղաքապետարան և վերջինիս ենթակայությամբ
գործող պետական ոչ առևտրային կազմակերպություններ, ինչպես նաև 50 և ավելի տոկոս
պետական մասնակցությամբ բաժնետիրական ընկերություններ:

Վերահսկողության ծավալը՝

2004 -2008թթ. հետևյալ ծրագրերը համարվել են էական և ընդգրկվել վերահսկողության մեջ:

- հողամասերի օտարման և անհատույց օգտագործման իրավունքի փոխանցում,
- հողամասերի կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրում,
- ինքնակամ կառույցների օրինականացում,
- շենքերի, շինությունների և ոչ բնակելի տարածքների գործարքների իրականացման ուսումնասիրություն:

Վերահսկողությամբ ընդգրկված ժամանակաշրջանը՝ 01.01.2004թ. – 01.07.2008թ.

Վերահսկողության կատարման ժամկետը՝ 10.07.2008թ. – 20.12.2008թ.

Վերահսկողության մեթոդաբանությունը՝ Վերահսկողությունն իրականացվել է դիտարկման, ստուգման և վերլուծության ձևով, ինչպես նաև կիրառվել են ֆինանսական, կատարողական /ընտրանքային/ և համապատասխանության տեսակները:

Կիրառվել է ընտրանքային մեթոդի ոչ վիճակագրական եղանակը:

Որպես ռիսկային՝ ամբողջությամբ ընդգրկվել են պետական սեփականության հողերի օգտագործումն ու օտարումը:

Ստուգումներն իրականացվել են նաև փաստագրման, հարցազրույցների և ֆիզիկական /չափագրում, գույքագրում/ եղանակով:

Վերլուծության փուլում ամփոփվել են դիտարկման և ստուգումների արդյունքում ստացված տվյալները:

Վերահսկողության արդյունքները.

Հողամասերի ուղղակի վաճառք

Երևանի քաղաքապետարանը 01.01.2004-01.07.2008թթ. ժամանակաշրջանի ընթացքում ուղղակի վաճառքով օտարվող հողամասերի գործընթացն իրականացնելու նպատակով հիմք է ընդունել ՀՀ հողային օրենսդրությունը՝ «ՀՀ հողային օրենսգիրքը», ՀՀ կառավարության 12.04.2001թ. «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» N 286 և 24.12.2003թ. «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» N 1746-Ն որոշումները, ինչպես նաև՝ այլ իրավական ակտերը:

Նշված ժամանակաշրջանում ընտրանքային կարգով կատարված ուսումնասիրությունների արդյունքում՝ ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվող հողամասերի վերաբերյալ հայտնաբերվել են տարբեր բնույթի խախտումներ, մասնավորապես.

1. Երևանի քաղաքապետի որոշում՝ 11.03.2008թ. N 997-Ա

Դավթաշենի 3-րդ թաղամասի հ.25/5 հասցեում Շողերինա Սկրտչյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շինության զբաղեցրած հողամասն ընդլայնելու նպատակով, առանց հրապարակային սակարկությունների լրացուցիչ հողամաս տրամադրելու մասին

Հարցի քննարկման համար հիմք են հանդիսացել.

- Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման 30.01.2008թ. թիվ 2525135 վկայականը,
- Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 04.02.2008թ. թիվ 18-06/1-Մ4386 եզրակացությունը:

Ուսումնասիրությամբ պարզվել է.

Տարածագնահատման 7-րդ գոտիում, Դավիթաշեն 3-րդ թաղամասի թիվ 25/5 հասցեում՝ Շողերինա Սկրտչյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շինության զբաղեցրած 2572.0քմ մակերեսով հողամասին կից 2572.0 քմ մակերեսով հողամասը, առանց հրապարակային սակարկությունների, ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է նրան՝ ներկա պահին գործող կադաստրային 4524.0 դրամ արժեքով, այն դեպքում, երբ հողատարածքի 1500.0 քմ կազմող մասն ուղղակի հարում է մի կողմից՝ Տ. Պետրոսյան փողոցին /մոտ՝ 25.0 մ/, մյուս կողմից՝ հատող փողոցին /մոտ՝ 57.0 մ/ և շուրջ 1400 քմ կազմող հողատարածքը կարող էր լիովին դիտարկվել որպես առանձին գույքային միավոր, լինել հրապարակային սակարկությունների առարկա և օտարվել աճուրդով:

2. Երևանի քաղաքապետի որոշում՝ 03..04.2008թ. N 1588-Ա

Բաֆթու փող. թիվ 99/3 հասցեում «Վ-Սանկ» ՍՊԸ-ին վարձակալությամբ տրամադրված 2550.0քմ մակերեսով հողամասի նկատմամբ գնման նախապատվության իրավունք սահմանելու և հողամասն ուղղակի վաճառքով օտարելու մասին:

Հարցի քննարկման համար հիմք են հանդիսացել.

- «Վ-Սանկ» ՍՊԸ պետական գրանցման վկայականը՝ 02.05.2003թ. թիվ 03Ա 059273,
- Երևանի քաղաքապետի 11.07.2000թ. N 823 որոշման հիման վրա 14.07.2000թ. տրված թիվ 349-2000թ. գլխավոր հատակագիծը,
- Հողամասի վարձակալության 06.08.2003թ. թիվ 1008/ԱԳ պայմանագիրը,
- Հողամասի անշարժ գույքի գրանցման վարձակալության պայմանագիրը՝ 21.08.2003թ. թիվ 1361799, տրված 15 տարի ժամկետով,
- Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 27.02.2008թ. եզրակացությունը:

Ուսումնասիրությամբ պարզվել է.

Օտարված 2550.0քմ հողամասը գտնվում է ՀՀ կառավարության 15.12.2005 N 2330-Ն որոշմամբ հաստատված գլխավոր հատակագծով նախատեսված մայրուղու վրա:

Հողամասը ենթակա չէր օտարման, քանի որ այն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում:

Տվյալ դեպքում խախտվել է վերը նշված օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 6-րդ կետը, այն է՝ արգելվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցել պետական ու համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր, որոնք բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողեր են (հրապարակներ, փողոցներ, ճանապարհներ, գետափեր, զբոսայգիներ, այգիներ, լողափեր և այլն):

3. Երևանի քաղաքապետի որոշում՝ 04.06.2008թ. N 2541-Ա

Տիչինայի փողոցի թիվ 300/4 հասցեում՝ Կառլեն Սարգսյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունների զբաղեցրած, նույն իրավունքով նրան պատկանող 3203.19 քմ մակերեսով հողամասն ընդլայնելու նպատակով, հողամասին կից 3202.0քմ մակերեսով տարածքն, առանց հրապարակային սակարկությունների, ուղղակի վաճառքով լրացուցիչ օտարելու մասին

Հարցի քննարկման համար հիմք են հանդիսացել.

- Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման 12.02.2008թ. թիվ 2533087 վկայականը, որտեղ Կ. Սարգսյանի անվամբ սեփականության իրավունքով գրանցվել է 3202.19 քմ մակերեսով հողամաս, նույն իրավունքով՝ 118.2 քմ ընդհանուր մակերեսով շինություններ. 44.1քմ մակերեսով՝ հիմք և 120.0գծմ երկարությամբ՝ պարիսպ:
- Երևանի քաղաքապետարանի ՃԲ վարչության 15.05.2008թ. թիվ 18-06/1-Ս-1585 եզրակացությունը:

Ուսումնասիրությամբ պարզվել է.

Տիչինայի փողոցի թիվ 300/4 հասցեում՝ Կ.Սարգսյանին սեփականության իրավունքով պատկանող շինությունների զբաղեցրած հողամասն ընդլայնելու նպատակով, հողամասին կից 3202.0քմ մակերեսով տարածքն, առանց հրապարակային սակարկությունների, ուղղակի վաճառելու միջոցով լրացուցիչ օտարվել է նրան՝ հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքով:

Հողամասը ենթակա չէր օտարման, քանի որ այն ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում (հողատարածքով անցնում է հոսանքի գիծ և գտնվում է բարձրավոլտ էլեկտրահաղորդման գծի օտարման գոտու սահմաններում):

Տվյալ դեպքում խախտվել է վերը նշված օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 11-րդ կետի՝ «Արգելվում է քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով փոխանցել պետական ու համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր, որոնք ջրային օբյեկտների և ավազանների առափնյա շերտերի, ընդհանուր օգտագործման ավտոմոբիլային, երկաթուղային ճանապարհների, խողովակաշարային և այլ տրանսպորտի համար առանձնացված շերտերի, էլեկտրահաղորդիչ գծերի, մայրուղային ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգի, գազատարների, ջրանցքների, ինչպես նաև դրանց զարգացման համար առանձնացված հողեր են» պահանջը:

4. Կան դեպքեր, երբ վարձակալությամբ տրամադրված հողամասերը նախապատվության իրավունքով օտարելիս հաշվի չեն առնվում վերջիններիս քաղաքաշինական փաստաթղթերի պահանջներով նախատեսվող նպատակային նշանակությունը:

Օրինակ՝

Երևանի քաղաքապետի որոշում՝ 13.03.2008թ. N 1032-Ա

Մարգարյան փողոցի թիվ 23 հասցեում գտնվող, վարձակալության իրավունքով «ՏՅԱ-ՏՅԱ» ՍՊԸ-ին տրամադրված 2680.0 քմ մակերեսով հողամասի համար գնման նախապատվության իրավունք տալու և օտարելու մասին

Հարցի քննարկման համար հիմք են հանդիսացել.

- Վարձակալության իրավունքի գրանցման 15.05.2000թ. թիվ 002278 վկայականը,
- Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 0429.02.2008թ. թիվ 18-06/2-2804 եզրակացությունը:

Ուսումնասիրությամբ պարզվել է.

Տարածագնահատման 7-րդ գոտիում, «ՏՅԱ-ՏՅԱ» ՍՊԸ-ին վարձակալության իրավունքով պատկանող 2680.0 քմ հողամասը գնման նախապատվության իրավունքով օտարվել է վերջինիս, վաճառքի գինը սահմանելով 12124320.0 դրամ (1քմ = 4524.0դրամ):

Վերը նշված հողամասն օտարման ենթակա չէ, քանի որ խախտվել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի «Կառուցապատված հողամասի փոխանցումը սեփականության իրավունքով իրականացվում է քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան նախատեսվող նպատակային նշանակության հաշվառմամբ» պահանջը:

Հողամասի ընթացիկ օգտագործումը նախատեսվածին չհամապատասխանելու դեպքում մասնավորեցում չի կատարվում:

Տվյալ դեպքում վարձակալության պայմանագրով նախատեսվել է առևտրի և սպասարկման սրահների տեղադրում, հանգստի գոտու և մանկական ատրակցիոնի կազմակերպում, իսկ տեղում կառուցվել է ***բենզալիցքավորման կայան***՝ ավտոտեխսպասարկման շինություններով:

5. Երևանի քաղաքապետի 2004թ. օգոստոսի 28-ի N 3318-Ա և 2005թ. հունիսի 14-ի N 1283-Ա որոշումներով «Հայրենիք –Սփյուռք կամուրջ» հասարակական կազմակերպությանը (այսուհետ՝ ՀԿ), Ազատության պողոտայի և Բաբայան փողոցի հատման մասում հյուրատան շինարարություն իրականացնելու նպատակով, անհատույց մշտական օգտագործման է տրամադրվել 12000.0 քմ մակերեսով հողամաս:

2005թ. սեպտեմբերի 30-ին քաղաքապետին ուղղված գրությամբ ՀԿ-ն հրաժարվել է իրեն պատկանող 12000.0 քմ հողատարածքի 6000.0քմ մակերեսով հողամասից՝ հօգուտ «Սուրբ Լազար» հասարակական կազմակերպության, որը համաձայն գրության, առաջիկայում մեր երկրի բնակչության համար շատ կարևոր ու անհրաժեշտ առողջապահական խնդիր պետք է լուծի:

ՀԿ-ի կողմից հողամասից հրաժարվելու պատճառ է հանդիսացել միջոցների սղությունը, որի հետևանքով ծրագրված շինարարական աշխատանքները չէին կարող իրականացվել ամբողջ ծավալով:

Երևանի քաղաքապետարանի ճարտարապետության և քաղաքաշինության վարչության 03.11.05թ. եզրակացության համաձայն հողամասերը համապատասխանում են ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետի պահանջներին և ընդգրկված չեն նույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների ցանկում այն դեպքում, երբ այն ուղղակի գտնվում է այգու տարածքում: Քաղաքապետի 17.11.05թ. N2436-Ա որոշման հիման վրա ՀԿ-ի հետ կնքվել է հողի անհատույց (մշտական) օգտագործման պայմանագիր: Երևանի քաղաքապետի 2007թ. մարտի 30-ի N 617Ա որոշմամբ հողամասն օգտագործողին տրամադրվել է գնման նախապատվության իրավունք և 6000քմ մակերեսով հողամասը 98.856,000դրամ կադաստրային արժեքով օտարվել է «Սուրբ Լազար» ՀԿ-ին: 2007թ. հունիսի 1-ին կնքվել է առքուվաճառքի պայմանագիր, իսկ հունիսի 19-ին՝ ստացել պետական գրանցում:

Ներկայումս ՀԿ-ն լուծարված է, իսկ հողամասի սեփականատիրոջ ինքնությունը պարզված չէ:

6. Իրավական ակտերի ուժը կորցրած դրույթներին հղումով օտարված հողամասեր

Երևանի քաղաքապետարանը 01.01.2004-01.01.2008թթ. ժամանակահատվածում հողամասերի օտարման գործընթացում (ի թիվս քննարկվող թաղային համայնքների սահմաններին հարող հողամասերը) հիմնվել է ՀՀ հողային օրենսդրությանը: Երևան քաղաքում օտարված հողամասերի կադաստրային արժեքները հաշվարկելու համար հիմք է ծառայել ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ.՝ «Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի կադաստրային գնահատման կարգը, տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները հաստատելու մասին» N 1746-Ն որոշումը, որտեղ նշված է 9-ը տարածագնահատման գոտիներից յուրաքանչյուրի 1քմ հողամասի կադաստրային արժեքը:

Ուսումնասիրելով N 1746-Ն որոշման Հավելված 2-ի 3-րդ կետով սահմանված բնակավայրերի հողերի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանների նկարագրերը պարզվել է, որ Երևան քաղաքի տարածագնահատման գոտիների սահմանագծերի նկարագրերի մեջ կան բազմաթիվ հղումներ՝ թաղային համայնքների վարչական սահմանների նկարագրերին:

Երևան քաղաքի թաղային համայնքների վարչական սահմանները նկարագրվում են, համաձայն՝ «ՀՀ վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքի (ընդունված՝ 1995 թվականի նոյեմբերի 7-ին (ՀՕ-18), 4-րդ հոդվածի հինգերորդ պարբերությամբ՝ «Երևան քաղաքի տարածքում գտնվող բնակավայրերի և թաղամասերի սահմանները նկարագրվում են սույն օրենքի բաղկացուցիչ մասը կազմող հավելված 5-ում և տեղանշվում սույն օրենքի բաղկացուցիչ մասը կազմող Երևան քաղաքի 1:10 000 մասշտաբի տեղագրական քարտեզների վրա»:

Համաձայն 2004 թվականի դեկտեմբերի 14-ին ընդունված՝ /ՀՕ-41-Ն/ «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի 1-ին հոդվածի՝ ուժը կորցրած է ճանաչվել 07.11.1995թ. ընդունված «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի վերջին պարբերությունը, 4-րդ հոդվածի չորրորդ և հինգերորդ պարբերությունները, որի արդյունքում ուժը կորցրած է ճանաչվել **Երևան քաղաքի տարածքում գտնվող բնակավայրերի և թաղամասերի սահմանների նկարագրերը:**

Նույն օրենքի / ՀՕ-41-Ն/ 2-րդ հոդվածով սահմանվել է, որ մարզերի, Երևան քաղաքի, համայնքների սահմանների նկարագիրը և սահմանների նկարագրի փոփոխությունները սահմանված կարգով հաստատում է ՀՀ կառավարությունը:

Հաշվի առնելով, որ «Վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքն ուժի մեջ է մտել 27.01.2005թ. հունվարի 27-ին, ինչպես նաև հիմք ընդունելով «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի պահանջները, 27.01.2005թ.-ից հետո ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ. N 1746-Ն որոշումը չէր կարող հիմք հանդիսանալ Երևան քաղաքում հողամասերի կադաստրային արժեքները որոշելու համար, քանի որ այն պարունակել է հղումներ, որոնք ուժը կորցրել են՝ հնարավորություն չընձեռնելով 27.01.2005թ.-ից հստակ նկարագրելու Երևան քաղաքի տարածագնահատման գոտիները:

Հարկավոր է նշել նաև, որ 04.01.2007թ.-ից սկսած համայնքների սահմանների նկարագիրը պետք է սահմանվեր օրենքով՝ համաձայն 28.11.2006թ.-ին ընդունված «ՀՀ վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի /ՀՕ-217-Ն/ 1-ին հոդվածի:

7. ՀՀ կառավարության որոշման պահանջները, որոնք չեն կատարվել Երևանի քաղաքապետի կողմից

ՀՀ կառավարության 2003թ. մարտի 27-ի՝ «Երևանի Դալմայի այգիների պահպանման ենթակա հողերի սահմանների և նպատակային նշանակության փոփոխության մասին» N 1941-Ա որոշմամբ հաստատվել է Դալմայի այգիների պահպանման ենթակա հողերի սահմանները, իսկ այդ սահմաններում ընդգրկված 256,0 հեկտար մակերեսով գյուղատնտեսական նշանակության հողերը տեղափոխվել են անտառային նշանակության հողերի կատեգորիա: Նույն որոշմամբ Երևանի քաղաքապետին տրվել է հանձնարարականներ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ապահովել որոշման 1-ին կետում նշված հողերի սահմանների նկարագրի կազմման և դրանց նկատմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային

ստորաբաժանումում գույքային իրավունքի պետական գրանցման վերաբերյալ, որն առ այսօր չի կատարվել:

8. Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 01.01.2004-31.12.2007թթ. ընթացքում ուղղակի վաճառքով օտարված հողամասերի կրկնակի վաճառքի վերաբերյալ

Վերլուծելով ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի 17.10.2008թ. N ՄՎ-1/4498, ինչպես նաև Երևանի քաղաքապետարանի «Հողի և ունեցվածքի գործառնություններ» ՓԲԸ-ի 29.09.2008թ. N 448, 01.10.2007թ. N 452 գրություններով ստացված՝ ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարված պետական սեփականության հողամասերի կրկնակի վաճառքի վերաբերյալ տեղեկատվությունները, արձանագրվեց.

2004-2007թթ. ընթացքում Երևանի քաղաքապետարանի կողմից ուղղակի վաճառքով օտարված հողամասերի կազմից կատարվել է գնված հողամասերի կրկնակի վաճառք և նշված ժամանակահատվածում վաճառվել է ավելի քան 370,0 հազ քառակուսի մետր մակերեսով հողատարածք:

Համեմատության կարգով կարելի է նշել, որ կրկնակի վաճառված ավելի քան 370 հազ. քմ մակերեսով հողամասերը կազմում են Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 2004-2007թթ. ընթացքում ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարված հողամասերի 15,3%, իսկ օտարված հողամասերի վաճառքի արդյունքում պետությունից գնած և հետագայում վաճառված հողամասերի տարբերությունը կազմում է շուրջ 22%:

Աճուրդով հողերի օտարման վերաբերյալ

Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-րդ հոդվածի, պետության սեփականության հողամասերը օտարվում են՝ սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով, ուղղակի վաճառելու միջոցով և աճուրդով: Հաշվետու ժամանակաշրջանում աճուրդով հողամասերի օտարումը իրականացվել է ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-70-րդ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 463-464-րդ հոդվածների, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի, ՀՀ կառավարության 12.04.2001թ. N286 և Երևանի քաղաքապետի 25.02.2004թ. N295-Ա, 17.03.2006թ. N375-Ա որոշումների պահանջներին համապատասխան: Ըստ Երևանի քաղաքապետի վերոհիշյալ որոշումների այդ աշխատանքների կատարման համար ստեղծվել են Երևանի քաղաքապետարանի (այսուհետ՝ Քաղաքապետարան) պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի հրապարակային սակարկություններով (մրցույթներով և աճուրդներով) տրամադրման և օտարման նպատակով հողամասերի ընտրության և քաղաքաշինական ծրագրավորման հանձնաժողով (այսուհետ՝ Քաղաքաշինական ծրագրավորման հանձնաժողով) և հրապարակային սակարկությունների (մրցույթների և աճուրդների) կազմակերպման և անցկացման հանձնաժողով (այսուհետ՝ Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողով) ու ըստ էության, Երևանի

քաղաքապետարանի կողմից ստեղծվել և կիրառվում են պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի աճուրդով վաճառքի հրապարակայնությունն ապահովող միջոցներն և մեխանիզմներն: Մասնավորապես աճուրդների կազմակերպման և անցկացման մասին հրապարակային ծանուցումները (հայտարարությունները և ինտեռնետային կայքում տեղադրված նյութերը) իրենց տվյալներով համապատասխանում են օրենսդրությամբ պահանջվող ձևերին, ինչն ավելի մատչելի է դարձրել քաղաքացիների իրազեկումը և մասնակցության հնարավորությունը, ինչպես նաև աճուրդի ներկայացված հողամասերի վերաբերյալ հայտարարություններն մինչև հայտերի ընդունման վերջնաժամկետը հայտարարվում են տարբեր հեռուստաալիքներով: Սակայն հարկ է նշել, որ Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի 24.03.2006թ. նիստի արձանագրությամբ հաստատվել է տվյալ հանձնաժողովի աշխատակարգը, իսկ Քաղաքաշինական ծրագրավորման հանձնաժողովի աշխատանքներն իրականացվում են առանց հաստատված աշխատակարգի, որով պետք է կանոնակարգվեր այդ հանձնաժողովի աշխատանքները:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված է, որ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից: ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ. N 1746-Ն որոշմամբ հաստատվել է Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի հողերի տարածագնահատման գոտիականության և սահմանված բազային արժեքով (60.0 հազ. դրամ) հաշվարկված բնակավայրերի հողերի կադաստրային գները, որոնք հիմք են հանդիսանում պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման դեպքում, ինչպես նաև հաստատվել են տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները և սահմանները, ըստ որոնց Երևան քաղաքը բաժանվել է 9 տարածագնահատման գոտիների, որտեղ մեկ քմ հողի նվազագույն կադաստրային արժեքը կազմում է 1914 դրամ (9-րդ գոտի), իսկ առավելագույնը՝ 60.0 հազ. դրամ (1-ին գոտի): Համաձայն Երևանի քաղաքապետի 25.02.2004թ. N295-Ա, իսկ հետագայում 17.03.2006թ. N375-Ա որոշումների՝ հիմք ընդունելով Երևանի խորհրդի 28.07.2001թ. N 8/1 որոշումը աճուրդային եղանակով օտարման ենթակա հողամասերի մեկնարկային գնի չափի սահմանումը դրվել է Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի վրա:

Ըստ Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի Աշխատակարգի, հողերի օտարման մեկնարկային գինը սահմանվել է Երևան քաղաքում տվյալ տարածագնահատման գոտում ձևավորված շուկայական միջին գնի 50-70 տոկոսի չափով՝ հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի (այսուհետ՝ Կադաստր) կողմից պաշտոնապես ըստ եռամսյակների ներկայացված Երևան քաղաքի տարածագնահատման գոտիներում ձևավորված հողերի շուկայական միջին գները, ինչի հետևանքով Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի կողմից սահմանված աճուրդի մեկնարկային գները 2-3 անգամ բարձր են հողի կադաստրային արժեքից:

Այսպիսով հաշվետու ժամանակաշրջանում աճուրդով օտարվող հողերի մեկնարկային գինը սահմանելու համար, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գործել և գործում է միայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի դրույթը, որով սահմանված է, որ «Աճուրդի մեկնարկային գինը չի կարող

պակաս լինել հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից», իսկ հետագայում, 2006 թվականի մարտ ամսից, արդյունավետության բարձացման նպատակով, ըստ էության, որպես չափորոշիչ հիմք է ընդունվել նաև Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի Աշխատակարգով նախատեսված տվյալ տարածագնահատման գոտում ձևավորված շուկայական միջին գների 50-70 տոկոսը: Սակայն ուսումնասիրությունները ցույց տվեցին, որ Երևան քաղաքում հողերի շուկայական գները հաշվետու ժամանակաշրջանում զգալի բարձրացել են, իսկ գործող օրենսդրությամբ հողերի օտարման համար, կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից ոչ պակաս պահանջի հիմքով սահմանված նվազագույն գները մնացել են մույն մակարդակի վրա կամ 10-ից 20 անգամ պակաս են Կադաստրի կողմից տրամադրված շուկայական միջին գներից: Մյուս կողմից շուկայական միջին գների հիմքով Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովի կողմից սահմանված մեկնարկային գները որոշ դեպքերում չնայած բարձր են կադաստրային արժեքից, սակայն ցածր են եղել Կադաստրի կողմից տրամադրված շուկայական միջին գների 50-70 տոկոսից, որով խախտվել է իր իսկ կողմից հաստատված Աշխատակարգով սահմանված պահանջը:

Ելնելով վերոգրյալից կարելի է արձանագրել, որ արդյունավետության տեսանկյունից, աճուրդային եղանակով օտարման ներկայացված հողամասերի մեկնարկային գների որոշման համար սահմանված չափորոշիչները մի դեպքում, կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից ոչ պակաս պահանջի հիմքով կիրառելի չեն, քանի որ Երևան քաղաքում հողերի իրական արժեքը մի քանի անգամ գերազանցում է դրանց կադաստրային գները, իսկ մյուս դեպքում, շուկայական միջին գների հիմքով մեկնարկային գների որոշման համար սահմանված պահանջը լիարժեք չի կիրառվում, քանի որ որոշ դեպքերում հողամասերի մեկնարկային գները ցածր են սահմանվել Աշխատակարգով նախատեսված գներից: Արդյունքում օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները լիարժեք չեն բավարարում վերոհիշյալ աշխատանքների արդյունավետ իրականացման համար և տվյալ չափորոշիչների պարագայում Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողովին լայն հնարավորություն է ընձեռվում Երևան քաղաքի աճուրդով օտարվող հողամասերի մեկնարկային գները սահմանելու համար:

Ուսումնասիրությունների ընթացքում պարզվեց, որ Քաղաքապետարանի կողմից աճուրդի ներկայացված հողամասերի ելակետային տվյալներում և Կադաստրի կողմից պետական գրանցման ժամանակ աճուրդով օտարված մույն հողամասերի համար առանձին դեպքերում սահմանվել են տարբեր տարածագնահատման գոտիներ: Մասնավորապես աճուրդով օտարված Վեգնեռի փողոցի 32/7 հասցեյում գտնվող 710քմ հողամասը (Վեգնեռի փողոցին հարող տարածքում 2005 և 2006 թվականներին աճուրդով օտարվել են նաև համապատասխանաբար 2000քմ և 4800քմ մակերեսով հողամասեր), Գյուրջյան փողոցի 15/15 հասցեյում գտնվող 1616քմ հողամասը, Գայի պողոտա 45/5 հասցեյում գտնվող 2300քմ հողամասը ըստ Քաղաքապետարանի տվյալների գտնվում է 7-րդ գոտում, իսկ Կադաստրի տվյալներով՝ 6-րդ գոտում, Նորքի 17 փողոցի նրբանցք 27 և 31 հողամասերը, ըստ Քաղաքապետարանի տվյալների գտնվում է 6-րդ գոտում, իսկ Կադաստրի տվյալներով՝ 5-րդ գոտում: Վերոգրյալից ելնելով Քաղաքապետարանի կողմից աճուրդով օտարվող հողամասի համար սխալ տարածագնահատման գոտու սահմանումը, որի

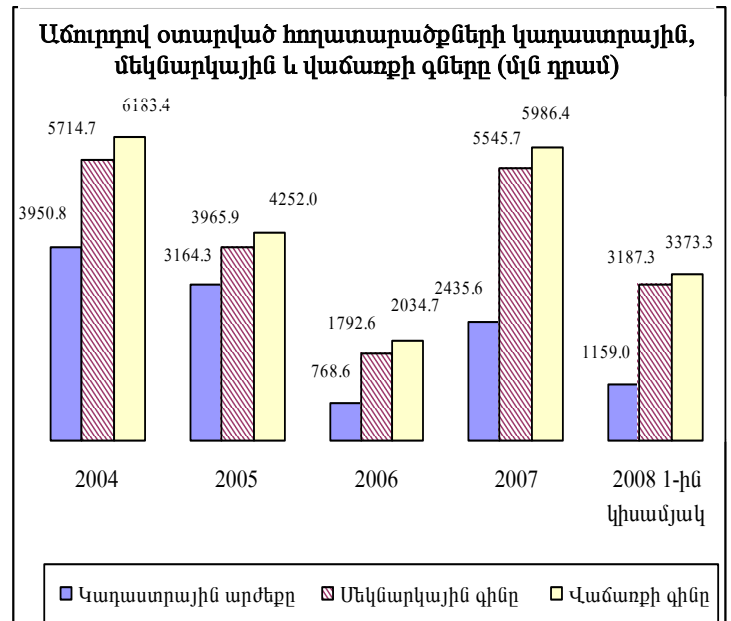
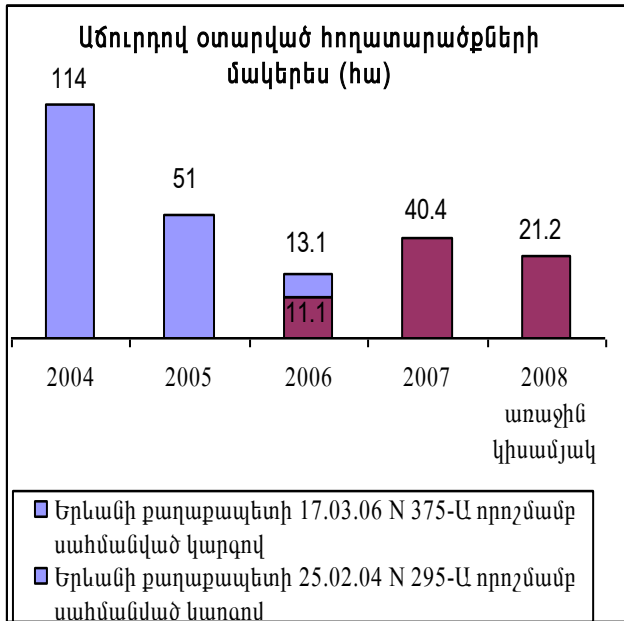
հիման վրա որոշվում է տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքը, կարող է ազդեցություն ունենալ դրա մեկնարկային գինը սահմանելու ժամանակ:

Ըստ ներկայացված տվյալների 01.01.2004թ.–01.07.2008թ. ժամանակահատվածում Երևանի քաղաքապետի կողմից ընդունված որոշումների հիման վրա հայտարարվել են պետական սեփականություն համարվող հողամասերի օտարման 174 աճուրդներ, որոնց մասնակցության համար ներկայացվել են 145 հայտեր, այդ թվում 2004թ.՝ 39(26.9%), 2005թ.՝ 37(25.5%), 2006թ.՝ 15(10.3%), 2007թ.՝ 41(28.3%) և 2008թ. առաջին կիսամյակում 13(9%), աճուրդներին մասնակցելու համար: Նշված ժամանակահատվածում աճուրդային եղանակով օտարված հողամասերի ընդհանուր մակերեսը կազմել է 2396 հա (2.396.274 քմ), որոնց վաճառքի ընդհանուր գինը կազմել է 21,829.8 մլն դրամ կամ աճուրդներին ներկայացված հողամասերի օտարման ընդհանուր մեկնարկային գինը (20,204.2 մլն դրամ) գերազանցվել է շուրջ 8%-ով: Ընդ որում աճուրդով օտարված հողամասերի գերակշիռ մասը 1.669.771 քմ (ընդհանուր օտարվածների շուրջ 70%) օտարվել է մինչև Աճուրդների կազմակերպման հանձնաժողի կողմից հաստատված Աշխատակարգով աճուրդով օտարվող հողերի համար նախատեսված շուկայական միջին գների հիման վրա մեկնարկային գների սահմանելը: Հաշվետու ժամանակաշրջանում աճուրդով օտարված հողամասերի վերաբերյալ քանակական և գումարային ամփոփ տվյալները ներկայացված են աղյուսակ 1-ում, իսկ ըստ տարիների դինամիկան գծապատկերներ 1-ում:

Աղյուսակ 1

Աճուրդով օտարված հողամասերի վերաբերյալ
ըստ տարիների

Տարի	Լոտերի քանակը	Մակերես (քմ)
2004	560	1.140.141
2005	333	509.552
2006	105	130.933
2007	253	404.113
2008 1-ին կիսամյակ	74	211.535
ԸՆԴԱՄԵՆԸ	1325	2.396.274



Ինքնակամ կառույցների և հողերի օրինականացում

Ուսումնասիրվել է քաղաքացիների կողմից ներկայացված դիմումները, կադաստր ներկայացված հայտերը, քաղաքապետարանի ճարտարապետության և Քաղաքաշինության վարչության (այսուհետ՝ ՎՎ) գրությունները և եզրակացությունները, փորձագետների եզրակացությունները, քաղապետարանի և համատիրությունների տեղեկանքները, հանձնաժողովի եզրակացությունները և քաղաքապետի որոշումները:

«Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք, ընդունված 26.12.2002թ.) կիրարկումն ապահովելու միջոցառումների մասին 2003թ. փետրվարի 27-ի քաղաքապետի N 379-Լ որոշմամբ՝ Երևան քաղաքում ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակը որոշելու և դրանց նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացը կանոնակարգելու համար ստեղծվել է հանձնաժողով և հաստատվել է հանձնաժողովի աշխատակարգը:

Ստուգման համար ներկայացված տեղեկանքի համաձայն 2004թ. ընթացքում քննարկվել է 11449 դիմում - հայտ, որից՝ 9088-ի նկատմամբ ճանաչվել է սեփականության իրավունք (79.4 %), իսկ մնացած 2361 հայտերը մերժվել են:

2005թ. ընթացքում քննարկվել է 26832 դիմում - հայտ, որից՝ 19962-ի նկատմամբ ճանաչվել է սեփականության իրավունք (74.7%), իսկ մնացած 6870 հայտերը մերժվել են: Ընդամենը 2004-2005թթ. քննարկվել է 38281 հայտ, որից ճանաչվել է 29050 հայտ, որը կազմում է քննարկված հայտերի 75.9 %-ը:

Ըստ 26.12.2002թ. ընդունված՝ «Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի պահանջների՝ «Սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է մինչև սույն օրենքի ուժի մեջ մտնելն ինքնակամ կառուցված և անշարժ գույքի կադաստր վարող պետական մարմնի կողմից մինչև 2001թ. մայիսի 15-ը հաշվառված շենքերի, շինությունների, այդ թվում՝ 50 և ավելի տոկոս ավարտվածության աստիճան ունեցող կիսակառույցների, ինչպես նաև ինքնակամ զբաղեցված, առանց օրենսդրության պահանջների պահպանման օտարված /տրամադրված/ պետական կամ համայնքային սեփականություն համարվող հողամասերի վրա»:

Օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն «Մինչև 2001թ. մայիսի 15-ը, ինչպես նաև մինչև սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելը հաշվառումից դուրս մնացած ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների, ինքնակամ զբաղեցված կամ օրենսդրության խախտումներով օտարված /տրամադրված, ձեռք բերված/ պետական սեփականության հողամասերի վերաբերյալ դիմումների և հայտերի քննարկման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը»:

ՀՀ կառավարության 15.05.2003թ. N 1748-Ն որոշման 2-րդ կետով սահմանվել է՝ մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելը հաշվառված են համարվում մինչև 2001թ. մայիսի 15-ը հաշվառված, առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման նպատակով կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում կադաստրային քարտեզներում արտացոլված, ինչպես նաև մինչև գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման համակարգի ներդրումը /1998թ.մարտի 1-ը/ տրամադրված իրավունքը հավաստող փաստաթղթերում պատշաճ ձևով արտացոլված՝ ինքնակամ կառուցված շենքերը, շինությունները և ինքնակամ զբաղեցված կամ ՀՀ օրենսդրության խախտումներով օտարված /տրամադրված, ձեռք բերված/ պետական սեփականության հողամասերը:

«Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի կիրարկումն ապահովելու միջոցառումների մասին 2003թ. փետրվարի 27-ի քաղաքապետի N 379-Լ որոշման մեջ հղում է արվել միայն օրենքին, սակայն ինքնակամ շինությունները և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերը, որոնք չեն հաշվառվել մինչև օրենքն ուժի մեջ մտնելը կարգավորվում են ՀՀ կառավարության 15.05.2003թ. N1748-Ն որոշմամբ, որի մասին քաղաքապետի որոշման մեջ հղում արված չէ: Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի զգալի մասը օրենքով սահմանված կարգով հաշվառված չեն կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից /ըստ կադաստրի ներկայացրած հատակագծերի/, սակայն օրինականացվել են «Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցարած հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» 26.12.2002թ. ընդունված ՀՀ օրենքով:

Ընտրանքային կարգով փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզվել է.

1. Օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառուցված շինությունների նկատմամբ ճանաչվել է սեփականության իրավունք, հողը տրամադրվել է վարձակալությանը, իսկ որոշ դեպքերում՝ օտարվել, այսպես.

- 24.02.04թ. Արաբկիրի թաղապետարանի կողմից տրված տեղեկանքի համաձայն Հայրապետյան Ռոբերտը Բաղրամյան պողոտա 25 շենքի բակում 2003թ. կառուցել է ինքնակամ ավտոտնակ՝ 20.5 քմ, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ քաղաքապետի 2004թ. մարտի 18-ի թիվ 445-Ա որոշման թիվ 1 հավելվածով:

- Աջափնյակի համայնքի թաղապետարանի կողմից տրված տեղեկանքի համաձայն Իսրայելյան Սուրենը Հալաբյան-Մարգարյան խաչմերուկում 2003թ. կառուցել է ինքնակամ երկու խանութ, համապատասխանաբար՝ 224.2 քմ և 39.9 քմ մակերեսով, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է 224.2քմ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ քաղաքապետի 2004թ. մարտի 15-ի հ. 404-Ա որոշման թիվ 3 հավելվածով:

- Աջափնյակի համայնքի թաղապետարանի կողմից տրված 28/02-30-132 տեղեկանքի համաձայն Ավանեսյան Սերոբը Բաշինջաղյան 2-րդ նրբանցք 6 շենքի մոտ 2003 թ. կառուցել է ինքնակամ առևտրի սրահ՝ 49.0 քմ և ծածկահարթակ՝ 18.0 քմ մակերեսով, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ քաղաքապետի 2004թ. մարտի 10-ի թիվ 391-Ա որոշման 1-ին հավելվածով:

Ըստ քաղաքապետարանի կողմից տրված բանավոր պարզաբանման 2003թ. կառուցված շինությունների տեղեկանքները համայնքներից ստանալուց հետո, այն տեղեկանքներում, որտեղ նշված չեն եղել կառուցման ամիսը, հանձնաժողովի համար հիմք են հանդիսացել տվյալ համայնքի ղեկավարի (որը միարժամանակ հանդիսացել է հանձնաժողովի նախագահի տեղակալը) բանավոր հայտարարությունները:

2. Քաղաքաշինական նորմերին չհամապատասխանող օրինականացված ինքնակամ կառույցներ /ՄՆԻՊ 2.07.01-89 էջ.32/

- Մանուկյան Ֆրունգեն Սայաթ-Նովա թիվ 29 շենքի բակում կառուցել է ինքնակամ ավտոտնակ՝ 28.6քմ մակերեսով, բազմաբնակարան շենքից 3.0 մ հեռավորությամբ: Ըստ ՃՔ վարչության 22.03.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական նորմերին ու հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. ապրիլի 21-ի թիվ 661-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Խախտվել է Օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի պահանջները:

- Մանուկյան Էդուարդը Գյուլիքեխվյան թիվ 39 շենքի բակում կառուցել է ինքնակամ ավտոտնակ՝ 52.4 քմ մակերեսով, բազմաբնակարան շենքից 5.7մ հեռավորությամբ: Ըստ ՃՔ

վարչության 16.04.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական ու հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. հունիսի 18-ի թիվ 1109-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Խախտվել է օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի պահանջները:

- Կարապետյան Սիլվան Գյուլբեկյան թիվ 34Ա շենքի կողքին կառուցել է ինքնակամ ավտոտնակ՝ 17.7 քմ մակերեսով, բազմաբնակարան շենքից 6.0 մ հեռավորությամբ: Ըստ ՃԲ վարչության 20.05.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական նորմերին չի համապատասխանում՝ գտնվում է փողոցի վրա, հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. հունիսի 28-ի թիվ 1178-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Խախտվել է օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի պահանջները:

- Չատոյան Սերգեյը Դրոյի 28 շենքի բակում կառուցել է ինքնակամ ավտոտնակ՝ 17.38 քմ մակերեսով, բազմաբնակարան շենքից ճակատային մասով 7.0 մ հեռավորությամբ: Ըստ ՃԲ վարչության 28.03.05թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական ու հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. ապրիլի 20-ի թիվ 834-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Խախտվել է օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի պահանջները:

- Բաբայան Օֆելյան Այգեճորի 66 հասցեում կառուցել է ինքնակամ մառան՝ 5.2 քմ, ավտոտնակ՝ 13.8 քմ և ցախանոց՝ 48 քմ մակերեսով: Պետական սեփականության կաթսայատան պատերը գտնվում են ինքնակամ զբաղեցրած հողամասի մեջ և օգտագործվում են որպես պարիսպ /երկկողմ/, սակայն հողն ամբողջությամբ օտարվել է, իսկ շինությունների նկատմամբ ճանաչվել է սեփականության իրավունքը Երևանի քաղաքապետի 2005թ. ապրիլի 20-ի թիվ 834-Ա որոշմամբ:

3. Պետական կամ համայնքային սեփականության հողամասերի վրա ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչման հիմքերի (Օրենքի 5-րդ հոդված) խախտումներով տրամադրված ինքնակամ կառույցներ և հողամասեր

- Խաչատրյան Ռիման Վարդանանց 4 շենքի բակում կառուցել է ինքնակամ թիթեղյա ավտոտնակ՝ 17.3 քմ մակերեսով: Ըստ ՃԲ վարչության 26.01.05թ. եզրակացության շինությունը

քաղաքաշինական նորմերին չի համապատասխանում՝ ավտոտնակը հետնամասով էլեկտրա- ենթակայանից գտնվում է ոչ բավարար հեռավորության վրա, հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Կադաստրի ներկայացրած հատակագծում նշված է, որ ավտոտնակի մի մասը գտնվում է էլեկտրաենթակայանին հատկացված հողամասում: Քննարկման համար հիմք է հանդիսացել 20.04.05թ. ՀԷՅ ՓԲԸ-ի կողմից տրված տեղեկանքն այն մասին, որ նշված շինությունն ընկերության մալուխագծերի, օդային գծերի և ենթակայանների շահագործմանը չի խանգարում, որի համաձայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. ապրիլի 26-ի թիվ 880-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ:

- Ավանեսյան Էլզան Դարաբադ 88 հասցեում կառուցել է ինքնակամ բնակելի տուն՝ 15.3 քմ, խորդանոց՝ 4.5 քմ և սանհանգույց՝ 5.4 քմ մակերեսով: Ըստ ՃՔ վարչության 25.11.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական և հողային նորմերին չի համապատասխանում, քանի որ միակ ճանապարհին իրականացվում է դպրոցի տարածքով: Հանձնաժողովն իր առաջին եզրակացությամբ մերժել է հայտը. չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը դպրոցի տարածքում գտնվելու պատճառով, և 2004 թ. դեկտեմբերի 30-ին կայացվել է քաղաքապետի թիվ 2504 Ա համապատասխան որոշումը: Քաղաքացին 2005թ. կրկին դիմել է նույն հարցով, ներկայացրել է Արաբկիր և Ջեյրում համայնքների առաջին ատյանի դատարանի վճիռը՝ հարցը կրկին քննարկելու համար: ՃՔ վարչությունը ուսումնասիրելով ներկայացված փաստաթղթերը առաջարկել է կրկին քննարկել վերոգրյալ հարցը: Հանձնաժողովը առանց լրացուցիչ փաստաթղթեր պահանջելու ճանաչել է շինության և 25.2 քմ հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ հողի օտարման պայմանով: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. ապրիլի 26-ի թիվ 880-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության և հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

- Արզումանյան ՍԵՆիկը Քանաքեռ ՀԷԿ, կաթսայատանը կից կառուցել է ինքնակամ շինություններ՝ 159.1 քմ մակերեսով: Ըստ ՃՔ վարչության 26.02.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական նորմերին չի համապատասխանում՝ խոչընդոտում է կաթսայատան շահագործմանը, հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ 304 քմ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. հունիսի 7-ի թիվ 1013-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ հողը տրամադրվել է վարձակալությամբ:

Հարկ է նշել, որ այս և նմանատիպ բազմաթիվ դեպքերում քաղաքապետի որոշումը կայացվել է՝ հղում անելով «Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցարած հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» 26.12.2002թ. ընդունված ՀՀ օրենքին:

4. Այլ խախտումներով տրամադրված ինքնակամ կառույցներ և հողամասեր

- «ՏԻԼԴԱ» ՍՊԸ Իսակովի փողոց 22 հասցեում կառուցել է ինքնակամ շինություններ՝ 242.65 քմ մակերեսով, որի հնգապատիկը կազմում է 1213.25 քմ: Մշտական օգտագործման հողի մակերեսը 271.0 քմ է, որի վրա առկա է երկհարկանի շինություն՝ 493.9 քմ մակերեսով: ԴՔ վարչության կողմից զավթած հողի մակերեսը հաշվարկվել է 2570.75 քմ՝ 1213.25 քմ փոխարեն: Օրենքի 5-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն զավթած հողամասի մակերեսը չպետք է գերազանցի շինությունների կառուցապատման ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը, իսկ զավթած հողն ըստ կադաստրի հատակագծի կազմում է 4270 քմ: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. մայիսի 21-ի թիվ 885-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, 2570.75 քմ հողատարածքը տրամադրվել է վարձակալությամբ, իսկ 1699.25քմ հողատարածքի նկատմամբ իրավունքը չի ճանաչվել:

- Խշտորյան Վանիկը Նոր Արեշ 50 և 11 փողոցների հատման դիմաց կառուցել է ինքնակամ կրպակ՝ 19.4 քմ մակերեսով, որի հնգապատիկը կազմում է 97.0 քմ: Տվյալ դեպքում զավթած մակերեսը կազմում է 278.4 քմ կամ կառուցապատված մակերեսի հնգապատիկից ավելի, ավելի մասը չի ճանաչվել պետական սեփականություն: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. մարտի 15-ի թիվ 404-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, 97քմ հողատարածքը տրամադրվել է վարձակալությամբ, իսկ 181.4 քմ հողատարածքի նկատմամբ իրավունքը չի ճանաչվել:

- Յունաշկո Զինաիդան Ֆանարջյան 48 տուն հասցեում կառուցել է ինքնակամ շինություններ՝ 23.8 քմ մակերեսով և զավթել է 392.0 քմ հողատարածք: Ըստ ԴՔ վարչության 13.02.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական ու հողային նորմերին չի համապատասխանում՝ հողամասը զավթված է Քանաքեռի այգու տարածքից և առաջարկում է չճանաչել շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության և 250.2քմ հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Երևանի քաղաքապետի 2004թ. մարտի 15-ի թիվ 404-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության և 250.2 քմ հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ 141.8 քմ հողատարածքի նկատմամբ իրավունքը չի ճանաչվել, կառուցման գծից դուրս գտնվելու պատճառով:

- Թորոսյան Վարդանը Շահումյան 4 փողոց, 1 նրբանցք 30/1 հասցեում կառուցել է ինքնակամ շինություն /թռչնանոց/՝ 35.3 քմ մակերեսով և զավթել է 492.0 քմ հողատարածք: ԴՔ վարչությունը 14.10.04թ. տվել է իր դրական եզրակացությունը, հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության և 492.0 քմ հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, հողն օտարելու պայմանով: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. ապրիլի 26-ի թիվ 880-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության և հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ըստ օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի

պետք է ճանաչվեր շինության սեփականության իրավունքը, շինության տակ գտնվող հողի վարձակալությամբ:

- «Կառուցող» ՍՊԸ տնօրեն Ավետիսյան Միշան Սեբաստիա փողոց 155 հասցեում կառուցել է ինքնակամ շինություն՝ պարիսպ՝ 47.0 քմ և զավթել 1081.0 քմ հողատարածք: Ըստ ՃՔ վարչության 20.12.04թ. եզրակացության շինությունը քաղաքաշինական նորմերին չի համապատասխանում, հողային նորմերին չի համապատասխանում և առաջարկում է չճանաչել շինության և հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, քանի որ այս օրենքով հայտը չի կարգավորվում, սակայն հանձնաժողովի եզրակացությամբ ճանաչվել է շինության և հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. մարտի 18-ի թիվ 544-Ա որոշմամբ ճանաչվել է շինության և հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ հողի օտարման պայմանով:

- Հակոբյան Տիգրանը և Մելքոնյան Աշոտը Անտառային փողոց թիվ 134 հասցեում կառուցել են ինքնակամ շինություն՝ կիսակառույց 30.6 քմ և զավթել 1041.1 քմ հողատարածք: 1995թ. առկա է պետգրանցում՝ 396.0 քմ հողի և 151.8 քմ շինության նկատմամբ, ճանաչվել է ևս 396.0 քմ հողի սեփականության իրավունքը: Հատակագծից պարզ չէ՝ որ 396.0քմ-ի մասին է խոսքը և որ մասը չի ճանաչվել: ՃՔ վարչության եզրակացությունը բացասական է: Երևանի քաղաքապետի 2005թ. փետրվարի 21-ի թիվ 268-Ա որոշմամբ ճանաչվել է 396.0 քմ հողատարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը՝ հողի օտարման պայմանով: 30.6 քմ շինության և 645.0քմ հողատարածքի նկատմամբ իրավունքը չի ճանաչվել:

Ստուգմանը ներկայացված տեղեկանքի համաձայն 2007թ. ընթացքում քաղաքապետի որոշումներով պետական սեփականություն է ճանաչվել 1571 գույքային միավոր, որից պետական գրանցում է ստացել 983-ը և 21.10.2008թ. դրությամբ՝ 2168 գույքային միավոր, որից պետական գրանցում է ստացել 1773-ը:

2006-2008թթ. ինքնակամ կառույցներն օրինականացվել են ՀՀ կառավարության 2006թ. մայիսի 18-ի N 912-Ն որոշման համաձայն:

Ի տարբերություն 26.12.2002թ. ընդունված՝ «Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի 2-րդ կետի պանանջների, որտեղ հստակ ամրագրված է՝ «ինքնակամ կառուցված հասարակական և արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցապատման ընդհանուր մակերեսի չափը կարող է լինել ոչ ավելի, քան բոլոր շենքերի, շինությունների կառուցապատման ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը»: ՀՀ կառավարության 18.05.2006թ. N912-Ն որոշման մեջ նման չափորոշիչ նախատեսված չէ, որն էլ իր հերթին բերել է նրան, որ ինքնակամ զբաղեցրած հողամասերի չափերը շատ դեպքերում գերազանցում են շենքերի և շինությունների կառուցապատման մակերեսների հնգապատիկը: Այսպես.

- Քաղաքապետի 16.10.2007թ. N 4147-Ա որոշման համաձայն Իսակով պողոտայի թիվ 44/1 հասցեում գտնվող 48.4 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը / արտադրական շինություն՝ 46.9քմ, պարիսպ՝ 1.5քմ/ և նույն հասցեում կառույցի համար առանձնացված 1815.4 քմ մակերեսով

հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը: Քաղաքապետի 07.09.2007թ. N 3346-Ա որոշման համաձայն Սաֆարյան փողոցի թիվ 11/10 հասցեում գտնվող 214.5 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը /գրասենյակ՝ 28.0քմ, բոքս՝ 81.5քմ, սանհանգույց՝ 7.0քմ, պահակակետ՝ 11.7քմ, ծածկոց՝ 73.2քմ, պարիսպ՝ 13.1քմ/ և կառույցի համար առանձնացված 1476.82 քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ, ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը:

- Քաղաքապետի 14.05.2008թ. N 2194-Ա որոշման համաձայն Դավիթ-Բեկ փողոցի թիվ 54/6 հասցեում գտնվող 80.2 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը /հասարակական շինություն/ և նույն հասցեում կառույցի համար առանձնացված 2000.66 քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը:

- Քաղաքապետի 16.07.2007թ. N 2111-Ա որոշման համաձայն Շուպրոնի փողոցի թիվ 45 հասցեում գտնվող 83.16 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը /կիսակառույց բնակելի տուն/ և նույն հասցեում գտնվող, կառույցի համար առանձնացված 2021.42 քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ, ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը:

- Քաղաքապետի 01.02.2008թ. N 370-Ա որոշման համաձայն Դավիթ-Բեկ փողոցի հ. 158/8 հասցեում գտնվող 101.76 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը / բնակելի տուն՝ 35.0քմ, պարիսպ՝ 66.76քմ/ և նույն հասցեում գտնվող, կառույցի համար առանձնացված 1748.28քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ, ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը:

- Քաղաքապետի 09.04.2008թ. N 1649-Ա որոշման համաձայն Լենինգրադյան փողոցի թիվ 27/10 հասցեում գտնվող 189.1 քմ ընդհանուր մակերեսով կառույցը /բնակելի կիսակառույց տուն՝ 171.1քմ, պարիսպ՝ 18.0քմ/ և նույն հասցեում գտնվող, կառույցի համար առանձնացված 1967.84 քմ մակերեսով հողամասը ՀՀ կառավարության N 912-Ն որոշմամբ, ուղղակի վաճառելու միջոցով օտարվել է կառույցն իրականացնող անձին, որտեղ հողամասի մակերեսը գերազանցում է շենքերի և շինությունների ընդհանուր մակերեսի հնգապատիկը:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում լինելու մասին Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տրված տեղեկանքների վերաբերյալ

Երևանի քաղաքապետարան է մուտքագրվել բազմաթիվ դիմումներ մինչև 2005թ. նոյեմբերի 26-ը օրենքով սահմանված կարգով հատկացված, նոտարական կարգով վավերացված պայմանագրով և պետական գրանցում ստացած հողամասերի՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում լինելու մասին տեղեկանք ստանալու խնդրանքով, որոնցից մեծ թվով դիմումներ մերժում են ստացել:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ կետը սահմանում է, որ մինչև 2005թ. նոյեմբերի 26-ը պետական կամ համայնքային սեփականության հողամասերի (ներառյալ՝ սույն օրենսգրքի 118-րդ հոդվածի 4-րդ կետի հիմքով ձեռք բերած հողամասերը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի) նկատմամբ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունք ձեռք բերած և այդ իրավունքները գրանցած իրավաբանական ու ֆիզիկական անձանց սույն օրենքի ուժով սեփականության իրավունքով փոխանցվում են տնամերձ, այգեգործական, անհատական բնակելի, հասարակական և արտադրական նշանակությամբ հատկացված հողամասերը:

Օրենքը սահմանում է միայն մեկ սահմանափակում, եթե հողամասը ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում, սակայն քաղաքապետարանը առանց որևէ իրավական հիմքի քաղաքացիներին տրամադրվող տեղեկանքում վկայակոչում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 62 հոդվածի 11-րդ կետը, սահմանափակելով օրենքով վերապահված իրավունքի ամրագրումը այն մասին, որ հողամասը ենթակա չէ օտարման:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետը սահմանում է, որ կառուցապատված հողամասերի փոխանցումը սեփականության իրավունքով իրականացվում է քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան նախատեսվող նպատակային նշանակության հաշվառմամբ: Նույն հոդվածը սահմանում է նաև, որ հողամասի ընթացիկ օգտագործումը նախատեսվածին չհամապատասխանելու դեպքում մասնավորեցում չի կատարվում: Սակայն քաղաքապետարանը հաշվի չի առնում այն հանգամանքը, որ հողամասերը ինչպես տրամադրվել են դիմումատուին, այնպես էլ ստացել են պետական գրանցում և այդ նպատակով էլ օգտագործվում են ու տվյալ դեպքում ՀՀ հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի դրույթը կիրառելը նշանակում է իրավունքների սահմանազանցմամբ սահմանափակել օրենքով տրամադրված հողօգտագործողի իրավունքը:

Նույնանման հանգամանքներում որոշ քաղաքացիներին տրամադրվում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանափակումների տեղեկատվություն առանց 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետի մատնանշմամբ: Այդ պարագայում էլ խախտվում են «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 7-րդ հոդվածի պահանջները, որով սահմանվում է կամայականության արգելքը, համաձայն որի արգելվում է վարչական մարմիններին անհավասար մոտեցում ցուցաբերել միատեսակ փաստական հանգամանքների նկատմամբ, եթե առկա չէ դրանց

տարբերակման որևէ հիմք: Նույն հոդվածի 2-րդ կետը սահմանում է, որ եթե վարչական մարմինը որևէ հայեցողական լիազորություն իրականացրել է որոշակի ձևով, ապա միանման դեպքերում հետագայում ևս պարտավոր է այդ հայեցողական լիազորությունն իրականացնել նույն ձևով:

Միանշանակորեն քաղաքապետարանի կողմից ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների մասին տեղեկատվության վերաբերյալ գրությունները, որոնք ներառում են նույն օրենսգրքի 62 հոդվածի 11-րդ կետով նախատեսված արգելքը (եթե, նույն նպատակի համար հատկացված կամ օրինականացված հողամասը նույն նպատակով օգտագործվում է և պահպանված է մինչև 2005թ. նոյեմբերի 26-ը պետական գրանցում ստացած լինելու հանգամանքը) հակասում են ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 8-րդ կետի պահանջներին և սահմանափակման մասով առոչինչ են:

Որոշ դեպքերում նմանատիպ դիմումները վերանայվել են և ստացել դրական պատասխաններ:

Երևան քաղաքի տարածքների գոտիավորման, հողային և քաղաքաշինական գործընթացների վերաբերյալ

Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ հողերի նպատակային նշանակության փոփոխման իրավասությունը վերապահված է ՀՀ կառավարությանը:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված են գոտիավորման հիմնական (բազային) և օժանդակ գոտիների առանձնացման սկզբունքները, ընդ որում տարածքների գոտիավորումը՝ ըստ օժանդակ գոտիների կանոնակարգվում է գոտիավորման նախագծերով, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով սահմանված հիմնական գոտիավորման հիման վրա:

Գոտիավորման նախագծով սահմանված պահանջները չեն կարող հակասել ՀՀ կառավարության կողմից 15.12.2005թ. N2330-Ն որոշմամբ հաստատված Երևանի գլխավոր հատակագծով (այսուհետ՝ Գլխավոր հատակագիծ) սահմանված պահանջներին:

Գործող օրենսդրությունը թույլ չի տալիս հողամասերի հետ կապված գործառնությունները իրականացնել գլխավոր հատակագծով սահմանված հողերի նպատակային նշանակությանը հակասող մասով:

Երևանի քաղաքապետի կողմից կայացված որոշումներով, Երևան քաղաքի մի շարք տարածքների համար կատարվել են գոտիավորման նախագծեր.

- Որոշում 04.09.2007թ. N3259-Ս - Տիչինայի փողոցին հարող տարածք,
- Որոշում 12.12.2007թ. N5414-Ս - Մալաթիա-Մեքաստիա համայնք, «Մարս» գործարանին հարող տարածք,
- Որոշում 28.11.2007թ. N5074-Ս - Երևանի «Կենտրոն» քաղաքի համայնք,
- Որոշում 28.11.2007թ. N5410-Ս - Երևանի «Աջափնյակ» քաղաքի համայնք,
- Որոշում 12.12.2007թ. N5411-Ս - Երևանի «Դավիթաշեն» քաղաքի համայնք,

- Որոշում 12.12.2007թ. N5412-Ս - Երևանի «Արաբկիր» քաղաքին համայնք,
- Որոշում 12.12.2007թ. N5413-Ս - Երևանի «Նորք-Մարաշ» քաղաքին համայնք:

ՀՀ կառավարության 14.05.01թ. թիվ 408 որոշմամբ հաստատված կարգի համաձայն, Երևանի քաղաքապետի կողմից ՀՀ քաղաքաշինության նախարարին, ՀՀ գյուղատնտեսության նախարարին, ՀՀ մշակույթի նախարարին, ՀՀ բնապահպանության նախարարին և ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի նախագահի եզրակացությանն է ուղարկվել վերը նշված տարածքների գոտիավորման նախագծերը:

Հարկ է նշել, որ վերոհիշյալ լիազոր մարմինների կողմից նախագծերը առանց առաջարկությունների և դիտողությունների ստացել են դրական եզրակացություն, բացի ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեից, որը երևում է ներկայացված փաստաթղթերից:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ մի շարք դեպքերում գոտիավորման նախագծերը կատարվել են գոտիավորմանն առնչվող օրենսդրական պահանջների խախտումներով, և չնայած դրան, դրական եզրակացություն են ստացել վերոհիշյալ լիազոր մարմինների կողմից ու հաստատվել Երևանի քաղաքապետի կողմից:

Այսպես.

Երևանի համայնքների և առանձին մասերի գոտիավորման նախագծերի որոշ հատվածներ ուղղակիորեն չեն համապատասխանում Գլխավոր հատակագծի պահանջներին:

Մասնավորապես.

- Երևանի քաղաքապետի 16.07.2001թ. թիվ 759 որոշմամբ Փափագյան փողոցի վերջնամասում «Արցախ» Հ.Բ.Մ. –ին հատկացվել է 1600քմ հողամաս՝ գրասենյակ և ակումբ - կացարան կառուցելու համար:

Նշված տարածքը ՀՀ կառավարության 15.12.2005թ. N2330-Ն որոշմամբ հաստատված գլխավոր հատակագծով ամրագրված է որպես հասարակական նշանակության կանաչ տարածքների գոտի, գոտիավորման նախագծով՝ որպես բարձրահարկ կառուցապատման գոտի, Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տրված 18.09.06թ. թիվ 18-Հ-869-220 շինարարության թույլտվության հիման վրա ներկա պահին կառուցվում է 2-14 հարկանի բնակելի շենք:

- Գրիբոյեդով և Մամիկոնյանց փողոցներին հարող հողատարածքն ըստ գլխավոր հատակագծի գտնվում է *արդյունաբերական օբյեկտների* համար նախատեսված գոտիում, սակայն ի հակասություն Գլխավոր հատակագծի՝ տվյալ տարածքը հաստատված գոտիավորման նախագծով ընդհանուր օգտագործման կանաչ գոտի է:
- Գրիբոյեդով, Նիկողայոս Ադոնց, Մամիկոնյանց և Տիգրանյան փողոցների միջև ընկած հողատարածքը՝ ըստ հաստատված գլխավոր հատակագծի *արդյունաբերական օբյեկտների համար նախատեսված գոտիում է*: Սակայն ի հակասություն Գլխավոր

հատակագծի՝ գոտիավորման նախագծով նախատեսված է որպես բարձրահարկ բնակելի կառուցապատման և ընդհանուր օգտագործման կանաչ գոտի:

Նշված տարածքում նախատեսվում է ստեղծել համայնքի վարչա - հասարակական կենտրոնը:

- Ազատության պողոտային և Բաբայան փողոցին հարող տարածքը՝ ըստ հաստատված գլխավոր հատակագծի գտնվում է հասարակական նշանակության գոտիում, սակայն գոտիավորման նախագծով տարածքի մի մասը ամրագրված է որպես 3-4 հարկանի բազմաբնակարան բնակելի կառուցապատման գոտի:
- Դավիթ Բեկ փողոցին հարող Նորքի «Աստղիկ» գիպատար ապարների և բազալտի 1.04հա հանքավայրի երկրաբանահետախուզական աշխատանքների հիման վրա 22.01.2004թ. «Կվարց» արտադրական կոպերատիվին հատկացվել է վերը նշված հանքավայրի շահագործման հատուկ լիցենզիա՝ թիվ ՀԱ-Լ-14/43, 25 տարի ժամկետով:

Հանքավայրի շահագործման համար «Կվարց» արտադրական կոպերատիվի, ՀՀ առևտրի և տնտեսական զարգացման ու ՀՀ բնապահպանության նախարարությունների միջև 09.03.2005թ. կնքվել է թիվ 065՝ եռակողմ պայմանագիր, որի հիման վրա 17.05.2006թ. տրամադրվել է լեռնային հատկացումը հավաստող թիվ 065 ակտը այն դեպքում, երբ վերոհիշյալ լիազոր մարմինները, գրավոր եզրակացությամբ շուրջ 5 ամիս առաջ, հաստատել են այն փաստը, որ ըստ ՀՀ կառավարության կողմից 15.12.2005թ. թիվ 2330-Ն որոշմամբ հաստատված Երևան քաղաքի գլխավոր հատակագծի, նշված հանքավայրերի տարածքները հանդիսանում են բնակավայրի հողեր:

Երևանի քաղաքապետի 12.12.2007թ. թիվ 5413-Ա որոշմամբ հաստատված՝ «Նորք-Մարաշ» քաղաքին համայնքի գոտիավորման նախագծի հիման վրա, հանքավայրի տարածքը բնակելի կառուցապատման նպատակով ներկայացվել է աճուրդով վաճառքի:

- Նորք-Մարաշ համայնքի տարածքի գոտիավորման նախագծում հեռուստաաշտարակի (շառավիղը՝ 500մ) և գերեզմանների սանիտարապաշտպանական գոտիների սահմանումը անհապաղ պահանջում է **բնակելի գոտու գործառական նշանակության փոփոխություն**, որը ամրագրված է գոտիավորման նախագծում, թույլատրելով այդ տարածքներում կատարել միայն հասարակական նշանակության կառուցապատում:
- Դավիթաշեն համայնքում՝ բարձրավոլտ էլեկտրաէնթալպայանի 1000մ շառավղով սանիտարապաշտպանական գոտու սահմանումը անհապաղ պահանջում է **բնակելի գոտու գործառական նշանակության փոփոխություն**, որը ամրագրված է գոտիավորման նախագծում, թույլատրելով այդ տարածքներում կատարել միայն հասարակական նշանակության կառուցապատում:

Գլխավոր հատակագծի պահանջների խախտմամբ իրականացվող կառուցապատման աշխատանքների վերաբերյալ

- Նորքի գերեզմանների մոտակայքում, Գլխավոր հատակագծով նախատեսված հեռանկարային ճանապարհի հարևանությամբ գտնվող արդյունաբերական գոտիում, հակասելով Գլխավոր հատակագծի և գոտիավորման նախագծի դրույթներին, իրականացվում է բարձրահարկ բնակելի շենքերի շինարարական աշխատանքներ:
- Նորքի տարածքում գերեզմանների սանիտարական գոտիում, ի հակասություն Գլխավոր հատակագծի և գոտիավորման նախագծի իրականացվում է բարձրահարկ բնակելի շենքի շինարարական աշխատանքներ:
- Կոմիտասի, Ազատության պողոտաների և Զարյան փողոցին հարող հասարակական գոտու տարածքում, խախտելով Գլխավոր հատակագծի պահանջները, Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տրված 08.10.2007թ. թիվ 18-Ա-2453-989 շինարարության թույլտվությամբ կառուցվում է բազմաբնակարան բնակելի շենք, որի առաջին և երկրորդ հարկերը նախատեսված է որպես հասարակական օգտագործման տարածք:

Կառուցապատման խտությունը որպես պարտադիր քաղաքաշինական նորմ

Հարկ է նշել , որ վերը նշված գոտիավորման նախագծերում հաշվի չի առնվել ՀՀ կառավարության 14.05.2001թ. N 408 որոշմամբ պահանջվող կառուցապատման խտության նորմը (այսօրվա գործող ՄՆԻՊ 2.07.01-89-ը կարգավորում է միայն մարդ/հա հաշվարկային խտությունը), որն անխուսափելիորեն բերում է քաղաքի որոշ հատվածների գերխտության կամ սակավախտության և շենքերի չհիմնավորված բարձր հարկայնության, խաթարելով կենսագործունեության ապագա միջավայրի որակը:

Ըստ էության, կառուցապատման խտության չափորոշիչը համարվում է կառուցապատման ենթադրվելիք հարկերի ընդհանուր մակերեսի հարաբերությունը կառուցապատվող հողատարածքի մակերեսին, և կախված կառուցապատման բնույթից, հողի օգտագործման նպատակից և նշանակությունից՝ միևնույն գոտիում կամ դրա մի հատվածի համար կարող են ամրագրվել հողի օգտագործման տարբեր չափորոշիչներ: Ամրագրելով կառուցապատման չափորոշիչի շենք բարձր կամ ցածր՝ կանխորոշվում է խտության ցանկալի մակարդակը կառուցապատման ենթակա տարածքներում:

Հողային գործառնությունների հետ կապված, իրավասու մարմինների համագործակցության վերաբերյալ

02.05.2001թ. ընդունված՝ «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության մասին» ՀՀ օրենքը կարգավորում է գեոդեզիայի և քարտեզագրության հետ կապված հարաբերությունները:

Ի թիվս օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունների մեծ կարևորություն է տրվում կոորդինատային, բարձունքային **միասնական** համակարգերի ստեղծմանը, որի իրականացումը մտնում է ՀՀ կառավարության իրավասությունների մեջ:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ քաղաքապետարանի և ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ծառայություններն իրենց տույնագրաֆիական քարտեզներում կիրառում են տարբեր կոորդինատային համակարգեր, ստեղծելով արհեստական խոչընդոտներ և անհամապատասխանություններ՝ գործառույթների նույն դաշտում գտնվող պետական կառույցների բնականոն աշխատանքում:

Ստուգումներից պարզվել է նաև, որ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված Երևան քաղաքի հողերի նպատակային նշանակության կադաստրային քարտեզի դրույթները էապես տարբերվում են Երևանի գլխավոր հատակագծով առաջադրված դրույթներից:

- **Գործնականում, հաճախ քաղաքաշինությունը դիտարկվում է շրջակա միջավայրից անկախ: Դրա ցայտում օրինակներից է փողոցների կառուցապատման (կարմիր) գծերի խախտման և կանաչ տարածքների ոչնչացման համատարած դեպքերը**

Այսպես՝

- Հողատարածքների օտարման և կառուցապատման գործընթացի ժամանակ, Երևանի քաղաքապետարանի կողմից տրված թույլտվություններով, կոպտորեն խախտելով փողոցների կառուցապատման (կարմիր) գծերը կառուցված և կառուցվում են շինություններ (Կոմիտասի պողոտայի թիվ թիվ 1, 6, 30, 46, 48, Կիևյան փողոցի թիվ թիվ 2, 7, 9, Ռոստովյան փողոց և բազմաթիվ այլ), որոնք ուղղակի աղավաղում են փողոցների համայնապատկերը և անհարմարություն ստեղծում հետիոտնի շարժման համար:

- Հարկ է նշել նաև, որ քաղաքապետարանի թույլտվությամբ բազմաթիվ տաղավարներ են տեղադրվել ուղղակի մայթերին և սիգամարգերում (գազոն), ոչնչացնելով առանց այն էլ սակավ կանաչ տարածքները:

Երևան քաղաքում պատմամշակութային արժեք ներկայացնող հուշարձանների կարգավիճակը հողերի օտարման և կառուցապատման գործընթացում

Ամփոսելի է, որ Երևանի քաղաքապետարանի կողմից հողատարածքների օտարման և կառուցապատման գործընթացը չպետք է կատարվի Երևան քաղաքի տարածքում գտնվող պատմամշակութային արժեք ներկայացնող հուշարձանների ու դրանց սպասարկման տարածքները վնասելու և ոչնչացնելու գնով:

Ավելի քան չորս տարի (2000-2004թթ.) Երևան քաղաքը չի ունեցել պատմության ու մշակութի հուշարձանների ցանկ և պահպանման գոտի, որոնք էլ, ըստ էության, հնարավորություն են տվել քաղաքային իշխանություններին Երևան քաղաքի կենտրոնի բարեկարգման կամ պետության

կարիքների անվան տակ անարգել վնասել ու ոչնչացնել պատմության և մշակույթի բազմաթիվ հուշարձաններ ու կոթողներ:

ՀՀ կառավարության 2005թ. դեկտեմբերի 29-ի «Պատմության և անշարժ հուշարձանների տեղափոխման մասին» N2338-Ն որոշմամբ հաստատված Կարգի 2-րդ կետը սահմանում է այն բացառիկ դեպքերը, որոնց առկայության պայմաններում կարող է կատարվել հուշարձանների տեղափոխում (հուշարձանի զբաղեցրած տարածքի բնակլիմայական, երկրաբանական պայմանների վատթարացման՝ հեղեղատների, սողանքների, նստվածքների, փլուզումների և այլնի հետևանքով): Նշված պատճառների առկայությամբ հուշարձանների կորուստը կանխելու և հուշարձանի զբաղեցրած տարածքը պետական կարևորության արդյունաբերական, հիդրոտեխնիկական, ինժեներատրանսպորտային հաղորդակցության և այլ քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով կարող են օգտագործվել միայն ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում:

Բացի այդ, օրենքում հստակ ամրագրված է, որ հուշարձանների տեղափոխման և փոփոխման թույլտվությունը տրվում է *միայն լիազորված մարմնի մասնագիտական եզրակացության հիման վրա:*

Օրինակ, Հյուսիսային պողոտայի գոտու և դրան հարակից մեծ թվով պատմամշակութային շենք-շինություններ (քաղաքաշինական, արտադրական, բնակելի, քաղաքաշինական համակառույցներ) և կառուցապատողների կողմից քանդվել են սահմանված կարգի խախտումով՝ *առանց լիազորված մարմնի համապատասխան մասնագիտական եզրակացության:*

ՀՀ կառավարության 07.10.04թ. N1616-Ն որոշման 1-ին հավելվածում ընդգրկված, պատմության ու մշակույթի հուշարձան հանդիսացող որոշ շենքերի *տարածքներն ինչ-ինչ նկատառումներով իրացվել են*, իսկ հուշարձանները կամայականորեն ապամոնտաժվել են *առանց լիազորված մարմնի թույլտվության:*

Այսպես, կառավարության վերը նշված որոշումից հետո ապամոնտաժվել է Պուշկինի փողոցի թիվ 28 և Արամի փողոցի թիվ 74 շենքերը, քանդվել է ՀՀ պաշտպանության նախարարության Սպայի տունը, որը նախկինում հանդիսացել է քաղաքային ակումբի շենք և որտեղ գործել է Ջամփոլադյանների թատրոնը, դրա հարևանությամբ գտնվող Գիլանյանների զովացուցիչ ջրերի գործարանի շենքը:

Հարկ է նշել, որ Երևանի քաղաքապետի 24.08.05թ. N 1827-Ա որոշմամբ նախատեսվել է իրականացնել «Հին Երևան» կոչվող պատմաճարտարապետական միջավայր՝ գլխավոր պողոտայի տարածքում (մոտ 2.2 հա մակերես կազմող Աբովյան, Փ. Բուզանդ, Ե. Կողբացի և Արամի փողոցներով սահմանափակվող թաղամաս), որտեղ ծրագրվել է վերականգնել վերը նշված կառույցները:

Հուշարձանների զբաղեցրած տարածքների պահպանման գոտիների նախագծերի բացակայության հետևանքով տարիներ շարունակ հնարավոր չէր պարզել բուն հուշարձանների տարածքներն ու դրանց պահպանման գոտիների սահմանները, որի բացակայությունն էլ առանձին մարդկանց հնարավորություն է տվել անարգել տնօրինել այդ գոտիները:

Պետական գույքի վարձակալություն

1. Հանրակրթական դպրոցների տարածքների վարձակալություն

«Պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն «Պետական կազմակերպությունն իրավունք ունի իրեն ամրացված գույքը պետության անունից հանձնել վարձակալության, եթե դա արգելված չէ հիմնադրի որոշմամբ կամ պետական կազմակերպության կանոնադրությամբ: Ամրացված գույքի վարձակալության ժամկետը մեկ տարուց ավելի չի կարող սահմանվել, բացառությամբ հիմնադրի կողմից սահմանված դեպքերի»:

Երևանի քաղաքապետի 2004թ. հուլիսի 13-ի թիվ 1285-Ա որոշման հիման վրա, անկախ վարձակալությամբ տրամադրվող տարածքների մակերեսից և տրամադրման ժամկետներից, յուրաքանչյուր կոնկրետ դեպքում, Երևանի քաղաքապետարանի համակարգման տակ գտնվող պետական ոչ առևտրային կազմակերպություններին ամրացված կամ օգտագործման հանձնված անշարժ գույքը վարձակալությամբ կարող է տրամադրվել միայն Երևանի քաղաքապետի որոշմամբ:

Երևանի քաղաքապետարանի ենթակայության տակ գտնվող 202 միջնակարգ դպրոցներից ընտրանքային կարգով դիտարկվել է թվով 60-ը, որոնցից՝

- թվով 21 դպրոցում վարձակալությամբ տրված տարածքներ չեն եղել,
- թվով 4 դպրոցում կան օգտագործվող տարածքներ, որոնք ձևակերպում չեն ստացել,

- թվով 35 դպրոցներում տարածքները վարձակալության են հանձնվել քաղաքապետի համապատասխան որոշումների համաձայն, սակայն տեղում կատարված դիտարկումների արդյունքում արձանագրվել են հետևյալ բացթողումները:

- Որոշ վարձակալներ (հիմնականում՝ կրթական ոլորտի) համաձայն ոչ բնակելի տարածքների վարձակալության պայմանագրերի, տարածքները վարձակալել են ըստ օրերի և ժամերի, սակայն այդ տարածքների մի մասը (վարչական մաս՝ ռեկտորատ, դեկանատ և այլն) օգտագործվում է շուրջօրյա, իսկ վարձավճարները հաշվարկվում են ըստ օրերի և ժամերի: Մասնավորապես.

«Գիտակ համալսարան» ՍՊ ընկերությունը (դեկանատ՝ 14.5քմ) շուրջօրյա վարչական մաս ունի թիվ 139 դպրոցում, «Ալաշկերտ» համալսարանը (ուսումնական մաս՝ 29.6քմ)՝ թիվ 72 դպրոցում, «Պրոֆեսիոնալ Արմֆայթինգ ֆեդերացիա» հասարակական կազմակերպությունը՝ մարզչական սենյակ՝ թիվ 188 դպրոցում, «Նավասարդ» ինստիտուտը (ռեկտորատ և դեկանատ՝ 30քմ)՝ թիվ 36 դպրոցում, Հյուսիսային համալսարանը (դեկանատ՝ 46քմ)՝ թիվ 82 դպրոցում:

Միաժամանակ, ըստ ժամերի և օրերի վարձակալական տարածքներ են տրամադրվել՝ հաշվի չառնելով, որ այդ տարածքները գտնվում են առանձնացված մասնաշենքում, կամ շենքում,

որն ունի առանձնացված մուտք, զբաղեցված է միայն վարձակալի կողմից և դպրոցի հետ համատեղ չի օգտագործվում: Այսպես, օրինակ.

Թիվ 176 դպրոցի 490քմ տարածքը, 2004-2005 թթ. օրական 8 ժամով, 2006-2008 թթ. շաբաթը 6 օր 6 ժամով վարձակալությամբ է տրվել «Ռ.Ազարյանի անվան դպրոց» ՍՊ ընկերությանը: Նշված տարածքը գտնվում է դպրոցի առանձնացված մասում, ունի առանձին մուտք և դպրոցի ընդհանուր մուտքից չի օգտվում: Հաշվի առնելով տարածքի՝ առանձին օգտագործելու հնարավորությունը, նպատակահարմար կլիներ այն հանձնել շուրջօրյա:

Նշված պայմաներով տարածքներ են տրամադրվել՝
թիվ 100 դպրոցը՝ «Լինգվեյ» ՍՊԸ,
թիվ 142 դպրոցը՝ «Էթերա կրթահամալիր» ՍՊԸ,
թիվ 176 դպրոցը՝ «Ռ.Ազարյանի անվան դպրոց» ՍՊԸ,
թիվ 189 դպրոցը՝ «Հայաստանի էլ. ցանցեր» ՓԲԸ,
թիվ 192 դպրոցը՝ «Քիք-Բոքսինգ ԱՖ» ՀԿ:

Այն դեպքերում, երբ տարածքները վարձակալությամբ է տրված ժամային գրաֆիկով և օգտագործվում է համատեղ, անհրաժեշտություն է առաջանում յուրաքանչյուր անգամ վարձատուի և վարձակալի միջև կատարել վարձակալված տարածքի և գույքի հանձնում - ընդունում: Ուսումնասիրված դպրոցներում, որտեղ կիրառվել է վարձակալության ժամային գրաֆիկ, տարածքի և գույքի հանձնման - ընդունման գործընթացը կանոնակարգված չէ: Անհասկանալի է, թե ինչպես է կազմակերպվում տարածքի և գույքի հանձնում - ընդունումը:

Որոշ դպրոցներում, խախտելով Երևանի քաղաքապետի 2004թ. հուլիսի 13-ի թիվ 1285-Ա որոշման 1.1, 2-րդ, 3.3 կետերի պահանջները՝ անհատույց օգտագործման են տրվել տարածքներ, որոնք սահմանված կարգով ձևակերպված չեն: Այսպես՝

- Համաձայն Հայկական ՍՍՀ Աշխատավորների դեպուտատների Երևանի քաղաքային սովետի գործադիր կոմիտեի 1976 թվականի մայիսի 17-ի թիվ 213 կարգադրության, Երևանի Վ. Թոթովենցի անվան թիվ 57 միջնակարգ դպրոցում 390քմ մակերեսով տարածքը (գտնվում է առանձնացված մասնաշենքի 2-րդ հարկում, ունի առանձնացված մուտք) ժամանակավորապես, մինչև նոր մասնաշենքի կառուցումը, տրամադրվել է Երքադժողկրթաժնի պատանի ըմբշամարտիկների օլիմպիական ռեզերվի մասնագիտացված մարզադպրոցին: Ըստ քաղաքապետարանի ներկայացրած տեղեկանքի, քանի որ առ այսօր առանձին չենք չի կառուցվել, թույլատրվել է մարզադպրոցին՝ որպես պետական բյուջեից ֆինանսավորվող պետական ոչ առևտրային կազմակերպություն, անհատույց օգտագործել վերոհիշյալ տարածքը, առանց քաղաքապետի որոշման:

- Առանց վարձակալության համապատասխան փաստաթղթերի Երևանի թիվ թիվ 118, 94, 188 միջնակարգ դպրոցներում 800 - ական քմ մակերեսով տարածք մշտական օգտագործվում է Աջափնյակ թաղապետարանի համապատասխանաբար՝ թիվ թիվ 12, 21 և 5 երաժշտական դպրոցների կողմից:

Վերոնշյալ հանրակրթական և երաժշտական դպրոցները ի սկզբանե եղել են Երևանի քաղաքային խորհրդի գործադիր կոմիտեի ենթակայության տակ և կառավարվել են Մաշտոցի շրջանի ժողովրդական կրթության բաժնի կողմից ու անհատույց օգտագործման սկզբունքով տեղակայված են եղել նույն տարածքում:

Երևան քաղաքում 1996 թվականին քաղաքային տեղական ինքնակառավարման մարմինների ձևավորումից հետո քաղաքային ենթակայության երաժշտական դպրոցները դարձել են համայնքային ենթակայության: Նկատի ունենալով, որ քաղաքապետարանի ենթակայության տակ գտնվող հանրակրթական դպրոցները ֆինանսավորվում են ՀՀ պետական բյուջեից, իսկ համայնքային երաժշտական դպրոցները՝ համայնքի բյուջեն համալրող պետական դոտացիայի միջոցների հաշվին, Երևանի քաղաքապետարանը թույլատրել է թիվ թիվ 5, 12, 21 երաժշտական դպրոցներին առաջիկայում ևս անհատույց օգտագործել թիվ թիվ 94, 118, 188 հանրակրթական դպրոցների տարածքները:

- Երևանի թիվ 94 միջնակարգ դպրոցի առաջին հարկում 400քմ մակերեսով տարածք է տրամադրվել Աջափնյակ համայնքի «Փարոս» կազմակերպությանը:

Ըստ Երևանի քաղաքապետարանի կրթության վարչության տեղեկանքի, սոցիալական ծառայության տարածքային մարմինը կազմավորման օրվանից հանդիսացել է Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի առանձնացված ստորաբաժանում և ամբողջությամբ ֆինանսավորվել է ՀՀ պետական բյուջեի միջոցներից: Չունենալով աշխատանքի համար համապատասխան տարածք, Աջափնյակի սոցիալական ծառայության տարածքային մարմինը անհատույց տեղակայվել է թիվ 94 միջնակարգ դպրոցում:

ՀՀ կառավարության 2002 թվականի դեկտեմբերի 26-ի N 2153-Ն որոշմամբ Երևան քաղաքի սոցիալական ծառայության տարածքային մարմինները դարձան համայնքային ենթակայության՝ մնալով անձնական կնիք ունեցող առանձնացված ստորաբաժանման կարգավիճակում: Ներկայումս, դարձյալ սոցիալական ծառայության տարածքային մարմինը ֆինանսավորվում է ՀՀ պետական բյուջեի միջոցների հաշվին:

Նկատի ունենալով վերոնշյալ հանգամանքը և Երևանը մեկ համայնքի սկզբունքով սպասարկելու հիմնակետը՝ Երևանի քաղաքապետը թույլատրել է առ այսօր Աջափնյակի սոցիալական ծառայության տարածքային մարմնին անհատույց օգտագործելու թիվ 94 միջնակարգ դպրոցի տարածքը:

- Երևանի Նար-Դոսի անվան թիվ 14 միջնակարգ դպրոցում 01.12.1997թ.- 01.09.2007թ. 10 տարի ժամկետով 1000քմ մակերեսով տարածք տրամադրվել է «Ուսուցիչների ստեղծագործական վարպետանոցներ» մասնավոր դպրոցին:

Թիվ 14 միջնակարգ դպրոցը հայցով դիմել է ՀՀ տնտեսական դատարան՝ պահանջելով վարձակալության պայմանագրի լուծում: ՀՀ տնտեսական դատարանի 15.05.2003թ. որոշմամբ հայցադիմումն ընդունվել է վարույթ և 2004 թվականի սեպտեմբերի 8-ին ՀՀ տնտեսական դատարանի վճռով կնքվել է հաշտության համաձայնագիր, ըստ որի «ՈՒՄՎ» կրթահամալիրին վարձակալությամբ տրվել է 750քմ տարածք՝ երեք տարի ժամկետով (2004, 2005, 2006թթ.),

տարեկան 750.000դրամ վարձավճարով: Սակայն 2007թվականի սեպտեմբերի 8-ից մինչև 2008 թվականի սեպտեմբերի 1-ը «ՌԻՍՎ» կրթահամալիրը շարունակել է զբաղեցնել տարածքը առանց վարձակալության պայմանագրի:

Հիմք ընդունելով 2004 թվականի սեպտեմբերի 9-ին դատարանի վճռով հաստատված հաշտության համաձայնագրով նախատեսված տարեկան վարձավճարի չափը և հաշվի առնելով, որ «ՌԻՍՎ» կատարել է 125.000դրամ վճարում, վարձավճարի պարտքը կազմում է 625.000դրամ:

2. Ջերմամատակարարման օբյեկտների վարձակալություն

Համաձայն ՀՀ կառավարության 13.05.2004թ. N 785 -Ն որոշման, ջերմամատակարարման և լոկալ ջեռուցման ծրագրի անհրաժեշտությունը հաշվի առնելով, թույլատրվել է Երևանի քաղաքապետին՝ «Ջերմային տնտեսություն» ՊԲԲ ընկերության կազմից սահմանված կարգով առանձնացված կաթսայատները հանձնել վարձակալության կամ «Ջերմային տնտեսություն» ՊԲԲ ընկերությանը անհատույց օգտագործման՝ ջեռուցում իրականացնելու նպատակով, վարձակալության վճարը հաշվարկել ՀՀ կառավարության 22.02.2001թ. N 125 որոշմամբ հաստատված կարգի 2 –րդ կետի «ա» ենթակետի պահանջների համաձայն:

Ստուգման ընթացքում պարզվել է, որ 56 կաթսայատներ Երևանի քաղաքապետի համապատասխան որոշումներով 2004-2008թթ.-ի ընթացքում վարձակալությամբ են տրվել, որոնցից 23-ի որոշումները քաղաքապետի համապատասխան որոշումներով 2005-2008թթ.-ի ընթացքում չեղյալ են համարվել:

Կաթսայատները վարձակալության հանձնելու մասին որոշումները քաղաքապետի համապատասխան որոշումներով չեղյալ են համարվել կողմերի փոխհամաձայնությամբ, գույքի վարձակալության պայմանագրի անբաժանելի մաս հանդիսացող ժամանակացույցով նախատեսված աշխատանքները չկատարելու կամ թերի կատարելու, գույքի վարձակալության պայմանագիր չկնքելու պատճառով:

Կողմերի փոխհամաձայնությամբ վաղաժամկետ դադարել են 4 պայմանագիր, ըստ ժամանակացույցի ներդրումները չիրականացնելու կամ թերի իրականացնելու պատճառով՝ 17 պայմանագիր, գույքի վարձակալության պայմանագիր չկնքելու պատճառով՝ 2 վարձակալություն:

10.09.08թ.-ի դրությամբ ստուգվել են 33 կաթսայատների վարձակալությունները, որոնց փաստաթղթերի փաթեթները ամբողջությամբ ուսումնասիրվել են, կաթսայատները տեղում դիտարկվել են:

Ուսումնասիրության ընթացքում պարզվել է.

Հ. Քոչարի 22, Ավետիսյան 70, Արաբկիր 51/9 և Խանջյան 43 հասցեներում գտնվող կաթսայատները իրականացրել են ջերմամատակարարում և պատրաստ էին ջերմամատակարարում ապահովել:

Ա. Խաչատրյան 3, Ավան 5/6, Կոմիտաս 16, Ռուբինյանց 5 հասցեներում գտնվող և Մեղիկ-2 կաթսայատները կատարել են նախատեսված աշխատանքները, սակայն չեն իրականացնում

ջերմամատակարարում՝ բնակիչների ցանկության բացակայության և չվճարելու պատճառով: Մնացած 24 կաթսայատները պատրաստ չէին ջերմամատակարարման:

Վարձակալության տրված և չեղյալ հայտարարված վարձակալությունների ցանկերը կցվում են (հավելվածներ 3, 4):

Վարձակալության մասին քաղաքապետի համապատասխան որոշումների պահանջով գույքի (այդ թվում նաև՝ շինության) վարձակալության պայմանագրերը պետք է կնքվեին քաղաքապետի տեղակալ Վ. Վարդանյանի կողմից քաղաքապետի անունով, իսկ հողի վարձակալության պայմանագրերը՝ համապատասխան համայնքի ղեկավարի կողմից՝ քաղաքապետի անունով:

Այսպիսով, վարձակալությամբ տրված 33 կաթսայատներից 4-ը շահագործվող էին, 5-ը՝ ենթակա էին շահագործման, մնացած 24-ը պատրաստ չէին ջերմամատակարարման:

Ստուգման ընթացքում քաղաքապետի նոյեմբերի 3-ի համապատասխան որոշումներով չեղյալ են համարվել ևս 12 ջերմամատակարարման օբյեկտների վարձակալության մասին որոշումներ՝ աշխատանքների կատարման ժամանակացույցը ձախողելու պատճառով: Ցանկը կցվում է(հավելված 4):

3. Ջերմամատակարարման օբյեկտների օտարում

Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի կոմունալ տնտեսության վարչության 18.09.2008թ.-ի տեղեկանքի համաձայն Երևանի քաղաքապետարանի հաշվեկշռում ընդգրկված 348 ջերմամատակարարման օբյեկտներից, որոնք ունեն գլխավոր հատակագիծ, օտարվել է 5 -ը՝

- Հ -1 մարզադպրոցի կաթսայատուն - Կառ. 08.09.2005թ. N1429-Ա որոշում,
- «Սուրբ Աստվածամայր ծննդատան» կաթսայատուն - Կառ. 12.05.2005թ. N688-Ա որոշում,
- «Գյուղատնտեսական ակադեմիա» հ. 31 ԿԶՀ - Կառ. 29.12.2005թ. N2280-Ա որոշում,
- Աջափնյակ Գ - 3 թաղամաս հ.1 ԿԶՀ - Կառ. 29.12.2005թ. N2280-Ա որոշում:

ՀՀ կառավարության 13.03.2008թ. N 355-Ա որոշմամբ «Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմ» կառավարչական հիմնարկի հաշվեկշռում հաշվառված հինգ ջերմամատակարարման օբյեկտներն անկախ գնահատողի կողմից գնահատված արժեքով պետք է ներդրվեին «ՀայՌ-ուսգազարդ» ՓԲ ընկերության կանոնադրական կապիտալում՝ ՀՀ բաժնեմասն ավելացնելու և ակտիվները համալրելու նպատակով:

- ԿԶՀ՝ Աղայան 9
- Կաթսայատուն՝ Չեխովի 56/3
- Կաթսայատուն՝ Աջափնյակ 9-րդ թաղամաս, Մարգարյան 37/4
- Կենտրոնական կաթսայատուն՝ «Արարատյան», Կուրդինյան 7/3
- Կաթսայատուն՝ Դավիթ Անհաղթի 23/5:

Ի կատարումն կառավարության որոշման՝ Երևանի քաղաքապետի 04.05.2008թ. թիվ 1994-Ա որոշման պահանջով պետք է ստեղծվեր հանձնաժողով՝ կաթսայատներն ընկերությանը հանձնելու նպատակով, հանձնաժողովի կողմից 10-օրյա ժամկետում պետք է ապահովվեր կաթսայատների

սարքավորումների և ապամոնտաժման նյութերի տեղափոխման և պահեստավորման աշխատանքների իրականացումը: Այնուհետև, պետք է ապահովվեր կաթսայատների՝ գնահատված արժեքով հանձնման - ընդունման աշխատանքների իրականացումը:

Համաձայն քաղաքապետարանի կոմունալ վարչության 14.10.2008թ.-ի գրության՝ վերը նշված կաթսայատների սարքավորումների ապամոնտաժման աշխատանքները դեռևս սկսված չեն:

Ի պատասխան ՀՀ վերահսկիչ պալատի ստուգող հանձնախմբի 06.09.2008թ. գրության՝ Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի կոմունալ վարչության 14.10.2008թ. գրությամբ ստորև նշված ջերմամատակարարման օբյեկտների վերաբերյալ տրվել են հետևյալ պատասխանները.

- **թիվ 4 կլինիկական հիվանդանոցի կաթսայատուն**՝ օտարվել է կլինիկական հիվանդանոցի հետ միասին,
- **թիվ 158 մանկապարտեզի ԿԶՀ**՝ օտարվել է,
- **Տիգրան Մեծի 65ա կաթսայատուն**՝ օտարվել է:

Օտարման հետ կապված համապատասխան փաստաթղթերը քաղաքապետարանում բացակայում են:

2004 – 2008թթ. օտարված կաթսայատների ցանկը կցվում է (Հավելված 2):

ԵԶՐԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

1. Քաղաքապետարանի գործառույթներում տեղ են գտել իրավական ակտերի ուժը կորցրած դրույթներին հղումներով օտարված հոդամասեր:

Այսպես, համաձայն 14.12.2004թ. ընդունված և 27.01.2005թ.-ին ուժի մեջ մտած /ՀՕ-41-Ն/ «Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի 1-ին հոդվածի՝ ուժը կորցրած է ճանաչվել **Երևան քաղաքի տարածքում գտնվող բնակավայրերի և թաղամասերի սահմանների նկարագրերը**, Երևանի քաղաքապետարանը 27.01.2005-01.07.2008թթ. ընկած ժամանակահատվածում իրականացրել և իրականացնում է հողատարածքների օտարման գործընթացը, հիմք ընդունելով ՀՀ կառավարության 24.12.2003թ. N 1746-Ն որոշումը, որում կան բազմաթիվ հղումներ թաղային համայնքների վարչական սահմանների նկարագրերին:

2. ՀՀ կառավարության որոշման պահանջներ, որոնք չեն կատարվել Երևանի քաղաքապետի կողմից.

ՀՀ կառավարության 27.03.2003թ. N 1941-Ա որոշմամբ հաստատվել է Դավմայի այգիների պահպանման ենթակա հողերի սահմանները: Այդ սահմաններում ընդգրկված 256,0 հեկտար գյուղատնտեսական նշանակության հողերը տեղափոխվել են անտառային նշանակության հողերի կատեգորիա: Նույն որոշմամբ Երևանի քաղաքապետին տրվել է հանձնարարական՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով ապահովել որոշման 1-ին կետում նշված հողերի

սահմանների նկարագրի կազմման և դրանց նկատմամբ՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում գույքային իրավունքների պետական գրանցման վերաբերյալ:

3. Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 01.01.2004-31.12.2007թթ. ընթացքում վաճառված ավելի քան 370 հազ. քմ մակերեսով հողամասերը երեք ամսվա ընթացքում երկրորդ անգամ վաճառվել են՝ սեփականատերերին բերելով շուրջ 22% շահույթ:

4. Սեփականության իրավունքով փոխանցվել են հողամասեր, որոնք բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողեր են (ճանապարհներ, գետափեր, էլեկտրահաղորդիչ գծերի, մայրուղային ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգերի, գազատարների, ջրանցքների, ինչպես նաև դրանց զարգացման համար առանձնացված հողեր) և գտնվում են ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում:

5. Ուղղակի վաճառքով օտարվել են հողամասեր, որոնք դիտարկվելով որպես առանձին գույքային միավոր, կարող էին հրապարակային սակարկությամբ օտարվել աճուրդով և պետությանը բերել ավելի մեծ ֆինանսական օգուտ:

6. Երևանի քաղաքապետարան է մուտքագրվել բազմաթիվ դիմումներ՝ մինչև 2005թ. նոյեմբերի 26-ը օրենքով սահմանված կարգով հատկացված, նոտարական կարգով վավերացված պայմանագրով և պետական գրանցում ստացած հողամասերի ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված սահմանափակումների ցանկում լինելու մասին տեղեկանք ստանալու խնդրանքով, որոնցից մեծ թվով դիմումներ մերժում են ստացել, վկայակոչելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 11-րդ կետը, սահմանափակելով օրենքով վերապահված իրավունքի ամրագրումն այն մասին, որ հողամասը ենթակա չէ օտարման, չնայած այն բանին, որ Օրենքը սահմանում է միայն մեկ սահմանափակում. եթե հողամասը ընդգրկված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով նախատեսված սահմանափակումների ցանկում, ենթակա չէ օտարման:

7. Բազմիցս խախտվել է ՀՀ կառավարության 15.05.2003թ. N 1748-Ն որոշման 5-րդ կետը: Երևանի քաղաքապետի կողմից ինքնակամ շինություններն օրինականացվել են «Ինքնակամ շինությունների օրինականացման մասին» ՀՀ օրենքն ուժը կորցնելուց հետո:

8. Ստուգվել են 33 կաթսայատների վարձակալությունը, որոնցից 4-ը շահագործվող էին, 5-ը՝ ենթակա էին շահագործման, մնացած 24-ը՝ պատրաստ չէին ջերմամատակարարման: Վերը նշված թվով 24 կաթսայատների վարձակալները չեն կատարել կամ թերի են կատարել պայմանագրով նախատեսված իրենց պարտավորությունները: Ստուգման ընթացքում Երևանի քաղաքապետի նոյեմբերի 3-ի համապատասխան որոշումներով չեղյալ են համարվել ևս 12 կաթսայատների վարձակալության մասին որոշումներ՝ պայմանագրով նախատեսված աշխատանքների ձախողման պատճառով:

9. Ստուգման ընթացքում ուսումնասիրվել են 2004-2008թթ.-ի ընթացքում 12 կաթսայատների օտարումներ, որոնցից 3-ի փաստաթղթերը քաղաքապետարանում բացակայում էին:

10. Երևանի քաղաքապետի կողմից կայացված որոշումներով, Երևան քաղաքի «Կենտրոն», «Աջափնյակ», «Դավիթաշեն», «Արաբկիր» «Նորք-Մարաշ» համայնքների և «Մարս» գործարանին

ու Տիչինայի փողոցին հարող տարածքների համար կատարվել և հաստատվել են գոտիավորման նախագծեր:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ մի շարք դեպքերում Երևան քաղաքի գոտիավորման նախագծերը կատարված են գոտիավորմանն առնչվող օրենսդրական պահանջների խախտումով, և չնայած դրան, դրական եզրակացություն են ստացել լիազոր մարմինների կողմից:

Քաղաքապետարանի թույլտվությամբ, Գլխավոր հատակագծի պահանջների խախտմամբ իրականացվել են կառուցապատման աշխատանքներ:

11. Պետական ցուցակում ընդգրկված պատմության ու մշակույթի հուշարձան հանդիսացող մի շարք շենքերի *տարածքներն ինչ-ինչ նկատառումներով իրացվել են*, իսկ հուշարձանները կամայականորեն քանդվել են ու ոչնչացվել՝ *առանց լիազորված մարմնի թույլտվության*:

Օրինակ, Հյուսիսային պողոտայի գոտու և դրան հարակից մեծ թվով պատմամշակութային շենք-շինություններ (քաղաքաշինական, արտադրական, բնակելի, քաղաքաշինական համակառույցներ) և կառուցապատողների կողմից քանդվել են՝ սահմանված կարգի խախտումով *առանց լիազորված մարմնի համապատասխան մասնագիտական եզրակացության*:

12. Ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ քաղաքապետարանի և ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ծառայություններն իրենց տոպոգրաֆիական քարտեզներում կիրառում են տարբեր կոորդինատային համակարգ, ստեղծելով արհեստական խոչընդոտներ և անհամապատասխանություններ՝ գործառույթների նույն դաշտում գտնվող պետական կառույցների բնականոն աշխատանքում:

Ստուգումներից պարզվել է նաև, որ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից մշակված Երևան քաղաքի հողերի նպատակային նշանակության կադաստրային քարտեզի դրույթները էապես տարբերվում են Երևանի գլխավոր հատակագծով առաջադրված դրույթներից:

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանը

1. Անհետաձգելիորեն անհրաժեշտ է օրենքով սահմանել Երևան քաղաքի համայնքների սահմանների նկարագիրը:

2. Հոգսագործման և կառուցապատման գործընթացները կանոնակարգելու անհրաժեշտությունից ելնելով և կարևորելով ծավալատարածական գոտիավորման խնդիրները, ի թիվս կառուցապատման այլ չափորոշիչների, անհրաժեշտ է մշակել *կառուցապատման խտության նորմերը ապահովող կարգ*:

3. Ինքնակամ օբյեկտների օրինականացման վերաբերյալ սահմանել կարգ, որում հստակեցվի սեփականության իրավունքով տրամադրվելիք հողամասերի առավելագույն

չափը, ըստ շինության կառուցապատման մակերեսի և հողամասի նպատակային և գործառական նշանակության:

4. Մշակել վաճառքի հանվող տարածքները սպասարկող ինժեներա-տրանսպորտային և սոցիալական ենթակառուցվածքների ստեղծումը կարգավորող նորմատիվային փաստաթղթեր, որը կբերի քաղաքաշինական միջավայրի ճիշտ ձևավորմանը և հողակտորների արժևորմանը:

5. Քաղաքաշինական միջավայրի անկանոն ձևավորման և շատ դեպքերում աղավաղման փաստերի բացառման նպատակով, հողերի սեփականատերերի կողմից իրենց հողատարածքները բաժանելու և այլ անձանց վաճառելու գործընթացը կանանակարգելու համար անհրաժեշտ է մշակել համապատասխան կարգ, սահմանելով բաժանելի գույքի նվազագույն չափերը, այդ թվում անբաժան գույքը՝ ըստ գոտիների:

6. Ստեղծել տոպոգրաֆիական քարտեզների միասնական կոորդինատային համակարգ:

7. Անհրաժեշտ է հրատապ կազմել պատմամշակութային արժեք ներկայացնող հուշարձանների և դրանց սպասարկման տարածքների իրատեսական ցանկ, գոտիների առանձնացմամբ և պահպանման միջոցառումների մշակմամբ:

8. Քաղաքաշինության վերաբերյալ այժմ գործող ՄՆԻՊ 2.07.01-89-ը չի կարող ապահովել նախագծերի լիարժեք մշակումը և քաղաքաշինական բնագավառի հսկողությունը:

Անհրաժեշտ է հրատապ մշակել քաղաքաշինական բնագավառի ներկայիս պահանջներին համապատասխանող նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթեր:

9. Շուկայական գների բարձրացման հետ կապված անհրաժեշտ է վերանայել ՀՀ կառավարության 22.02.2001թ. N 125 որոշմամբ ՀՀ պետական կառավարչական հիմնարկների տիրապետմանը, տնօրինմանն ու օգտագործմանը հանձնված /ամրացված/ գույքի /տարածքի/ վարձավճարի նվազագույն մեծության որոշման կարգը:

Երևանի քաղաքապետարանին

10. Ուղղակի վաճառքի եղանակով հողամասերի ընդլայնման վերաբերյալ

- Ուղղակի վաճառքով լրացուցիչ հողամասեր տրամադրելու դեպքում մանրակրկիտ հիմնավորել հողակտորի՝ որպես առանձին գույքային միավոր և հրապարակային սակարկումների առարկա չդիտարկվելու հանգամանքը:

11. Ինքնակամ օբյեկտների օրինականացման վերաբերյալ

- Քաղաքապետի որոշումների նախագծերում հստակ նշել այն բոլոր օրենքները և իրավական ակտերը, որոնցով առաջնորդվում և հիմնավորվում են որոշումների կայացումը:
- Քաղաքապետի որոշումներով ստեղծված հանձնաժողովների լիազորությունները հստակացնել և հիմնավորել:

- Հանձնաժողովների արձանագրություններում հիմնավորել քաղաքաշինական նորմերի խախտումներով կառուցված, և համապատասխան վարչության կողմից տրված բացասական եզրակացության առկայության դեպքում, շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքի ճանաչման եզրակացությունները և դրանց անհրաժեշտությունը:

12. Պետական գույքի վարձակալության վերաբերյալ

- Անհրաժեշտ է ժամային գրաֆիկով վարձակալած շուրջօրյա գործող վարչական մաս ունեցող տարածքների վարձակալության պայմանագրերում վարչական մասի մակերեսը առանձնացնել և վարձավճարը հաշվարկել շուրջօրյա:
- Այն մասնաշենքերի տարածքները, որոնք ունեն առանձնացված մուտք, զբաղեցված են միայն մեկ վարձակալի կողմից և դպրոցի հետ համատեղ չեն շահագործվում, պետք է վարձակալությամբ հանձնվեն շուրջօրյա:
- Անհրաժեշտ է կանոնակարգել ժամային գրաֆիկով վարձակալությամբ տրված և դպրոցի հետ համատեղ օգտագործվող տարածքների գույքի հանձնման և ընդունման գործընթացները:

«Վերահսկիչ պալատի մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի գ) կետով սահմանված կարգով, մեկամսյա ժամկետում Վերահսկիչ պալատ գրավոր տեղեկատվություն ներկայացնել հաշվետվության մեջ նշված խախտումները վերացնելու վերաբերյալ ձեռնարկված միջոցառումների մասին:

Խորհրդի անդամ
6-րդ վարչության պետ

Գ. Սկրտունյան
Մ. Քյուրքչյան