

# ՀՀ ՄԱՐԴՈՒ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԱՇՏՊԱՆԻ ԱՐՏԱՀԵՐԹ ՀՐԱՊԱՐԱԿԱՅԻՆ ՁԵԿՈՒՅՑ

## Սեփականության, արդար դատաքննության և դատական պաշտպանության իրավունքների խախտումների մասին

### 1. Արտահերթ զեկույցի անհրաժեշտությունը

Պաշտպանի 2004 թվականի տարեկան զեկույցում անդրադարձ է կատարվել իրավունքների և ազատությունների այնպիսի խախտումներին և դրանք ծնող պատճառներին, որոնք լայն տարածում ունեն և որոնց կանխման, վերացման համար անհրաժեշտ է իշխանությունների՝ հանձնելու ՀՀ նախագահի, կառավարության և Ազգային ժողովի անմիջական միջամտությունը:

Պաշտպանի տարեկան զեկույցն այն փաստաթուղթն է, որում բարձրացված խնդիրները չեն կարող և չպետք է անտեսվեն: Պետական մարմինները, որոնց կողմից թույլ տրված խախտումները բերված են զեկույցում, համաձայն «Մարդու իրավունքների պաշտպանի մասին» օրենքի՝ պետք է որ ձեռնամուխ լինեին դրանց վերացմանը՝ կատարման մասին իրազեկելով հանրությանը, կամ ներկայացնելին հիմնավորումներ զեկույցում նշված գնահատականների հետ անհամաձայնության մասին:

Տարեկան զեկույցում զգալի տեղ է հատկացված քաղաքացիների սեփականության իրավունքի խախտումներին՝ կապված պետական կարիքների համար սեփականության հարկադիր օտարմամբ Երևանի կառուցապատման ծրագրերի իրականացման գործընթացի հետ:

Նկատի ունենալով, որ քաղաքացիների նշված իրավունքի, դրա հետ կապված արդար դատաքննության և դատական պաշտպանության իրավունքների խախտումները ոչ միայն չեն վերացվել և դրանց վերացմանն ուղղված միջոցներ չեն ձեռնարկվում, այլև շարունակվում են, անհրաժեշտություն է առաջացել կրկին անդրադառնալ այդ խնդրին՝ իշխանություններին և հանրությանն ուղղված այս հատուկ զեկույցով:

Մարդու իրավունքների պաշտպանն իր տարեկան զեկույցի կապակցությամբ հիմնականում քննադատվել է այն առումով, որ զեկույցում, խոսելով իրավունքների խախտումների մասին, քիչ են վկայակոչվել կամ ընդհանրապես չեն վկայակոչվել կոնկրետ փաստեր: Այս զեկույցում փորձ է արվում լրացնել այդ բացը:

Ստացված և քննարկված բողոքներով ձեռք բերված տվյալներին ներկա զեկույցում գնահատականներ են տրվել՝ ելնելով մարդու իրավունքներին և հիմնարար ազատություններին վերաբերող և Հայաստանի Հանրապետության ստորագրած միջազգային պայմանագրերով ու հռչակագրերով, ՀՀ Սահմանադրությամբ, օրենքներով և քննարկվող խնդրին վերաբերող իրավական այլ ակտերով ամրագրված սկզբունքներից:

### 2. Իրավունքի խախտումների վերաբերյալ բողոքներ

Երևանի «Հյուսիսային պողոտա և կասկադ» ծրագրի իրականացման հետ կապված՝ քաղաքացիների սեփականության հարկադիր օտարման կապակցությամբ 2004 թվականին բողոք է ստացվել 176 քաղաքացիներից: Դրանք ինչպես համատեղ, այնպես էլ անհատական բողոքներ են, որոնք վերաբերում են սեփականությունը հարկադիր վերցնելու բացառիկ անհրաժեշտությունը հիմնավորող օրենքի բացակայությանը, հատուցման չափի ոչ համարժեք լինելուն, գնահատողի մենաշնորհային դիրքին, հատուցման գումարից եկամտահարկ հաշվարկելուն և գանձելուն, վերցվող տարածքի և շինության փաստացի սեփականատիրության իրավունքով պատկանելությունն անտեսելուն, դատարանների ոչ արդարացի վճիռներին:

Բողոքատուները Երևան քաղաքի Արսլյան փողոցի 1/2, 1/4, Լալայանց փողոցի 4/2, 5, 11, 12, 13, 17, 18, 25, 27, 29, 31, 33, 35, Տերյան փողոցի 12, 14, 16, 18, 20, 24, Պուշկինի փողոցի 4, 9, 10, 12, 13, 22, 24, 30, 34 հասցեների՝ հիմնականում արդեն վտարված բնակիչներն են, որոնց համատեղ և անհատական բողոքների կապակցությամբ առ այսօր առկա է քննարկման ընդունված թիվ 1-0629 գործը: Նույն հասցեների բնակիչների բողոքներով շարունակվում են քննարկվել նաև թիվ 1-0744, 1-0776, 1-1096, 1-0967, 1-1240 գործերը՝ որոնցում նշված իրավունքի խախտումների վերացման վերաբերյալ Պաշտպանի ներկայացրած առաջարկները քաղաքապետարանի կողմից չեն կատարվել:

**2005 թվականի անցած 6 ամիսների ընթացքում** նույնաբովանդակ բողոքներ ստացվել են **239 քաղաքացիներից**, որոնցից 62-ը նախորդ տարվա բողոքատուներն են և շարունակում են պայքարել արդեն իսկ կորցրած սեփականության դիմաց համարժեք փոխհատուցում ստանալու համար:

177 բողոքատուները Փ. Բուզանդի փողոցի 4, 11, 15, 17, 25, 41, Ֆրունզեի փողոցի 6, Արամի փողոցի 16, Ամիրյան փողոցի 4/16, Արսլյան փողոցի 4 հասցեների բնակիչներ են: Այդ բողոքների կապակցությամբ առկա են և քննարկվում են թիվ 1-0108, 1-0325, 1-0413, 1-0460, 1-0462, 1-0463, 1-0464, 1-0526, 1-0551, 1-0585, 1-0628, 1-0705, 1-0752, 1-0874 գործերը:

Հաշվի առնելով որոշ բողոքների նույնաբովանդակ և խնդրի նույնաբնույթ լինելու հանգամանքը, այդ բողոքները քննարկվում են մեկ ընդհանուր գործով, ինչով և պայմանավորված է գործերի թիվը բողոքատուների թվից պակաս լինելը:

**Բողոքատուներն արձանագրում են իրենց իրավունքների խախտումները հետևյալ ձևակերպումներով.**

1. Սեփականության հարկադիր օտարումն իրականացնելուց առաջ **օրենքով** չի հիմնավորվել պետության կարիքի առկայությունը և նման կարիքը բավարարելու անհրաժեշտության բացառիկ լինելը:

2. Օտարվող տարածքները չեն օգտագործվում պետության՝ օրենքով սահմանված կարիքների բավարարման նպատակներով: Դրանք օտարվում են մասնավոր անձանց, ինչը բերում է սեփականության անարդարացի վերաբաշխման գործընթացի:

3. ՀՀ Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի պահանջն անտեսվել է, և սեփականության հարկադիր օտարումը կատարվում է առանց այդ մասին օրենք ընդունելու՝ կառավարության որոշումներով: Վկայակոչվում են **ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ և հողային օրենսգրքի 104-րդ** հոդվածներն այն դեպքում, երբ այդ հոդվածներով ՀՀ կառավարությանը նման որոշումներ ընդունելու լիազորություններ չեն վերապահված:

4. Կառավարության որոշումները պարունակում են անընդունելի և սեփականության իրավունքի սկզբունքների հետ անհամատեղելի պահանջներ:

5. Գործընթացն սկսելուց առաջ չի անցկացվել հատուկ հաշվառում, չի ճշտվել սեփականատերերի և բնակարանի օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց շրջանակը, չի որոշակիացվել իրավական որևէ կարգավիճակ չունեցող գույքի պատկանելության հարցը, հնարավորություն չի տրվել օգտվելու «**Ինքնական կառուցված շենքերի ու շինությունների, ինքնական զբաղեցրած հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին**» ՀՀ օրենքով սահմանված իրավունքներից:

6. Վերցվող շինությունը և տարածքը գնահատվում են միակողմանի՝ **իրացնողը** չի բանակցում սեփականատիրոջ հետ, նրան չի տրամադրում գնահատման ակտը, հաշվի չի

առնում սեփականատիրոջ առարկությունները: **Սեփականատերը լիովին մեկուսացված է գնահատման գործընթացից:**

7. Բազմաբնակարան շենքերում հաշվի չեն առնվում ընդհանուր օգտագործման տարածքները, և սեփականատերերը փոխհատուցում չեն ստանում ընդհանուր օգտագործման տարածքում ունեցած իրենց մասնաբաժնի դիմաց:

8. Իրացնողը սեփականատիրոջը ներկայացնում է անընդունելի պայմաններ՝ պայմանագիրը կամավոր կնքելուց հրաժարեցնելու և խրախուսման համար նախատեսված գումարները չվճարելու նպատակով:

9. Դատարաններն անտեսում են իրացնողի ներկայացրած պայմանագրերի միակողմանի կազմված լինելը, միանշանակ բավարարում են պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու և զբաղեցրած տարածքից վտարելու վերաբերյալ իրացնողի ներկայացրած հայցերը:

10. Հարկադիր կատարման ծառայության կողմից միանգամից իրականացվում է միայն դատարանի վճռի 2-րդ մասը՝ վտարել բնակարանից: Մինչդեռ վտարմանը պետք է նախորդեր պայմանագիր կնքելուն հարկադրելը՝ «**Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին**» ՀՀ օրենքի 62-րդ և 72-րդ հոդվածների կարգով՝ կատարման համար ժամկետի տրամադրում, չկատարելու դեպքում տուգանքի նշանակում և զանձում դատական կարգով:

11. Պայմանագիր կնքելու դեպքում տրվող հատուցման գումարից, անկախ պայմանագրի անվանումից, պահվում է եկամտահարկ հաշվարկված գումարի 10 տոկոսի չափով:

### **3. Քննարկվող իրավահարաբերություններին վերաբերող իրավական ակտեր**

Իրավունքի խախտումների վերաբերյալ բողոքներով ներկայացված հիմնավորումները ենթակա են գնահատման՝ ելնելով տվյալ խնդիրներին վերաբերող իրավական ակտերում ամրագրված սկզբունքներից:

**Մարդու իրավունքների համընդհանուր հռչակագրի** նախաբանում ասված է.

«Անդամ պետությունները պարտավորվել են, Միավորված ազգերի կազմակերպության հետ համագործակցելով, հասնել մարդու իրավունքների և հիմնարար ազատությունների համընդհանուր հարգանքի ու դրանց **պահպանման քաջալերմանը**»:

Այնուհետև **Հռչակագիրը** մարդու հիմնարար իրավունքների և ազատությունների շարքում ամրագրել է նաև **սեփականության պաշտպանության**, ընտանիքի համար բավարար կենսամակարդակի ապահովման և **բնակարան ունենալու** իրավունքները /հոդվածներ 17, 25/:

Մարդու իրավունքներին վերաբերող կարևորագույն այդ սկզբունքները վերարտադրվել և ամրագրվել են **ՀՀ Սահմանադրության** 2-րդ գլխում.

«Բոլորը հավասար են օրենքի առջև և առանց խտրականության հավասարապես պաշտպանվում են օրենքով» /հոդված 16/:

«Յուրաքանչյուր ոք ունի սեփականության և ժառանգման իրավունք...»

Սեփականությունից կարող է զրկել միայն դատարանը՝ **օրենքով նախատեսված դեպքերում:**

Սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն **բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ**» /հոդված 28/:

«Յուրաքանչյուր քաղաքացի ունի իր և իր ընտանիքի համար բավարար կենսամակարդակի, այդ թվում նաև **բնակարանի**, ինչպես նաև կենսապայմանների բարելավման իրավունք: **Պետությունը անհրաժեշտ միջոցներ է ձեռնարկում այս իրավունքի իրականացման համար**» / հոդված 31/:

**ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 27.02.98 թ. «Ազգային ժողովի կողմից 27.12.95թ. ընդունված «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենքի 22-րդ հոդվածի 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ մասերի՝ ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ հոդվածին և 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասին համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով» որոշման «ՈՐՈՇԵՑ» մասի 2-րդ կետի 2-րդ և 3-րդ պարբերություններում ասված է. «Անձի սեփականությունը Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի երկրորդ մասով նախատեսված հիմքերով կարող է օտարվել, իսկ նրա համաձայնության բացակայության դեպքում՝ պետության կողմից սեփականության իրավունքը դադարեցվել միայն **կոնկրետ անշարժ գույքի վերաբերյալ օրենք ընդունելու միջոցով**, որում կհիմնավորվի օտարման **բացառիկ կարևորությունն ու նշանակությունը** և կնշվի, թե օտարվող անշարժ գույքը հասարակության և պետության **որ կարիքների բավարարմանն է ուղղվելու:****

Օրենքը միաժամանակ կպարտավորեցնի կառավարությանը, համապատասխան ֆինանսական հաշվարկի հիման վրա, շուկայական գների հաշվառմամբ, կառավարության և օտարման ենթակա անշարժ գույքի **սեփականատիրոջ միջև բանակցությունների արդյունքի և վերջինիս գրավոր համաձայնության հիման վրա** սահմանել փոխհատուցման չափը, որը սեփականատիրոջ կողմից ենթակա է դատական վիճարկման»:

Որոշման 4-րդ կետի 2-րդ պարբերությամբ ասված է. «**ՀՀ կառավարությունը չի կարող հասարակության և պետության կարիքների համար անշարժ գույքի օտարման այնպիսի ընթացակարգ սահմանել, որը նրան կլիազորի նման անշարժ գույքի օտարման իրավունք**»:

Չնայած այն բանին, որ ուժը կորցրած է ճանաչվել «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենքը, Սահմանադրական դատարանի այս որոշումը, որը վերաբերում է Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասին, իր իմաստն ու նշանակությունը չի կորցնում: Այս որոշումն ուժը կորցրած կարող է ճանաչվել միայն այն բանից հետո, երբ կվերացվի կամ կփոփոխվի Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասը:

1999թ. հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած **ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածով** սահմանված է.

1. Հողամասը սեփականատիրոջից կարող է վերցվել պետության կամ համայնքի կարիքների համար՝ դրա գինը հատուցելու միջոցով:

Կախված այն բանից, թե ում կարիքների համար է վերցվում հողամասը, դրա գինը հատուցում է Հայաստանի Հանրապետությունը կամ համայնքը:

2. Պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամաս վերցնելու մասին որոշում ընդունում է **պետական մարմինը:**

**Պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամասը վերցնելու լիազորություն ունեցող պետական մարմինը, ինչպես նաև այդ որոշման նախապատրաստման և ընդունման կարգը սահմանվում են օրենքով:**

Քաղաքացիական օրենսգրքի այս հոդվածը **հարմարեցվել է Սահմանադրական դատարանի վերևում հիշատակված որոշմանը՝ հարմարեցվել, սակայն չի համապատասխանեցվել, քանի որ հողամաս վերցնելու յուրաքանչյուր առանձին դեպքի**

համար օրենքի ընդունում չի սահմանվել, «Որոշման նախապատրաստման և ընդունման կարգը» ընդհանուր ոչինչ չունի Սահմանադրական դատարանի որոշման հետ:

2001թ. մայիսի 2-ին ընդունված ՀՀ հողային օրենսգրքի 104-րդ հոդվածով սահմանված է.

1. Պետության և համայնքների կարիքների համար քաղաքացիներից և իրավաբանական անձանցից հողամասեր վերցնելու վերաբերյալ որոշումներ ընդունելու համար հիմք են հանդիսանում հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմաները, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը:

2. - - -

3. Պետության և համայնքների կարիքների համար վերցվող հողամասի համար վճարը /գնման գինը/, ժամկետները, պայմանները որոշվում են սեփականատիրոջ հետ համաձայնությամբ, իսկ անհամաձայնության դեպքում՝ դատական կարգով:

4. Տարածքային կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները /Երևանում Երևանի քաղաքապետը/ կառուցապատման համար հողամասեր տրամադրելու մրցույթ կամ աճուրդ կարող են հայտարարել **ոչ շուտ, քան կհաստատվի և անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում կգրանցվի պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցվող հողամասի և այլ անշարժ գույքի օտարման գոտին, և ոչ շուտ, քան օտարման գոտում գտնվող անշարժ գույքը վերցնելը:**

Պետության կամ համայնքների կարիքների համար վերցվող հողամասերի և այլ անշարժ գույքի օտարման գոտին պետք է հայտարարվի հողամասերը վերցնելուց առնվազն մեկ տարի առաջ:

5. Մինչև մեկ տարին լրանալը հողամասը կարելի է վերցնել միայն դրա սեփականատիրոջ համաձայնությամբ:

Այս հոդվածի կետ 4-ն ուժի մեջ է մտել միայն մեկ տարի անց՝ 2002 թ. հունիսի 6-ից:

Նույն օրենսգրքի 108-րդ հոդվածով սահմանված է.

1. Պետության կամ համայնքների կարիքների համար քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հողամասերը կարող են վերցվել քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ **նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:**

2. Սույն հոդվածի 1-ին կետով սահմանված կարգով է իրականացվում նաև համայնքային սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասեր վերցնելը պետության կարիքների համար:

3. Հողամասերի սեփականատերերը, **հողամասերը վերցնելուց առնվազն մեկ տարի առաջ, պետք է այդ մասին ծանուցվեն հողամասը վերցնելու որոշում ընդունած մարմնի կողմից:** Մինչև այդ ժամկետը լրանալը հողամասը վերցնելը թույլատրվում է միայն հողամասի սեփականատիրոջ, օգտագործողի համաձայնությամբ:

4. Հողամասը վերցնելու մասին սեփականատիրոջ, օգտագործողի՝ հողամասի կառուցապատման և այլ միջոցառումների անցկացման համար սահմանված կարգով ծանուցելուց հետո գույքի անբաժանելի **բարելավումների համար կատարած ծախսերը չեն հատուցվում:**

Մեջբերված հոդվածներն ամրագրում են, որ հողամասը կարող է վերցվել **պետական մարմնի որոշմամբ:** Սակայն որևէ տեղ չի ասված, թե որն է նման որոշում ընդունելու լիազորություն ունեցող պետական մարմինը: Հետևաբար կարևորվում է ՀՀ

քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածը, որով պարտադիր է համարվում որոշում ընդունելու լիազորություն ունեցող պետական մարմինն օրենքով սահմանելը: Նման օրենք չի ընդունվել, հետևաբար քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածի իմաստով նույնպես **ՀՀ կառավարությունը լիազորություն չունի** քաղաքացիներին պատկանող անշարժ գույքի օտարման վերաբերյալ որոշումներ ընդունելու:

Ուշագրավ է, որ եթե քաղաքացիական և հողային օրենսգրքերով փորձ է արված կանոնակարգելու պետության և համայնքների կարիքների համար հողամաս վերցնելը, ապա բնակելի տների, շենքերի, շինությունների օտարման վերաբերյալ առկա է միայն քաղաքացիական օրենսգրքի 283-րդ հոդվածը, որը շինություններ վերցնելը պայմանավորում է վերցվող հողամասի նպատակային օգտագործմամբ:

Հոդվածում ասված է.

1. Այն դեպքերում, երբ պետության կամ համայնքների կարիքների համար հողամասը վերցնելն անհնար է առանց դրա վրա գտնվող շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը դադարեցնելու, պետությունն այդ գույքը կարող է վերցնել սեփականատիրոջից՝ դրա գինը հատուցելու միջոցով:

2. Անշարժ գույքը վերցնելու մասին պահանջը բավարարվում է, եթե այդ պահանջով դատարան դիմած պետական մարմինն ապացուցում է, որ հողամասն օգտագործելն այն նպատակներով, որի համար դա վերցվում է, անհնար է առանց տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը դադարեցնելու:

Քանի որ խոսքը վերաբերում է վերցվող հողատարածքների վրա գտնվող բնակարանները վերցնելուն, տեղին է վկայակոչել **ՀՀ բնակարանային օրենսգիրքը**, որը թեկուզ և ուժը կորցրած չի ճանաչվել, սակայն մոռացության է մատնվել և անտեսվում են հատկապես օրենսգրքի այն հոդվածները, որոնցով ամրագրված են մարդու՝ բնակարանով ապահովված լինելու իրավունքները:

Օրենսգրքի 87-93, 102, 132-134 հոդվածները նվիրված են բնակտարածությունից քաղաքացիների վտարմանը՝ այլ բնակտարածություն հատկացնելու պայմանով:

132-րդ հոդվածում ասված է. «Պետական կամ հասարակական կարիքների համար հողամասը վերցնելու կապակցությամբ քաղաքացիների անձնական սեփականությունը հանդիսացող բնակելի տները քանդելու դեպքում, **հիշյալ քաղաքացիներին, նրանց ընտանիքներին անդամներին, ինչպես նաև այդ տներում մշտապես բնակվող մյուս քաղաքացիներին** սահմանված նորմերով **բնակարաններ են հատկացվում** պետական կամ հանրային բնակարանային ֆոնդի տներում: Բացի դրանից, բնակելի տների սեփականատերերին, ըստ նրանց ընտրության, կամ **վճարվում է քանդվող տների, շինությունների և կառուցվածքների արժեքը**, կամ իրավունք է տրվում իրենց հայեցողությամբ օգտագործելու այդ տները, շինությունները և կառուցվածքները քանդելուց հետո մնացած նյութերը»:

134-րդ հոդվածի համաձայն, նման քաղաքացիների ցանկությամբ, կարող է այլ տեղում **կառուցվել բնակարան և հանձնվել քաղաքացուն որպես սեփականություն**:

Բնակարանային օրենսգրքով հարցը դրված է այնպես, որ բոլոր դեպքերում **քաղաքացին և նրա ընտանիքը չպետք է դառնան անօթևան**: Դա վերաբերում է նաև սեփականատեր չհանդիսացող մշտական բնակչին:

#### 4. Նախապատրաստական փուլի անհրաժեշտության մասին

Հայտնի է, որ մայրաքաղաքի այն տարածքները, որոնք հայտարարված են «օտարման գոտիներ», հիմնականում սեփական բնակարաններով զբաղեցված տարածքներ են, և դեռևս խորհրդային ժամանակներում սեփականատերերի կողմից այդ

բնակարաններում գրանցվել են հարազատներ, բարեկամներ, ծանոթներ, նաև օտարներ, ստեղծվել են օրինական և ինքնակամ լրացուցիչ կառույցներ՝ երբեմն նաև շրջանցելով խորհրդային օրենքներով հաճախակի չարդարացված սահմանափակումները, շինությունները փոխանցվել են մեկը մյուսին առուվաճառքի ներքին կարգով կնքված պայմանագրերով: Այդ ճանապարհով տվյալ տարածքները դարձել են չափազանց խիտ բնակեցված: Բնակիչների համար դա համարվել է թեկուզ և ոչ բարեկարգ, բայց այնուամենայնիվ կացարան, ընտանիքն իրեն չի համարել անօթևան:

Նման բնակեցումները, կառուցումները, փոխանցումները հիմնականում ունեն մի քանի տասնյակ տարիների վաղեմություն: Քաղաքացիների գրանցումներն այդ տարածքներում կատարվել են հաճախ միայն մեկ հասցեի տակ՝ անտեսելով և այդպես էլ չօրինականացնելով հետագայում իրականացված կառույցները: Տեղական իշխանությունները ձևացրել են, թե չեն տեսնում և տեղյակ չեն այդ կառույցներից, դրանք չեն հաշվառվել նաև որպես ինքնակամ կառույցներ:

Նույն տարածքի նախկին բնակիչներից շատերը նաև բնակարաններ են ստացել որպես բնակատարածության կարիքավորներ և վերաբնակվելով նոր ստացած բնակարանում, մնացել են հաշվառված նախկին հասցեում՝ դարձյալ բնակարանի կամ բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցողի կարգավիճակը պահպանելու և մեկ այլ ընտանիքի հետ բնակարան ստանալու նպատակով: Հաշվառումից դուրս չեն գրվել հատկապես ամուսնացած և ամուսնու բնակարան տեղափոխված դուստրերը, որոնց ծնողները բնակվելիս են եղել տվյալ հասցեում:

Բնականաբար, Երևանի կառուցապատման ծրագրերի իրականացումը ձեռնարկելուց առաջ տեղական ինքնակառավարման մարմինները, քաղաքապետարանը, ինչպես նաև կառավարությունը տեղյակ են եղել, որ շինությունների, ինչպես նաև քաղաքացիների հաշվառումներում տեղ գտած նման խառնաշփոթն արդյունք է պետական համապատասխան մարմինների թողտվության, անտարբերության, հաճախակի նաև բյուրոկրատական մոտեցման, որ քաղաքացին հաճախակի անգոր է եղել նման պայմաններում օրինական կարգով ձևակերպելու իր իրավունքը:

Հետևաբար անհրաժեշտ էր, ելնելով նաև ԱՀՌԾ պահանջներից, նախօրոք հստակեցնել բոլոր տեսակի հաշվառումները, օժանդակել քաղաքացիներին ձևակերպելու և գրանցելու իրենց այն իրավունքները, որոնց գրանցումը ժամանակին չի կատարվել, ոչ միայն հնարավորություն տալ, այլ նաև օժանդակել օգտվելու «**Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին**» օրենքի ընձեռած հնարավորություններից: Դրան գուզահեռ, պատկան մարմինները կարող էին դատական կարգով կորցրած ճանաչել այն անձանց բնակօգտագործման իրավունքը, որոնք արդեն մի քանի տասնյակ տարիներ տվյալ վայրում չեն բնակվել:

Սա հնարավորություն կտար հստակ պատկերացնել, թե որքան սեփականատերերի, բնակօգտագործման իրավունք ունեցողների հետ պետք է գործ ունենան, որքան քաղաքացի է բնակարանից զրկվելու, և ինչ կարգի հատուցում կարող է պահանջվել:

Այս գործողություններից ոչ մեկը չի կատարվել, և հենց նման պայմաններում ՀՀ կառավարությունը, որը, համաձայն Սահմանադրական դատարանի 27.02.98թ. հիշատակված որոշման՝ «**իրավասու չէ հասարակության և պետության կարիքների համար անշարժ գույքի օտարման այնպիսի ընթացակարգ սահմանել, որը նրան կլիազորի անշարժ գույքի օտարման իրավունք**», ընդունել է մի շարք որոշումներ, որոնցով իրականացվել և իրականացվում են քաղաքացիների անշարժ գույքի օտարումներն առայժմ միայն Երևան քաղաքում:

## 5. ՀՀ կառավարության որոշումները

ՀՀ կառավարությունը 16.07.01թ. ընդունել է թիվ 645 որոշումը «**Երևանի Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատման ծրագրի իրականացման միջոցառումների մասին**», որով հաստատել է 82.700 քմ տարածքով օտարման գոտի, նախատեսել է Երևանի քաղաքապետին առընթեր ստեղծել «**Հյուսիսային պողոտա և կասկադ ծրագրերի**

իրականացման գրասենյակ» /ԾԻԳ/ պետական հիմնարկությունը, որը պետք է ֆինանսավորվեր պետական բյուջեից:

Առաջարկվել է Երևանի քաղաքապետին՝ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածի համաձայն ծանուցել օտարման գոտում գտնվող անշարժ գույքի բոլոր սեփականատերերին և օգտագործողներին նրանց գույքը վերցնելու մասին:

Որոշման մեջ ոչինչ չի ասված հաշվառումները կանոնակարգելու, սեփականատերերին ճշտելու, օգտագործողների իրավունքները որոշակիացնելու անհրաժեշտության մասին:

05.10.01թ. կառավարությունն ընդունել է թիվ 950 որոշումը «Երևանի Հյուսիսային պողոտայի օտարման գոտում գտնվող հողամասերն ու անշարժ գույքը գնելու, վերցնելու գնային առաջարկի ձևավորման և իրացման կարգը հաստատելու մասին»:

Այս որոշումն ընդունվել է ի փոփոխումն և ի լրումն թիվ 645 որոշման, և այս որոշումն է, որ հետագա փոփոխություններով հանդերձ մնում է որպես տվյալ խնդիրը կարգավորող հիմնական իրավական ակտ:

Որոշմամբ հաստատված կարգի 2-րդ կետով Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատման գոտում գտնվող անձանց անշարժ գույքը գնելու, վերցնելու և իրացնելու հետ կապված աշխատանքների, գնային առաջարկների կազմակերպումն իրականացնում է Երևանի քաղաքապետը ԾԻԳ-ի միջոցով, պայմանագրի համաձայն: ԾԻԳ-ը դիտվում է որպես իրացնող և լիազորվում է պայմանագրեր կնքելու սեփականատերերի հետ:

Համաձայն այդ կարգի, սեփականատերերին տրվում է վերցվող գույքի շուկայական արժեքը կամ այլ անշարժ գույք՝ այն հաշվարկելով հատուցման գնի մեջ:

Նախատեսվում է նաև խրախուսման գումար, եթե սեփականատերն անշարժ գույքի պայմանագիրը կնքելուց հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում ազատում է բնակարանը, չազատելու դեպքում պայմանագրով սահմանված գումարը նվազեցվում է յուրաքանչյուր աշխատանքային օրվա համար մեկ տոկոսի չափով:

Այս որոշմամբ բնակարանի օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց հարցը չի կարգավորված:

ՀՀ կառավարությունը 01.08.02թ. թիվ 1150-Ն որոշմամբ փոփոխություն կատարելով 16.07.01թ. թիվ 645 որոշման մեջ, վերահաստատել է օտարման գոտին 82.700 քմ տարածքով ըստ հավելվածի, ապա նաև ներկայացվել է որոշման 4-րդ կետը հետևյալ խմբագրությամբ. «Թույլատրել Երևանի քաղաքապետին՝ Երևանի Հյուսիսային պողոտայի աշխատանքները խթանելու նպատակով օտարման գոտում գտնվող հողամասերն ու անշարժ գույքն իրացնելու, գնելու և վերցնելու փոխհատուցման առաջարկում նախատեսել նաև հողամաս տրամադրելն առանց մրցույթի՝ ուղիղ բանակցությունների միջոցով»:

Այնուհետև հաջորդել է կառավարության 01.08.02թ. թիվ 1151-Ն որոշումը՝ «Երևանի Կենտրոն քաղաքի համայնքի վարչական սահմանում կառուցապատման ծրագրերի իրականացման միջոցառումների մասին»:

Այս որոշմամբ Երևանի քաղաքապետին հանձնարվել է՝ ճշտել վերցվող անշարժ գույքի սահմանները և գրանցել Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում, գույքի սեփականատերերին և օգտագործողներին սահմանված կարգով հայտարարել օտարման գոտու և նրանց անշարժ գույքը վերցնելու ժամկետների, ֆինանսավորման աղբյուրների և կարգի մասին: Այս «հայտարարել» արտահայտությանը հետագայում տրվել է յուրահատուկ մեկնաբանություն, և ոչ ոք գործընթացի մասին պատշաճ չի ծանուցվել:

Որոշման «գ» կետով քաղաքապետին հանձնարվել է նաև լիցենզավորված համապատասխան կազմակերպությունների միջոցով կազմակերպել և իրականացնել անշարժ գույքի գնահատման աշխատանքները:

Որոշման հենց այսպիսի ձևակերպումն էլ հիմք է հանդիսացել վերցվող անշարժ գույքի միակողմանի /առանց սեփականատիրոջ մասնակցության/ գնահատման և այդպիսի գնահատականով ձևավորված գինը նրան պարտադրելու համար:



01.08.02թ. ՀՀ կառավարությունն ընդունել է նաև 1169-Ն որոշումը՝ **թիվ 950 որոշման մեջ լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին**:

Ըստ այս որոշման, վերցվող գույքի դիմաց տրվող փոխհատուցման գումարի մեջ նախատեսվում է ներառել նաև օրենսդրությամբ սահմանված **հարկերը**, որի հիման վրա հետագայում բոլոր տեսակի փոխհատուցումներից պահվել է եկամտահարկ:

Այստեղ նաև խստացված են պայմանները՝ օտարման պայմանագիրը կնքելուց հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում տարածքը չազատելու համար նախատեսվում է տույժ՝ հատուցման գնի նվազեցում ուշացված յուրաքանչյուր օրվա համար 2 տոկոսի չափով մինչև խրախուսման գումարի չափը:

Նախատեսվում է նաև այլ **բնակարանի հատկացում՝ սեփականատերերին** Երևանի Կենտրոն թաղային համայնքի վարչական սահմաններում, **օգտագործողներին և վարձակալներին Երևան քաղաքի վարչական տարածքում**:

ՀՀ կառավարության 29.01.04թ. թիվ 57-Ն որոշմամբ հիմնովին փոփոխվել է թիվ 950 որոշումը: Այն վերանվանվել է «Երևանի Հյուսիսային պողոտայի և Երևան քաղաքի օտարման այլ գոտիներում գտնվող հողամասերն ու անշարժ գույքը գնելու, վերցնելու գնային առաջարկի ձևավորման և իրացման կարգը հաստատելու մասին»:

Ուշադրության արժանի է որոշման 1.2 կետը, որը սահմանում է. «ՀՀ կառավարության անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին՝ 10-օրյա ժամկետում օտարման գոտում ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցրած հողամասերի վերաբերյալ, որոնք ենթակա չեն փոխհատուցման, **սահմանել գրանցման առանձնահատկություններ**»:

Ով և ինչ չափանիշներով պետք է որոշի նման շինությունների, զբաղեցրած տարածքի փոխհատուցման ենթակա չլինելը, ինչ բնույթ պետք է ունենան **գրանցման առանձնահատկությունները**, որոշմամբ չի ասված:

Այս որոշմամբ սահմանված կարգի 1-ին կետում բնակելի և ոչ բնակելի ինքնակամ կառուցված շենքերը, շինությունները, ինքնակամ զբաղեցված հողամասերն անվանված են **ինքնակամ գույք** և հատուցման ոչ ենթակա: Որևէ վերապահում չի կատարվել դրանց նկատմամբ 28.12.02թ. ընդունված «**Ինքնակամ կառուցված շենքերի, շինությունների և ինքնակամ զբաղեցրած հողամասերի իրավական կարգավիճակի մասին**» օրենքի դրույթները կիրառելու մասին, ինչը ենթակա է գնահատման որպես **խտրական մտտեցում**, քանի որ հենց այս «**ինքնակամ գույքն**» է, որ դուրս է մնացել պետական հաշվառումներից հիմնականում պետական մարմինների մեղքով:

Թիվ 57-Ն որոշմամբ հաստատված փոխհատուցման կարգի 7-րդ կետի «գ» ենթակետով սահմանվել է. «Մինչև պետության կարիքների համար հողամասը վերցնելու մասին լիազորություն ունեցող պետական մարմնի որոշման հիման վրա պետական գրանցում ստանալու պահը /28.08.01թ./, այդ թվում ինքնակամ կառույցներում հաշվառված /գրանցված/ անձանց և նրանց անչափահաս երեխաներին տրամադրվում է աջակցություն յուրաքանչյուր անձին 2000 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի չափով՝ հիմք ընդունելով հաշվառման փաստը հաստատող փաստաթղթերը /անձնագիր, ծննդյան վկայական կամ հաշվառումը վարող լիազոր մարմնի կողմից տրվող տեղեկանք/»:

Այս որոշմամբ հաստատված կարգով նույնպես նախատեսվում է խրախուսման գումարի տրամադրում ինչպես սեփականատերերին, այնպես էլ օգտագործողներին և վարձակալներին, եթե գնային առաջարկ ստանալուց հետո **5 աշխատանքային օրվա ընթացքում** կազատեն տարածքը: Բնակօգտագործողների խրախուսման գումարը նախատեսվում է 1500 ԱՄՆ դոլար, միայնակ անձանցը՝ 4000 դոլար:

Փաստորեն, եթե նախկին կարգով տարածքի խրախուսման գումար ստանալու համար տարածքն ազատելու պարտավորությունն առաջանում էր պայմանագիրը կնքելուց հետո **10 աշխատանքային օրվա** ընթացքում, **սպա այս կարգը սահմանում է իրացնողի կողմից գնային առաջարկ ներկայացնելուց հետո 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում տարածքի ազատման պարտավորություն**, որը չկատարելու դեպքում խրախուսման գումարը չի վճարվում:

Հենց այս կետն է լայնորեն օգտագործում իրացնողը՝ սեփականատիրոջը հնարավորություն չտալով վիճարկել գնային առաջարկը, նրան հարկադրում է պայմանագիր կնքել դատական կարգով և զրկում խրախուսման գումարից:

Այս որոշումների իմաստից հետևում է, որ տարածքը որպես օտարման գոտի գրանցվելուց հետո, սեփականատերերը զրկվում են իրենց սեփականությունը տնօրինելու իրավունքից՝ անբաժանելի բարելավումներ կատարել, այլ անձանց բնակեցնել, կառուցապատել և այլն: Այդ ամենի դիմաց, ըստ հիշյալ որոշումների և ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 221-րդ հոդվածի 2-րդ կետի, սեփականատերը փոխհատուցում չի կարող ստանալ, ինչը հակասում է ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ հոդվածին և հակասահմանադրական է ճանաչվել Սահմանադրական դատարանի արդեն հիշատակված որոշմամբ:

**ՀՀ կառավարության 04.03.04թ. թիվ 399 որոշմամբ թույլատրվել է Երևանի քաղաքապետին՝ առանձին դեպքերում փոխհատուցման առաջարկում նախատեսել նաև կառուցապատման իրավունքի տրամադրումն առանց մրցույթի:**

Այստեղից հետևում է, որ սեփականատիրոջը ևս կարող էր առաջարկվել կառուցապատման իրավունք, ինչը սակայն երբևէ չի արձանագրվել:

Նույն որոշմամբ թույլատրված է քաղաքապետին՝ առանձին դեպքերում կառավարության որոշմամբ, առանց մրցույթի վաճառքի ձևով տրամադրել նաև հողերի վարձակալության իրավունք:

Դրան հաջորդել է կառավարության 17.06.04թ. թիվ 909-ն որոշումը, որով բավարարվել է **Երևանի քաղաքապետի միջնորդությունը** և թույլատրվել է քաղաքապետին՝ կնքել կառուցապատման իրավունքի պայմանագրեր առանց մրցույթի, ուղիղ բանակցությունների միջոցով, 3 տարի ժամանակով՝ ա/ «**Էլիտ փրոջեքտ շին**», բ/ «**Գլենդել հիլ**», գ/ «**Գրիար**», դ/ «**Ավանտուր**», ե/ «**Գապրնակշին**» ՍՊԸ-ների և գ/ **Մելիք Գասպարյանի** հետ: Ըստ որոշման, վերոհիշյալ ՍՊԸ-ներն ու անձը, իրացման աշխատանքներն ավարտելուց հետո, ձեռք են բերում այդ հողամասերի **վարձակալության իրավունք 99 տարի** ժամանակով՝ հողի հարկի դրույքաչափին հավասարեցված վարձավճարով, **գնման նախապատվության** իրավունքով՝ սույն որոշման ընդունման պահին գործող կադաստրային արժեքի չափով: Քաղաքապետը նրանց է զիջել նաև տարածքները վերցնելու վերաբերյալ բանակցություններ վարելու և պայմանագրեր կնքելու իրավունքը: Այնուհետև նրանք են ձեռնարկում և իրականացնում քաղաքացիների սեփականության հարկադիր օտարումը: Փաստորեն երկու կողմերը՝ կառուցապատողը և պատվիրատուն նախնական պայմանագիր են կնքում երրորդ անձանց իրավունքների վերաբերյալ, ինչն անթույլատրելի է համարվում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով (հոդված 346):

ՀՀ կառավարությունը, փորձելով ինչ-որ չափով մեղմել Երևանի կառուցապատման ծրագրերի իրականացման հետ կապված դժգոհությունների ալիքը, 19.05.05թ. ընդունել է թիվ 759-ն որոշումը «**ՀՀ կառավարության 05.10.01թ. թիվ 950 որոշման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին**»:

Այս որոշումով փոխվում է թիվ 950 որոշման վերնագիրը և դառնում է «**Երևան քաղաքի օտարման գոտիներում գտնվող հողամասերն ու անշարժ գույքը վերցնելու, փոխհատուցելու, գնային առաջարկը ձևավորելու և իրացնելու կարգը հաստատելու մասին**»:

Այստեղ կարևոր նորույթ է այն, որ վերնագրում չի օգտագործվում «**գնելու**» հասկացությունը, ինչը նշանակում է, որ այլևս չեն կարող գույքի հարկադիր վերցնելը ձևակերպել որպես առուվաճառքի պայմանագրով վերցված՝ ինչպես հիմնականում ձևակերպվել են մինչ այդ կնքված պայմանագրերը, որի հիման վրա և տրված փոխհատուցումներից պահվել են եկամտահարկեր: Այս որոշմամբ հաստատված կարգով, ի տարբերություն նախկին կարգի, տրվող հատուցման գումարներից **հարկերի գանձում չի նախատեսվում**:

Թիվ 759-ն որոշմամբ հաստատված կարգում նորույթ է և այն, որ վերցվող գույքը **զնահատողը պետք է ընտրվի մրցույթով՝** զնահատման գործունեություն իրականացնող լիցենզավորված կազմակերպությունների թվից:

Նորույթ են առաջարկի ընդունման, պայմանագրի կնքման և տարածքն ազատելու համար **սահմանված ժամկետները:** 7-րդ կետի 2-րդ պարբերության մեջ ասված է. «Անշարժ գույքի իրացման աշխատանքները սեղմ ժամկետում կատարելու նպատակով կիրառվում են ֆինանսական խրախուսումներ՝ պայմանով, որ սեփականատերերը **զնային առաջարկ ստանալուց հետո 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում կտան համաձայնություն մեկամսյա ժամկետում կնքելու պայմանագիր և պայմանագրով սահմանված ժամկետում քանդման նպատակով տարածքն ազատելու մասին»:**

Այսպիսով, դարձյալ **բաց են մնացել գույքի զնահատմանը սեփականատիրոջ մասնակցության, զնահատման փաստաթղթի օրինակը ստանալու, զնահատումը վիճարկելու, զնահատողին բացարկելու, զնահատման վերանայման կարգին վերաբերող այնպիսի հարցեր, որոնցով պետք է պաշտպանված լինեին սեփականատիրոջ իրավունքները:** Պայմանագիր կնքելու համաձայնություն տալուց հետո այն կնքելու համար տրվող մեկամսյա ժամկետը հարցը չի լուծում, քանի որ առաջարկված գնի շուրջը բանակցելու պարտականություն՝ իրացնողի համար, և իրավունք՝ սեփականատիրոջ համար, այս փաստաթղթով չեն սահմանվում, սեփականատիրոջ իրավունքը դարձյալ չի պաշտպանվում:

Վերցվող տարածքում հաշվառված անձանց տրվող **աջակցության գումարը սահմանվել է 2 միլիոն դրամ** յուրաքանչյուր անձին և **խրախուսման գումար մեկ միլիոն դրամ**, ընդհանուրը կազմում է մոտ 7 հազար ԱՄՆ դոլարին համարժեք գումար, սակայն դարձյալ պահպանվել է այն սկզբունքը, որ **աջակցություն չի տրվում այն անձանց, որոնք հաշվառվել /գրանցվել/ են տարածքի վերաբերյալ սահմանափակումների գրանցումից հետո:** Ստացվում է, որ որևէ իրավունք ձեռք չեն բերել այն անձինք, որոնք 2001 թվականից հետո ամուսնացել են տվյալ տարածքի բնակիչների հետ և բնակություն են հաստատել այդ տարածքում որպես ամուսիններ: 2001 թվականից հետո այս տարածքներում հաշվառված **փախստականները** նույնպես վտարվում են առանց որևէ փոխհատուցման:

Որոշմամբ հաստատված կարգի 8-րդ կետի 2-րդ պարբերությամբ բացառվում է աջակցության գումար տրամադրելը սեփականատերերին և նրանց ընտանիքի անդամներին /ամուսնուն, անչափահաս կամ չափահաս, սակայն իրենց ընտանիքը չկազմած երեխաներին/, չամուսնացած սեփականատիրոջ ծնողներին:

**ՀՀ կառավարության այս և նախորդ որոշումներն օրենքի ուժ ունեցող որոշումներ են և սահմանում են իրավունքներ և պարտականություններ պետական մարմինների ու քաղաքացիների համար:** Համաձայն ՀՀ Սահմանադրության 78-րդ հոդվածի, մնան որոշում ընդունելու համար **կառավարությունը պետք է լիազորված լինեի Ազգային ժողովի կողմից:** Սահմանադրական այդ սկզբունքն ամրագրված է նաև «Իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասում, ըստ որի՝ «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության գործունեության ծրագրի օրենսդրական ապահովման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովը կարող է կառավարությանը լիազորել ընդունելու օրենքի ուժ ունեցող որոշումներ, որոնք գործում են Հանրապետության Ազգային ժողովի սահմանած ժամկետում»: ՀՀ Ազգային ժողովը կառավարությանը մնան որոշումներ ընդունելու լիազորություն չի տվել:

Կառավարության վերոհիշյալ որոշումներով քաղաքացիների համար սահմանվել է պարտավորություն՝ պետական մարմնի սահմանած հատուցմամբ օտարել իրենց սեփականությունը և հարկադրաբար ընտրել այլ բնակավայր: Այդ որոշումները քաղաքացիների իրավունքների պաշտպանությունն ապահովող բավարար չափով նորմեր չեն պարունակել, որի հետևանքով որոշումներով նախատեսված գործընթացներն իրականացնող պետական մարմնի կողմից անտեսվել են քաղաքացիների այդ իրավունքները:

## 6. Ծրագիրն իրականացնելու ընթացքում թույլ տրված խախտումներ

Քաղաքացիներից տարածքներ վերցնելը, բնակարաններից սեփականատերերի և օգտագործողների վտարումն իրականացվել են իրավունքի հետևյալ խախտումներով.

1. Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 108-րդ հոդվածի 3-րդ կետի. **«Հողամասերի սեփականատերերը, հողամասը վերցնելուց առնվազն մեկ տարի առաջ, պետք է այդ մասին ծանուցվեն հողամասը վերցնելու որոշում ընդունած մարմնի կողմից: Մինչև այդ ժամկետի լրանալը հողամասը վերցնել թույլատրվում է միայն հողամասի սեփականատիրոջ, օգտագործողի համաձայնությամբ»:**

Այսինքն՝ յուրաքանչյուր սեփականատեր կամ օգտագործող անհատապես պետք է ծանուցվեր իր տարածքը պետության կարիքների համար վերցնելու վերաբերյալ որոշման մասին:

ՀՀ կառավարության թիվ 645, թիվ 950 և այս հարցին վերաբերող մյուս որոշումներով սեփականատերերին և օգտագործողներին **«սահմանված կարգով»** ծանուցելու պարտականությունը դրվել է Երևանի քաղաքապետի վրա: Սակայն նման ծանուցում որևէ մեկը սահմանված ժամկետում (մեկ տարի առաջ) չի ստացել: Օտարման գոտին սահմանելու վերաբերյալ կառավարության որոշումը հրապարակվել է պաշտոնական տեղեկագրում, ինչը չի կարող պատշաճ ծանուցում համարվել, քանի որ այն անվանումներ և օտարման կոնկրետ ժամկետներ չի պարունակել՝ որոշմամբ նշվել են օտարման գոտու սահմանները, որոնցում ներառված այս կամ այն տարածքը հետագայում կարող էր դիտվել օտարման ոչ ենթակա, կամ մեկ այլ չնախատեսված տարածք կարող էր ներառվել տվյալ գոտում: Բացի այդ, պետական մարմնի կողմից անհատապես չծանուցված անձն իրավունք ձեռք չի բերում հանդես գալու որպես իրավահարաբերության կողմ և վիճարկելու մյուս կողմի գործողությունները: Դրա վկայությունն է այն, որ այսօր այդ նույն գոտում կան հողի և բնակարանի սեփականատերեր, որոնց որևէ առաջարկ առ այսօր չի ներկայացվել, մինչդեռ շրջակա տարածքները վերցվել և բնակարանները քանդվել են:

2. Ծրագրերի իրականացման գրասենյակը պայմանագիր է կնքել անշարժ գույքի գնահատման լիցենզիա ունեցող միայն մեկ՝ **«Արթին Էնթերփրայս»** կազմակերպության հետ, որին մենաշնորհային կարգավիճակ տալով, դարձրել է շահագրգիռ կազմակերպություն իրացնողի կողմում և բոլոր գնահատումները կատարել է այդ կազմակերպության միջոցով: Վերջինս գնահատել է վերցվող տարածքը և, գնահատման փաստաթղթերը սեփականատիրոջը չտրամադրելով, նրան գրկել է կատարված հաշվարկներին ծանոթանալու և իր առարկությունները ներկայացնելու հնարավորությունից: Իրացնողը ներկայացրել է գնային առաջարկ այդպիսի հաշվարկներով կազմված գնահատմամբ:

Հիմնականում, սեփականատերերի կամ օգտագործողների առարկությունները կատարված գնահատման դեմ չեն քննարկվել, նրա հետ բանակցություններ չեն վարվել, գնահատումները չեն վերանայվել, ներկայացված առարկությունները դիտվել են որպես հրաժարում պայմանագիր կնքելուց, և հայց է ներկայացվել դատարան՝ պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու և տարածքից, բնակարանից «թվարկված անձանց և տարածքն զբաղեցնող **այլ անձանց»** վտարելու պահանջով:

Այս ամբողջ գործընթացում հատկապես կարևորելով **դատական պաշտպանության և արդար դատաքննության** իրավունքի իրականացումը, կատարված ընդհանրացումները հաստատող օրինակները ներկայացվում են 7-րդ բաժնում:

3. Բողոք ներկայացրած սեփականատերերը և օգտագործողները, հանդիսանալով պատասխանողներ, դատարանում առարկել են ինչպես ՀՀ կառավարության որոշումների սահմանադրականության, այնպես էլ հայցվորի կողմից իրենց իրավունքների խախտումների դեմ, նշելով տարածքն ամբողջապես հաշվարկում չներառելը, շուկայական գինը ճիշտ չհաշվարկելը, գնահատողի կողմնակալ լինելը, սեփականատիրոջը որպես

օգտագործող դիտելը, այլ օգտագործողների իրավունքներն անտեսելը և նման այլ հարցեր:

Չզալի թիվ են կազմում այն գործերը, որոնցով ներկայացվել են հակընդդեմ հայցեր սեփականության իրավունքը կամ բնակօգտագործման իրավունքը ճանաչելու մասին, միջնորդություններ՝ վերցվող գույքը չեզոք գնահատողի միջոցով վերագնահատելու կամ ապրանքագիտական փորձաքննություն նշանակելու և այլ պահանջների մասին:

Դատարանները չեն անդրադարձել կառավարության որոշումների սահմանադրականությունը վիճարկելու հարցին՝ օգտվելու քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքի 106-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված իրավունքից և այդ նպատակով դիմելու դատարանների նախագահների խորհրդին:

Որպես կանոն, դատարանները չեն բավարարել չեզոք գնահատողի միջոցով վերցվող գույքը վերագնահատելու կամ ապրանքագիտական փորձաքննություն նշանակելու մասին միջնորդությունները, անտեսել են իրացնողի կողմից Պաշտպանին բողոք ուղարկած անձանց սեփականության միակողմանի գնահատման վերաբերյալ նրանց առարկությունները, նրանց հետ պատշաճ բանակցություններ չվարելը: Հակընդդեմ հայցերը՝ սեփականության իրավունքը ճանաչելու մասին, մերժվել են այն հիմքով, որ այդ իրավունքը **պետական գրանցում չի ստացել**:

Բոլոր գործերով իրացնողի հայցերը բավարարվել են՝ սեփականատերերի, օգտագործողների առարկությունները որակվել են որպես անհիմն, ընդունվել է իրացնողի այն պնդումը, որ պատասխանողները խոչնդոտում են կառուցապատման ծրագրերի իրականացմանը: Դատարաններն այդ ծրագրերը սեփականատերերի, օգտագործողների սահմանադրական իրավունքների նկատմամբ դիտել են որպես առաջնային, և պատասխանողներին վճռով պարտավորեցրել են պայմանագիր կնքել իրացնողի առաջարկած պայմաններով առանց խրախուսման գումարի, և զբաղեցրած տարածքից վտարել են ինչպես նրանց, այնպես էլ տարածքն զբաղեցնող **այլ անձանց**:

Առաջին ատյանի դատարանի այսպիսի վճիռները թողնվել են անփոփոխ ինչպես վերաքննիչ, այնպես էլ վճռաբեկ դատարաններում:

4. Դատարանների նման մոտեցումները Պաշտպանին դիմած սեփականատերերին, օգտագործողներին բերել են այն համոզման, որ դատական պաշտպանության դիմելու դեպքում նրանք կկորցնեն նաև, այսպես կոչված, **խրախուսանքի** ձևով տրվող գումարները, որ իրացնողի նպատակն է այդ գումարից իրենց գրկելու համար հիմքեր ստեղծելը: Ուստի հարկադրված են եղել ստորագրել իրացնողի կազմած և ներկայացրած պայմանագիրը: **Կառավարության որոշումներով նախատեսված խրախուսանքի գումարը ծառայեցվել է որպես պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու միջոց**, և պայմանագիր չստորագրած անձինք գրկվել են խրախուսման գումար ստանալու իրավունքից: Իրացնողն ինքը նույնպես սեփականատիրոջը մղել է պայմանագիր կնքելուց հրաժարվելուն, հատկապես այն դեպքերում, երբ խոսք է եղել որպես խրախուսանք առավել մեծ գումար վճարելու մասին: Այսպիսով, անընդունելի պայմաններ առաջարկելով՝ իրացնողը հարկադրել է կողմին հրաժարվել պայմանագիր կնքելուց, ապա դատարանի միջոցով կողմին գրկել է տրվելիք խրախուսման գումարներից:

Պայմանագրերը հիմնականում անվանվել են **«առուվաճառքի»**, թեև սեփականատերերից գույքը վերցվել է նրանց կամքին հակառակ, և խոսք կարող էր լինել միայն փոխհատուցման մասին, որից եկամտահարկ պահվել չէր կարող, համաձայն **«Եկամտահարկի մասին» ՀՀ օրենքի 9-րդ հոդվածի «դ» և «ե» կետերի**: Տրվող գումարներից եկամտահարկ հաշվարկվել և պահվել է ոչ միայն նման պայմանագրերով, այլ նաև այն պայմանագրերով, որոնք անվանված են **«փոխհատուցման»**: Դատարաններն այս հարցը նույնպես չեն քննարկել, պայմանագրերի **«առուվաճառք»**

անվանումները սխալ չեն համարել, եկամտահարկ հաշվարկելը չեն գնահատել որպես անօրինական:

5. Հարկադիր կատարման ծառայությունը, ունենալով դատարանից տրված կատարողական թերթ՝ պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու և բնակարանից վտարելու մասին, հիմնականում ձեռնարկել է միայն բնակարանից վտարումը, չապահովելով դատական վճռի 1-ին մասի կատարումը:

## 7. Դատական պաշտպանության և արդար դատաքննության իրավունքի խախտումների օրինակներ

Ստորև անդրադարձ է կատարվում մի քանի դատական վճիռների, որոնցով կարելի է պատկերացում կազմել նման հարցերով դատարանների ընդհանուր մոտեցումների մասին: Դրանք Պաշտպանին ուղղված բողոքներով ներկայացված վճիռների մի մասն են և վերցված են պատահական ընտրությամբ.

1. Երևանի Կենտրոն և Նորք-Մարաշ համայնքների առաջին ատյանի դատարանի /հետագայում դատարան, նկատի ունենալով, որ բոլոր քննարկվող վճիռները կայացվել են նույն համայնքների դատարանի կողմից/ 26.12.03թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝

Ռ. Ներսիսյան/ բավարարվել է ԾԻԳ կազմակերպության հայցն ընդդեմ Պուշկինի փողոցի 11/4 հասցեի տան սեփականատերերի՝ գույքը պետական կարիքների համար վերցնելու մասին պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու և տարածքից վտարելու վերաբերյալ:

Պատասխանողները դատարանին հայտնել են, որ համաձայն են ազատել տարածքը և հայցվորին տրամադրել իրենց սեփականությունը, սակայն պահանջում են, որ Կենտրոն համայնքի սահմաններում իրենց տրամադրվի բնակարան՝ համաձայն ՀՀ կառավարության 05.10.01թ. թիվ 950 որոշման 5-րդ կետի, որով ասված է. «Իրացվող բնակարանի նկատմամբ իրավունք ունեցող քաղաքացիների՝ **այլ բնակտարածությամբ փոխհատուցում ստանալու ցանկությունը կիրականացվի** ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված չափով բնակտարածության հատկացմամբ, սեփականատերերին՝ Երևանի Կենտրոն թաղային համայնքի վարչական սահմաններում, օգտագործողներին և վարձակալներին՝ Երևան քաղաքի վարչական տարածքում»:

Պատասխանողները նաև վիճարկել են առաջարկվող փոխհատուցման չափը, որը ներկայացվել է ըստ «Արթին էնթերփրայս» կազմակերպության գնահատման, պահանջել են վերագնահատում անկախ գնահատողի միջոցով:

Պատասխանողների ոչ մի պահանջ չի բավարարվել, ընտանիքը 9 անդամներով վտարվել է բնակարանից:

Դատարանն անտեսել է, որ կառավարության որոշման միանշանակ խոստումը բնակտարածությամբ փոխհատուցման վերաբերյալ՝ «**կիրականացվի**», մերժվել է: Դատարանը չի անդրադարձել նաև գնահատման ճշտությանը՝ այն վիճարկելու բավարար հիմք չի տեսել:

Դատարանի այս վճռով սեփականատերերը գրկվել են նաև նախատեսվող խրախուսման 9850 ԱՄՆ դոլարին համարժեք գումարից:

Վճիռն անփոփոխ է թողնվել վերաքննիչ և վճարել դատարանների կողմից:

2. Դատարանի 24.12.03թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Հ. Հովհաննիսյան/ բավարարվել է ԾԻԳ կազմակերպության հայցը՝ Պուշկինի փողոցի 11/4 հասցեի մեկ այլ

ընտանիքի պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու և 92.3 քմ տարածքի դիմաց 23.660 դոլարի փոխհատուցմամբ վտարելու մասին:

Այս ընտանիքը նույնպես պահանջել է կառավարության թիվ 950 որոշմամբ խոստացված կարգով իրեն տրամադրել այլ տարածք վերցվողի փոխարեն, սակայն իրացնողն այդ պահանջը չի բավարարել: Դատարանը չի քննարկել մերժման պատճառները և վճռել է հարկադրել պայմանագիր կնքելու գնահատման ակտի համաձայն՝ «պատասխանողներին և տարածքն զբաղեցնող **այլ անձանց** վտարել Պուշկինի 11, բնակարան 4-ից»:

«Վճռեց» մասի ձևակերպումը նույնությամբ վերցված է հայցադիմումից և վճռում չի ասված, թե ովքեր են այդ «այլ անձինք», ինչու դատաքննության մասնակից չեն դարձվել, ինչու է դատաքննությանը մասնակից չդարձված անձանց իրավունքներին վերաբերող վճիռ կայացվում:

Նույնը կրկնվել է վերաքննիչ դատարանում: Վճիռն անփոփոխ է թողնվել նաև վճռաբեկ դատարանի որոշմամբ:

Ընտանիքը 11 անդամներով վտարվել է տարածքից, գրկվելով նաև 14.820 դոլարին համարժեք դրամի խրախուսման գումարից:

3. Դատարանի 26.01.04թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Գ. Կարախանյան/ բավարարվել է ԾԻԳ կազմակերպության հայցն ընդդեմ Տերյան փողոցի 16 հասցեի սեփականատերերի: Պատասխանողները հայտնել են, որ հայցվորն իրենց առաջարկել է գտնել վաճառվող բնակարաններ, որոնք կգնվեն նրանց համար որպես վերցվող բնակարանի դիմաց տրվող փոխհատուցում: Իրենք նման բնակարաններ առաջարկել են, սակայն հայցվորը չի համաձայնվել գնել դրանք տարբեր պատճառաբանություններով: Վերջին անգամ իրենք համապատասխան բնակարան են մատնանշել 20.12.03թ., սակայն հայցվորը հայտարարել է, որ արդեն ուշ է, ինքը դիմել է դատարան:

Դատարանով չեն ժխտվել պատասխանողների նման պնդումները: Չնայած դրան, դատարանը գտել է, որ պատասխանողները խուսափում են պայմանագիր կնքելուց, վճռով պարտավորեցրել է կնքել պայմանագիր առանց նախատեսված 14.486 ԱՄՆ դոլարին համարժեք խրախուսման գումարի և նրանց ու **այլ անձանց** վտարել է 98.4 քմ. տարածքից՝ 21.850 դոլարի չափով փոխհատուցմամբ:

4. Դատարանի 29.01.04թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Պ. Օհանյան/ Լալայանց փողոցի 5 հասցեի սեփականատերերին 217.8 քմ մակերեսով տնից և 571 քմ մակերեսով հողամասից վտարելու պահանջի մասին հայցը բավարարելիս, շրջանցվել է պատասխանողների հակընդդեմ հայցով ներկայացրած այն պնդումը, որ հայցվորը գնային առաջարկ ներկայացրել է 09.01.04թ.՝ պայմանագրի կնքման ժամկետ սահմանելով 30.12.03թ.: Պատասխանողների հակընդդեմ հայցը մերժվել է, նրանք դիտվել են որպես պայմանագիր կնքելուց խուսափողներ և գրկվել են 50.028 ԱՄՆ դոլարի չափով խրախուսման գումարից:

5. Դատարանի 04.04.04թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Վ. Լալայան/ պայմանագիր կնքելուց խուսափողներ են դիտվել և գրկվել են 13.600 դոլարի չափով խրախուսման գումարից ու տնից վտարվել են Աբովյան փողոցի 1/2 հասցեի տան սեփականատերերն այն դեպքում, որ հենց դատարանում հայցվորին առաջարկել են իրենց տրամադրել համապատասխան մակերեսով բնակարան Կենտրոն թաղային համայնքի վարչական տարածքում: Դատարանը հայցվորին չի պարտադրել բավարարելու պատասխանողի պահանջը՝ հիմնված ՀՀ կառավարության թիվ 950 որոշման վրա:

6. Դատարանի 13.04.04թ. վճիռը /նախագահող դատավոր՝ Ռ. Ներսիսյան/ վերաբերում է Աբովյան փողոցի 1/2 հասցեի սեփականատերերին և օգտագործողներին: Այստեղ հետաքրքիրն այն է, որ հայց է ներկայացվել օգտագործողներից չորսի հետ կնքված պայմանագիրն անվավեր ճանաչելու պահանջով՝ նրանց խրախուսման գումարից զրկելու և միայն աջակցության գումարով պայմանագիր կնքելուն հարկադրելու համար, քանի որ չեն ազատում տարածքը:

Պայմանագիր կնքած պատասխանողները պնդել են, որ չեն ազատում տարածքը, քանի որ պայմանագրով նախատեսված գումարի նախապես վճարման ենթակա 30 տոկոսը չվճարելով՝ հայցվորը խախտել է պայմանագիրը, որի պատճառով իրենք դուրս չեն գալիս: Դատարանը գտել է, որ պատասխանողների այդ պատճառաբանությունն անհիմն է, քանի որ **հայցվորի կողմից 30 տոկոսը վճարված չլինելու մասին որևէ ապացույց պատասխանողները չեն ներկայացրել**: Այն, որ պատասխանողն ինքը որևէ ապացույց չի ներկայացրել վճարած լինելու մասին, դատարանը չի կարևորել:

Ակնհայտ է, որ երբ հայցվորի կատարած գործողության մասին է խոսքը, **հայցվորից** էր պետք պահանջել այդ գործողությունները հաստատող, տվյալ դեպքում՝ վճարման, փաստաթղթերը: Պատասխանողն ինչ պետք է ներկայացներ, ասված չէ:

Վճռով անվավեր է ճանաչվել նախկին պայմանագիրը, պատասխանողները պարտավորեցվել են պայմանագիր կնքել 2710 դոլարին համարժեք դրամով, և հենց նման փոխհատուցմամբ 4 անձ վտարվել են բնակարանից:

7. Դատարանի 20.05.04թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Հ. Հովհաննիսյան/ Պուշկինի նրբանցքի թիվ 10 հասցեի սեփականատերերի դեմ ներկայացված հայցը բավարարելիս չի հիմնավորվել, թե վերցվող գույքի գնահատման համար փորձաքննություն նշանակելու մասին միջնորդությունը ինչու է մերժման ենթակա: Պատասխանողներն այս վճռով զրկվել են 12.705 դոլար խրախուսում համարվող գումարից:

8. Դատարանի 20.07.04թ. վճռով /նախագահող դատավոր՝ Հ. Հովհաննիսյան/ չի ընդունվել Պուշկինի փողոցի 34 հասցեի թիվ 2 տան բնակիչների հակընդդեմ հայցն իրենց սեփականատեր ճանաչելու մասին, նկատի ունենալով, որ «Բնակարանների սեփականաշնորհման մասին» օրենքից իրենք չեն կարողացել օգտվել այն պատճառով, որ շենքը համարվել է վթարային, իսկ հետագայում պատճառաբանվել է, որ այն ներառված է օտարման գոտում: Հայտնել են նաև, որ նույն շենքում այլ անձինք այնուամենայնիվ կարողացել են սեփականաշնորհել իրենց բնակարանները:

Սա հենց այն դեպքն է, որ դատարանը պարտավոր էր ելնել օրենքի առջև բոլորի հավասարության սկզբունքից: Գործի տվյալներից ակնհայտ է, որ պատասխանողները դարձել են խտրականության զոհեր, քանի որ վթարային ճանաչված բնակարանում նրանց սեփականատեր չճանաչելով, պետական մարմինը պարտավոր էր նրանց դուրս բերել վթարային շինությունից և հատկացնել այլ բնակարան, որն էլ նրանք իրավունք կունենային սեփականաշնորհելու: Բնակելի այդ շինության կարգավիճակը հետագայում փոխվել է, համարվել է բնակության համար պիտանի: Այս անգամ էլ չեն սեփականաշնորհել, քանի որ որպես օտարման գոտում գտնվող շինություն՝ դա անթույլատրելի են համարել:

Այս շինությունում գտնվող բնակարանների վարձակալները գտնվել են հանրապետության այլ քաղաքացիների հետ անհավասար պայմաններում՝ զրկվել են իրենց վարձակալած բնակտարածությունը որպես սեփականություն պետությունից ստանալու իրավունքից:

Հենց միայն այդ հիմքերով դատարանը պարտավոր էր ճանաչել նրանց որպես սեփականատերեր, ինչը չի արվել: Դրան հակառակ, նրանք 7 անձով դիտվել են որպես պայմանագիր կնքելուց խուսափողներ և զրկվել են նաև յուրաքանչյուրը 1500 դոլարի չափով խրախուսման գումարից:



9. Առանձնահատուկ են 1-ին ատյանի դատարանի 03.04.05թ. քաղաքացիական գործերով վերաքննիչ դատարանի 14.04.05թ. վճիռները և վճռաբեկ դատարանի 27.05.05թ. որոշումը Բուզանդի փողոցի թիվ 11 հասցեի տան և հողամասի վերաբերյալ:

1898թ. գոյություն ունեցող այս տունը չունի որևէ կարգավիճակ՝ կադաստրում հաշվառված չէ որպես ինքնակամ կառույց, նախկին շրջգործկոմի բալանսում հաշվառված չի եղել և որևէ մեկի անվամբ գրանցված չի եղել որպես սեփականություն: Մինչդեռ Պապյանները, որոնք այն զբաղեցնում են ավելի քան 78 տարի, որպես սեփականատերեր գույքահարկ, ապահովագրական գումարներ են մուծել, որպես սեփականատերեր նաև վերակառուցումներ կատարելու թույլտվություններ են ստացել:

1990 թվականից հետո, երբ Պապյանները փորձել են օրինականացնել շինությունը և տարածքը՝ իրենց սեփականատիրական իրավունքը գրանցելու միջոցով, բախվել են և օրենսդրական, և բյուրոկրատական անհաղթահարելի արգելքների: Նրանց սեփականության իրավունքը չի ճանաչվել ոչ տիրապետման վաղեմության ուժով, ոչ որպես տիրագուրկ գույք, ոչ որպես ինքնակամ կառույց: Այնուհետև տունը հայտնվել է օտարման գոտու տարածքում, և տվյալ շինության ու տարածքի 78 տարվա բնակիչը դիտվել է միայն որպես օգտագործող, այնուհետև ընտանիքով վտարվել տնից՝ ընտանիքի յուրաքանչյուր անդամին 2000 դոլար օժանդակություն տրամադրելու պայմանով:

Արդյոք դատաքննության նպատակը չէր՝ լուծել հենց նման խնդիրները, ելնել փաստական իրավիճակից, ճանաչել և վերականգնել մարդու, քաղաքացու այն իրավունքը, որը նրան մերժվել էր ձևական հիմքերով:

10. Կառուցապատման ծրագրերի իրականացմանը վերաբերող ՀՀ կառավարության թվարկված որոշումներով տարբերակված են իրացնողի և կառուցապատողի իրավունքները: Որպես իրացնող, համաձայն այդ որոշումների, լիազորված է Երևանի քաղաքապետը հանձնիս ԾԻԳ ոչ առևտրային կազմակերպության, որն իրացումը պետք է կատարի կառուցապատողի հաշվին: Կառուցապատողը պետք է իրացնողից ստանա երրորդ անձանց իրավունքներից ազատված տարածք: Մինչդեռ իրացնողը, հանձնիս Երևանի քաղաքապետի, կնքելով կառուցապատողների հետ նախնական պայմանագիր, նրանց զիջել է նաև տարածքը երրորդ անձանց իրավունքներից ազատելու իրավունքը՝ նախնական երկկողմ պայմանագրով պարտականություններ ստեղծելով պայմանագրի կողմ չհանդիսացող երրորդ անձանց համար:

**Կառուցապատողը, որի միջոցների հաշվին պետք է իրականացվի տարածքի իրացումը, դարձել է սեփականատերերի և օգտագործողների իրավունքները ցանկացած ճանապարհով սահմանափակելու շահագրգիռ անձ:**

Առկա է Ամիրյան փողոցի 4/18 հասցեի բնակիչների դեմ ներկայացված հայցը՝ կառուցապատողի հետ նման նախնական պայմանագիրն անվավեր ճանաչելու պահանջով:

Որքան էլ տարօրինակ է, դատարանը ոչ միայն անվավեր չի ճանաչել այդ նախնական պայմանագիրը, այլև սեփականատիրոջը վտարելու պահանջով հայց ներկայացրած կառուցապատողին չի դիտել որպես ոչ պատշաճ հայցվոր:

Այստեղ թվարկված, ինչպես նաև մի քանի տասնյակի հասնող չթվարկված և նման հայցերով կայացված բոլոր այլ վճիռները նույնաբովանդակ են և դրանց նկարագրական ու պատճառաբանական մասերը վերաբերում են ոչ թե փաստերի, իրողությունների շարադրանքին, դրանց վերլուծությանն ու գնահատականին, այլ կառավարության որոշումների ու քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ, 461-րդ հոդվածների վկայակոչմանը, մոռանալով, որ քաղաքացիական օրենսգրքում կա նաև 462-րդ հոդված, որի իմաստից հետևում է, որ դատարանը պետք է քննարկի նախապայմանագրային վեճին վերաբերող հանգամանքները և որոշի պայմանագրի պայմանները ոչ թե միայն մեկ կողմի

թելադրանքով, այլ օբյեկտիվ և անկողմնակալ գնահատականով՝ կողմերի օրինական շահերին հավասար պաշտպանություն տրամադրելու սկզբունքով:

Ասվածը հաստատելու համար բավարար է հենց այն փաստը, որ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանները գնահատվել են առանձին-առանձին և միայն սեփականության վկայականով ցույց տրված չափերով: Երբեք անդրադարձ չի կատարվել ընդհանուր օգտագործման տարածքներից բնակչի բաժնեմաս ունենալու իրավունքին: Բազմաբնակարան շենքերի **ընդհանուր օգտագործման տարածքը** կառուցապատողը, որը հաճախակի հանդես է եկել նաև որպես իրացնող, **վերցրել է անհատույց:**

Համաձայն **«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի**. «Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը /առաստաղները, հատակները/, նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավել շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել նաև տվյալ կամ այլ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք, ինչպես նաև հողամաս, շարժական, անշարժ կամ ցանկացած այլ գույք»:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 12-րդ գլխի ընդհանուր սեփականությանը վերաբերող նորմերը «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով կատարված վերապահումներով կիրառելի են նաև բազմաբնակարան շենքի շինությունների հարկադիր օտարման դեպքերում:

Բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատերերի տվյալ շենքում ունեցած ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը ոչ միայն անտեսվում է, այլև իրացնողի կողմից արվում է ամեն ինչ՝ գույքը մասնատելու և գնահատելու որպես առանձին մեկուսացված միավոր ընդհանուր օգտագործման տարածքներն արհեստականորեն մեծացնելու և անհատույց վերցնելու նպատակով:

Այսօրվա դրությամբ դատարանում առկա է քաղաքացիական գործ, որով վիճարկվում է շինության միևնույն մուտքում գտնվող և նույն ընտանիքին պատկանող, սակայն ընտանիքի տարբեր անդամների անունով որպես սեփականություն հաշվառված բնակարանները որպես մեկ ամբողջական շինություն գնահատելու հարցը: Առկա է դատարանի վճիռ՝ բնակարանները միավորելու մասին: Դատարանի այդ վճիռը կադաստրի կողմից չի կատարվում այն պատճառաբանությամբ, որ «Երևանի Հյուսիսային պողոտա և Երևան քաղաքի օտարման այլ գոտիներ» **ԾԻԳ-ի կառավարման խորհուրդը** (նախագահ՝ Ե. Չախարյան) 30.07.04թ., անտեսելով դատարանի վճռի պահանջը, կայացրել է դատարանի վճռին հակառակ որոշում. «Հաշվի առնելով որպես առանձին միավորներ գրանցված 3 բնակարանների միավորումը մեկի, տարբեր քաղաքացիների անվամբ հավասար բաժիններով, առաջարկել ՀՀ ԿԱ Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին մերժել պետական գրանցում կատարելը»:

Որոշմամբ այլ հիմնավորում չի բերված: Չնայած դրան, կադաստրի համար տվյալ խորհրդի որոշումը գերակա է համարվել դատարանի օրինական ուժի մեջ մտած վճռի նկատմամբ: Այդ երեք բնակարանը հրաժարվում են միավորելուց, քանի որ իրացնողն ստիպված պետք է լինի տվյալ մուտքի բոլոր ընդհանուր տարածքները ներառել փոխհատուցման ենթակա տարածքների մեջ, ինչը ոչ միայն թույլատրելի, այլև պարտադիր է:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի անտեսմամբ է, որ կառուցապատողը սկսում է բազմաբնակարան շինության քանդումը, երբ դեռևս ոչ բոլոր բնակիչներն են վտարված: Շինությունում, բնակիչների առկայության պայմաններում, սկսվում են քանդման աշխատանքները՝ քանդվում են ընդհանուր սպասարկման

տարածքները, կրող կառույցները, շինության ծածկը, անջատվում են ջրի և էլեկտրականության մատակարարման համակարգերը, և շինությունը դառնում է բնակության համար ոչ պիտանի՝ բնակօգտագործման իրավունքը չկորցրած ընտանիքների առկայության պայմաններում:

Այս և նման այլ գործընթացներին է, որ սեփականատերերին գույքի օտարման վերաբերյալ պայմանագիր կնքելուն պարտավորեցնելուց առաջ պետք է անդրադառնար դատարանը: Նման հարցերին դատարանները երբևէ չեն անդրադարձել, փորձ չի արվել կանխելու մարդու իրավունքների ոտնահարման շարունակվող դեպքերը: Դատարանները չեն պաշտպանել և պետական մարմինն չեն պարտավորեցրել վերականգնելու մարդու խախտված իրավունքը՝ դատական ակտով խրախուսելով իրավունքի խախտումը: Իրացնողների նման գործողությունների դեմ բողոքներ են ներկայացվել նաև դատախազական և ոստիկանության մարմիններին, սակայն այդ գործողությունները պատշաճ գնահատականի չեն արժանացել:

## 8. Մարդու իրավունքների պաշտպանի կողմից արված առաջարկները

Մարդու իրավունքների պաշտպանը 10.09.04թ. թիվ 3-237 գրությամբ դիմել է ՀՀ վարչապետին՝ նշելով «Հյուսիսային պողոտա և կասկադ» ծրագրերի իրականացման ընթացքում թույլ տրվող իրավունքների խախտումները, և նպատակ ունենալով վերականգնել այդ իրավունքներն ու հետագայում կանխել նման դեպքերը, առաջարկել է կառավարության նիստում քննարկել քաղաքացիների սեփականության օտարման պայմանագրերը վերանայելու և համապատասխան միջոցառումներ ձեռնարկելու հարցը:

Հարցի քննարկումը հանձնարարվել է Երևանի քաղաքապետին, որն իր 26.10.04թ. թիվ

2-0212 գրությամբ հայտնել է, որ գործընթացն իրականացվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ, 219-րդ հոդվածների պահանջներին համապատասխան:

Ավելացնենք նաև, որ քաղաքապետը՝ ՀՀ ԱԺ աշխատակազմի ղեկավարին հասցեագրած 14.06.05թ. թիվ 01/38-ն-409 գրությամբ, ի պատասխան Բուզանդի փողովի թիվ 25 հասցեի բնակիչների բողոքի, հայտնում է, որ քաղաքացիների գույքի օտարումը Երևան քաղաքում իրականացվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-221, հողային օրենսգրքի 104-108 հոդվածներին համապատասխան և ՀՀ կառավարության 950, 1151-ն որոշումներով սահմանված կարգով, որ այդ **իրավական ակտերի նախագծերն** ու դրանց փոփոխություններն ու լրացումները, մինչև կառավարության կողմից ընդունվելը, սահմանված կարգով **ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից ենթարկվել են պետական իրավական փորձաքննության:**

Ըստ ՀՀ արդարադատության նախարարի՝ կառավարության հիշյալ որոշումները համապատասխանում են ՀՀ Սահմանադրության 28-րդ հոդվածին, ՀՀ կառավարությունն իրավասու է նման որոշումներ ընդունել՝ համաձայն ՀՀ քաղաքացիական և հողային օրենսգրքերի, Սահմանադրական դատարանի 1998 թվականի որոշումը վերաբերել է միայն «Անշարժ գույքի մասին» օրենքին, որն այլևս չի գործում («Գոլոս Արմենիի» թերթ, 21.07.05թ.):

Պաշտպանն իր 07.01.05թ. 2-001 գրությամբ դիմել է ՀՀ վճռաբեկ դատարանի նախագահին որպես դատարանների նախագահների խորհրդի նախագահի՝ քաղաքացիների գույքը պետության կարիքների համար վերցնելու հետ կապված վեճերով դատական պրակտիկան ամփոփելու, դրանց քննության ընթացքում կառավարության որոշումների սահմանադրականության հարցին անդրադառնալու և դատարաններին արդար դատաքննության ապահովմանն ուղղված պարզաբանումներ տալու առաջարկով:

Պաշտպանի այդ առաջարկը վճռաբեկ դատարանի նախկին նախագահ Հ. Դանիելյանի կողմից թողնվել է անպատասխան, դրա փոխարեն Պաշտպանի տարեկան զեկույցի վերաբերյալ դատարանների նախագահների խորհրդի անունից 11.05.05թ. ստացվել են **նկատառումներ**, որոնցում նշվել է, որ Պաշտպանի տարեկան զեկույցում ընդհանրացվել են դատական պրակտիկայում տեղ գտած **եզակի**

**քերացումները** կան արվել են **մերկապարանոց** հայտարարություններ դատական համակարգի վերաբերյալ՝ «տուրք տալով առանձին քաղաքացիների և նրանց պաշտպանների չբավարարված հավակնություններին»:

22.04.05թ. իր թիվ 2-0233 գրությամբ Պաշտպանը դիմել է ՀՀ նախագահին՝ քաղաքացիների գույքի օտարման վերաբերյալ ՀՀ կառավարության վերոհիշյալ որոշումների ՀՀ Սահմանադրությանը համապատասխան լինելու հարցը որոշելու համար Սահմանադրական դատարան դիմելու առաջարկով, որը մերժվել է՝ «պաշտպանն իրավասու չէ նման միջնորդությամբ դիմելու ՀՀ նախագահին» պատճառաբանությամբ: Նախագահի աշխատակազմի պետաիրավական վարչության 10.05.05թ. թիվ ՊՎ-6 գրության մեջ մերժվել են նաև Պաշտպանի կողմից բերված հիմնավորումները այն փաստարկներով, որ կառավարության հիշյալ որոշումները կայացվել են օրենքի հիման վրա և համապատասխանում են սահմանադրությանը:

## 9. Հետևություններ

Մարդու իրավունքների պաշտպանին հասցեագրված բողոքների քննարկմամբ ձեռք բերված տվյալները վկայում են, որ Երևանի կառուցապատման ծրագրերի իրականացման գործընթացում խախտվել և խախտվում են մարդու՝ սահմանադրությամբ ամրագրված մի շարք իրավունքներ:

1. Քաղաքացիների սեփականության հարկադիր օտարումը կատարվում է առանց սեփականության հարկադիր օտարման բացառիկությունը և պետական կարիքի առկայությունը հիմնավորող օրենքի առկայության, ինչը, համաձայն ՀՀ Սահմանադրական դատարանի 27.02.98թ. որոշման, հակասում է **ՀՀ Սահմանադրության 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասով** ամրագրված սկզբունքներին:

2. Քաղաքացիների սեփականության օտարման գործընթացը կարգավորող սույն գեկույցի 5-րդ բաժնում թվարկված կառավարության որոշումները, ելնելով Սահմանադրական դատարանի 27.02.98թ. որոշմամբ սահմանված սկզբունքներից, հակասում են ՀՀ Սահմանադրության 8-րդ, 28-րդ և 78-րդ հոդվածներին:

3. ՀՀ կառավարության հիշատակված որոշումներով սեփականատերերը զրկված են իրենց սեփականությունն ազատ տնօրինելու իրավունքից **/Սահմանադրության 8-րդ, 28-րդ հոդվածներ/**, նրանք և օգտագործողները օտարվող բնակարանների դիմաց չեն ստանում համարժեք հատուցում:

4. Տրվող բոլոր տեսակի հատուցումները ծանրաբեռնվում են օրենքով չնախատեսված հարկային պարտավորություններով:

5. Ուսումնասիրված դեպքերում խախտվում է բնակարան ունենալու անհատի և ընտանիքի իրավունքը՝ պետությունը ոչ միայն չի օժանդակում ընտանիքի բնակարանային պայմանների բարելավման իրավունքի իրականացմանը **/Սահմանադրության 31-րդ հոդված/**, այլև զրկում է բնակարանից:

6. Փոխհատուցումներ տրամադրելիս իրականացվում է խտրական մոտեցում՝ քաղաքացիների մի մասը զրկվում է այլ օրենքներով սահմանված արտոնություններից օգտվելու հնարավորություններից:

7. Օրենքի առջև բոլորի հավասարության իրավունքի խախտմամբ տեղի է ունենում սեփականության անարդար վերաբաշխում՝ առանձին անհատներ անհամեմատ նվազ վճարումներով դառնում են Երևան քաղաքի կենտրոնական հատվածի սեփականատերեր, առավել անապահով խավը դուրս է մղվում դեպի քաղաքի ծայրամասեր:

8. Խախտվում է դաժան կամ արժանապատվությունը նվաստացնող վերաբերմունքից ազատ լինելու մարդու իրավունքը /Սահմանադրության 19-րդ հոդված/ նրա բնակարանը բնակության համար ոչ պիտանի դարձնելու, կենցաղային հարմարություններից նրան զրկելու և այնուհետև նրան իր բնակարանից բռնի վտարելու ճանապարհով:

9. Ուսումնասիրված գործերով դատարանները չեն պաշտպանում և չեն վերականգնում քաղաքացիների խախտված իրավունքները: Խախտվում է արդար դատաքննություն ապահովելու միջոցով դատական պաշտպանություն ստանալու քաղաքացիների իրավունքը /Սահմանադրության 38-րդ, 39-րդ հոդվածներ/:

### **Այս խնդիրները կրկին բարձրացվում են՝ ակնկալելով, որ.**

ա/ Կվերանայվեն պետական կարիքների համար Երևանի կառուցապատման ծրագրերի իրականացման հետ կապված քաղաքացիների սեփականության հարկադիր օտարման գործընթացին վերաբերող կառավարության որոշումները՝ օրենսդրական դաշտը կներդաշնակեցվի ՀՀ Սահմանադրությանը և միջազգային նորմերին: Կձեռնարկվեն բոլոր հնարավոր միջոցառումները դիմումատուների խախտված իրավունքները վերականգնելու համար:

բ/ Դատարանների նախագահների խորհրդի կողմից կամփոփվի քաղաքացիների գույքի հարկադիր օտարման վերաբերյալ քաղաքացիական գործերով դատական պրակտիկան՝ բնագավառը կարգավորող իրավական ակտերի կիրառման վերաբերյալ դատարաններին համապատասխան պարզաբանում տալու նպատակով:

Սույն զեկույցը մի փորձ է ՀՀ իշխանության բոլոր օղակների ուշադրությունը և մեկ անգամ հրավիրելու մարդու իրավունքների ճանաչմանը, պահպանմանը, խրախուսմանը, պաշտպանությանը և խախտված իրավունքների վերականգնմանը, ինչը կրբերի մեր երկրում օրենքի գերակայությանը, պետության բարգավաճմանն ու հզորացմանը: