



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԴԱՏԱԽԱՋՈՒԹՅՈՒՆ
ՏԱՎՈՒՇԻ ՄԱՐԶԻ ԴԱՏԱԽԱՋՈՒԹՅՈՒՆ**

N 67/ 3737-25

4001, ք. Իջևան, Իջևանյան փող. 2 (0263)4-01-00

«07» 08 2025թ.

Իջևան համայնքի ավագանուն

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆ՝ ՀԱՅՑ ՆԵՐԿԱՅԱՑՆԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

«Դատախազության մասին» ՀՀ օրենքի 29-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝

«Դատախազի կողմից պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցելն ընդգրկում է՝

(...)

2) վարչական դատավարության կարգով պետության (համայնքի) գույքային և ոչ գույքային շահերի պաշտպանության հայցի հարուցումը. (...)»:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝

«Դատախազը պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցում է հետևյալ բացառիկ դեպքերում, երբ՝

1) իր լիազորություններն իրականացնելիս հայտնաբերում է, որ պետական կամ պետական ինքնակառավարման մարմինը, որին վերապահված է պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանությանն առնչվող տվյալ հարցերով հայց ներկայացնելը, իրազեկ լինելով պետական (համայնքային) շահերի խախտման փաստի մասին, դատախազի կողմից հայց ներկայացնելու առաջարկություն ստանալուց հետո որոշամիտ ժամկետում հայց չի ներկայացրել:»

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 18-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝

«Համայնքի ավագանին սույն օրենքով սահմանված կարգով

(...)

10) դատական կարգով կարող է վիճարկել Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը, օրենքներին և համայնքի ավագանու որոշումներին հակասող՝ համայնքի ղեկավարի որոշումները.»:

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն իր 2024 թվականի մայիսի 10-ի թիվ ՎԴ2/0250/05/23 որոշմամբ անդրադառնալով համայնքային շահերի հայց հարուցելու լիազորության իրականացմանը՝ նշել է հետևյալը.

«(...) երբ դատախազը իր լիազորություններն իրականացնելիս հայտնաբերել է համայնքի ղեկավարի կողմից համայնքային շահերի խախտման փաստ, պարտավոր է

հայց ներկայացնելու առաջարկությամբ դիմել համայնքի ավագանուն, քանի որ վերջինիս է վերապահված համայնքային շահերի պաշտպանությանն առնչվող տվյալ հարցերով հայց ներկայացնելու առաջնային իրավասությունը: Եթե դատախազի կողմից հայց ներկայացնելու առաջարկություն ստանալուց հետո համայնքի ավագանին ողջամիտ ժամկետում հայց չի ներկայացրել դատարան, ապա միայն այդ պայմաններում է դատախազությունը ձեռք բերում համայնքային շահերի պաշտպանության հայց ներկայացնելու իրավունք:»:

ՀՀ Վճռաբեկ դատարանն իր նույն որոշմամբ, անդրադառնալով որևէ այլ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից դատախազության առաջարկի հիման վրա վարչական դատավարության կարգով պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցելու ժամկետներին, նշել է.

«(...) մի շարք դեպքերում օրենսդիրը պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցելու առաջնային լիազորությունը վերապահել է այն պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին, որի իրավասությունների ոլորտում պետությանը (համայնքին) պատճառվել է գույքային վնաս:

Ուստի այն դեպքում, երբ պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանությանն առնչվող տվյալ հարցով հայց ներկայացնելը վերապահված է որևէ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի, դատախազը, նախ պետք է պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց ներկայացնելու առաջարկություն կատարի համապատասխան պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնին:

(...) Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ դատախազի ներկայացրած առաջարկությունը ստանալուց հետո պետական շահերի պաշտպանությանն առնչվող համապատասխան հայցով դատարան դիմելու պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի իրավասությունը սահմանափակված է ողջամիտ ժամկետով, որը տվյալ պարագայում Վճռաբեկ դատարանի գնահատմամբ պետք է հաշվարկվի համապատասխան հայցատեսակի դեպքում ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված ժամկետներով:

Ընդ որում, տվյալ ժամկետի հաշվարկման ելակետը պետք է պայմանավորել դատախազի կողմից ներկայացված առաջարկությունը ստանալու պահով:

Այլ կերպ ասած՝ եթե պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը ստացել է դատախազի առաջարկությունը՝ պետական շահերի պաշտպանությանն առնչվող հարցով դատարան դիմելու վերաբերյալ, ապա տվյալ մարմինը առաջարկությունը ստանալուց հետո ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով հայց ներկայացնելու ժամկետների պահպանմամբ պետք է դիմի ՀՀ վարչական դատարան, որպիսի ժամկետներում ներկայացված հայցը կհամարվի ողջամիտ ժամկետում ներկայացված:

Այսինքն՝ համայնքի ղեկավարի վարչական ակտի, գործողության կամ անգործության կապակցությամբ դատախազը իրավասու է համայնքային շահերի պաշտպանության հայց հարուցել միայն այն պայմաններում, երբ վերջինս հայց ներկայացնելու առաջարկություն է ներկայացրել համայնքի ավագանուն, իսկ համայնքի ավագանին ողջամիտ ժամկետում հայց չի ներկայացրել, այլ կերպ ասած՝ դրսևորել է անգործություն, որպիսի պայմաններում կարելի է փաստել օրենքով նախատեսված բացառիկ դեպքի և ըստ այդմ՝ պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց ներկայացնելու լիազորությունը իրացնելու համար անհրաժեշտ նախապայմանների առկայության մասին»:

Պետության գույքային շահերի արդյունավետ պաշտպանությունն ապահովելու և պետական (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցելու

լիազորությունների շրջանակում իրականացված ուսումնասիրության ընթացքում պարզվել է, որ Տավուշի մարզի Իջևանի քաղաքապետի՝ 27.12.2005 թվականի թիվ 247 որոշման համաձայն՝ քաղաքապետարան է դիմել Իջևան քաղաքի բնակիչ Աշոտ Ղուլարյանը՝ իր տնամերձ հողամասին կից ինքնակամ օգտագործվող 3023 քմ հողամասի իրավական կարգավիճակի որոշման խնդրանքով: Նկատի ունենալով, որ **քաղաքացուն սեփականության իրավունքով հատկացված է եղել 500քմ հողամաս, բայց տնատիրության կողմից փաստացի օգտագործվում է 3523քմ հողամաս, ՀՀ** «Հողային օրենսգրքի» 64-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն Աշոտ Ղուլարյանի կողմից օգտագործվող հողամասի 20%-ը, այն է՝ 100քմ, անհատույց սեփականության իրավունքով հատկացվել է Աշոտ Ղուլարյանին: Բացի այդ, հաշվի առնելով, որ, ի թիվս այլնի, Աշոտ Ղուլարյանի կողմից ինքնակամ օգտագործվող 2923 քմ հողամասը նախատեսված չէ այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակության համար, չի խոչընդոտում այլ հողատարածքների նպատակային կամ գործառնական նշանակությանը, չի գտնվում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 60-րդ հոդվածով սահմանված տարածքում, Իջևանի քաղաքապետը որոշում է կայացրել Աշոտ Ղուլարյանի կողմից ինքնակամ օգտագործվող 2923քմ հողամասը կադաստրային արժեքի 30 տոկոսի չափով՝ 1.089.110 ՀՀ դրամ ընդհանուր արժեքով վաճառել Աշոտ Ղուլարյանին:

Արդյունքում՝ 2007 թվականի նոյեմբերի 12-ին Իջևան համայնքի ղեկավարի և Աշոտ Ղուլարյանի միջև կնքվել է Իջևան քաղաքի Ասլանյան փողոց հասցեում գտնվող 2923քմ մակերեսով հողամասի առքուվաճառքի պայմանագիր, որի հիման վրա 2007 թվականի նոյեմբերի 23-ին ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից կատարվել է հիշյալ Հասցեում գտնվող 0.3523 հա մակերեսով հողամասի և դրա վրա գտնվող 376.9քմ մակերեսով բնակելի տան նկատմամբ Աշոտ Ղուլարյանի սեփականության իրավունքի գրանցում (վկայական՝ 2514321):

Իրավահարաբերության ծագման պահին գործող ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի համաձայն՝

(...)

2. Առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում նշված հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, եթե՝

1) համայնքի հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմայով կամ բնակավայրի գլխավոր հատակագծով տվյալ հողակտորը նախատեսված չէ այլ նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու համար.

2) հողօգտագործումը չի խոչընդոտում այլ հողամասերի նպատակային կամ գործառնական նշանակությամբ օգտագործմանը.

3) հողամասը չի ընդգրկված ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների (ավտոճանապարհներ, երկաթգծեր, էլեկտրահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, կապի ցանցեր, գազատարներ, ջրանցքներ) օտարման գոտիներում և սպասարկման համար նախատեսված տարածքներում, հնագիտական, պատմամշակութային հուշարձանների պահպանության գոտիներում, բնապահպանական արժեք ներկայացնող հողամասերում:

3. Սույն հոդվածի 2-րդ կետում նշված՝ չափից ավելի հողամաս օգտագործելու դեպքում ավելի հողամասը ուղղակի վաճառքի կարգով օտարվում է փաստացի օգտագործողին՝ հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի 30 տոկոսի

չափով կամ տրվում է վարձակալության՝ հողի հարկի տարեկան դրույքաչափին հավասարեցված վարձավճարով:

(...)

6. Սույն հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված հիմքերով պետական սեփականությանը պատկանող հողամասերը տրամադրվում են **մեկ անգամ՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման ժամանակ:**

Նույն օրենքի 66-րդ հոդվածի համաձայն՝

1. Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ուղղակի վաճառքը կատարվում է՝

1) իրավաբանական անձանց և քաղաքացիներին կամ նրանց իրավահաջորդներին՝ մասնավորեցված ձեռնարկությունների ու սեփականաշնորհված սակավաբնակարան շենքերի ու շինությունների պահպանման և սպասարկման համար.

2) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված դեպքերում օտարերկրյա պետություններին և միջազգային կազմակերպություններին՝ դիվանագիտական և ներկայացուցչական նպատակների համար.

3) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց՝ պետական սեփականությանը պատկանող այն հողամասերը, որոնք մինչև սույն օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելն օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրամադրվել են օգտագործման՝ բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման նպատակով.

4) օրենքներով և պայմանագրերով գնման նախապայմության իրավունք ունեցող անձանց:

Բացի այդ իրավահարաբերության ծագման պահին գործող «Կադաստրային քարտեզագրումն ավարտված տարածքներում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման կարգը հաստատելու մասին» ՀՀ կառավարության 1998 թվականի դեկտեմբերի 31-ի թիվ 867 որոշման 3-րդ կետի համաձայն՝ **անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթեր են հանդիսանում հողային բարեփոխումների և սեփականաշնորհման հանձնաժողովների որոշումները՝ կնքված համապատասխան համայնքների ղեկավարների կողմից, հողի սեփականության իրավունքի ժամանակավոր վկայականները, հողի սեփականության իրավունքի պետական ակտերը, անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականները, շենքերի սեփականության վկայագրերը, այգեգործների անդամատոմսերը, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով հողամասերի ձեռքբերման վերաբերյալ փաստաթղթերը և հողամասերի հատակագծերը՝ տրված իրավասու պետական մարմինների կողմից, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված օտարման, սեփականաշնորհման, վարձակալության մասին պայմանագրերը, անշարժ գույքի բռնագանձման վերաբերյալ վճիռներն ու դատավճիռները, կրակի, ըստ օրենքի իրավահաջորդության կամ ժառանգման վերաբերյալ փաստաթղթերը, գյուղական բնակավայրերում տնտեսությունների գրքերից (ծխամաքյաններից) քաղվածքները, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ փաստաթղթեր:**

Նույն կարգի 5-րդ կետի համաձայն՝ **անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում** կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20

տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի կամ սեփականաշնորհված ընդհանուր հողաբաժնի չափից փաստացի օգտագործման դեպքում սեփականության իրավունքը ճանաչվում է Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի երկրորդ մասով սահմանված պայմաններով:

Նույն կարգի 6-րդ կետի համաձայն՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում նշված չափից 20 տոկոսից ավելի հողատարածություն օգտագործելու դեպքում համայնքի ղեկավարը փաստացի օգտագործողին առաջարկում է գնել, վարձակալել ավել օգտագործվող հողատարածությունը, եթե այն համապատասխանում է սույն կարգի 5-րդ կետում նշված պայմաններին:

Վերոգրյալ նորմերից հետևում է, որ առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում սեփականատերերի կողմից նշված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի յուրաքանչյուր միավոր հողամասի փաստացի օգտագործման դեպքում հիշյալ ավել հողատարածության նկատմամբ ճանաչվում է նրանց սեփականության իրավունքը, բացառությամբ օրենքով սպառիչ սահմանված դեպքերի:

Այսինքն՝ նշված հիմքով սեփականության իրավունքը ծագում է միայն այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից փաստացի օգտագործվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում ամրագրված չափից մինչև 20 տոկոս ավելի հողամաս, ինչը նշանակում է, որ փաստաթղթերով հատկացված չափից ավելի հողի առկայությունը պետք է պայմանավորված լինի փաստաթղթերի ու փաստացի գոյություն ունեցող իրականության միջև եղած անհամապատասխանության հետ (օրինակ՝ անձին փաստաթղթերով հատկացվել է 100քմ հողամաս, սակայն առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում կադաստրային քարտեզագրման արդյունքում պարզվում է, որ նախկինում հատկացված նույն հողամասի մակերեսը փաստացի կազմում է ոչ թե 100քմ, այլ 120քմ, որի դեպքում այդ 20քմ ավել հողի նկատմամբ ճանաչվում է նրա սեփականության իրավունքը):

Միաժամանակ այդ առումով ՀՀ հողային օրենսգրքով սահմանվել է նաև հնարավոր անհամապատասխանության ողջամիտ չափ՝ 20 տոկոս, իսկ եթե իրականում այն 20 տոկոսից ավելին է, ապա այդ դեպքում 20 տոկոսից ավելի հողամասն ուղղակի վաճառքի կարգով օտարվում է փաստացի օգտագործողին՝ հողամասի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքի 30 տոկոսի չափով, կամ տրվում է վարձակալության՝ հողի հարկի տարեկան դրույքաչափին հավասարեցված վարձավճարով, և եթե օգտագործողը հրաժարվում է գնել կամ վարձակալել սահմանված չափից ավելի մակերես ունեցող հողամասը, ապա նոր այն վաճառվում է աճուրդով:

Ընդ որում, նշված հիմքերով պետական սեփականությանը պատկանող հողամասերը տրամադրվում են միայն մեկ անգամ՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցման ժամանակ, ինչով ևս հավաստվում է, որ օրենքի նպատակն անձին փաստացի տրամադրված և նրա կողմից օգտագործվող հողամասի չափի ու փաստաթղթերում նշված այդ նույն հողամասի չափի միջև հնարավոր անհամապատասխանությունների վերացումն է:

Ավելին՝ անհամապատասխանություն կարող է առաջանալ ոչ միայն փաստացի չափի՝ իրավահավաստող փաստաթղթերի համեմատ ավելի լինելու միջոցով, այլ նաև հնարավոր է, որ փաստացի հատկացված հողամասը լինի փաստաթղթերում նշված չափից պակաս, որպիսի դեպքում հիմք է ընդունվում փաստացի հատկացված հողատարածքի չափը, ինչը ևս բխեցնում է, որ հիշյալ կանոնակարգումները

նպատակաուղղված են անձին ի սկզբանե հատկացված փաստացի չափով հողամասի նկատմամբ նրա սեփականության իրավունքի երաշխավորմանը:

Հետևաբար նշված կանոնակարգումները չեն վերաբերում անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերից չբխող փաստացի օգտագործվող հողմասերի ձեռք բերմանը, կամ ապօրինի զբաղեցված հողատարածություններին, որոնց նկատմամբ ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ մասը և դրանից բխող մյուս նորմերը կիրառելի չեն, այսինքն՝ հիշյալ նորմերի ուժով այդ հողամասերի նկատմամբ իրավունքի ճանաչումը իրավաչափ լինել չի կարող, և դրանց հետ կապված իրավահարաբերությունները ենթակա են կարգավորման ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված ընդհանուր կարգով:

Հիմք ընդունելով վերոգրյալ նորմերը և դրանք համադրելով սույն գործի տվյալների հետ՝ հարկ եմ համարում նշել, որ տվյալ դեպքում ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածն ընդհանրապես կիրառելի չի եղել, քանի որ, ինչպես վերը նշվեց, նախ՝ այն վերաբերում է առաջին պետական գրանցման աշխատանքների իրականացման ընթացքում հայտնաբերված հողամասերի մակերեսների անհամապատասխանությանը, բացի այդ՝ նշված հիմքով սեփականության իրավունքը ծագում է այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից փաստացի օգտագործվում է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում ամրագրված չափից մինչև 20 տոկոս (կամ ավելի) ավելի հողամաս, ինչը նշանակում է, որ փաստաթղթերով հատկացված չափից ավելի հողի առկայությունը պետք է պայմանավորված լինի փաստաթղթերի ու փաստացի գոյություն ունեցող իրականության միջև եղած անհամապատասխանության հետ:

Այնինչ, կադաստրային գործի ուսումնասիրությամբ պարզվել է, որ տրամադրված 3523 քմ հողմասից 1800քմ-ի նկատմամբ (ըստ փաստաթղթերի 500քմ, իսկ փաստացի՝ 1800քմ) դեռևս 2001 թվականի ապրիլի 2-ին **արդեն իսկ կատարվել է** Աշոտ Ղուկարյանի սեփականության իրավունքի գրանցում, որպիսի պայմաններում 27.12.2005 թվականին թիվ 247 որոշման ընդունման համար ՀՀ Հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ մասի դրույթները կիրառելի չէին կարող լինել:

Վերոգրյալ փաստական հանգամանքների և իրավական նորմերի համադրված վերլուծությունից հետևում է, որ վերոհիշյալ որոշմամբ խախտվել են պետության (համայնքի) շահերը, ուստի՝ առաջարկում եմ սույն առաջարկությունը ստանալու պահից 15 օրյա ժամկետում պետության (համայնքային) շահերի պաշտպանության հայց հարուցել իրավասու դատարան և հարուցված հայցի մասին նույն օրը հայտնել ՀՀ դատախազության Տավուշի մարզի դատախազություն, իսկ հայց չհարուցելու պարագայում նույն ժամկետում այդ մասին տեղեկացնել ՀՀ դատախազության Տավուշի մարզի դատախազությանը:

Միաժամանակ տեղեկացնում եմ, որ մեկամսյա ժամկետում հարուցված հայցի մասին տեղեկատվության բացակայության դեպքում դատախազությունը ձեռնամուխ կլինի «Դատախազության մասին» ՀՀ օրենքի 29-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին կետի հիմքով հայց հարուցելու լիազորության իրացմանը:

Հարգանքով՝

**Մարզի դատախազ, արդարադատության
երկրորդ դասի խորհրդական՝**

Ա.Մուրադյան