

է հաստատման Երևանի քաղաքապետի կողմից:

Շինարարության թույլտվությունը ձևակերպվում է գրավոր: Մերժման դեպքում համապատասխան մարմինը կառուցապատողին (սեփականատիրոջը) գրավոր իրազեկում է մերժման շարժառիթների մասին:

### ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՂԻ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Շինարարության թույլտվություն ստանալու գործընթացում կառուցապատողը պարտավոր է.

ա) նախքան շինարարությունը սկսելը, ինչպես նաև դրա ընթացքում հասցվելիք վնասների դիմաց փոխհատուցման համար համաձայնության գալ կառուցապատման կամ քանդման հետևանքով վնասներ կրող սուբյեկտների հետ,

բ) շինարարության աշխատանքները սկսելուց առաջ, առնվազն 3 օրվա ընթացքում, տեղեկացնել համայնքի ղեկավարին և Քաղաքաշինության պետական տեսչությանը, եթե այլ բան չի սահմանված համայնքի ղեկավարի կողմից տրված թույլտվության մեջ,

գ) կառուցապատումն իրականացնել հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին, ՀՀ օրենսդրությանը և նորմատիվ-տեխնիկական պահանջներին համապատասխան,

դ) շինարարության թույլտվություն ստանալու օրվանից 2 տարվա ընթացքում թույլտվությանը նախատեսված աշխատանքները չսկսելու դեպքում դիմել թույլտվություն տվող իրավասու մարմնին՝ կառուցապատման տեխնիկական պայմանների հնարավոր փոփոխությունների մասին լրացուցիչ տվյալներ և նոր թույլտվություն ստանալու համար:

### ԱՎԱՐՏՎԱԾ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ՓԱՏՏԱԳՐՈՒՄԸ

Ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրվում է շահագործման ակտի ձևակերպմամբ՝ հաստատված նախագծով և շինարարական կապալի պայմանագրով նախատեսված բոլոր աշխատանքներն իրականացվելուց և սահմանված կարգով շինարարական օբյեկտի հանձնում-ընդունում կատարելուց հետո:

Ավարտված շինարարության շահագործման ընդունումը փաստագրում է. համայնքում՝ համայնքի ղեկավարը, համայնքի վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը, Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետը: Ավարտված շինարարության

փաստագրման նպատակով կառուցապատողը դիմում է հիշյալ համապատասխան մարմնին՝ շահագործման ակտի ձևակերպման համար:

Դիմումին կցվում են՝

ա) կապալառուի և կառուցապատողի միջև կազմված երկկողմանի հանձնման-ընդունման ակտը, որով ամրագրվում է շինարարության օբյեկտի համապատասխանությունը հաստատված նախագծին և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերին,

բ) տարածքային բաժնի, շահագրգիռ պետական մարմինների և շահագործող կազմակերպությունների (ինժեներական, տեխնոլոգիական սարքավորումները, ենթակառուցվածքային օբյեկտներն ու ցանցերը շահագործող կազմակերպություններ) դրական եզրակացությունները,

գ) կատարողական փաստաթղթերի ցանկը և պետական վճարի մուծման անդորրագիրը:

Փաստագրող մարմինը ներկայացված դիմումը և փաստաթղթերը ստանալուց հետո 5-օրյա ժամկետում ձևակերպում և կառուցապատողին է հանձնում շահագործման ակտը կամ դիմումի գրավոր մերժումը՝ նշելով մերժման պատճառները:

Շահագործման ակտը կազմվում է 4 օրինակից, որոնցից մեկը մնում է փաստագրող մարմնի մոտ, մեկական օրինակ տրվում է կառուցապատողին, կապալառուին և Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային մարմնին:



## ՀՀ ԔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

### ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅԱՆ ԸՆԹԱՑԱԿԱՐԳԸ

Սույն տեղեկատվական թերթիկում տեղեկատվություն է տրվում շինարարության թույլտվություն ստանալու գործընթացի, առանց շինարարության թույլտվության կատարվող շինարարական աշխատանքների, շինարարության փաստագրման գործընթացի և հարակից այլ հարցերի վերաբերյալ:

Սույն տեղեկատվական թերթիկը պատրաստվել է հրատարակվել է Հայաստանի երիտասարդ իրավաբանների ասոցիացիայի (հասցե՝ ք. Երևան, Նալբանդյան 7, բն. 2, հեռ.՝ 540199, www.ayla.am) կողմից՝ PriceWaterHouseCoopers-ի և ՀՀ կառավարության կողմից իրականացվող «Հայաստան. Հանրային ոլորտի բարեփոխումների ծրագրի» շրջանակներում՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի օժանդակությամբ:



Մայիս, 2005

**Ի՞ՆՉ Է ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ  
ԹՈՒՅՆՎՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը իրականացնելու որոշակի շինարարական գործունեություն, ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Որպես կառուցապատողներ կարող են հանդես գալ Հայաստանի Հանրապետությունը, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ՀՀ և օտարերկրյա պետությունների ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք, քաղաքացիություն չունեցող անձինք և միջազգային կազմակերպությունները:

Շինարարության թույլտվությունը տրվում է ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի հաստատումից հետո:

Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթեր են.

- ա) կառուցապատման նախագծերը,
- բ) բնակելի, հասարակական, արտադրական շենքերի և շինությունների նախագծերը,
- գ) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու նպատակով առանձին հողակտորների գործառնական նշանակության, չափերի և սահմանների փոփոխման, շենքերի և շինությունների վերակառուցման, վերականգնման, ուժեղացման, արդիականացման և բարեկարգման (ներառյալ՝ քանդման) նախագծերը,
- դ) տարածքներում կենսագործունեություն ապահովող ինժեներական և տրանսպորտային ենթակառուցվածքների և դրանց մասերի նախագծերը:

Ճարտարապետաշինարարական նախագծային փաստաթղթերի մշակման համար կառուցապատողին տրվում է ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, որը, ելնելով հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի և քաղաքաշինական կանոնադրության պահանջներից, սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման և շինարարության պարտադիր պայմաններ, պահանջներ և սահմանափակումներ:

Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքները համայնքում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի սահմաններից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը, Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը:

**Առանց շինարարության թույլտվության** կարող են կատարվել միայն ընթացիկ նորոգման և ներքին հար-

դարման, ինչպես նաև բարեկարգման աշխատանքներ, եթե դրանք չեն խոչընդոտում անշարժ գույքի նպատակային օգտագործմանը և (կամ) չեն հակասում սահմանված սերվիտուտներին:

Ընթացիկ նորոգման աշխատանքներն ապահովում են շենքերի, շինությունների, ինժեներական սարքավորումների, ինչպես նաև դրանց առանձին մասերի սիստեմատիկ պահպանումն ու շահագործման որակը և ներառում են վնասվածքների ու անսարքությունների վերացման պրոֆիլակտիկ միջոցառումներ:

Շենքերի և շինությունների ներքին հարդարման աշխատանքներն ապահովում են, ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում շինարարական աշխատանքները ոչ լրիվ կազմով իրականացնելիս, նոր կառուցված շենքերի ներքին հարդարումը, ինչպես նաև գոյություն ունեցող շենքերի ներքին հարդարման լրիվ վերափոխումը կամ վերականգնումը:

Բարեկարգման աշխատանքներն ապահովում են տարածքների կանաչապատումը, ծառատնկումը, ինչպես նաև բարեկարգման տարրերի վերականգնումը, նորոգումը, փոխումը, փոխարինումը:

Առանց շինարարության թույլտվության իրականացվող ընթացիկ նորոգման, ներքին հարդարման և բարեկարգման աշխատանքների դասակարգման ցանկերին և իրականացման կարգին կարելի է իրազեկվել՝ ծանոթանալով **ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարի՝ 22.08.2002 թ-ի թիվ 53 հրամանին:**

**ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԹՈՒՅՆՎՈՒԹՅԱՆ  
ՏԵՍԱԿՆԵՐԸ**

Շինարարության թույլտվության տեսակներն են.

- ա) նոր կառուցվող օբյեկտների՝ շենքերի և շինությունների շինարարական-մոնտաժային աշխատանքների կատարման թույլտվությունը,
- բ) գոյություն ունեցող օբյեկտների վերակառուցման, ուժեղացման, վերականգնման աշխատանքների կատարման թույլտվությունը,
- գ) գոյություն ունեցող օբյեկտների քանդման թույլտվությունը:

**ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԹՈՒՅՆՎՈՒԹՅՈՒՆ ՏՎՈՂ  
ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԸ**

Շինարարության թույլտվություն համայնքներում տալիս է համայնքի ղեկավարը, համայնքի սահմաններ-

րից դուրս գտնվող տարածքներում՝ մարզպետը, Երևանում՝ քաղաքի համայնքի ղեկավարը:

Համայնքների ղեկավարները եռօրյա ժամկետում թույլտվության մասին իրազեկում են ՀՀ մարզպետներին, Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետին, ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության քաղաքաշինական պետական տեսչությանը և ՀՀ Հարկային պետական ծառայության համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը՝ ներկայացնելով թույլտվության պատճենը:

**ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԹՈՒՅՆՎՈՒԹՅՈՒՆ ՏԱԼՈՒ  
ԿԱՐԳԸ**

Կառուցապատողը շինարարության թույլտվություն ստանալու համար շինարարության թույլտվություն տալու իրավասու համապատասխան մարմին է ներկայացնում հետևյալ փաստաթղթերը.

- ա) դիմում,
- բ) օբյեկտի շինարարության համար՝ սահմանված կարգով հաստատված նախագծային փաստաթղթերը, որտեղ նշվում են շինարարության տևողության ժամկետը, իսկ փուլերով մշակվող նախագծի դեպքում՝ միջանկյալ հաստատվող փուլի նախագծային փաստաթղթերը:

Գիմունում նշվում են.

- ա) օբյեկտի նշանակությունը (բնույթը) և հասցեն,
- բ) օրենքով սահմանված դեպքերում՝ օբյեկտի նախագծային փաստաթղթերը մշակած և սահմանված կարգով փորձաքննություն անցկացրած տնտեսավարող սուբյեկտները՝ համապատասխան գործունեության իրականացման լիցենզիաների համարներով, իսկ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում՝ նախագծային աշխատանքների կապալառուի գրավոր երաշխավորագիրը:

Սահմանված կարգով հաստատված բազմակի օգտագործման նախագծերով կառուցվող օբյեկտների շինարարության թույլտվությունը տրվում է հաստատված տեղակայման նախագծի հիման վրա:

Կառուցապատողի ցանկությամբ շինարարության թույլտվությունը կարող է տրվել համապատասխան մարմնի (բացառությամբ Երևանի քաղաքապետի) կողմից՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, տվյալ օբյեկտի նախագծային փաստաթղթերի համաձայնեցման և կառուցապատողի կողմից դրանց հաստատման ընթացակարգերի հետ միաժամանակ: Սույն համատեղման որոշումը Երևան քաղաքում կայացնում է Երևանի խորհուրդը: Այդ որոշումը ենթակա