

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
Օ Ր Ե Ն Ք Ը**

Ընդունված է Ազգային ժողովի կողմից  
5 մայիսի 1998 թ.

**ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ  
Գ Լ ՈՒ Խ Ի  
ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

**Հոդված 3. Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտները**

Քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտներ են՝

ա) Հայաստանի Հանրապետության տարածքը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային միավորների, դրանց խմբերի կամ հատվածների տարածքները.

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

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

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

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

է) ինժեներատրանսպորտային ենթակառուցվածքները.

ը) քաղաքաշինական փաստաթղթերը այդ թվում՝ քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման համակարգի լիազոր մարմնի ղեկավարի հրամանով կիրարկման մեջ դրված՝ Կառավարության կողմից սահմանված կարգի պահանջներին համապատասխան մշակված բազմակի օգտագործման օրինակելի (ճարտարապետաշինարարական) նախագծերը:

### Գ Լ ՈՒ Խ III

## ՔԱՂԱՔԱՇԻՆԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՍՈՒԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

### Հոդված 6. Կառուցապատողի իրավունքները և պարտականությունները

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

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

Կառուցապատողներն իրավունք ունեն՝

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

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

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

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

ե) կիրառել բնակելի, հասարակական, արտադրական նշանակության օբյեկտների բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծեր, որոնք հիմք են հանդիսանում շինարարական ծրագրերի մեկնարկի և դրանց ֆինանսավորման (անկախ ֆինանսավորման աղբյուրից) համար, եթե այդպիսի պայման նախատեսված է շինարարական աշխատանքների և խորհրդատվական ծառայությունների կապալի պայմանագրերով:

Ընդ որում՝

պետական բյուջեի միջոցների հաշվին բազմակի օգտագործման օրինակելի նախագծերում նախագծերով իրականացվող շինարարական ծրագրերի (աշխատանքների, խորհրդատվական ծառայությունների) ֆինանսական հատկացումների չափը՝ մինչև

նախագծերի տեղակայման (տեղայնացման) (օրենսդրությամբ կամ պայմանագրով նախատեսված ժամկետում) ավարտը, կարող է հաշվարկվել ենթակա են հաշվարկման քաղաքաշինության բնագավառի պետական կառավարման համակարգի լիազոր մարմնի կողմից հաստատված գնագոյացման համակարգի նորմատիվ փաստաթղթերով սահմանված կարգերին ու խոշորացված ցուցանիշներին համապատասխան:

Կառուցապատողները պարտավոր են՝

ա) կառուցապատումն իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով՝ հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին համապատասխան (բացառությամբ սույն հոդվածի 3-րդ պարբերության «ե» ենթակետով նախատեսված դեպքերի), շինարարության թույլտվության հիման վրա.

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

գ) քաղաքաշինական գործունեություն (բացառությամբ սույն օրենքի 23 հոդվածով սահմանված շինարարության թույլտվություն չպահանջող աշխատանքների) իրականացնել բացառապես հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերին համապատասխան.

դ) քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք, այդ թվում՝ ինժեներական ենթակառուցվածքների նախագծման ելակետային տվյալներ կամ տեխնիկական պայմաններ ստանալ տեղական ինքնակառավարման համապատասխան մարմիններից.

#### **ե) (կետն ուժը կորցրել է 23.06.11 ՀՕ-226-Ն)**

զ) ապահովել իրենց քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննությունը՝ Կառավարության սահմանած կարգով:

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

Օբյեկտի փորձաքննության վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին չհակասելու դեպքում Կառավարության սահմանած տեխնիկապես ոչ բարդ և փոքրածավալ օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննությունը, կառուցապատողի և քաղաքաշինական փաստաթղթեր մշակողի փոխադարձ համաձայնությամբ, կարող է փոխարինվել նախագիծը թողարկող աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին նախագծի համապատասխանության վերաբերյալ: Քաղաքաշինական փաստաթղթերի մշակմանը մասնակցած նախագծային կազմակերպությունները կամ անձինք չեն կարող կատարել կամ ներգրավվել իրենց մշակած նախագծերի փորձաքննությանը.

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

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

Նախագծի գործնական իրականացման ընթացքում հեղինակի մասնակցության կանոնները սահմանում է Կառավարությունը.

թ) ապահովել քաղաքաշինական օբյեկտների շինարարության որակի տեխնիկական հսկողությունը՝ օրենքով սահմանված կարգով:

Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին չհակասելու դեպքում Կառավարության սահմանած՝ տեխնիկապես ոչ բարդ օբյեկտների շինարարության որակի տեխնիկական հսկողությունը կառուցապատողի և շինարարություն իրականացնողի փոխադարձ համաձայնությամբ կարող է փոխարինվել շինարարական աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի երաշխավորության պայմանագրով՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության, հաստատված նախագծի և նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին շինարարական աշխատանքների համապատասխանության վերաբերյալ.

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

ի) կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք ունեցող անձանց հետ նախապես համաձայնեցնել օբյեկտի կառուցման ճարտարապետաշինարարական նախագծերի այնպիսի փոփոխությունները, որոնք հանգեցնում են իրավունքով ծանրաբեռնված ապագա գույքերի հարաչափերի, հատակագծերի, փոփոխությունների՝ նախաձեռնելով կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրերի լուծում կամ փոփոխում:

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

Կառուցվող շենքի, շինության զբաղեցրած հողամասի և կառուցվող շենքի, շինության նկատմամբ կառուցապատողի իրավունքները ամբողջությամբ կամ մասնակի այլ անձի փոխանցվելու դեպքում փոխանցումից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից ձեռք բերողը հանդիսանում է սույն հոդվածով սահմանված կառուցապատող (համակառուցապատող) և կրում է դրանից բխող՝ սույն օրենքով և այլ օրենքներով սահմանված պարտավորությունները քաղաքաշինական գործունեության մասնակիցների և երրորդ անձանց հանդեպ: