**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ԻՐԱՎՈՒՆՔ ՀԱՍՏԱՏՈՂ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ ՉՊԱՀՊԱՆՎԱԾ ԱՆՀԱՏԱԿԱՆ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆ ՈՒԺԸ ԿՈՐՑՐԱԾ ՃԱՆԱՉԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

 **Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).**

«Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» օրենքի 2-րդ հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական տարածքներում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը տիրապետվող և նույն օրենքի ուժի մեջ մտնելու պահին առկա (ներառյալ` հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում)` քաղաքացիներին պատկանող՝ բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար օրինական հողամասերին կից ավել օգտագործվող` մինչև 300 քառակուսի մետր սահմանազատված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը և (կամ) դրանց վրա կառուցված բնակելի տները և (կամ) բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, եթե դրանք կառուցված չեն կամ չեն գտնվում Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի, այդ թվում` ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման գոտիներում, չեն հակասում քաղաքաշինական նորմերին, չեն առաջացնում սերվիտուտ, ապա նույն օրենքի ուժով համարվում են այն ֆիզիկական անձի (անձանց) սեփականությունը, որի (որոնց) սեփականությունը համարվող հողամասին կից է ավել օգտագործվող հողամասը և (կամ) շինությունները, և ով (ովքեր) տիրապետում է (են) այդ գույքը` որպես սեփական գույք:

2021 թվականի դեկտեմբերի 16-ի ՀՕ-397-Ն օրենքովլրացումներ և փոփոխություններ են կատարվել Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում: Նշված օրենքով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածը լրացվել է 1.1-ին մասով, որի համաձայն՝ ինքնակամ կառույցը չի կարող ճանաչվել օրինական և ենթակա է քանդման (ապամոնտաժման): Նման կառույցի քանդման (ապամոնտաժման) կարգը և ժամկետները սահմանվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ:

Օրենքն ուժի մեջ մտնելուց հետո արդեն իսկ արգելվում է առանց օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրված թույլտվության ինքնակամ կառույցների օրինականացումը և վերջիններս ենթակա են քանդման:

Օրենքի նախագծի ընդունումը պայմանավորված է պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ապօրինի օգտագործումը և դրանց վրա, ինչպես նաև ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վրա ինքնակամ շինությունների կառուցումը կանխարգելելու և վերացնելու, ինչպես նաև օրենսդրական ընդհանուր կարգավորումներ ունենալու անհրաժեշտությամբ:

**Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները.**

«Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» օրենքն ուժի մեջ մտնելուց, այն է՝ 2008 թվականի հուլիսի 17-ից սկսած մինչև 2022 թվականը, շուրջ 14 տարի Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական տարածքներում մինչև 2001 թվականի մայիսի 15-ը կառուցված և նույն օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահին առկա (ներառյալ` հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում) այն անհատական բնակելի տները և դրանց կից բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, դրանց կառուցման և սպասարկման համար փաստացի առկա սահմանազատված հողամասերը, որոնց նկատմամբ չեն պահպանվել սահմանված կարգով տրամադրված քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու փաստաթղթերը և (կամ) հողհատկացման հիմքերը, եթե դրանք կառուցված չեն կամ չեն գտնվում Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի, այդ թվում` ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման գոտիներում, չեն հակասում քաղաքաշինական նորմերին, չեն առաջացնում սերվիտուտ, նշված ֆիզիկական անձանց անհատական բնակելի տները և դրանց կից բնակելի նշանակության օժանդակ շինությունները, դրանց կառուցման և սպասարկման համար փաստացի առկա սահմանազատված հողամասերը նույն օրենքի ուժով համարվել են այն ֆիզիկական անձի (անձանց) սեփականությունը, ով (ովքեր) տիրապետում է (են) այդ գույքը` որպես սեփական գույք:

Սակայն շատ են այն դեպքերը, երբ անհատական բնակելի տներին կից ինքնակամ կառուցված շինություններ, ներկայացվել են որպես շինություններ, որոնց նկատմամբ չեն պահպանվել սահմանված կարգով տրամադրված քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու փաստաթղթերը, և դրանք տիրապետող ֆիզիկական անձանց դիմումների հիման վրա կայացված համայնքի ղեկավարի որոշումների հիման վրա գրանցվել են փաստացի ինքակամ կառույցներ հանդիսացող, այդ անշարժ գույքերի նկատմամբ դրանք տիրապետող ֆիզիկական անձանց իրավունքները։

Երևան քաղաքում բազմաթիվ են այն դեպքերը, երբ հողամասի սեփականատերերի կողմից օրինական հողամասերին կից պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր են զավթվել և օգտագործվում են վերջիններիս կողմից, իսկ այս պարագայում օրենքը հնարավորություն է ընձեռնում, որ ապօրինի զավթած հողամասերը՝ առանց հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի վճարման, համարվեն նրաց սեփականությունը:

Այսպիսով, փաստացի ապօրինի գործողություն կատարած քաղաքացիների համար ստեղծվում է հնարավորություն անվճար ձևակերպել սեփականության իրավունքը այդ հողամասերի նկատմամբ այն դեպքում, երբ բարեխիղճ քաղաքացիները հողամասերի ընդլայնման համար կատարում են մեծ գումարի չափերով վճարումներ:

 **Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները.**

 Ստեղծված իրավիճակում և գործող իրավակարգավորումներից ելնելով, առաջարկվում է ուժը կորցրած ճանաչել «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» 2008 թվականի հունիսի 10-ի ՀՕ-117-Ն օրենքը:

 **Կարգավորման առարկան.**

 Պետական և համայնքային սեփականություն հողամասերի զավթման և դրանց վրա, ինչպես նաև ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վրա ինքնակամ շինությունների կառուցման կանխարգելումն է: Կգործեն օրենսդրական ընդհանուր կարգավորումները:

 **Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.**

 Նախագիծը մշակվել է Երևանի քաղաքապետարանի կողմից:

 **Իրավական ակտի կիրառման դեպքում ակնկալվող արդյունքը.**

 Օրենքի ընդունումը կբացառի փաստացի ապօրինի գործողություն կատարած քաղաքացիների համար հողամասերի և ինքնակամ շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքը անվճար ձևակերպելու հնարավորությունը:

**Կառավարության որոշման ընդունման կապակցությամբ այլ նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտության մասին**

Նախագծի ընդունումն այլ իրավական ակտերում փոփոխություններ կատարելու անհրաժեշտություն չի առաջացնում:

 **Կառավարության որոշման ընդունման կապակցությամբ** **պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում եկամուտների և ծախսերի ավելացման կամ նվազեցման մասին**

 ««Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» օրենքն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» օրենքինախագծի ընդունման կապակցությամբ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեներում ծախսերի և եկամուտների ավելացում կամ նվազեցում չի նախատեսվում:

**Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ. Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050, Կառավարության 2021-2026թթ. ծրագիր, ոլորտային և/կամ այլ ռազմավարություններ».**

Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ բացակայում է: