

## ՀՀ ՕՐԵՆՔԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

### Գլխավոր տեղեկություն

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Համար                    | ՀՕ-217  |
| Տիպ                      | Օրենք   |
| Ակտի տիպ                 | Պաշտոնական հնկորպորացիա (08.06.2009-08.06.2009) |
| Կարգավիճակ               | Գործում է                                       |
| Սկզբնաղբյուր             | ՀՀՊՏ 1998.05.30/11(44)                          |
| Ընդունող մարմին          | ՀՀ Ազգային ժողով                                |
| Ընդունման ամսաթիվ        | 05.05.1998                                      |
| Ստորագրող մարմին         | ՀՀ Նախագահ                                      |
| Ստորագրման ամսաթիվ       | 26.05.1998                                      |
| Ուժի մեջ մտնելու ամսաթիվ | 09.06.1998                                      |

# ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

## Օ Ր Ե Ն Ք Ը

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից  
5 մայիսի 1998 թ.

### ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

#### Գ Լ ՈՒ Խ Ի

#### ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

#### Հոդված 1. Օրենքի կարգավորման առարկան

Սույն օրենքը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետությունում քաղաքաշինական գործունեության հիմնադրույթները և կարգավորում այդ գործունեության հետ կապված հարաբերությունները:

#### Հոդված 2. Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում

Քաղաքաշինությունը Հայաստանի Հանրապետությունում կենսագործունեության համար բարենպաստ տարածական միջավայրի ստեղծման կամ փոփոխման նպատակով պետության, ֆիզիկական, իրավաբանական անձանց և դրանց միավորումների գործողությունների համախումբ է, որն ընդգրկում է՝

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

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

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

*(2-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)*

#### Հոդված 3. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտներ են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարածքը:

բ) Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների տարածքները:

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

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

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

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

է) ինժեներատրանսպորտային հաղորդակցությունների համակարգերը:

ը) քաղաքաշինական փաստաթղթերը:

Սույն հոդվածի «ա»-«է» կետերում նշված օբյեկտների սահմանները որոշվում և փոփոխվում են օրենքով և իրավական այլ ակտերով սահմանված կարգով:

#### Հոդված 4. Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտները

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

և այլն):

Քաղաքաշինության գործունեության սուբյեկտների իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանվում են օրենքով:

**(4-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## Գ Լ ՈՒ Խ II

### **ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԸ ԶԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ**

**Հոդված 5. Քաղաքաշինության բնագավառում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավագործությունները**

**(5-րդ հոդվածն ուժը կորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## Գ Լ ՈՒ Խ III

### **ԶԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

**Հոդված 6. Կառուցապատողի իրավունքները և պարտականությունները**

Անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունքով օժտված օգտագործողը (այսուհետ՝ օգտագործող) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելիս հանդես է գալիս որպես կառուցապատող:

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի սեփականատերն իրեն պատկանող օբյեկտը կարող է օգտագործել միայն ըստ նպատակային նշանակության: Սեփականատերն ապահովում է քաղաքաշինական օբյեկտի շահագործման որակական վիճակը նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան:

Կառուցապատողներն իրավունք ունեն՝

ա) հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին համապատասխան ընտրել քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները, որոշել ներդրումների չափերը, պայմանագրային հիմունքներով ներգրավել օբյեկտի քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողներին և շինարարություն իրականացնողներին:

բ) քաղաքաշինական փաստաթղթերում կատարել փոփոխություններ՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի, տեխնիկական պայմանների, հեղինակային իրավունքի նորմերը պահպանելու պայմանով՝ այնպիսի աշխատանքներ իրականացնելու համար, որոնք սույն օրենքի 23 հոդվածի համաձայն, չեն պահանջում շինարարության թույլտվություն:

գ) իրենց իրավունքները սահմանված կարգով փոխանցել այլ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց:

դ) դատական կարգով գանգատարկել քաղաքաշինության բնագավառում իրենց իրավունքները սահմանափակող գործողությունները:

Կառուցապատողները պարտավոր են՝

ա) կառուցապատումն իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով՝ հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին համապատասխան, շինարարության թույլտվության հիման վրա:

բ) մինչև շինարարություն սկսելը, ինչպես նաև շինարարության ընթացքում համաձայնության գալ կառուցապատման հետևանքով վնասներ կրող սուբյեկտների հետ՝ հասցվելիք վնասների փոխհատուցման վերաբերյալ:

գ) քաղաքաշինական գործունեություն (բացառությամբ ընթացիկ նորոգման աշխատանքների) իրականացնել բացառապես հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:

դ) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք ստանալ տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման համապատասխան մարմիններից:

ե) ինժեներական սպասարկում իրականացնող ծառայություններից ստանալ քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտի ինժեներական ենթակառուցվածքների նախագծման, կառուցման և շահագործման տեխնիկական պայմանները:

զ) ապահովել իրենց քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննությունը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Նախագծային փաստաթղթերը մշակողը կարող է դրանք ներկայացնել համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձի փորձաքննությանը, եթե այդպիսի պայման նախատեսված է նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով:

Օբյեկտի փորձաքննության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին չհակասելու դեպքում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած տեխնիկապես ոչ բարդ և փոքրածավալ օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությունը, կառուցապատողի և քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողի փոխարձարձ համաձայնությամբ, կարող է փոխարինվել նախագիծը

թողարկող աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով` Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին նախագծի համապատասխանության վերաբերյալ.

ե) ապահովել քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերի շահագրգիռ կողմերի հետ համաձայնեցումը` սույն օրենքով սահմանված կարգով.

ը) պահպանել հեղինակային իրավունքի նորմերը, ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտի նախագծի գործնական իրականացման ընթացքում հեղինակային հսկողությունը` օրենքով սահմանված կարգով, եթե նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով այլ բան նախատեսված չէ:

Նախագծի գործնական իրականացման ընթացքում հեղինակի մասնակցության կանոնները սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը.

թ) ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտների շինարարության որակի տեխնիկական հսկողությունը` օրենքով սահմանված կարգով.

ժ) կառուցապատումն ավարտել տվյալ քաղաքաշինական գործունեության համար շենքերի և կառուցվածքների շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ու շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետներում և ապահովել ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործման փաստագրումը:

Սույն հոդվածով նախատեսված պարտականությունները չեն առաջանում, եթե իրականացվող քաղաքաշինական գործունեությունը չի պահանջում շինարարության թույլտվություն` համաձայն սույն օրենքի 23 հոդվածի:

**(6-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

#### **Հոդված 7. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների սեփականատերերի իրավունքները և պարտականությունները**

**(7-րդ հոդվածն ուժը կորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 8. Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների իրավունքները և պարտականությունները**

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողների հեղինակային իրավունքները սահմանվում են «Հեղինակային իրավունքի և հարակից իրավունքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով և իրավական այլ ակտերով:

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողները պարտավոր են օրենքով նախատեսված դեպքերում ունենալ համապատասխան գործունեության իրավունքի լիցենզիա, կատարել քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման առաջադրանքների և քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջները:

**(8-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 9. Շինարարություն իրականացնողների իրավունքները և պարտականությունները**

Շինարարություն իրականացնողներն իրավունք ունեն`

ա) հրաժարվել կառուցապատողի տրամադրած շինանյութերը, շինվածքները, կոնստրուկցիաները և ինժեներական սարքավորումներն օգտագործելուց, եթե դրանք չեն համապատասխանում գործող ստանդարտներին կամ նորմատիվ պահանջներին.

բ) ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերում նորմատիվ բնույթի խախտումներ հայտնաբերելիս դադարեցնել շինարարական աշխատանքները և պահանջել նախագծային փաստաթղթերի այլընտրանքային փորձաքննություն:

Շինարարություն իրականացնողները պարտավոր են`

ա) ունենալ համապատասխան գործունեության իրավունքի լիցենզիա.

բ) շինարարության ընթացքում պահպանել հաստատված նախագծի, նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջները.

գ) սեփական միջոցներով վերացնել պայմանագրով նախատեսված ժամկետում (բայց ոչ ուշ, քան շինարարության ավարտական ակտը ձևակերպելու օրվանից մեկ տարվա ընթացքում) հայտնաբերված թերությունները, եթե դրանք առաջացել են շինարարության ընթացքում իրենց թույլ տված խախտումների հետևանքով:

### **Գ Լ ՈՒ Խ IV**

#### **ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ԴԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ**

#### **Հոդված 10. Քաղաքաշինության բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության իրավասությունը**

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը քաղաքաշինության բնագավառում`

ա) ապահովում է պետական քաղաքականության իրականացումը.

բ) սահմանում է քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման և հաստատման կարգերը.

գ) հաստատում է բնագավառի քաղաքաշինական և տարածքային զարգացման հանրապետական և մարզային պետական ծրագրերը.

դ) հաստատում է օրենքի 17-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ» կետերով սահմանված, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական ակտերով նախատեսված դեպքերում՝ նաև այլ քաղաքաշինական փաստաթղթերը.

ե) մշակում է քաղաքաշինական գործունեության տնտեսական խրախուսման քաղաքականությունը և իրականացնում է իր լիազորությունների շրջանակներում.

զ) ապահովում է հաշմանդամների համար բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և կառույցների մատչելիության, տրանսպորտային ենթակառուցվածքների օբյեկտներից անարգել օգտվելու՝ օրենքից բխող պահանջների իրականացումը.

է) իրականացնում է օրենքով սահմանված այլ լիազորություններ:

**(10-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ., լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)**

### **Հոդված 10<sup>1</sup>. Քաղաքաշինության բնագավառում կառավարման պետական լիազորված մարմնի իրավասությունը**

Քաղաքաշինության բնագավառի կառավարման պետական լիազորված մարմինը՝

ա) մշակում է քաղաքաշինության բնագավառում պետական քաղաքականության հիմնադրույթները, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկմանն է ներկայացնում պետական ծրագրերի նախագծեր, որոնց հաստատումից հետո իր լիազորությունների շրջանակներում վերահսկում է դրանց իրականացումը.

բ) մշակում և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկմանն է ներկայացնում բնագավառի զարգացումն ապահովող և գործունեությունը կարգավորող օրենքների և իրավական այլ ակտերի նախագծեր.

գ) օրենքով սահմանված կարգով ընդունում և հաշվառում է քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը (բացի ազգային ստանդարտներից).

դ) ապահովում է օրենքի 17-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ա»-«բ» կետերով սահմանված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակումը և այդ նախագծերի հաստատումից հետո՝ դրանց իրականացման վերահսկողությունը.

ե) մշակում և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության քննարկմանն է ներկայացնում քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների առանձնացման և գործունեության կարգի վերաբերյալ առաջարկություններ.

զ) իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքի քաղաքաշինական կադաստրի վարումն ու կադաստրային ամփոփումը, քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը.

է) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինական գործունեության պետական տեսչական վերահսկողությունը.

ը) օրենքով սահմանված կարգով իրականացնում է քաղաքաշինական գործունեության լիցենզավորումը.

թ) ապահովում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքների և բնակավայրերի կայուն զարգացման ռազմավարության մշակումը.

ժ) օրենքով և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից իրեն վերապահված լիազորությունների շրջանակներում իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության հողային պաշարների պետական կառավարումը.

ժա) ապահովում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինության բնագավառի գիտական և գիտատեխնիկական պետական նպատակային ծրագրերի մշակումը, տեխնիկական քաղաքականության վարումը և այդ աշխատանքների համակարգումը.

ժբ) մասնակցում է հանրապետության սոցիալ-տնտեսական և տարածքային զարգացման, ինչպես նաև ճյուղային պետական նպատակային ծրագրերի մշակմանը՝ քաղաքաշինության բնագավառին առնչվող մասով.

ժգ) իրականացնում է օրենսդրական ակտերով սահմանված այլ լիազորություններ:

**(10<sup>1</sup> հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)**

### **Հոդված 10<sup>2</sup>. Քաղաքաշինության բնագավառում պետական կառավարման տարածքային մարմինների իրավասությունները**

Քաղաքաշինության բնագավառում պետական կառավարման տարածքային մարմինների իրավասությունները սահմանվում են սույն օրենքով, այլ օրենքներով և իրավական ակտերով:

**(10<sup>2</sup> հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

**(Գլուխը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## **Գ Լ ՈՒ Խ V**

### **ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԻՐԱՎԱՍՈՒԹՅՈՒՆԸ**

**Հոդված 11. Քաղաքաշինության բնագավառում տեղական ինքնակառավարման**

## մարմինների իրավասությունը

Քաղաքաշինության բնագավառում Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմինների իրավասությունը սահմանվում է «Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով, սույն և այլ օրենքներով:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են ընդունել բնակավայրի քաղաքաշինական կանոնադրությունը, որը, ելնելով տեղական առանձնահատկություններից, չհակասելով Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծի և տարածքների գոտիավորման պահանջներին, սահմանում է քաղաքաշինական նպատակներով հողօգտագործման և կառուցապատման կանոնները տվյալ համայնքում:

*(մասն ուժը կորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)*

*(11-րդ հոդվածը խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)*

## Գ Լ ՈՒ Խ VI

### **ՀԱՍԱՐԿԱԿԱՅՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍՆԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ԲԱՊԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆԸ**

#### **Հոդված 12. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացմանը հասարակայնության մասնակցության նպատակները**

Քաղաքաշինական գործունեության իրականացմանը հասարակայնության մասնակցության նպատակներն են՝

ա) պետության, հասարակության և քաղաքացիների շահերի փոխհամաձայնեցումը.

բ) հրապարակայնության ապահովումը, բացի օրենքով սահմանված դեպքերից.

գ) քաղաքաշինական ծրագրերի և նախագծերի լավագույն լուծումների ընտրությանն օժանդակելը:

#### **Հոդված 13. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչների իրավունքները**

Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման ընթացքում հասարակայնության ներկայացուցիչներն իրավունք ունեն՝

ա) ստանալ ստույգ տեղեկություններ իրենց կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին.

բ) մինչև հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի և նախագծերի հաստատումը՝ մասնակցել դրանց քննարկումներին, ներկայացնել իրավական և նորմատիվ ակտերով հիմնավորված դիտողություններ, առաջարկություններ, այլընտրանքային նախագծեր և ծրագրեր.

գ) հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերը և նախագծերը սեփական միջոցներով ենթարկել անկախ փորձաքննության.

դ) դատական կարգով գանգատարկել պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների և պաշտոնատար անձանց գործողությունները:

Տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են ապահովել քաղաքաշինական գործունեության իրականացմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցությունը:

Հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի և նախագծերի քննարկմանը և որոշումների ընդունմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցության կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

#### **Հոդված 14. Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրազեկելը**

Տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները պարտավոր են զանգվածային լրատվության միջոցներում հրապարակումներով, հասարակական քննարկումներով, ծրագրերի և նախագծերի ցուցադրման միջոցառումներով իրազեկել ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կենսագործունեության միջավայրի, տարածքի գոտիավորման և քաղաքաշինական նախատեսվող այլ փոփոխությունների մասին:

*(14-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)*

## Գ Լ ՈՒ Խ VI<sup>1</sup>

### **ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ԳՈՏԻՎԱՈՐՈՒՄԸ**

#### **Հոդված 14<sup>1</sup>. Տարածքների գոտիավորման սկզբունքները**

Տարածքների գոտիավորումը (այսուհետ՝ գոտիավորում) սահմանում է համայնքի կամ դրա առանձին հատվածների տարածքների, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման պարտադիր պահանջները, դրանց իրավական ռեժիմին, նպատակային ու գործառական նշանակությանը, թույլատրված օգտագործումներին համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները տարածվում են անշարժ գույքի բոլոր օբյեկտների վրա և պահպանում են իրենց ուժը սեփականատերերի կամ օգտագործողների փոփոխման դեպքում:

Պետական և համայնքային սեփականության հողամասերի օտարումն ու օգտագործման տրամադրումը, դրանց կառուցապատումը, ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքում, շինարարության և քանդման թույլտվություններում քաղաքաշինական սահմանափակումների ու սերվիտուտների և այլ պարտադիր պահանջների սահմանումը, պետության կամ համայնքի կարիքների համար գույքը վերցնելն իրականացվում են գոտիավորմամբ սահմանված նորմերի հիման վրա՝ հողամասերի նպատակային ու գործառական նշանակությանը, դրանց օգտագործման իրավական ռեժիմին և թույլատրված օգտագործումներին համապատասխան:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին հակասող քաղաքաշինական գործունեությունն արգելվում է:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջներին չհամապատասխանող անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ քաղաքաշինական գործունեություն կարող է իրականացվել միայն այն դեպքում, երբ դրա արդյունքում նվազում կամ վերանում է այդ անհամապատասխանությունը:

**(14<sup>1</sup> հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

### **Հոդված 14<sup>2</sup>. Գոտիավորման տեսակները**

Հողատարածքները գոտիավորվում են հիմնական (բազային) և օժանդակ գոտիների առանձնացման սկզբունքով:

Հիմնական են համարվում՝

ա) հողամասերի գոտիավորումը՝ ըստ նպատակային նշանակության.

բ) հողամասերի գոտիավորումը՝ ըստ քաղաքաշինական, բնապահպանական, պատմամշակութային, գյուղատնտեսական, ինժեներակառուցական և այլ բնույթի սահմանափակումների:

Օժանդակ են համարվում՝

ա) հողամասերի գոտիավորումը՝ ըստ գործառական նշանակության, հողատեսքերի և թույլատրված օգտագործումների.

բ) հողամասերի ծավալատարածական գոտիավորումը՝ ըստ կառուցապատման չափորոշիչների:

Գոտիավորմամբ սահմանված պահանջները չեն կարող հակասել հանրապետության և մարզերի համար մշակված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով, համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերով սահմանված պահանջներին, հատուկ պահպանվող տարածքների, հատուկ նշանակության հողերի, անտառային ու ջրային հողերի օգտագործման ռեժիմներին, այլ նպատակային նշանակության հողերի օգտագործման սահմանափակումներին:

**(14<sup>2</sup> հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

### **Հոդված 14<sup>3</sup>. Քաղաքաշինական գործունեության և հողօգտագործման կանոնակարգումը համայնքի վարչական սահմաններում**

Համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգվում է բնակավայրի գլխավոր հատակագծով (բացառությամբ թաղային համայնքների) և գոտիավորման նախագծերով:

Համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը՝ տարածքային ռեսուրսների և կառուցապատման փաստացի վիճակի վերլուծության և համալիր գնահատականի հիման վրա հիմնավորում և ամրագրում է համայնքի տարածքային զարգացման ուղղությունները, որոշում է սոցիալական, մշակութային, արդյունաբերական, գյուղատնտեսական, բնապահպանական, ինժեներական և տրանսպորտային համակարգերի տեղադրման ու զարգացման, բնական և տեխնիկական վտանգավոր երևույթներից տարածքի պաշտպանության, բնական լանդշաֆտների, բնության հուշարձանների, պատմամշակութային ժառանգության պահպանման միջոցառումները, հիմնական (բազային) գոտիավորմամբ կանոնակարգում է բնակավայրի (բնակավայրերի) և դրա (դրանց) սահմաններից դուրս քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտ հանդիսացող տարբեր նպատակային և գործառական նշանակության հողերի օգտագործման խնդիրները, սահմանում է դրանց նկատմամբ պարտադիր պահանջները և տարածքների իրացման և կառուցապատման հերթականությունը:

Համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերն առաջին անգամ հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը, իսկ դրանց փոփոխությունները (առանց հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության) իրականացնում են ըստ անհրաժեշտության և հաստատում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Բնակավայրերի, դրանց առանձին մասերի, բնակավայրերի սահմաններից դուրս գտնվող քաղաքաշինական նպատակներով նախատեսված տարածքների գոտիավորումն ըստ օժանդակ գոտիների կանոնակարգվում է գոտիավորման նախագծերով (այսուհետ՝ գոտիավորման նախագիծ)՝ «սահմանված գոտի-թույլատրելի օգտագործում (կառուցապատում)» սկզբունքով, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով (այսուհետ՝ բնակավայրի գլխավոր հատակագիծ) սահմանված հիմնական (բազային) գոտիավորման հիման վրա:

Մինչև տասնհինգ հազար բնակչություն ունեցող համայնքներում գոտիավորման նախագիծը կազմվում է բնակավայրի, ինչպես նաև բնակավայրից դուրս գտնվող կառուցապատված կամ կառուցապատման ենթակա բոլոր տարածքների համար՝ բնակավայրի գլխավոր հատակագծի կազմում:

Տասնհինգ հազարից ավելի բնակչություն ունեցող համայնքներում գոտիավորման նախագիծը կազմվում է բնակավայրի գլխավոր հատակագծով առաջնահերթ կառուցապատման համար առանձնացված տարածքների համար:

Թաղային համայնքների գոտիավորման նախագծերը մշակվում են Երևանի գլխավոր հատակագծով սահմանված հաջորդականությամբ և ժամկետներում:

Համայնքի վարչական սահմաններում (բացառությամբ սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված տարածքների) հողօգտագործումը կանոնակարգվում է հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմաներով՝ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված կարգով:

**(14<sup>3</sup> հոդվածը լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)**

**(Գլուխը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## Գ Լ ՈՒ Խ VII

### **ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՂ ԻՐԱՎԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ԵՎ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՆՈՐՄԱՏԻՎ-ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԵՐԸ, ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ**

#### **Հոդված 15. Քաղաքաշինական գործունեությունը և դրա հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը**

Քաղաքաշինական գործունեությունը և դրա հետ կապված հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերի համակարգը բաղկացած է սույն օրենքից, այլ օրենքներից և իրավական այլ ակտերից:

Քաղաքաշինական գործունեության հետ առնչվող հողային, ջրային, անտառային, օդային տարածքների, ընդերքի օգտագործման, շրջակա միջավայրի, հաշմանդամների սոցիալական պաշտպանության, պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանության, սեփականության, գույքային, ինչպես նաև հեղինակային իրավունքի իրականացման ժամանակ ծագող հարաբերությունները կարգավորվում են օրենքներով և իրավական այլ ակտերով:

**(15-րդ հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 16. Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգը**

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի համակարգը քաղաքաշինական գործունեության պետական կարգավորման միջոց է, որը սահմանում է հուսալիության, շրջակա միջավայրի պահպանության, հակահրդեհային, սանիտարահիգիենիկ, հաշմանդամների տեղաշարժման մատչելիությունն ապահովող և այլ անհրաժեշտ նորմեր, կանոններ, ցուցանիշներ, ինչպես նաև նախագծման, իրականացման ու շահագործման ընթացքում որակի ապահովման պայմաններ՝ օբյեկտին, առանձին շենքին, շինությանը, կոնստրուկցիային կամ շինարարական նյութերին ներկայացվող պահանջներով:

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը կազմում են քաղաքաշինական բնագավառի իրավական ակտերի համակարգի բաղկացուցիչ մասը և հիմք են ծառայում փորձաքննության, քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողության, վիճելի հարցերի լուծման համար:

Քաղաքաշինական նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների կատարումը պարտադիր է քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտների համար:

**(16-րդ հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 17. Քաղաքաշինական փաստաթղթերը**

1. Քաղաքաշինական փաստաթղթերը քաղաքաշինական գործունեության պետական կարգավորման միջոց են և բաժանվում են երկու խմբի՝ քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր և ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր:

2. Քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթերը մշակվում են Հայաստանի Հանրապետության, Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների, դրանց խմբերի կամ առանձին հատվածների համար:

3. Քաղաքաշինական գործունեությունը տարածական պլանավորման բնագավառում՝ տնտեսական, սոցիալական, մշակութային և բնապահպանական գործոնների փոխկապակցված տարածական ամրագրումն է և նպատակաուղղված է կենսագործունեության բարենպաստ միջավայրի ձևավորմանը՝ քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման) փաստաթղթերում տարաբնակեցման համակարգերի, տարածքների համաչափ զարգացման և նպատակային օգտագործման հիմնական ուղղություններն ու պայմանները սահմանելու միջոցով:

4. Քաղաքաշինական ծրագրային (կամ տարածական պլանավորման, այսուհետ՝ տարածական պլանավորման) փաստաթղթեր են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման և տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագծերը.

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

գ) Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը.

դ) գոտիավորման նախագծերը.

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

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

5. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ» կետերով սահմանված փաստաթղթերի մշակումը պարտադիր է համապատասխանաբար Հայաստանի Հանրապետության և մարզերի համար, «գ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝ համայնքների համար, իսկ «դ» կետով սահմանված փաստաթղթերինը՝ համայնքների և համայնքների սահմաններից դուրս գտնվող կառուցապատված կամ կառուցապատման ենթակա տարածքների համար:

6. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «ե» կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են «Պատմության և մշակույթի անշարժ հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» և «Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներին համապատասխան:

7. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «գ» կետով սահմանված փաստաթղթերը մշակվում են ըստ անհրաժեշտության և հաստատվում են պատվիրատուի կողմից (բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերի)՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

8. Սույն հոդվածի չորրորդ մասով ներառված փաստաթղթերը կազմելիս պարտադիր կարգով հաշվի են առնվում սահմանված կարգով հաստատված տարածական պլանավորման այլ փաստաթղթերի դրույթները՝ կազմվող փաստաթղթին առնչվող մասով:

9. Հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի դրույթները հաշվի են առնվում ճյուղային, պետական նպատակային և համայնքային սոցիալ-տնտեսական և տարածքային զարգացման ծրագրերի մշակման ընթացքում՝ տվյալ ծրագրին առնչվող մասով:

10. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «ա» և «բ» կետերով սահմանված պարտադիր մշակման ենթակա տարածական պլանավորման փաստաթղթերը մշակվում են պետական բյուջեի միջոցների հաշվին և հաստատվում են սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի «դ» կետին համապատասխան:

11. Սույն հոդվածի չորրորդ մասի «գ» և «դ» կետերով սահմանված պարտադիր մշակման ենթակա տարածական պլանավորման փաստաթղթերը մշակվում են տեղական բյուջեի միջոցների հաշվին և հաստատվում են Հայաստանի Հանրապետության տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից (բացառությամբ սույն օրենքի 143 հոդվածի երրորդ մասով սահմանված դեպքերի):

12. Երևանի գլխավոր հատակագիծը և դրանում կատարվող փոփոխությունները հաստատում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

13. Քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով անշարժ գույքի (հողամասեր, շենքեր, շինություններ) օգտագործման պայմանները չեն կարող հակասել հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված պահանջներին:

14. Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր են՝

ա) կառուցապատման նախագծերը, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով գործառական տարածքների հատակագծման և բարեկարգման նախագծերը.

բ) բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների կառուցման, դրանց վերակառուցման (ներառյալ՝ քանդման), վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման նախագծերը, ինչպես նաև ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքների և դրանց մասերի նախագծերը:

15. Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար

կառուցապատողին տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, որը, ելնելով հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջներից, սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման և քաղաքաշինական պարտադիր պայմաններ, պահանջներ և սահմանափակումներ:

16. Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը համայնքում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում մարզպետը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

17. Նախագծային աշխատանքների կապալի պայմանագրով պատվիրատուի կողմից նախագծային փաստաթղթեր մշակողին տրվող նախագծային առաջադրանքը չի կարող հակասել ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի պահանջներին:

18. Սույն հոդվածի 16-րդ կետով սահմանված մարմնի կողմից համաձայնեցված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը հաստատում է քաղաքաշինական օբյեկտի սեփականատերը կամ նրա լիազորած անձը, բացառությամբ քաղաքացիների սեփական կարիքների համար մշակված նախագծային փաստաթղթերի, որոնք սահմանված կարգով համաձայնեցումից հետո համարվում են հաստատված:

19. Հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերը հիմք են հանդիսանում քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողության ու վիճելի հարցերի լուծման համար և պարտադիր են քաղաքաշինական գործունեության բոլոր սուբյեկտների համար:

20. Քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման, փոփոխման կարգերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

**(17-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

## **Գ Լ ՈՒ Խ VIII**

### **ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄԸ**

#### **Հոդված 18. Հնոգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում**

Հնոգտագործումը քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում իրականացվում է նպատակային՝ հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին, կառուցապատման նախագծերին, իրավական այլ ակտերին համապատասխան:

**(2-րդ մասն ուժը կորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

**(18-րդ հոդվածը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 18<sup>1</sup>. Բնակավայրերի կենսաապահովման օբյեկտները**

Բնակավայրերի վերգետնյա և ստորգետնյա ինժեներական ցանցերի, կառուցվածքների ու հաղորդակցության ուղիների, կենսաապահովման գծային օբյեկտների շինարարության, վերակառուցման և շահագործման համար անհրաժեշտ հողամասերից օգտվելու իրավունքը սահմանվում է օրենքով, ինչպես նաև սերվիտուտի պայմանագրերով՝ նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերին և հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:»:

**(18<sup>1</sup> հոդվածը լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

#### **Հոդված 19. Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտները**

Քաղաքաշինական գործունեությունը ենթակա է հատուկ կարգավորման, եթե տարածքների կառուցապատումը, հատակագծումը, օգտագործումը, քաղաքացիների, հասարակության, պետության շահերի ապահովումն առանց օրենսդրական լրացուցիչ լուծումների դառնում է դժվար կամ անհնար:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքների առանձնացումը որոշվում է՝ ելնելով պետության և հասարակության անվտանգության ապահովման, սոցիալ-տնտեսական զարգացման, ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքների և բնապահպանական հիմնահարցերի փոխկապակցված լուծման, ազգային, պատմամշակութային, քաղաքաշինական, լանդշաֆտային և բնապատկերային արժեքների պահպանման, բնական և տեխնածին երևույթներից պաշտպանության, աղետների և արտակարգ իրավիճակների կանխման ու հետևանքների վերացման անհրաժեշտությունից:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների սահմանները կարող են չհամընկնել վարչատարածքային միավորների սահմանների հետ:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորումը կարող է իրականացվել հատուկ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման, համաձայնեցման և հաստատման, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգեր սահմանելու միջոցով:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներ կարող են

առանձնացվել՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության մայրաքաղաք Երևանում.

բ) Սևանա լճի ջրհավաք ավազանի տարածքում, բնության հատուկ պահպանվող տարածքներում, ինչպես նաև ջրային ռեսուրսների օգտագործմանն առնչվող հիդրոտեխնիկական կառուցվածքների տարածքներում.

գ) ազատ տնտեսական գոտիների տարածքներում.

դ) մեկից ավելի վարչատարածքային միավորների շահերին առնչվող քաղաքաշինական օբյեկտների տարածքներում.

ե) օրենքով սահմանված հատուկ նշանակության և հատուկ պահպանվող հողերի տարածքներում.

զ) օրենքով սահմանված այլ տարածքներում:

Սույն հոդվածով սահմանված քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտներում քաղաքաշինական գործունեության կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

**(19-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, լրաց., խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)**

## **Հոդված 20. Պետական քաղաքաշինական կադաստրը և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը**

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը պետական տեղեկատվական համակարգ է, որը հիմք է ծառայում պետական քաղաքաշինական քաղաքականության և տարածքային զարգացման ռազմավարության, քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերի մշակման, քաղաքաշինական գործունեության նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնելու համար և պարունակում է ստույգ տեղեկություններ քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների, տարածքների գոտիավորման և օգտագործման, տարածքների և բնակավայրերի քաղաքաշինական պլանավորման և կառուցապատման, քաղաքաշինական փաստաթղթերի, նորմերի, իրավական այլ ակտերի, հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օգտագործման, քաղաքաշինական սահմանափակումների և սերվիտուտների, տարածքների սոցիալական, ինժեներատրանսպորտային և այլ ենթակառուցվածքների բարեկարգման, սեյսմիկ իրադրության, շինարարության համար ինժեներաերկրաբանական և գեոդեզիական, քաղաքաշինական գործունեության վրա ազդող այլ գործոնների մասին:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը Հայաստանի Հանրապետության կադաստրային համակարգի բաղկացուցիչ մասն է, որի հիմքը անշարժ գույքի պետական կադաստրն է:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրը ներառում է նաև քաղաքաշինական գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ տվյալներ՝ այլ ճյուղային կադաստրներից և տեղեկատվական համակարգերից:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի տեղեկատվությունը, բացի պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվությունից, բաց է և տրամադրվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտների փոփոխությունների և վիճակի վերաբերյալ դիտարկումների համակարգ է, որը կատարվում է միջավայրի կենսագործունեության վիճակի ուսումնասիրությունների միջոցով: Մոնիթորինգային դիտարկումների արդյունքում ստացված տեղեկատվությունը ներառվում է պետական քաղաքաշինական կադաստրում:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի վարումը և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգը կատարում է համայնքում համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում և ամբողջ մարզի համար՝ մարզպետը:

Հայաստանի Հանրապետության տարածքի քաղաքաշինական կադաստրի վարումը և կադաստրային ամփոփումը կատարում է քաղաքաշինական բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինը:

Պետական քաղաքաշինական կադաստրի վարման և քաղաքաշինական գործունեության մոնիթորինգի անցկացման կարգը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

**(20-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

## **Հոդված 21. Լիցենզավորումը քաղաքաշինության բնագավառում**

Քաղաքաշինության բնագավառում լիցենզավորումն իրականացվում է «Լիցենզավորման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

**(21-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## **Հոդված 22. Քաղաքաշինական գործունեության իրականացման օգտակալությունը**

**(22-րդ հոդվածն ուժը կորցրել է 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

## **Հոդված 23. Շինարարության թույլտվությունը**

Շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի

իրավունքը՝ իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Շինարարության թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք տրամադրած մարմնի կողմից ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով համաձայնեցնելուց և կառուցապատողի կողմից դրանք հաստատելուց հետո՝ սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ժ» կետով նախատեսված ժամկետով:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է տվյալ օբյեկտի ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման հետ միաժամանակ, իսկ նախագծային փաստաթղթերը համարվում են հաստատված, եթե կառուցապատողը նախագծային փաստաթղթերի հաստատման վերաբերյալ գրավոր առարկություն չի ներկայացնում սույն հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված մարմին:

Երևան քաղաքում շինարարության թույլտվության համար օրենքով սահմանված տեղական տուրքը վճարվում է համապատասխան թաղային համայնքի բյուջե՝ ըստ օբյեկտի գտնվելու վայրի:

Շինարարության թույլտվություն չի պահանջվում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ներառված շենքերի, շինությունների ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և տարածքների բարեկարգման աշխատանքների համար, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործումը և չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին:

Սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ժ» կետով նախատեսված ժամկետներում կառուցապատումը (բացառությամբ գյուղական բնակավայրերում իրականացվող կառուցապատման և անհատական բնակելի տների) չավարտվելու դեպքում, շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը գրավոր նախագուշացնում է կառուցապատողին շինարարության թույլտվությամբ սահմանված ժամկետը երկարաձգելու և այդ ժամկետում կառուցապատումն ավարտելու կամ սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտն օտարելու վերաբերյալ: Ընդ որում, շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի կողմից շինարարության տևողությունը կարող է երկարաձգվել ոչ ավելի, քան տվյալ օբյեկտի չիրականացված աշխատանքների համար շինարարության տևողության նորմերով հաշվարկված ժամկետի չափով:

Նշված պահանջը չկատարելու դեպքում կառուցապատողը շինարարության թույլտվություն տվող մարմնի կողմից օրենքով սահմանված կարգով ենթարկվում է վարչական պատասխանատվության:

Եթե նախագուշացումն ստանալուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում, կառուցապատողը չի դիմում շինարարության թույլտվություն տվող մարմին՝ շինարարության ժամկետը երկարաձգելու հայտով, կամ շինարարության թույլտվությամբ սահմանված նոր ժամկետում չի ավարտում կառուցապատումը, կամ չի օտարում սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող օբյեկտը, ապա շինարարության թույլտվություն տվող մարմինը նրան կրկին անգամ ենթարկում է վարչական պատասխանատվության և դիմում է դատարան տվյալ օբյեկտը վաճառելու հայցով՝ դատարանի սահմանած կարգով և գնով, բայց ոչ պակաս, քան օբյեկտի կադաստրային արժեքի 75 տոկոսի չափով:

**(23-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

#### **Հոդված 24. Զանդման թույլտվությունը**

Զանդման թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է սեփականատիրոջ իրավունքը՝ իրականացնել շենքերի և շինությունների քանդումը:

Զանդման թույլտվությունը համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Եթե նոր կառուցվող օբյեկտի շինարարությունը հնարավոր չէ առանց նույն վայրում գտնվող շենքի (շենքերի) և(կամ) շինության (շինությունների) քանդման, ապա սահմանված կարգով տրված շինարարության թույլտվությունը՝ համապատասխան նշումով, հանդիսանում է նաև քանդման թույլտվություն:

Եթե կառուցապատվող հողամասի ճարտարագիտական ուսումնասիրություններն առանց քանդման անհնարին են, ապա քանդման թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի հետ միաժամանակ՝ մինչև շինարարության թույլտվություն ստանալը:

Երևան քաղաքում քանդման թույլտվության համար օրենքով սահմանված տեղական տուրքը վճարվում է համապատասխան թաղային համայնքի բյուջե՝ ըստ օբյեկտի գտնվելու վայրի:

**(24-րդ հոդվածը խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

**Հողված 25. Ավարտված շինարարության շահագործման փաստագրումը**

Ավարտված շինարարության (շենքերի, շինությունների, դրանց վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման, ընդլայնման և բարեկարգման) շահագործման ընդունումը փաստագրվում է շահագործման ակտով՝ տվյալ օբյեկտի շինարարության թույլտվության համար հիմք հանդիսացող հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերով նախատեսված բոլոր աշխատանքներն իրականացնելուց հետո: Ավարտված շինարարական օբյեկտի շահագործումը թույլատրվում է միմիայն շահագործման ակտը ձևակերպելուց հետո:

Ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրում է համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

**(25-րդ հոդվածը խմբ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

**Հողված 26. Զաղաքաշինական գործունեության վերահսկողությունը**

Հայաստանի Հանրապետության տարածքում քաղաքաշինական գործունեության պետական տեսչական վերահսկողությունն իրականացնում է քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման լիազորված մարմինը՝ քաղաքաշինական պետական տեսչության միջոցով:

Քաղաքաշինական պետական տեսչությունն իր գործունեությունը կազմակերպում է վարչատարածքային սկզբունքով՝ քաղաքաշինական պետական տեսչների միջոցով:

Քաղաքաշինական պետական տեսչությունը՝

ա) վերահսկում է քաղաքաշինական գործունեության բնագավառում իրավական ակտերի, քաղաքաշինական փաստաթղթերի, նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների կատարումը:

բ) քաղաքաշինության բնագավառում հայտնաբերված խախտումների վերացման ուղղությամբ տալիս է պարտադիր կատարման հրահանգներ և ցուցումներ, հետևում է դրանց իրականացմանը:

գ) օրենքով սահմանված դեպքերում և կարգով նշանակում է վարչական տույժեր, ինչպես նաև իրավասու մարմիններ է ներկայացնում հաղորդումներ՝ քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումներ թույլ տված անձանց քրեական պատասխանատվության ենթարկելու համար:

Մարզի տարածքում մարզպետը՝

ա) վերահսկում է համայնքների վարչական սահմաններից դուրս տարածքներում կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների պահանջների կատարումը, հողերի և ամրակայված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

բ) վերահսկում է համայնքների ղեկավարների գործունեությունը քաղաքաշինության բնագավառում:

Քաղաքային և գյուղական համայնքների տարածքներում համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողներին տրված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջների կատարումը, հողերի և ամրակայված գույքի քաղաքաշինական նպատակային օգտագործումը, ինչպես նաև կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց հետևանքների վերացումը:

**(մասն ուժը կորցրել է 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

**(26-րդ հոդվածը փոփ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

**Հողված 26<sup>1</sup>. Երևան քաղաքում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման առանձնահատկությունները**

1. Սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «դ» կետով, 14-րդ հոդվածով, 17-րդ հոդվածի 16-րդ և 18-րդ կետերով, 20-րդ հոդվածի հինգերորդ մասով, 23-րդ հոդվածի երկրորդ մասով, 24-րդ հոդվածի երկրորդ մասով, 25-րդ հոդվածի երկրորդ մասով Երևանի քաղաքապետին վերապահված լիազորություններն իրականացնում է համապատասխան վարչական շրջանի ղեկավարը հետևյալ օբյեկտների մասով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով՝

1) սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում անհատական բնակելի տան վերակառուցում (թե՛ վերակառուցման արդյունքում այն չի գերազանցում երեք հարկն ու ձեղնահարկը) և դրա օժանդակ շինություններ:

2) բազմաբնակարան շենքերում ընդհանուր օգտագործման տարածքների (բացառությամբ վերջիններիս գործառական նշանակության փոփոխության դեպքերի) շինարարության թույլտվություն պահանջող ներքին հատակագծային փոփոխություններ, ինչպես նաև անհրաժեշտ լուսավորության ապահովման նպատակով պատուհանների բացում:

2. Երևանի վարչական շրջանի ղեկավարը կանխարգելում, կասեցնում է ինքնակամ շինարարության դեպքերը և օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է դրանց

հետևանքների վերացումը՝ կիրառելով վարչական պատասխանատվության միջոցներ:  
**(26<sup>1</sup> հոդվածը լրաց. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն, խմբ. 26.12.08 ՀՕ-7-Ն)**

**Գ Լ ՈՒ Խ IX**

**ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՀԵՏ ԿԱՊՎԱԾ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄԸ ԵՎ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՕՐԵՆՍՊՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԽԱԽՏԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ**

**Հոդված 27. Քաղաքաշինական գործունեության հետ կապված վեճերի լուծումը**

Քաղաքաշինական գործունեության հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով:

**Հոդված 28. Պատասխանատվությունը քաղաքաշինական օրենսդրությունը խախտելու համար**

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինական օրենսդրությունը խախտելու համար քաղաքաշինական գործունեության սուբյեկտները կրում են պատասխանատվություն՝ օրենքով սահմանված կարգով:

**Գ Լ ՈՒ Խ X**

**ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՀԱՄԱԳՈՐԾԱԿՑՈՒԹՅՈՒՆԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ**

**Հոդված 29. Միջազգային համագործակցությունը քաղաքաշինության բնագավառում**

Քաղաքաշինության բնագավառում միջազգային համագործակցությունն իրականացվում է սույն օրենքին, այլ օրենքներին և Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերին համապատասխան:

Օտարերկրյա պետությունների, դրանց ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց, իրավաբանական անձի կարգավիճակ չունեցող ձեռնարկությունների, միջազգային կազմակերպությունների քաղաքաշինական գործունեությունը Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կարգավորվում է սույն օրենքով, Հայաստանի Հանրապետության իրավական այլ ակտերով և Հայաստանի Հանրապետության համապատասխան միջազգային պայմանագրերով:

Եթե Հայաստանի Հանրապետության անունից կնքված միջազգային պայմանագրերով սահմանվում են այլ կորմեր, քան նախատեսված են սույն օրենքով, ապա կիրառվում են պայմանագրերի կորմերը:

**Գ Լ ՈՒ Խ XI**

**ԱՆՑՈՒՄԱՅԻՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ  
(Վերնագիրը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

**Հոդված 30. Անցումային դրույթներ**

Հաստատված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի բացակայության դեպքերում, մինչև դրանց մշակումն ու հաստատումը, սվյալ տարածքում քաղաքաշինական գործունեությունը կարգավորվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով:

Սույն օրենքի 6-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «դ» կետով, 14-րդ հոդվածով, 17-րդ հոդվածի 16-րդ և 18-րդ կետերով, 20-րդ հոդվածի հինգերորդ մասով, 23-րդ հոդվածի երկրորդ մասով, 24-րդ հոդվածի երկրորդ մասով, 25-րդ հոդվածի երկրորդ մասով և 26-րդ հոդվածի չորրորդ մասի «ա» կետով սահմանված լիազորությունները Հայաստանի Հանրապետության մարզպետն իրականացնում է մինչև «Տեղական ինքնակառավարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 84-րդ հոդվածով նախատեսված պետական սեփականություն համարվող հողերը որպես սեփականություն համայնքներին փոխանցելը:

**(Վերնագիրը փոփ. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն)**

**(30-րդ հոդվածը խմբ. 26.12.00 ՀՕ-141, փոփ., լրաց. 11.12.02 ՀՕ-494-Ն, խմբ. 08.07.05 ՀՕ-167-Ն)**

**Հայաստանի Հանրապետության  
Նախագահ**

**Ռ. Քոչարյան**

Երևան  
26 մայիսի 1998թ.  
ՀՕ-217

