



Հավելված  
Հաստատվել է ՀՀ ՎՊԴ խորհրդի  
2015թ. մարտի 16-ի թիվ 6/6 որոշմամբ

## ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

### ՎԵՐԱՀՄԿԻՉ ՊԱԼԱՏ

#### ԸՆԹԱՑԻԿ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆՆ ԱՌԸՆԹԵՐ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ՏԱՐԱԾՔԱՅԻՆ  
ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՈՒՄՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՍԲ  
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ  
ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ՕՐԻՆԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՆԿԱՏՄԱՍԲ ԻՐԱԿԱՆԱՑՎԱԾ ՎԵՐԱՀՄԿՈՂՈՒԹՅԱՆ  
ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

**Վերահսկողության հիմքը՝** ՀՀ վերահսկիչ պալատի խորհրդի 2014 թվականի ապրիլի 3-ի թիվ 13/4 որոշում:

**Վերահսկողության նպատակը՝** իրականացնել վերահսկողություն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի իրականացման օրինականության և արդյունավետության նկատմամբ:

**Վերահսկողության առարկան՝** ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի իրականացման օրինականության և արդյունավետության նկատմամբ վերահսկողության իրականացումը:

**Վերահսկողության օբյեկտները՝** ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե, ներառյալ՝ աշխատակազմի կառուցվածքային և տարածքային (առանձնացված) ստորաբաժանումները (Գեղարքունիքի և Շիրակի ընտրանքային), սպասարկման գրասենյակները:

**Վերահսկողության կատարման ժամկետը՝** 2014 թվականի ապրիլի 7-ից մինչև 2014 թվականի դեկտեմբերի 31-ը:

**Վերահսկողությունն ընդգրկող ժամանակաշրջանը՝** սահմանել 2013թ. հունվարի 1-ից մինչև ստուգման իրականացման ժամկետի ավարտը:

**Վերահսկողության մեթոդաբանությունը՝** Առաջադրված նպատակներին հասնելու համար ընտրվել են վերահսկողության՝ համապատասխանության և արդյունավետության (կատարողական) տեսակները:

Վերահսկողությունն իրականացվել է փաստաթղթերի, տվյալների և փաստերի ուսումնասիրության և համադրման միջոցով:

Վերլուծության փուլում ամփոփվել են դիտարկման և ստուգման ընթացքում ուսումնասիրված տվյալները և կազմվել է վերահսկողության ամբողջական ընթացիկ հաշվետվություն:

ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի Շիրակի և Գեղարքունիքի մարզային ստորաբաժանումներում իրականացված վերահսկողության արդյունքում 2014 թվականի հոկտեմբերի 10-ին կազմված թիվ 1,2 միջանկյալ արձանագրությունների մասով 2014 թվականի դեկտեմբերի 01-ի թիվ ԱՄ/8439 գրությամբ ներկայացված առարկությունները քննարկման արդյունքում ընդունվել են:

## **ՎԵՐԱՀՍԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ**

- 1. ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի Գեղարքունիքի մարզային ստորաբաժանումում իրականացված դիտարկման արդյունքների վերլուծությունից պարզվեց**

1.1. Համաձայն «Հայր և որդի Դավոյաններ» ՍՊԸ կողմից ներկայացված չափագրման նյութերի՝ Գավառի թիվ 6 մանկապարտեզը ներկայացվել է իրավունքի պետական գրանցման և շինությունների բնութագրերի գործառնական նշանակությունը նշվել է որպես բնակելի տուն: Ի դեպ հավելենք, որ նման կազմակերպություններին որակավորող լիազոր մարմինը՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն է, որը պատշաճ հսկողություն չի իրականացնում:

1.2. 2012 թվականին Նարինե Պարզի Քոչարյանը դիմել է Սևանի սպասարկման գրասենյակ իրեն պատկանող 52.78քմ մակերեսով տնակի նկատմամբ պետական գրանցում իրականացնելու համար՝ կից ներկայացնելով ՀՀ վարչական դատարանի Գործ թիվ ՎԴ/0150/05/11 վճիռը, որտեղ դատարանը վճռել է հայցը բավարարել մասնակի. այն է՝ 52.78քմ մակերեսով տնակի մասով, անվավեր ճանաչել Նարինե Քոչարյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը մերժելու մասին Սևանի տարածքային ստորաբաժանման Ե-702 գրությունը և պարտավորեցնել Սևանի տարածքային ստորաբաժանմանը կատարելու 52.78քմ մակերեսով տնակի նկատմամբ Նարինե Քոչարյանի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը՝ սեփականության իրավունքի թիվ 341 վկայագրին և ըստ օրենքի ժառանգության իրավունքի թիվ 340 վկայագրի համապատասխան: Սակայն Սևանի տարածքային ստորաբաժանումը ի պատասխան Նարինե Քոչարյանի դիմումի կայացրել է գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման վարույթի կասեցման վերաբերյալ Կ-14/06/2012-29-0004 որոշումը, որով կասեցվում է գույքի նկատմամբ պետական գրանցումը՝ հիմք ընդունելով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին կետի 1-ին ենթակետը, համաձայն որի իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը կասեցնում է իրավունքի պետական գրանցման վարույթը, եթե դիմումի հետ չեն ներկայացվել պետական գրանցման որոշում կայացնելու համար անհրաժեշտ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կամ սույն օրենքով նախատեսված փաստաթղթերը կամ տեղեկատվությունը: Սակայն ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 14 հոդվածի համաձայն օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտը պարտադիր է բոլոր պետական մարմինների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների դրանց պաշտոնատար անձանց, իրավաբանական անձանց և քաղաքացիների համար ու ենթակա է կատարման ՀՀ ամբողջ տարածքում: Սևանի տարածքային ստորաբաժինը մինչ օրս չի կատարել գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում: Ինչպես նաև ի

կատար չի անվել Դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության Գեղարքունիքի մարզային բաժնի թիվ Ե-442-05 ակտը, որով պարտավորեցվում է Սևանի տարածքային ստորաբաժանմանը՝ կատարելու դատական ակտը:

1.3. Վարդենիս քաղաքի Վ.Համբարձումյան փողոցի 39/1 հասցեում գտնվող հողամասի (0.01377 հա) և Վարդենիս քաղաքի Չարենցի փողոցի 14/1 հասցեում գտնվող հողամասի (0.01178 հա) նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումները կասեցվել են այն պատճառաբանությամբ, որ առկա են համադրումներ ճանապարհի հետ, որոնց վերհանման համար հիմք են հանդիսացել ինչպես Վարդենիս համայնքի ղեկավարի կողմից սահմանված կարգով համաձայնեցված թվով երկու գլխավոր հատակագծերը, այնպես էլ կադաստրի մարզային ստորաբաժանումում առկա գլխավոր հատակագծերի իրարամերժ տեղեկությունները: Գոյություն ունեցող համայնքի հատակագծերը չեն բերվել մեկ միասնական տեսքի:

1.4. Քաղաք Մարտունի, Կամոյի 19 հասցեում գտնվող վառելանյութի լիցքավորման կայան հասարակական օբյեկտի կադաստրային գործում առկա են իրարամերժ փաստաթղթեր: Քաղաքացին դիմել է կադաստրի պետական կոմիտեի Գեղարքունիքի տարածքային ստորաբաժանման Մարտունու սպասարկման գրասենյակ ներկայացնելով չափագրողի կողմից եզրակացություն, առ այն, որ Մարտունի քաղաքում 005-003-529-010-001 ծածկագրով գույքի իրական մակերեսը կազմում է 0.0597 հա, սակայն սեփականության վկայականում նշված է 0.04 հա (եզրակացությունը տրվել 05.09.2013թ-ին): Դիմումին ընթացք տալով կադաստրի պետական կոմիտեի Գեղարքունիքի տարածքային ստորաբաժանման կողմից կասեցվել է վարույթը՝ նշելով, որ չկա ավելացված հողամասի չափով համայնքի ղեկավարի որոշում: Որից հետո քաղաքացին ներկայացրել է Մարտունու քաղաքապետի կողմից տրված որոշում, առ այն, որ նշված գույքի առաջին պետական գրանցման ժամանակ թույլ է տրվել հողամասի հատակագծային չափերի անճշտություն և անհրաժեշտ է կատարել համապատասխան ուղղում, ըստ չափագրման տվյալների (տեղեկանքը տրվել է 30.09.2013թ-ին): Նշված փաստաթղթերը հիմք են հանդիսանում կատարելու պետական գրանցում՝ ըստ չափագրողի կողմից տրամադրված չափի, սակայն նշված գույքը չի ստացել պետական գրանցում նշված 0.0597հա մակերեսով: Գործում առկա է նաև նույն չափագրողի կողմից տրված մեկ այլ եզրակացություն, որը տրամադրվել է 01.10.2013թ-ին(համայնքի ղեկավարի որոշումից օրեր անց)՝ առ այն, որ նշված գույքի մակերեսը կազմում է 0.04 հա, այսպիսով հակասելով նախկինում իր իսկ կողմից տրամադրված և համայնքի ղեկավարի կողմից հաստատված եզրակացությանը: Նշված

գույքը գրանցվել է 0.4 հա մակերեսով՝ հիմք ընդունելով չափագրողի կողմից 01.10.2013թ-ին տրամադրված տեղեկանքը, սակայն Գեղարքունիքի տարածքային ստորաբաժանման կողմից պետք է կասեցվեր վարույթը՝ հիմք ընդունելով <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին>> ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 5-րդ մասի դրույթները, համաձայն որի իրավունքի պետական գրանցման վարույթը ենթակա է կասեցման, երբ առկա են փաստաթղթերով չհիմնավորված անհամապատասխանություն գույքի ներկայացված և գրանցման մատյանում կամ գույքագրման փաստաթղթերում (գրանցված չլինելու դեպքում) նշված մակերեսի միջև, որը չի առաջացել տեխնիկական սխալի պատճառով, սակայն ստորաբաժանման կողմից վարույթի կասեցում չի կատարվել:

## **2. ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի Շիրակի մարզային ստորաբաժանումում իրականացված դիտարկման արդյունքների վերլուծությունից պարզվեց**

2.1. Գյումրի քաղաքում առկա են պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձաններ (շենք, շինություններ), որոնք իրենց հերթին անցնում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման գործընթացը: Գյումրի քաղաքի Ռիժկովի /նախկին Կիրովի/ 6 հասցեում գտնվող շենք, շինությունը համարվում է պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձան և գտնվում է ՀՀ կառավարության 2004 թ. սեպտեմբերի 9-ի թիվ 1270-Ն որոշմամբ հաստատված ՀՀ պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների պետական ցանկում: Վերը նշված շենքի առաջին հարկում գտնվում է խանութ / հասցե՝ ք.Գյումրի, Ռիժկովի 6-րդ շենք N4/, որն իրավունքի պետական գրանցում է ստացել՝ 18.04.2005թ-ի. թիվ 1139856 վկայականով: Այս խանութի տարածքը տարիների ընթացքում փոփոխվել և վերանորոգվել է չպահպանելով պատմամշակութային անշարժ հուշարձանի /շենքի/ ճակատային մասը: Քանի որ վերոգրյալ հասցեում գտնվող շենք, շինությունը համարվում է պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձան և դրա փոփոխումը կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության թույլտվությամբ, իսկ տեղական նշանակության հուշարձանի փոփոխումը՝ պետական կառավարման տարածքային մարմինների թույլտվությամբ, համապատասխան լիազորված մարմնի եզրակացության հիման վրա: Ուստի առանց այդ երկու հիմնավոր փաստաթղթի

առկայության, ստորաբաժանումը իրավասու չէր իրականացնել իր գործառույթը և <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին>> ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով պետք է կասեցնեի կամ դադարեցնեի վարույթը: Այսինքն ստորաբաժանման կողմից հաշվի չի առնվել օրենքով սահմանված այլ հիմքերը և կասեցման ենթակա իրավունքի պետական գրանցումը չի կասեցվել:

**2.2.** Գյումրու քաղաքային համայնքի սեփականությունը հանդիսացող /հասցե՝ ք.Գյումրի, Մարմաշենի խճուղի 2/ 1.58 հա հողամասը 23.05.2013թ թիվ 3228 համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի կառուցապատման իրավունքի տրամադրման պայմանագրի համաձայն կառուցապատման է տրամադրվել Արտյոմ Խոջոյանին, մինչև 17.05.2016թ: 30.05.2013թ. կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում և տրվել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ 30052013-08-0017 վկայականը, որում գրանցված իրավունքի տեսակը << Հողամասի կառուցապատման իրավունք>> է: 05.03.2014թ. փաստաբան Իշխան Վանոյանի կողմից այլ տեղեկատվության տրամադրման խնդրանքով մուտքագրվել է դիմում, ցանկանալով ճշտել ք.Գյումրի, Մարմաշենի խճուղու հարևանությամբ գնվող 0119-0003 և 0119-0005 կադաստրային ծածկագրմամբ հողամասերն ունեն պատկանում և որքան է կազմում այդ հողամասերի մակերեսները: 07.03.2014թ. թիվ ԱՏ-05/03/2014-39-0059 տեղեկանքով դիմումին տրվում է հետևյալ պատասխանը՝ <<ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ ՊԿ աշխատակազմի Շիրակի մարզային ստորաբաժանումում Գյումրի քաղաքի Մարմաշենի խճ. թիվ 2 հողամասը / կադ.ծածկագիր 08-001-0119-0003/ սեփականության իրավունքով գրանցված է քաղաքացի Արտյոմ Ռադիկի Խոջոյանի անվամբ, որի մակերեսը կազմում է 1.58 հա: Միաժամանակ տեղեկացնում ենք, որ 08-001-0119-0005 կադաստրային ծածկագրով անշարժ գույք գրանցված չէ >>: Փաստորեն, առանց որևէ հիմնավորման, առանց որևէ իրավահաստատող փաստաթղթերի ստորաբաժանման արխիվի մասնագետի կողմից տրվում է տեղեկանք, որում փոխվում է գրանցված իրավունքի տեսակը հողամասի կառուցապատման իրավունքից՝ սեփականություն, ինչը հիմք է ստեղծում հետագայում դատական կարգով վիճարկելու գրանցված իրավունքի տեսակը և պահանջելու օրինականացնելու հողամասում առկա ինքնակամ շինությունները և այլն: Այսինքն ընդհանուր օգտագործման հողամասում, որը ընդգրկված է ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածում սահմանված ցանկում, ինչը հիմնավորվում է նաև կադաստրային գործում գտնվող ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածի վերաբերյալ տեղեկանքով՝ ինքնակամ կառուցվել է գազալցակայան: Անհրաժեշտ է նշել, որ վերոհիշյալ անշարժ գույքը

ստորաբաժանման կողմից իրավունքի պետական գրանցում չի ստացել: Հավելենք, որ ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչության կողմից հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ իրականացվում է տեսչական ստուգումների գործառույթ:

Գյումրու քաղաքապետի 07.04.2014թ. թիվ 873-Ա որոշման համաձայն <<ՎԱ-ԱՐՏ>> ՍՊԸ-ին բարեկարգելու և կանաչապատելու նպատակով, կառուցապատման նպատակով, 16 տարի ժամկետով, տրամադրվում է ք. Գյումրի, Վ.Սարգսյան 27/2 հասցեում գտնվող 892.77 քմ նպատակային նշանակությամբ՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությամբ՝ ընդհանուր օգտագործման հողամաս: Իրավունքի պետական գրանցման նպատակով ներկայացված դիմումները կասեցվում են հողամասը շինություններով ծանրաբեռնված լինելու պատճառով և պահանջվում է ներկայացնել շինությունների վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթեր: Շինությունների վերաբերյալ իրավահաստատող փաստաթղթեր չեն ներկայացվել և առկա չեն: Վերահսկողության ժամանակ պարզվեց, որ հողամասը ծանրաբեռնված է կիսակառույց շինություններով: Վերահսկման աշխատանքների ավարտին պարզվեց, որ բարեկարգման, կանաչապատման և կառուցապատման նպատակով տրամադրված բնակավայրի ընդհանուր օգտագործման հողամասում, որը տրամադրվել է / ըստ պայմանագրի 16 տարի ժամկետով կառուցապատման նպատակով/ կառուցվել և արդեն ենթակա է շահագործման գազալցակայան: Այսինքն ընդհանուր օգտագործման հողամասում, որը ընդգրկված է ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածում սահմանված ցանկում, ինչը հիմնավորվում է նաև կադաստրային գործում գտնվող ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածի վերաբերյալ տեղեկանքով՝ ինքնակամ կառուցվել է գազալցակայան: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 5-րդ մասով սահմանվում է, որ ինքնակամ կառույցները չեն կարող ճանաչվել օրինական և դրանք ենթակա են քանդման, եթե կառուցված են ՀՀ հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի վրա: Անհրաժեշտ է նշել, որ վերոհիշյալ անշարժ գույքը ստորաբաժանման կողմից իրավունքի պետական գրանցում չի ստացել: Հավելենք, որ ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչության կողմից հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ իրականացվում է տեսչական ստուգումների գործառույթ:

2.3. 30.03.2006թ. թիվ 692 առուվաճառքի պայմանագրի համաձայն Լիլիա Հովսեփյանը <<Բետոն>> ՓԲԸ-ի սնանկության կառավարչից ձեռք է բերում սեփականության

իրավունքով անշարժ գույք Ախուրյան համայնքի Գյումրու խճուղի 66 հասցեում գտնվող եռահարկ շինության հատված 420.77 քմ և 22.81 քմ, պահակակետ 23.36 քմ, օժանդակ շինություններ 132 քմ և 35.1 քմ, ավտոտնակ 45.82 քմ մակերեսներով, պարիսպ 461.86 գծամետր: Հողամասի նկատմամբ որևէ իրավունք ձեռք չբերելով 23.05.2006թ. թիվ 01 քանդման թույլտվության հիման վրա Լիլիա Հովսեփյանը քանդում է իր սեփականությունը հանդիսացող շինությունները, և 31.06.2006թ. թիվ 07 շինարարության թույլտվության համաձայն ստանում գազալցակայանի կառուցման թույլտվություն, առանց հողամասի նկատմամբ որևէ իրավունք ունենալու: Ամբողջական գազալցակայանի նկատմամբ 20.09.2007թ. կատարվում է իրավունքի պետական գրանցում գործառնական նշանակությամբ՝ արտադրական և 0.519 հա հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքով, որը <<ՀՀ հողային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին>> ՀՀ օրենքի 23 հոդվածի պահանջով փոխանցվում է սեփականության: Հաշվի առնելով, որ օրենքը ընդունվել է 27.11.2006 թ.-ին և հետադարձ ուժ չունի, ուստի հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը սեփականության փոխանցելը օրենքի պահանջներից չի բխում: Մինչ օրս հողի կարգավիճակի վերաբերյալ կադաստրային գործում որևէ իրավահաստատող փաստաթուղթ / համայնքի ղեկավարի որոշում իրավունքի վերաբերյալ, ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածի վերաբերյալ տեղեկանք/ առկա չէ:

**2.4.** 2014 թվականին Գուրգեն Ռուբենի Փահլևանյանը դիմել է ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Շիրակի մարզային ստորաբաժանում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող Գյումրի քաղաքի Կինգիսեպի փողոց1-ին նրբանցք թիվ 34 հասցեի տան օրինական հողամասին կից ավել օգտագործվող 45.60 քմ մակերեսով հողամասի նկատմամբ պետական գրանցում իրականացնելու համար՝ կից ներկայացնելով ՀՀ Գյումրի քաղաքի ղեկավարի 02.06.2014 թիվ 1236-Ա որոշումը: Սակայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Շիրակի մարզային ստորաբաժանումը կայացրել է գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը մերժելու մասին որոշում: Այսինքն ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Շիրակի մարզային ստորաբաժանումը անտեսել է ՀՀ Գյումրի քաղաքի ղեկավարի 02.06.2014թիվ 1236-Ա որոշումը, որը կայացվել է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

2.5. 2013 թ.-ի մարտի 6-ին <<ԱՐԲԱ>> ՍՊԸ տնօրեն Արտաշես Գևորգյանը դիմել է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Գյումրու սպասարկման գրասենյակ՝ կատարելու իրավունքի պետական գրանցում Երկաթուղայինների 51 հասցեի նկատմամբ: 2013թ.-ի մարտի 12-ին գրանցում իրականացնող ստորաբաժանումը իրականացրել է պետական գրանցումը՝ խախտելով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքը: <<ԱՐԲԱ>> ՍՊԸ-ն հիմնադրվել է <<ԳՅՈՒՄՐԻ ՀԱՑ>> ՍՊԸ-ի վերակազմակերպման (առանձնացման) արդյունքում: <<ԳՅՈՒՄՐԻ ՀԱՑ>> ՍՊԸ տնօրեն Արշակ Արշակյանը վերահսկողություն իրականացնող հանձնաժողովին է ներկայացրել <<ԳՅՈՒՄՐԻ ՀԱՑ>> ՍՊԸ բաժանիչ (առանձնացման) հաշվեկշիռը,որը հաստատված է եղել 2013 թ.-ի փետրվարի 21-ին կայացած ընդհանուր ժողովի որոշմամբ:Այս փաստաթուղթը հանդիսանում է միակը,որով հավաստվում է, որ <<ԳՅՈՒՄՐԻ ՀԱՑ>> ՍՊԸ-ին պատկանող Երկաթուղայինների 51 հասցեում գտնվող 139.8 քառ. մ. մակերեսով լցակայանը,109.84 քառ. մ. մակերեսով կոմպրեսորը և 55.3 քառ. մ. մակերեսով պահակատունը փոխանցվում են <<ԱՐԲԱ>> ՍՊԸ-ին: Գրանցում իրականացնող ստորաբաժանումը խախտել է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 27-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 4-րդ կետի պահանջը,որի համաձայն գրանցման վկայականում պետք է նշված լինեն պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացած իրավահաստատող փաստաթղթերը:Այս դեպքում իրավահաստատող փաստաթուղթ է <<ԳՅՈՒՄՐԻ ՀԱՑ>> ՍՊԸ բաժանիչ (առանձնացման) հաշվեկշիռը, որը ի սկզբանե դիմումին կից ներկայացված չի եղել և գրանցման վկայականում որպես գրանցման հիմք նշված չէ: Որևէ այլ փաստաթղթով Երկաթուղայինների 51 հասցեով շինությունների փոխանցումը չի հավաստվում: Հիմք ընդունելով վերոնշյալը, ղեկավարվելով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետի պահանջով,եթե ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերով հնարավոր չէր հստակ ճշտել գրանցման ենթակա իրավունքը կամ սահմանափակումը, իրավունքի պետական գրանցման վարույթը ենթակա էր կասեցման,սակայն չէր կասեցվել: Նույն օրենքի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 8-րդ կետի համաձայն իրավունքի պետական գրանցման դիմումում պարտադիր պետք է նշվի իրավաբանական անձանց դեպքում՝ նաև պետական գրանցման համարը:<<ԱՐԲԱ>> ՍՊԸ տնօրեն Արտաշես Գևորգյանը պետական գրանցման դիմումում

չի նշել իրավաբանական անձի պետական գրանցման համարը, ուստի այս դեպքում իրավունքի պետական գրանցման վարույթը պետք է կասեցվեր նաև գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով նախատեսված հիմքով, երբ դիմումատուն չի ներկայացրել սույն օրենքով նախատեսված փաստաթղթերը կամ տեղեկատվությունը:

**2.6.** Շիրակի մարզային ստորաբաժանման կողմից Վ. Սարգսյան փողոց, թիվ 25 հասցեի վերաբերյալ տրված 24.01.2013 թ. թիվ 24012013-08-0351 վկայականի տրամադրումը հակասում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի դրույթներին: N 75/09 շինարարության թույլտվության մեջ՝ տրված կառուցապատողներ Հակոբ Դեմիրճյանին և Ազնիվ Բերբերյանին, թույլատրվում է կատարել երկու հարկանի, ընդհանուր մակերեսով 392 քառ. մ. շինության կառուցապատում: N 65/12 2012թ. Հոկտեմբերի 5-ի՝ Գյումրու քաղաքապետի կողմից հաստատված շինարարության շահագործման փաստագրման ակտով երկու հարկանի շինության ընդհանուր մակերեսը նույնպես նշվում է 392 քառ. մ.: Որակավորված կազմակերպության կողմից կառուցված օբյեկտի ընդհանուր մակերեսը նշվել է 495.13 քառ. մ. ,որը մոտ 100 քառ. մ.-ով ավելի է շինարարության թույլտվության մեջ և շինարարության շահագործման փաստագրման ակտով նշված մակերեսից: Գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում իրականացնելիս ստորաբաժանումը հիմք է ընդունել միայն որակավորված կազմակերպության կողմից նշված մակերեսը: Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետը նշում է ,որ իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը կասեցնում է իրավունքի պետական գրանցման վարույթը ,եթե ներկայացված իրավահաստատող փաստաթղթերով հնարավոր չէ հստակ ճշտել գրանցման ենթակա իրավունքը կամ սահմանափակումը, իրավատիրոջ ինքնությունը կամ իրավունքի(սահմանափակման)գրանցման օբյեկտ հանդիսացող անշարժ գույքի միավորը: Նույն հոդվածի 1-ին մասի 5-րդ կետը նշում է,որ իրավունքի պետական գրանցում իրականացնող մարմինը կասեցնում է իրավունքի պետական գրանցման վարույթը, եթե առկա է փաստաթղթերով չհիմնավորված անհամապատասխանություն գույքի ներկայացված և գրանցման մատյանում կամ գույքագրման փաստաթղթերում (գրանցված չլինելու դեպքում) նշված մակերեսների միջև, որը չի առաջացել տեխնիկական սխալի հետևանքով: Ելնելով վերոնշյալից

ստորաբաժանումը պետք է կասեցնեի իրավունքի պետական գրանցման վարույթը, սակայն չի կասեցրել:

### **3. ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի Գեղարքունիքի և Շիրակի մարզային ստորաբաժանումներում իրականացված դիտարկման արդյունքների վերլուծությունից պարզվեց**

**3.1.** Առկա են դեպքեր, երբ քաղաքացին նոտարական վավերացմամբ հայտարարության կամ իր հայտարարության հիման վրա, առանց նոտարական վավերացման, հրաժարվում է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքի /հողամասի/ մի մասից և կորցրած հողամասի կարգավիճակով գրանցվում է հողամասի միայն մնացած մասը և անորոշ է մնում այն հատվածի ճակատագիրը, որից քաղաքացին հրաժարվում է, չի տարվում նման հաշվառում: Մինչդեռ հողամասից հրաժարվելու գործառույթը կարգավորում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 101-րդ հոդվածի պահանջներով՝ հողամասից կամովին հրաժարվելու դեպքում քաղաքացիները կամ իրավաբանական անձինք այդ մասին դիմում են ներկայացնում համայնքի վարչական սահմաններում՝ համայնքի ղեկավարին, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետին: Դիմումն ստանալուց 15 օրյա ժամկետում, համայնքի ղեկավարը կայացնում է որոշում համապատասխան հողամասը համայնքային սեփականություն, իսկ մարզպետը՝ պետական սեփականություն ճանաչելու վերբերյալ: ՀՀ քաղ. օրենսգրքի 280-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն <<Սեփականության իրավունքից հրաժարվելը հիմք չէ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքները և պարտավորությունները դադարելու համար, մինչև այլ անձի կողմից այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելը>>: Փաստորեն, որոշ դեպքերում տեղի է ունենում սեփականատիրոջ փոփոխություն առանց օրենքով սահմանված կարգով օտարման գործարքների, որի արդյունքում պետական տուրքի չափը համաձայն <<Պետական տուրքի մասին>> ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 36-րդ մասի բազային տուրքի քսանապատիկի փոխարեն վճարվում է հազար դրամ, իսկ անշարժ գույքի միավորի իրավունքի ծագման համար չի գանձվում 25000 դրամ վճար, գյուղատնտեսական նշանակության հողերի դեպքում՝ 2000 դրամ համաձայն <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին >> ՀՀ օրենքի 73-րդ հոդվածի, ինչպես նաև մեկ տարվա ընթացքում նմանատիպ

օտարման գործարքներ մեկից ավելի կատարելու դեպքում հարկային մարմիններում չի հաշվառվում համաձայն <<Ավելացված արժեքի հարկի մասին>> ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի բ) կետի: Նշենք նաև, որ ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ նախագահի տեղակալի 26.12.2014 թ. թիվ ԽԿ/ԿԽ/9207-14 գրությամբ պատասխանվել է որ վերը նշված դեպքերի մասով իրավունքների պետական գրանցման տվյալների առանձին հաշվառում չի վարվում:

### ***Եզրակացություն***

1. Մանկապարտեզը ներկայացվել է իրավունքի պետական գրանցման և շինությունների բնութագրերի գործառնական նշանակությունը նշվել է որպես բնակելի տուն:
2. Ստորաբաժանումը օրինական ուժի մեջ մտած դատական ակտով սահմանված կարգով չի կատարել գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում:
3. Գոյություն ունեցող համայնքի հատակագծերը չեն բերվել մեկ միասնական տեսքի:
4. Համապատասխան փաստաթղթերի առկայության արդյունքում ստորաբաժանման կողմից կատարվել է հողամասի ոչ ճիշտ մակերեսով իրավունքի պետական գրանցում:
5. Հիմնավոր փաստաթղթերի բացակայությամբ, ստորաբաժանումը օրենքով սահմանված կարգով պետք է կասեցներ կամ դադարեցներ վարույթը, ինչը չի կատարել:
6. Կառուցապատման նպատակով տրամադրված, նպատակային նշանակությամբ՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությամբ՝ ընդհանուր օգտագործման հողամասերում, որոնք ընդգրկված են ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածով սահմանված սահմանափակումներում՝ ինքնակամ կառուցվել են գազալցակայաններ:
7. Կադաստրային գործում հողի կարգավիճակի վերաբերյալ որևէ իրավահաստատող փաստաթուղթ / համայնքի ղեկավարի որոշում իրավունքի վերաբերյալ, ՀՀ Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածի վերաբերյալ տեղեկանք/ առկա չէ:
8. Ստորաբաժանումը մերժել է գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը՝ անտեսելով համայնքի ղեկավարի որոշումը:

9. Առկա են դեպքեր, երբ կասեցման ենթակա գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը՝ չի կասեցվել:

10. Քաղաքացիների կողմից սեփականության իրավունքով իրենց պատկանող գույքի /հողամասի/ մի մասից հրաժարման դեպքերում, չի տարվում այդ մասերի հաշվառում:

## ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

**ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին՝**

- Խստորեն հետևել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների իրականացման գործընթացին, երկակի ստանդարտների կիրառմանը, ինչպես նաև դրանց համապատասխանությանը՝ ոլորտը կանոնակարգող օրենսդրության պահանջներին:
- Կանոնակարգել և ավելի խիստ չափորոշիչներ կիրառել մասնավոր չափագրում իրականացնող ընկերություններին լիցենզիայի տրամադրման գործընթացի, ինչպես նաև հսկողություն իրականացնել վերջիններիս գործունեության նկատմամբ:
- Իրականացնել հաշվառում հողամասերի փաստացի չափերը իրավահաստատող փաստաթղթերում նշված չափերից պակաս լինելու դեպքում հողամասի նկատմամբ փաստացի պակաս չափերով իրավունքների պետական գրանցման վերաբերյալ:
- Խստացնել հսկողությունը հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունների փաստացի օգտագործման նկատմամբ:

***«Վերահսկիչ պալատի մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի գ) կետի համաձայն մեկամսյա ժամկետում վերահսկիչ պալատին գրավոր տեղեկատվություն տրամադրել ընթացիկ հաշվետվությունում ամրագրված՝ հայտնաբերված խախտումները վերացնելու վերաբերյալ:***