



ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն



Գերմանական համագործակցություն
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Implemented by

giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development and Cooperation SDC



ՀՀ պետական կառավարման ակադեմիա



ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ԱՎԱԳԱՆԻՆԵՐԻ ԱՆԴԱՄՆԵՐԻ ԿԱՐՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄ

ՄՈԴՈՒԼ 3.

Համայնքի ավագանուն՝ ՀՀ հողային օրենսգրքով և «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքով վերապահված լիազորությունները

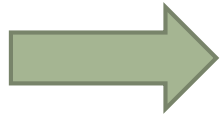
ՄՈԴՈՒԼԻ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Տեսական և գործնական ուսուցման միջոցով զարգացնել ունկնդիրների գիտելիքները

□ **համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի կառավարման գործընթացների և, դրանցով պայմանավորված, ավագանու իրավասությունների մասին,**

□ **բարձրացնել նրանց իմացության մակարդակը ավագանու անդամի իրավունքների և պարտականությունների վերաբերյալ,**

□ **ընդլայնել համայնքի քաղաքաշինական պլանավորման և կառավարման մասին իրազեկվածության շրջանակը՝ ներկայացնելով հողային և քաղաքաշինական իրավահարաբերություններում համայնքի ավագանու հիմնական դերը և կարևորությունը:**



ՄՈԴՈՒԼԻ ԹԵՄԱՆԵՐԸ

ԹԵՄԱ 1.

Ավագանու
լիազորությունները
համայնքի սեփականություն
հանդիսացող հողերի
կառավարման, ինչպես նաև
պետական սեփականություն
հանդիսացող հողերի
կառավարման
գործընթացներում

ԹԵՄԱ 2.

Ավագանու
լիազորությունները
համայնքի քաղաքաշինական
պլանավորման և
կառավարման
գործընթացներում

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

| | |
|--|---|
| <p>Համայնքի սեփականության իրավունքը հողի նկատմամբ</p> | <p>Համայնքի տարածքում գտնվող հողը, բացառությամբ պետության, ինչպես նաև ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողերի, համայնքի սեփականությունն է:</p> |
| <p>Հողերի օգտագործման սխեմաներ</p> | <p>Հողերի օգտագործման սխեման հողաշինարարական փաստաթուղթ է, որը ներառում է հողամասերի բաշխումն ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, սահմանում է դրանց իրավական ռեժիմը, հիմնավորում է պետական և համայնքների հողերի արդյունավետ օգտագործման ուղղությունները համայնքի վարչական տարածքում:</p> |
| <p>Համայնքի սեփականության իրավունքը հողի նկատմամբ</p> | <p>Համայնքի տարածքում գտնվող հողը, բացառությամբ պետության, ինչպես նաև ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող հողերի, համայնքի սեփականությունն է:</p> |
| <p>Համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման սահմանափակումները</p> | <p>Համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերը կարող են օտարվել համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերով ու համայնքի հողերի օգտագործման սխեմայով սահմանված նպատակներին ու հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրերին համապատասխան՝ համայնքի տարածքում տնտեսական գործունեության խթանման համար, ինչպես նաև ՀՀ հողային օրենսգրքով նախատեսված դեպքերում:</p> |

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Համայնքի գլխավոր հատակագիծը

Համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագիծը համայնքի տարածական զարգացման հիմնադրույթներն ամրագրող ռազմավարական բնույթի փաստաթուղթ է, որը հիմնական (բազային) գոտիավորմամբ սահմանում է համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտ հանդիսացող հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունը, դրանց օգտագործման ռեժիմներն ու պարտադիր պահանջները, ինչպես նաև տարածքների կառուցապատման առաջնահերթ, միջնաժամկետ և հեռանկարային փուլերը՝ քաղաքաշինական նպատակներով հողօգտագործումը կանոնակարգելու և արդյունավետ կառավարումն ապահովելու նպատակով:

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր

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

Քաղաքաշինական կանոնադրություն

Կառավարության սահմանած դեպքերում և կարգով ավագանին ընդունում է համայնքի քաղաքաշինական կանոնադրությունը, որը, ելնելով տեղական առանձնահատկություններից, չհակասելով օրենսդրությանը, համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծի և տարածքների գոտիավորման պահանջներին, ուղղված է տվյալ համայնքում քաղաքաշինական միջավայրի գեղագիտական հատկանիշների պահպանությանն ու կատարելագործմանը՝ ճարտարապետական և լանդշաֆտային ձևավորման, ինչպես նաև սարքավորումների և այլ տարրերի տեղադրման կամ ձևափոխման, հարդարման նյութերի, երանգավորման և արտաքին լուսավորության պայմաններ ու չափորոշիչներ սահմանելու միջոցով:

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

1. համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքն օգտագործման տրամադրելը կամ օտարելը
2. համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային և հողաշինարարական փաստաթղթերը կամ դրանց փոփոխությունները, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքները հաստատելը
3. հողերի օգտագործման սխեմաներն ու քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը հաստատելը
4. համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրերը հաստատելը
5. համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերը օտարելու կամ օգտագործման տրամադրելու վերաբերյալ համաձայնություն տալը
6. համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի ամենամյա պարտադիր գույքագրման փաստաթղթերը հաստատելը

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

7. Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը, բացառությամբ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի, անհատույց տրամադրում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ, իսկ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ համայնքի ավագանու որոշմամբ, հողային օրենսգրքով սահմանված կարգով

8. Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա:

9. Աճուրդի կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է: Հողամասի աճուրդը կազմակերպելու համար աճուրդի կազմակերպիչն իր իրավասության շրջանակում ստեղծում է աճուրդային հանձնաժողով, որի կազմում կարող են ընդգրկվել համայնքապետարանի աշխատակազմի համապատասխան մասնագետներ և ավագանու անդամներ:

10. Համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողամասերի փոխանակությունը կատարում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ՝ հողաշինարարական և քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան:

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

11. Հողամասը վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու նպատակով մրցույթների կազմակերպման համար համայնքի ավագանին ստեղծում է մրցութային հանձնաժողով, որի կազմում կարող են ընդգրկվել համայնքապետարանի աշխատակազմի համապատասխան մասնագետներ և ավագանու անդամներ: Համայնքի ավագանին մրցութային հանձնաժողով ստեղծելու որոշմամբ հանձնաժողովի կազմից նշանակում է աճուրդավար և արձանագրող:

12. Ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների, ոռոգման նպատակով մինչև 100 հազար խորանարդ մետր ծավալով ջրավազանների կամ ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը, բացառությամբ հատուկ պահպանվող տարածքների, փոփոխված է համարվում պարզեցված կարգով միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն համայնքի ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և համայնքի ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որոնք արտացոլվում են հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում:

Անհրաժեշտ է իմանալ, որ ...

Ավագանին է համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի հիմնական տնօրինողը:

Ավագանին է հաստատում համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրերը:

Ավագանին է համայնքի գույքի կառավարման ծրագիրը հաստատողը և համայնքի ղեկավարի՝ համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի կառավարմանն առնչվող գործունեության նկատմամբ վերահսկողություն իրականացնողը:

Կարևոր է հիշել, որ ...

Տեղական ինքնակառավարման մարմնի՝ քաղաքացիական օրենսգրքից, հողային օրենսգրքից և այլ օրենքներից բխող հողային հարաբերությունները կարգավորող ակտերը գործում են համայնքի ամբողջ տարածքում և պարտադիր են հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների համար:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումների հիման վրա համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը կարող են վաճառվել կամ տրվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով՝ քաղաքացիական օրենսգրքով և հողային օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Կարևոր է հիշել, որ ...

Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարվում են՝

- սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով.
- ուղղակի վաճառելու միջոցով.
- աճուրդով.
- փոխանակությամբ:

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

| | |
|----|---|
| 1. | Համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը (այդ թվում՝ վերջիններիս կազմում մշակվող՝ հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները և նախագծման առաջադրանքը) համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ հաստատում է համայնքի ավագանին: |
| 2. | Համայնքի ավագանին, հաստատելով գլխավոր հատակագիծը, իրավունք է ստանում «Քաղաքաշինության մասին» օրենքով և ՀՀ կառավարության սահմանած կարգով փոխելու հողամասերի նպատակային նշանակությունը՝ գլխավոր հատակագծով նախատեսված ծավալով ու փուլերով: |
| 3. | Համայնքի սեփականություն համարվող հողամասերը օտարվում կամ օգտագործման են տրամադրվում համայնքի ավագանու հաստատած ամենամյա և հնգամյա ծրագրերին համապատասխան: |
| 4. | Որպես ինքնուրույն փաստաթուղթ՝ մշակված գոտիավորման նախագիծը համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ հաստատում է ավագանին: Եթե այն պարունակում է հաստատված գլխավոր հատակագծով սահմանված պահանջների փոփոխություն, ապա համայնքի ավագանու կողմից գոտիավորման նախագիծը հաստատվում է գլխավոր հատակագծի՝ «Քաղաքաշինության մասին» օրենքին համապատասխան կատարված փոփոխությունները հաստատվելուց հետո: |

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

| | |
|----|--|
| 5. | <p>Գլխավոր հատակագիծը և գոտիավորման նախագիծը մշակվում են համայնքի ավագանու կողմից հաստատված նախագծման առաջադրանքի հիման վրա, համայնքի ղեկավարի պատվերով՝ քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակման համապատասխան լիցենզիա ունեցող անձանց հետ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված նախագծային կապալի պայմանագրով:</p> |
| 6. | <p>Համայնքի ղեկավարը կազմում և վարում է համայնքի ընթացիկ քաղաքաշինական քարտեզը, որում արտացոլվում են սահմանված կարգով տրամադրված հողամասերը (նպատակային կամ գործառնական փոփոխության մասին նշումով), նախագծման և շինարարության թույլտվությունները, ինչպես նաև գլխավոր հատակագծի և գոտիավորման նախագծի փոփոխությունները: Ընթացիկ քարտեզի՝ սահմանված կարգով հաստատված պատճենը կցվում է համայնքի ամենամյա պարտադիր գույքագրման փաստաթղթերին, որը ներկայացվում է ավագանու հաստատմանը:</p> |
| 7. | <p>Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերը և դրանց առաջադրանքները մշակվում են օրենքի պահանջների ապահովմամբ և հաստատվում ՀՀ մարզպետի և միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների կողմից:</p> |

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԼԻԱԶՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲՆԱԳԱՎԱՌՈՒՄ

| | |
|----|---|
| 8. | <p>Համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման նախաձեռնությամբ կարող են հանդես գալ՝</p> <ol style="list-style-type: none">1. համայնքների ավագանիները՝ համաձայնեցնելով ՀՀ համապատասխան մարզպետի հետ.2. ՀՀ համապատասխան մարզպետը՝ համաձայնեցնելով միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների հետ.3. կոմիտեն՝ համաձայնեցնելով ՀՀ համապատասխան մարզպետի և միկրոռեգիոնալ միավորի մեջ ընդգրկված համայնքների ավագանիների հետ: |
| 9. | <p>Մինչև համայնքների գլխավոր հատակագծերի հաստատումը համայնքի վարչական տարածքում հողերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները հաստատում է համայնքի ավագանին՝ Կառավարության սահմանած կարգով հատուկ այդ նպատակով ստեղծված ժամանակավոր միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության առկայության դեպքում:</p> |

ԳՈՐԾՆԱԿԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔ

Վարժություն 1.

*Երկու բազմությունների
տարրերի միջև
համապատասխանությամբ
և հաստատում (որոշում)*

Վարժություն 2.

*Ավագանու
լիազորությունները
հողային և
քաղաքաշինական
հարաբերությունների
բնագավառներում*

ՀԱՌՐՀԱԿԱԼՈՒԹՅՈՒՆ