



USAID
ԱՄԵՐԻԿԱՅԻ ԺՈՂՈՎՐԻՑ



ԹՐԱՆՍՓԱՐԵՆՍԻ
ԻՆԹԵՐՆԵՇՆԼ
ԽԱԿԱԿՈՇՈՒՄԻՆ ԿԵՆՏՐՈՆ



ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՍՏԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԻ ԿՈՌՈՒՊՑԻՈՆ ՈՒՍԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՐՑՈՒՄ



ԵՐԵՎԱՆ 2021



Սույն հետազոտությունն իրականացվել է ԱՄ Փարթնըրզ Քոնսալթինգ Քամփնի խորհրդատվական ընկերության կողմից՝ Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոնի (ԹԻՂԿ) կողմից՝ Ամերիկայի Ժողովրդի աջակցությամբ՝ Ամերիկայի Միացյալ Նահանգների Միջազգային զարգացման գործակալության (ԱՄՆ ՄԶԳ) միջոցով իրականացվող «Պահանջատեր հասարակություն հանուն պատասխանատու կառավարման» ծրագրի շրջանակներում:

Նյութի բովանդակության պատասխանատուն ԱՄ Փարթնըրզ Քոնսալթինգ Քամփնի խորհրդատվական ընկերությունը և Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոնն է, և պարտադիր չէ, որ այն արտացոլի ԱՄՆ ՄԶԳ-ի կամ Ամերիկայի Միացյալ Նահանգների կառավարության տեսակետները:

ՀԱՅԱՍՏԱՆՈՒՄ

ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՈՒՄ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ

ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՍՏԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ

ԿՈՌՈՒՊՑԻՈՆ ՌԻՍԿԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՐՑՈՒՄ

ԱՄ Փարթնըրզ Քոնսալթինգ Քամփնի
Երևան, Վերին Անտառային 135, բն. 3
Հեռախոս՝ +374 11 205060
Էլ. փոստ՝ info@ampartners.am
Կայքէջ՝ www.ampartners.am

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ	5
1 ՆԱԽԱԲԱՆ	10
1.1 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ	10
1.2 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ	11
1.2.1 Հետազոտության թիրախային հանրույթը	11
1.2.2 Հետազոտության անցկացման պահիը և տվյալների ակտուալությունը	12
1.2.3 Հետազոտության մեթոդը	12
1.2.4 Տվյալների հավաստիությունը	12
1.2.5 Հետազոտության անցկացման դժվարությունները	13
2 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ	13
2.1 ՔԱՂԱՔԱՇԽՆԱԿԱՆ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ (ՏԱՐԱԾԱԿԱՆ ՊԼԱՆԱՎՈՐՄԱՆ) ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ	13
2.1.1 Քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հետ կապված խնդիրներ	14
2.1.2 Խնդիրների լուծման եղանակները	19
2.2 ՀՈՂԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆԵԻ ՁԵՌՔԵՐՄԱՆ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐ	20
2.2.1 Հողերի ձեռքբերման հետ կապված հարցեր	20
2.2.2 Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների հետ կապված հարցեր	23
2.2.3 Հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության հետ կապված հարցեր	24
2.2.4 Հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության հետ կապված հարցեր	26
2.3 ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅԱՆ (ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԴԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱՂԱՐԱՆԵԻ) ՍՏԱՑՈՒՄ	27
2.3.1 ՃՀԱ ստանալը	27
2.3.2 ՃՀԱ ստանալու փուլում Էսֆիզային Նախագիծ ներկայացնելու պահանջը	31
2.4 ՃՀԱ-Ի ՓՈԽՈՒՄ ԶԱՆԴՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅԱՆ ՍՏԱՑՈՒՄ	33
2.5 ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԾԽԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՄՇԱԿՈՒՄ	34
2.5.1 Էսֆիզային Նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի հետ կապված հարցեր	34
2.5.2 Ինժեներական ենթակառուցվածքի ցանցերին միացման հետ կապված հարցեր	36
2.5.3 Հողամասերի տակ եղած ինժեներական ենթակառուցվածքների տեղափոխման հետ կապված հարցեր	42
2.6 ՃԱՐՏԱՐԱՊԵՏԱԾԽԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆ	44
2.6.1 Պարզ փորձաքննության հետ կապված հարցեր	44
2.6.2 Պետական համալիր փորձաքննության հետ կապված հարցեր	46
2.7 ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ (ՀԱՆՐԱՅԻՆ) ՔՆՆԱՐԿՈՒՄՆԵՐ	50

2.8	ՎԵՃԵՐ, ԴԱՏԱԿԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐ, ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	53
2.8.1	Կառուցապատման նախագծի հետ կապված վեճեր	53
2.8.2	Դատական գործընթացներ՝ կապված վեճերի հետ	54
2.8.3	Կառուցապատման առնչությամբ պատասխանատվության միջոցների կիրառման հետ կապված հարցեր	55
3	ԱՄՓՈՓՈՒՄ	57
	Հավելված 1 - Հետազոտված կազմակերպությունների և ռեսպոնդենտների ցանկ	60
	Հավելված 2 - Հետազոտության հարցաշար (զրույցի ուղեցույց)	63

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ԲԱՑԱՏՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

ԱԻՆ	▶	ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն
ԹԻՅԿ	▶	Թրանսփարենսի հնթերնետիլ հակակոռուպցիոն կենտրոն
ԻԵ	▶	Ինժեներական ենթակառուցվածքներ
Խորհրդատու	▶	«ԱՄ Փարթնըրզ Զոնասթինգ Զամկնի» ՍՊԸ
Հետազոտություն	▶	Հայաստանում կառուցապատման թույլտվությունների ստացման գործընթացում կոռուպցիոն ռիսկերի վերաբերյալ հարցում
ՀԷՑ	▶	Հայաստանի էլեկտրական ցանցեր
ՀՀ	▶	Հայաստանի Հանրապետություն
ՀՕ	▶	ՀՀ հողային օրենսգիրք
ԵՀԱ	▶	Ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք
ԵՇՆ	▶	Ճարտարապետաշինարարական նախագիծ
ՇԹ	▶	Շինարարության թույլտվություն

ԱՄՓՈՓԱԳԻՐ

2021թ.-ի դեկտեմբեր ամսին Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոնի նախաձեռնությամբ և պատվերով իրականացվել է Հայաստանում կառուցապատում իրականացնելու համար թույլտվությունների ստացման գործընթացում կոռուպցիոն ռիսկերի հետազոտություն (այսուհետ՝ հետազոտություն): Հետազոտությունն իրականացվել է AM Partners խորհրդատվական ընկերության կողմից՝ կառուցապատման բնագավառում գործունեություն իրականացնող հինգ տասնյակ ընկերությունների հետ հարցազրույցների արդյունքում հավաքագրված տեղեկատվության վերլուծության միջոցով:

Հետազոտության առարկան Հայաստանում կառուցապատման համար շինարարության թույլտվություն (այսուհետ՝ ՇԹ) ստանալու ընթացակարգերում առկա խնդիրներն ու կոռուպցիոն ռիսկերն են: Հետազոտության արդյունքները համադրվել են իրավական դաշտի վերլուծության և փորձագիտական դիտարկումների հետ, ինչի հիման վրա մշակվել են առաջարկություններ՝ ուղղված կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցմանը և կառավարմանը¹:

ՇԹ ստանալու գործընթացում կառուցապատողները կամ նախագծային կազմակերպություններն անցնում են մի քանի փուլերով և գործ են ունենում բազմաթիվ ներգրավված կողմերի հետ, որոնց թվում են համայնքը (ի դեմս համայնքի ղեկավարի), քաղաքաշինության բնագավառում քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության գործունեության լիցենզիա ունեցող անձինք, ինժեներական սպասարկում իրականացնող (ջրամատակարարման և ջրահեռացման, էլեկտրամատակարարման, գազամատակարարման, հեռահաղորդակցության) կազմակերպությունները, օբյեկտների հատուկ համալիր փորձաքննության իրականացման համար Հայաստանի Հանրապետության (այսուհետ՝ ՀՀ) Կառավարության որոշմամբ ստեղծված ժամանակավոր փորձաքննական հանձնաժողովը և այլն: Այս բազմափուլ և բազմակողմ հարաբերությունների տարբեր օղակներում առկա խնդիրները այս կամ այն կերպ դժվարացնում են կառուցապատողների աշխատանքը, որոշ խնդիրների լուծումը կառուցապատողներին արժենում է զգալի ժամանակային, մարդկային և ֆինանսական ռեսուրսների ծախս: Սույն հետազոտությունը անդրադառնում է այդ խնդիրներին և դրանց լուծման եղանակներին:

(1) Խնդիրներ՝ կապված քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հետ: Կառուցապատման նախագծերի իրականացման ժամանակ կարևոր կարգավորող և ուղղորդող փաստաթղթեր են հանդիսանում բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը և գոտևորման նախագծերը: Կառուցապատողներն այս դաշտում առնչվում են խնդիրների, որոնք կապված են. ա) գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների տարբերությունների, բ) կառուցապատման չափորոշիչների (կառուցապատման խտության, շենքերի ու շինությունների բարձրության, կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցության) տարբերակումների, տարբերակված կամ կամայական մոտեցումների, գ) գլխավոր հատակագծում առկա անճշտությունների հետ:

¹ Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն, Հայաստանում կառուցապատում իրականացնելու համար թույլտվությունների ստացման գործընթացում կոռուպցիոն ռիսկերի գնահատման զեկույց, 2021, <https://transparency.am/hy/publication/278>

Գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի կարգավորումների հետ կապված հարցերում, որպես կանոն՝ կառուցապատողները համակերպվում և ընդունում են իրավասու մարմնի (համայնքի ղեկավարի) պահանջը/պայմանը և գործող իրավակարգավորումների շրջանակներում կատարում են համապատասխան փոփոխություններ:

Գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների միջև եղած անհամապատասխանությունները, որպես կանոն, ուղղվում և վերացվում են, ինչը, սակայն, կառուցապատողներին արժենում է ժամանակի կորուստ և ծախսեր: Հողերի չափերի, սահմանների կամ նպատակային նշանակության ցանկացած ճշգրտում, կատարվում է կառուցապատողի հաշվին, թեպետ կառուցապատողը կապ չունի երկու պետական գերատեսչությունների տվյալների միջև առկա տարբերությունների հետ:

(2) Խնդիրներ՝ կապված կառուցապատման համար հողամասերի ձեռքբերման հետ:

Կառուցապատման նախագծերի համար կառուցապատողները հողամաս են ձեռքբերում պետությունից/համայնքից և մասնավոր անձանցից: Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ձեռքբերումը կատարվում է աճուրդային կարգով հողամասերի օտարման կամ մրցույթով կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու միջոցով: Հողերի աճուրդներին մասնակցելու համար կառուցապատողները հիմնականում համայնքային տարբեր պաշտոնյաների հետ նախապես քննարկում և համաձայնեցնում են հողերի ձեռքբերման պայմանները, ինչի արդյունքում աճուրդի անցկացումը հաճախ ստանում է ձևական բնույթ:

Մասնավորից հողամասի ձեռքբերման դեպքում բուն առքուվաճառքի գործընթացի մեջ խնդիրներ չեն նկատվել: Այն նաև ավելի արագ է՝ համեմատած համայնքից հողամասի ձեռքբերման գործընթացի տևողության հետ:

Հիմնական խնդիրը, որը հաճախակի հանդիպում է՝ կապված է հողամասերի չափերի և տեղորոշման կոորդինատների անճշտությունների հետ, որոնք առաջացել են երկու հիմնական պատճառներով. ա) կադաստրի կողմից նախկինում կատարված սխալ/ոչ ճիշտ չափագրումներ, բ) հողամասի սեփականատերերի կողմից իրենց հողամասի սահմանների կանխամտածված/ապօրինի փոփոխություններ: Այս խնդիրը, սովորաբար, լուծվում է նոր չափագրումների, հողամասերի տեղորոշման նոր կոորդինատների ստացման և դրանց հիման վրա անշարժ գույքի կադաստրում փոփոխություններ անելու միջոցով: Այս աշխատանքները կատարվում են կառուցապատողի հաշվին:

(3) Խնդիրներ՝ կապված Հողային օրենսգրքի (այսուհետ՝ ՀՕ) 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների հետ:

Կառուցապատողները, երբեմն, ստիպված մտնում են հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխության գործընթացի մեջ, քանի որ իրենց հողամասն ընկնում է ՀՕ 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի տեսակների մեջ: 60-րդ հոդվածը սահմանում է պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի տեսակները, որոնք չեն կարող սեփականության իրավունքով փոխանցվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց: Այդ հողերից են պատմական և մշակութային արժեքների օբյեկտները, բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողերը (հրապարակներ, փողոցներ, զբոսայգիներ, պուրակներ, լողափեր և այլն), ջրային օբյեկտների և ավազանների առափնյա շերտերը և այլն:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ 30-60-րդ հոդվածի սահմանափակումները ոչ միշտ են խստորեն պահպանվում: Հաճախ գտնվում են տարբերակներ՝ դրանք շրջանցելու:

(4) Խնդիրներ՝ կապված հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխությունների հետ: Կառուցապատողների համար հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխությունների անհրաժեշտությունն ի հայտ է գալիս այն դեպքում, երբ հողամասի ներկա նշանակությունը խոչընդոտ է հանդիսանում նրա վրա կոնկրետ տիպի կառուցապատում իրականացնելու համար:

Հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունը բյուրոկրատական խոչընդոտներով առավել հազեցած և ժամանակատար գործընթաց է: Ձգձգումները հաճախ պայմանավորված են նրանով, որ հարցի լուծումը բազմափուլ է, և դրանում ներգրավված են բազմաթիվ պետական կառավարման մարմիններ: Կառուցապատողները նշում են, որ իրենք որևէ կերպ չեն կարողանում ազդել հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացի վրա՝ այն արագացնելու առումով: Շատերը հիշում են, որ երկրի նախկին ղեկավարության օրոք կային կոնկրետ մարդիկ, որոնք գումարի դիմաց գործերը շատ օպերատիվ կազմակերպում էին: Ըստ կառուցապատողների՝ պաշտոնյաները հիմա կաշառք չեն վերցնում, բայց նաև չեն աշխատում:

Հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը ավելի պարզ գործընթաց է և ավելի քիչ խնդրահարույց՝ համեմատած նպատակային նշանակության փոփոխության հետ, քանի դեռ այդ հարցը ընթացակարգերով չի հասնում քաղաքաշինության կոմիտե և միջգերատեսչական հանձնաժողով: Բայց բոլոր այն դեպքերում, երբ հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը պետք է համաձայնեցվի նշված կառույցների հետ, ի հայտ են գալիս խնդիրներ, որոնք հատուկ են հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացին:

(5) Խնդիրներ՝ կապված ճարտարապետահատակագծային (այսուհետ՝ ԳՀԱ) ստանալու հետ: Կառուցապատողները ԳՀԱ ստանալու համար հայտ են ներկայացնում իրավասու մարմին, որը համայնքի ղեկավարն է, իսկ Երևան քաղաքի դեպքում օրենքով նախատեսված դեպքերում նաև վարչական շրջանների ղեկավարները, որի ղեկավարած տարածքի վարչական սահմաններում է գտնվում կառուցապատվող անշարժ գույքը:

Ամեն երկրորդ կառուցապատող բախվում է ԳՀԱ ստանալու իր հայտի մերժման հետ: ԳՀԱ ստանալու հայտերը մերժվում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման կամ քաղաքաշինական նորմատիվ փաստաթղթերի չհամապատասխանելու պատճառաբանությամբ, մինչդեռ նույն տարածքում կան շենքեր, որոնք ևս նույն պատճառաբանությամբ չպետք է կառուցվեին: ԳՀԱ ստանալու հայտի մերժման հիմնական պատճառաբանություններն են. ա) կառուցապատման նախագծի բարձրության (հարկայնության) առաջարկն ընդունելի չէ, բ) հայտում ամրագրված ցուցանիշները (պայմանները) հակասում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի պահանջներին, գ) կառուցապատումն աննպատակահարմար է:

Կառուցապատողների ճշշող մեծամասնությունը ԳՀ ստանալու հայտում շտկումներ և ուղղումներ անելուց հետո ստանում է նախագծման թույլտվություն: Սակայն կառուցապատողները նշում են, որ հայտում միայն փոփոխություններ անելը բավարար չէ,

երբեմն գործարկվում են այլ խնդրահարույց լծակներ: «Այլ լծակների» ներքո հասկացվում է իրավասու մարմնի պաշտոնյաների վրա ծանոթների միջոցով ներազդելու գործողությունները:

(6) Խնդիրներ՝ կապված ճՀԱ փուլում քանդման թույլտվություն ստանալու հետ: Քանդման թույլտվություն ստանալու հարցում կառուցապատողները որևէ խնդրի և դժվարության չեն հանդիպում: Միայն մի քանիսը դժգոհել են, որ քանդման թույլտվությունները տրվում են կարճ ժամկետով:

(7) Խնդիրներ՝ կապված ճարտարապետաշինարարական նախագծի (այսուհետ՝ ճՇՆ) մշակման հետ: ՃՇՆ նախագծի մշակման գործընթացում հիմնական խնդիրներից մեկը ինժեներական ենթակառուցվածքի (այսուհետ՝ ԻԵ) ցանցերին միացման նախագծերի մշակումն է: Այս նախագծերը պատրաստվում են լիցենզավորված կազմակերպությունների կողմից՝ ԻԵ ցանցերի սպասարկման կամ մատակարար կազմակերպությունների կողմից տրված տեխնիկական պայմանների հիման վրա և ենթակա են մատակարար կազմակերպությունների հետ համաձայնեցման: Սա բավականին բարդ և ժամանակատար գործընթաց է, հաշվի առնելով՝ ա) մատակարար կազմակերպությունների քանակը, բ) աշխատանքների բարդությունը, գ) որոշ ԻԵ մայրուղային գծերի հեռավորությունը, թողունակությունը և այլ պարամետրեր:

ԻԵ ցանցերի միացման լուծումները կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների համար ՇԹ ստանալու առավել խնդրահարույց օղակներից մեկն են:

Ըստ կառուցապատողների, Էլեկտրաէներգիայի ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացումը մեծ խնդիր չի և առաջացած հարցերը լուծվում են աշխատանքային կարգով: Իսկ ահա ջրամատակարարման/ջրահեռացման և գազամատակարարման ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացումը կապված է լուրջ խնդիրների հետ, որոնց լուծումը հաճախ տրվում է կոռուպցիոն գործարքների միջոցով:

Մատակարարը հաճախ իր իսկ տրված տեխնիկական պայմանները կարող է փոխել այնքան կամ ինժեներական ցանցերին միացման կետերը տալ այնպիսի մեծ հեռավորությունից, որ կառուցապատողի համար առաջանան ահռելի ծախսեր: Տպավորություն է, որ մատակարար կազմակերպությունը կառուցապատողների հաշվին բարելավում կամ թարմացնում է իր ենթակառուցվածքները:

Իրավասու մարմինը, որն ինքն է մատակարար կազմակերպությունից ստանում և կառուցապատողին տրամադրում ԻԵ միացման տեխնիկական պայմանները, որևէ պատասխանատվություն չի կրում դրանց թերությունների և ճՇՆ նախագծի մշակման փուլում դրանք փոխելու պարտադրանքի հարցում:

Կառուցապատողները ԻԵ-ների ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացման համար կիրառում են տարբեր ոչ ֆորմալ մեթոդներ: Օրինակ՝ նրանք ա) օգնության խնդրանքով դիմում են մատակարար կազմակերպություններում աշխատող իրենց ծանոթներին կամ անձանց (միջնորդների) և հետագայում փոխհատուցում, և բ) կաշառք են տալիս մատակարար կազմակերպությունների տարբեր պաշտոնյաների:

(8) Խնդիրներ՝ կապված ճշ նախագծի փորձաքննության հետ: Նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության փուլում ևս առկա են խնդիրներ: Կառուցապատողների զգալի մասը կարծում է, որ պարզ փորձաքննությունը կրում է ձևական և մակերեսային բնույթ: Ընդ որում, որոշ լիցենզիա ստացած կազմակերպություններ հիմնականում ստեղծված են արհեստականորեն՝ զուտ ՇԹ ստանալու «թղթաբանությունը» կազմակերպելու համար:

Պետական համալիր փորձաքննության ժամանակ կառուցապատողները գործ են ունենում բազմաթիվ գործընթացի և բազմակողմ հարաբերությունների հետ: Այս գործընթացում կառուցապատողները հիմնականում նշել են երկու խնդիր. ա) գործընթացի անկանխատեսելի երկար ժամանակահատվածը, և բ) ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարության (այսուհետ՝ ԱԻՆ) կողմից ներկայացվող երբեմն անհարկի, երբեմն՝ երկակի ստանդարտներով պահանջները:

Պետական համալիր փորձաքննությունը տևական գործընթաց է, որի վրա ազդելով՝ կառուցապատողների լծակները շատ չեն: Պետք է արձանագրել, որ գործընթացն արագացնելու հարցում անգամ կոռուպցիոն գործարքներն են անարդյունավետ, քանի որ գործընթացը կախված է ոչ թե մեկ կամ երկու, այլ բազմաթիվ գերատեսչությունների և նրանց պաշտոնյաների աշխատանքի արագությունից: Հնարավոր չէ բոլորին որևէ կերպ շահագրգռել, որպեսզի նրանք արագ և այսպես կոչված «սինքրոն» աշխատեն: Բայց կա պրակտիկա, որ կառուցապատողները, գնահատելով, թե իրենց ճշ նախագծի վերաբերյալ հիմնականում որ գերատեսչությունն է խնդիրներ ստեղծում, փորձում են ծանոթների միջոցով ազդել գործընթացի վրա՝ այն արագացնելու կամ ի հայտ եկած խնդիրներն ինչ-որ կերպ լուծում տալու համար: Ինչպես և ծանոթների միջոցով հարցեր լուծելու նախորդ դեպքերում, այստեղ ևս հարցերը չեն լուծվում միայն խնդրանքներով. գործի են դրվում «հարց լուծողների» փոխհատուցման տարբեր մեթոդներ, բայց այս պարագայում դրանք մասշտաբային կամ համակարգային բնույթ չեն կրում:

(9) Խնդիրներ՝ կապված հասարակական քննարկումների հետ: Հասարակության իրազեկումը շատ կարևոր գործողություն է: Դրա միջոցով բացահայտվում են բոլոր այն օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ խնդիրները, որոնք կարող են ծագել կառուցապատման նախագծի վերաբերյալ հասարակության դժգոհության արդյունքում: Այդ դժգոհությունը կարող է ընդհուպ մինչև չեղարկել կամ արմատական փոփոխություններ մտցնել կառուցապատման նախագծերի մեջ: Իրավասու մարմինը, փորձելով խուսափել քաղաքացիների հետ հնարավոր խնդիրներից, հասարակության իրազեկման միջոցով փորձում է պարզել հանրության կամ մարդկանց այն շրջանակները, որոնց շահերը կարող են ոտնահարվել կամ արձարծվել կոնկրետ կառուցապատման նախագծի շրջանակներում (այսուհետ՝ ազդակիր հանրություն): Պարզելով դա, ներգրավված կողմերը՝ իրավասու մարմինը և կառուցապատողը փորձում են գտնել ելքեր՝ չեզոքացնելու կամ մեղմելու ազդակիր հանրության դժգոհությունները՝ անկախ դրանց օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ բնույթից:

Ազդակիր հանրության դժգոհությունների չեզոքացման կամ մեղմման գործում իրավասու մարմինը հիմնականում ընդունում է չեզոք կեցվածք և հարցերի լուծումը թողնում է կառուցապատողների վրա: Հասարակական քննարկումների ժամանակ կառուցապատողները առնչվում են երբեմն՝ հիմնավոր, երբեմն՝ անհիմն հարցերի և խնդիրների, որոնց լուծման ուղղությամբ կատարում են որոշակի գործողություններ և ծախսեր: Այդ խնդիրները կապված են կառուցապատման հարակից տարածքում բնակվող

կամ գործունեություն ծավալող անձանց բողոքների հետ: Մարդիկ բողոքում են տարածքի խիտ կառուցապատումից, փոշուց և աղտոտվածությունից, աղմուկից և այլն: Նմանատիպ բողոքների հաղթահարման համար կառուցապատողները ձեռնարկում են ամենատարբեր միջոցներ, այդ թվում՝ գումարային և գույքային նվերներից, փոխհատուցումներից: Անլուծելի իրավիճակներում հաճախ վեճերը տեղափոխվում են դատարան:

1 ՆԱԽԱԲԱՆ

Հայաստանում կառուցապատում իրականացնելու համար թույլտվությունների ստացման գործընթացում կոռուպցիոն ռիսկերի հետազոտությունն (այսուհետ՝ հետազոտություն) իրականացվել է Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոնի հասարակական կազմակերպության (այսուհետ՝ ԹԻՀԿ) նախաձեռնությամբ և պատվերով: Հետազոտությունն իրականացվել է AM Partners խորհրդատվական ընկերության (այսուհետ՝ խորհրդատու) կողմից: Հետազոտությունն իրականացվել է 2021թ.-ի դեկտեմբեր ամսին՝ կառուցապատման բնագավառում գործունեություն իրականացնող հինգ տասնյակ ընկերությունների հետ հարցազրույցների արդյունքում հավաքագրված տեղեկատվության վերլուծության միջոցով:

1.1 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ

Ցանկացած օբյեկտի շինարարությունը բազմաթիվ և բազմափուլ գործընթաց է, որի կարևոր միջանկյալ հանգրվաններից մեկը շինարարության թույլտվության (ՇԹ) ստացման պահն է: Սույն հետազոտության նպատակն է գնահատել Հայաստանում կառուցապատման համար շինարարության թույլտվություն ստանալու ընթացակարգերում առկա խնդիրները և կոռուպցիոն ռիսկերը:

Կառուցապատողի սահմանումը

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության (այսուհետ՝ ՀՀ) Կառավարության 19.03.2015թ.-ի թիվ 596-Ն որոշման՝ կառուցապատողը շինարարություն իրականացնող՝ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունք ունեցող անձն է:

Շինարարության թույլտվության սահմանումը

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության (այսուհետ՝ ՀՀ) Կառավարության 19.03.2015թ.-ի թիվ 596-Ն որոշման՝ շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի՝ ինչպես նոր կառուցապատման նպատակով սահմանված կարգով տրամադրված հողամասում, այնպես էլ՝ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում որոշակի շինարարական գործունեություն իրականացնելու կամ ոչ հիմնական շինություն տեղադրելու իրավունքը:

Շինարարության թույլտվություն (այսուհետ՝ ՇԹ) ստանալու գործընթացում տարբեր գործառնություններով ներգրավված են մի շարք սուբյեկտներ, այդ թվում՝ մի կողմից՝ կառուցապատողը, նախագծային կազմակերպությունները, մյուս կողմից՝ համայնքը (ի դեմս համայնքի ղեկավարի), քաղաքաշինության բնագավառում քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության գործունեության լիցենզիա ունեցող անձինք, ինժեներական սպասարկում իրականացնող՝ ջրամատակարարման և ջրահեռացման, էլեկտրամատակարարման, գազամատակարարման, հեռահաղորդակցության ոլորտներում սպասարկման ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունները, որոշ օբյեկտների հատուկ համալիր փորձաքննության իրականացման համար ՀՀ Կառավարության որոշմամբ ստեղծված ժամանակավոր փորձաքննական հանձնաժողովը և այլն:

Կառուցապատողները (որոշ դեպքերում՝ նաև նախագծային կազմակերպությունները) և մյուս թվարկված կառույցներն ու կազմակերպությունները որևէ օբյեկտի շինարարության գործընթացում, մասնավորապես՝ մինչև ՇԹ ստացման պահը գտնվում են որոշակի փոխհարաբերությունների և առնչությունների մեջ՝ կապված ՇԹ ստանալու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի նախապատրաստման, մշակման, համաձայնեցման և հաստատման հետ:

Շինարարական օբյեկտի բնորոշումը

Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության (այսուհետ՝ ՀՀ) Կառավարության 19.03.2015թ.-ի թիվ 596-Ն որոշման՝ շինարարական օբյեկտը հիմնական (կապիտալ) շենք և շինություն է, որն ունի երկարատև շահագործման համար նախատեսված և հողի հետ անխզելիորեն կապակցված՝ վերգետնյա ու ստորգետնյա (կամ միայն ստորգետնյա) կառուցվածքներ, որի տեղափոխումն անհնարին է՝ առանց անհամաչափ վնաս հասցնելու այդ օբյեկտի կամ դրա մասերի ամբողջականությանն ու հողի ծածկույթին:

Կողմերի միջև այս առնչություններում ծագում են տարաբնույթ խնդիրներ՝ պայմանավորված իրավական կարգավորումների անկատարության, իրավական ակտերի տարընկալման և տարաբնույթ մեկնաբանության, բյուրոկրատական ապարատի ծանրաբեռնվածության և դրա կողմից ստեղծվող քաջքշուկների հետ: Այս ամենը կոռուպցիոն ռիսկերի առաջացման համար հող են ստեղծում: Սույն հետազոտությունը միտված էր բացահայտելու նշված խնդիրները և ՇԹ ստանալու ընթացակարգերում հնարավոր կոռուպցիոն ռիսկերը:

1.2 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՄԵԹՈՂԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

1.2.1 Հետազոտության թիրախային հանրույթը

ՇԹ-ն անհրաժեշտ է կառուցապատողներին, ուստի վերջիններն են բախվում այդ թույլտվության ստացման հետ կապված խնդիրներին: Այդ պատճառով սույն հետազոտության գլխավոր թիրախային հանրույթ է սահմանվել կառուցապատող ընկերությունները: Հետազոտության թիրախում ներառվել են նաև նախագծային կազմակերպությունները, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ քաղաքաշինական

փաստաթղթերը փորձաքննության են ներկայացվում կառուցապատողի կամ նրա կողմից լիազորված անձի կողմից, ինչպես նաև նախագիծը թողարկող աշխատանքների պատասխանատու կապալառուի կողմից՝ եթե այդպիսի պայման նախատեսված է նախագծային կապալի պայմանագրով²:

1.2.2 Հետազոտության անցկացման պահի և տվյալների ակտուալությունը

Հետազոտությունն իրականացվել է 2021թ.-ի դեկտեմբեր ամսին: Հետազոտության տվյալների ակտուալությունն ապահովելու համար կառուցապատողներին տրված հարցերը վերաբերվել են նրանց կողմից իրականացված և իրականացվող վերջին 3 կառուցապատման նախագծերի ընթացքում ձևավորված փորձին: Դա, փոքր շեղումներով, համընկնում է վերջին 4 տարիների ընթացքում իրականացված և իրականացվող նախագծերի հետ:

1.2.3 Հետազոտության մեթոդը

Սույն հետազոտությունն իրականացվել է որպես որակական հետազոտություն՝ թիրախային խմբերի հետ դեմ առ դեմ անհատական խորին հարցազրույցների միջոցով: Հետազոտությունն իրականացվել է 45 կառուցապատողների և 5 նախագծային կազմակերպությունների շրջանում: Հարցազրույցներն անցկացվել են կազմակերպությունների ղեկավարների և/կամ այն պատասխանատու պաշտոնյաների հետ, որոնք ի պաշտոնե զբաղվել են ՇԹ ստանալու հարցերով: Հետազոտված կազմակերպությունների և ռեսպոնդենտների ցանկը ներկայացված է [Հավելված 0](#)-ում:

Հետազոտվող կազմակերպություններում հարցազրույցներն անցկացվել են զրույցի ուղեցույց-հարցաշարի կիրառմամբ: Դա թույլ է տվել ստանդարտացնել հետազոտության առարկայի վերաբերյալ հավաքագրվող տեղեկատվությունը և դուրս բերել որոշակի օրինաչափություններ: Լրացված հարցաշարերի տվյալները ամփոփվել են տվյալների բազայում, որից հետո կատարվել է դրանց վերլուծությունը:

Հարցազրույցներն անցկացնելու համար խորհրդատուն տվել է փոխանցվող տեղեկությունների գաղտնիության և հեղինակների անձի անանունության պահպանման երաշխիքներ: Այդ պատճառով, եթե սույն հաշվետվության մեջ հանդիպում են ուրիշի ուղղակի խոսքի մեջբերումներ, ապա դրանց հեղինակների անունները ներկայացված չեն:

1.2.4 Տվյալների հավաստիությունը

Քաղաքաշինության բնագավառում գործող ընկերություններից իրենց գործունեության վերաբերյալ, հատկապես խնդիրների և մասնավորապես՝ կոռուպցիոն ռիսկերի վերաբերյալ տեղեկատվություն ստանալը դժվար խնդիր է: Կան ընկերություններ, որ ազատորեն խոսում են դրանց մասին, բայց մեծ մասամբ՝ նրանք զգուշություն են ցուցաբերում և խուսափում են շատ հարցերի մանրամասն անդրադառնալուց: Նրանք մտավախություն ունեն, որ կարող է տեղեկությունների արտահոսք լինի, որը բացասաբար կարող է անդրադառնալ իրենց գործերի վրա: Կան նաև կառուցապատող ընկերություններ, որոնք հակված չեն իրենց մասին շատ խոսել, սակայն շատ ակտիվ ներկայացնում են այլ կառուցապատողների հետ տեղի

² Քաղվածք ՀՀ Կառավարության 06.05.2010թ.-ի «Քաղաքաշինական փաստաթղթերի փորձաքննության իրականացման կարգը հաստատելու մասին» թիվ 711-Ն որոշումից

ունեցած խնդիրները, հիմնականում՝ առանց անունները նշելու: Այս իրավիճակում շատ դժվար է գնահատել կառուցապատողների կողմից տրամադրված տեղեկատվության օբյեկտիվության աստիճանը: Որպես այս ամենի արդյունք՝ Խորհրդատուն չի կարող հայտարարել, որ կարողացել է ամբողջությամբ բացահայտել և ներկայացնել կառուցապատողների խնդիրները՝ կապված ՇԹ ստացման ընթացակարգերի և գործընթացի հետ: Այնուամենայնիվ, կառուցապատողների և Նախագծային կազմակերպությունների հետ 50 հարցազրույցները բավարար մեծ թիվ էին պատկերացում կազմելու համար, թե ինչ կարգի խնդիրներ են առկա ՇԹ ստանալու գործընթացում և ինչպես են մարդիկ այդ խնդիրները լուծում կամ հաղթահարում:

1.2.5 Հետազոտության անցկացման դժվարությունները

Սույն հետազոտության անցկացումն ուղեկցվել է որոշակի դժվարություններով, որոնց հիմնական դրսևորումները հետևյալն են.

- ▶ կոռուպցիոն ռիսկերի թեման շատ զգայուն խնդիր է և մարդիկ հակված չեն կամ խուսափում են դրա վերաբերյալ հարցազրույց տալ,
- ▶ չնայած գաղտնիության պահպանման տրված երաշխիքներին, ոչ բոլորն են վստահությամբ վերաբերվել հարցազրույց տալու Խորհրդատուի խնդրանքին,
- ▶ հետազոտված հանրային ներկայացուցիչները խիստ քաղաքականացված են. ԹԻՅԿ-ի և/կամ միջազգային կազմակերպություններից (որպես դոնոր) շատերի անունը լսելիս կառուցապատողները մերժել են հարցազրույց տալ՝ այդ կազմակերպություններին մեղադրելով այսօր երկրում առկա սոցիալական, տնտեսական և քաղաքական խնդիրների առաջացման մեջ:

Հետազոտության նպատակով, ընդհանուր առմամբ 50 հարցազրույցների անցկացման համար Խորհրդատուն կապվել է 100-ից ավել կառուցապատող ընկերությունների հետ, որոնց կեսը հրաժարվել են հարցազրույց տալուց՝ վերոհիշյալ պատճառներով:

2 ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ

2.1 ԶԱՂԱԶՈՇԻՆԱԿԱՆ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ (ՏԱՐԱԾԱԿԱՆ ԴԱՆԱԿՈՐՄԱՆ) ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐ

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերից կառուցապատողներն առավելապես և ավելի հաճախ առնչվում են համայնքների գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի հետ:

Համաձայն ՀՀ Կառավարության 29.12.2011թ.-ի թիվ 1920-Ն որոշման³, համայնքի վարչական սահմաններում կառուցապատումը կանոնակարգվում է համայնքի գլխավոր հատակագծով, քաղաքաշինական գոտևորման նախագծով, ինչպես նաև համակցված

³ ՀՀ Կառավարության 29.12.2011թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (քնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի No 609-Ն ու 2010 թվականի մարտի 4-ի N 208-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 1920-Ն որոշում

տարածական պլանավորման փաստաթղթով: Համայնքի **գլխավոր հատակագիծը** հանդիսանում է ռազմավարական բնույթի քաղաքաշինական ծրագրային (տարածական պլանավորման) փաստաթուղթ և սահմանում է՝ ա) համայնքի տարածական զարգացման հիմնական ուղղությունները, բ) քաղաքաշինական գործունեության օբյեկտ հանդիսացող հողերի օգտագործման ռեժիմները, պարտադիր պահանջներն ու սահմանափակումները, գ) հողատարածքների կառուցապատման առաջնահերթ (մինչև 5 տարի), միջնաժամկետ (5-10 տարի) և հեռանկարային (10-15 տարի) փուլերը, դ) համայնքի վարչական սահմաններում ընդգրկված հողամասերի նպատակային նշանակությունը և (կամ) դրանց փոփոխությունները՝ օրենքի և սույն կարգի պահանջների կատարման ապահովմամբ, ե) ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված այլ պահանջներ և սահմանափակումներ:

Բնակավայրի **գոտևորման նախագիծը**, համաձայն ՀՀ Կառավարության 14.05.2001թ.-ի թիվ 408-Ն որոշման⁴, քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթուղթ է, որով սահմանվում են բնակավայրերի փաստացի և հեռանկարային օգտագործման ու կառուցապատման նկատմամբ պարտադիր պահանջները՝ կենսագործունեության բարենպաստ միջավայրի ձևավորման նպատակով: Գոտևորման նախագիծը ներառում է. ա) գործառական գոտևորումը՝ հողատարածքների առանձնացումն ըստ գործառական օգտագործման, որով սահմանվում են թույլատրելի օգտագործումների (կառուցապատումների) տեսակներ՝ գոտու տարածքի ընդհանուր մակերեսի նկատմամբ դրանց սահմանային չափաբաժինների ամրագրմամբ, և բ) ծավալատարածական գոտևորումը՝ կառուցապատման բնույթը և օգտագործման աստիճանն արտահայտող ցուցանիշների՝ կառուցապատման չափորոշիչների (կառուցապատման խտություն, շենքերի ու շինությունների բարձրություն, կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցություն) ամրագրումն է՝ ըստ տվյալ հողատարածքի համար թույլատրելի չափաբաժինների:

2.1.1 Քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հետ կապված խնդիրներ

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ կառուցապատողները և նախագծային կազմակերպությունները բախվում են տարբեր խնդիրների՝ կապված գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի կարգավորումների հետ: Ընդ որում՝ որքան շատ են իրականացված/ավարտված կառուցապատման նախագծերը, այնքան ավելի «հարուստ է» կառուցապատողների կուտակած խնդիրների փորձը: Այդ խնդիրների ցանկն, ըստ հանդիպելու հաճախության՝ հետևյալն է.

1. Գլխավոր հատակագծի և կադաստրային բարեփոխումների տարբերություններ (այս մասին նշել են 50-ից 23-ը)
2. Կառուցապատման չափորոշիչների՝ կառուցապատման խտության, շենքերի ու շինությունների բարձրության, կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցության տարբերակումներ, տարբերակված կամ կամայական մոտեցումներ (այս մասին նշել են 50-ից 17-ը)
3. Անճշտություններ գլխավոր հատակագծի մեջ (այս մասին նշել են 50-ից 10-ը)
4. Տեղեկատվության գաղտնիություն կամ պակաս (այս մասին նշել են 50-ից 4-ը)

⁴ ՀՀ Կառավարության 14.05.2001թ.-ի «Բնակավայրերի տարածքների գոտևորման նախագծերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման և փոփոխման կարգը հաստատելու մասին» N 408-Ն որոշում

Նշված խնդիրները տարբեր դրսևորումներ ունեն: Ստորև բերված օրինակները (առանց աղբյուրի բացահայտման) ավելի հստակ պատկերացում են տալիս այդ խնդիրների մասին:

Գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների տարբերություններ (23/50)

Կառուցապատողների մեծ մասը և քաղաքաշինության բնագավառի տարբեր մասնագետներ նշում են, որ խնդիրը կայանում է ավելի շուտ կադաստրային քարտեզների թերությունների և անճշտությունների մեջ:

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատող ընկերությունը ՇԹ ստանալու փուլում պարզել է, որ իր հողամասի սահմանները Երևանի գլխավոր հատակագծում և կադաստրի քարտեզներում տարբեր են՝ տեղորոշման կոորդինատները չեն համընկնում իրար: Նման դեպքերի մասին հայտնել են 14 կառուցապատողներ:
- ▶ **Դեպք 2** - Գլխավոր հատակագծում և կադաստրի քարտեզներում տարբերություններն արտահայտվում են ոչ միայն նույն հողամասի տեղադիրքի, այլ նաև չափերի տարբերություններով: Նման դեպքերի մասին հայտնել են 6 կառուցապատողներ: Ահավասիկ՝ մի քանի օրինակներ.
 - Մի կառուցապատող նշել է, որ համայնքից աճուրդով գնել է հողամաս, որի մակերեսը նշված է եղել 550 քառ.մ: Գործարքից և սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո պարզվել է, որ հողամասի փաստացի մակերեսը կազմում է 500 քառ.մ:
 - Մեկ այլ կառուցապատող նշել է, որ իրենց գնած բոլոր 4 տարբեր հողամասերի չափերը գլխավոր հատակագծում և կադաստրի քարտեզներում տարբեր են եղել:
 - Մեկ այլ կառուցապատող գնել է հողամաս, որի չափը գլխավոր հատակագծում նշված է եղել 1,510 քառ.մ, բայց կադաստրի տվյալներով այն եղել է 1,450 քառ.մ և այդ չափով էլ գրանցվել է սեփականության իրավունքը:
 - Մեկ ուրիշ կառուցապատող գնել է իրար սահմանակից 3 հատ առանձնատներ, որոնց հողերի ընդհանուր տարածքը 3 առանձին սեփականության վկայականների տվյալներով եղել է 700 քառ.մ: Այդ երեք հողամասերը միավորվել են իրար՝ որպես մեկ գույքային միավոր: Նոր ստացված սեփականության վկայականով, սակայն, ընդհանուր/միասնական հողամասի չափը նշված է եղել 652 քառ.մ:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատող ընկերությունը Երևանի Անտառային փողոցում գնել է հողամաս, որի տրված կոորդինատների ստուգման ժամանակ պարզվել է, որ այն մասամբ մտնում է հարևան հողամասի մեջ, իսկ մյուս կողմից՝ հարևան մյուս հողամասն էլ մասամբ մտնում է կառուցապատողի հողամասի մեջ: Նման դեպքերի մասին հայտնել են 5 կառուցապատողներ: Որոշ դեպքերում հարևան հողամասերի տրված կոորդինատները մինչև 30-40 մ համընկնում են:
- ▶ **Դեպք 4** - Տեղորոշման ոչ ճիշտ կոորդինատների պատճառով միմյանց հետ համընկնում ոչ միայն հարևան (սահմանակից) հողամասեր, այլ նաև հողամասը և նրա մոտով անցնող ճանապարհը:

Կառուցապատման չափորոշիչների՝ կառուցապատման խտության, շենքերի ու շինությունների բարձրության, կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցության տարընկալումներ, տարբերակված կամ կամայական մոտեցումներ (17/50)

Բազմաթիվ կառուցապատող ընկերություններ հայտնել են, որ չնայած գոտևորման նախագծերի առկայությանը, դրանցով սահմանված կառուցապատման չափորոշիչները կիրառվում են անհասկանալի կերպով, օրինակ՝ կառուցապատման նույն գոտևում գտնվող տարբեր շենքերի համար տրվում են բարձրության (հարկայնության) և կառուցապատման մակերեսի տարբեր թույլտվություններ, շենքերի միջև հեռավորության պահպանման համար կիրառվում են տարբեր մոտեցումներ: Հաճախ այս երևույթներն այնքան բացահայտ և ակնհայտ դրսևորումներ ունեն, որ ակամայից առաջանում են համայնքապետարանի պաշտոնյաների կողմից այս կամ այն կառուցապատողին հովանավորելու կամ կոռուպցիոն գործարքների կասկածներ: Ստորև բերված մի քանի դեպքերը ասվածի ապացույցն են:

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատող ընկերությանը համայնքապետարանի պաշտոնյան տեղեկացրել է, որ կառուցապատողի նախատեսած տարածքում շենքերի շինարարության առավելագույն թույլատրելի հարկայնությունը պետք է լինի 6 հարկ՝ հղում անելով գոտևորման նախագծին: Այնինչ անմիջապես հարևանությամբ գտնվող՝ արդեն կառուցված և կառուցման փուլում գտնվող շենքերն ունեն 8 և ավել հարկեր: Այդ կարգավորումը կամ սահմանափակումը հիմնավորելու համար կառուցապատողին որևէ փաստաթղթային հիմք չի ներկայացվել: Մեկ այլ կառուցապատողի թույլ չեն տվել 16 հարկանի շենքի հարևանությամբ կառուցել մեկ այլ 16 հարկանի շենք՝ առանց որևէ հիմնավորման. թույլտվությունը տվել են 12 հարկի կառուցման համար: Սա է պատճառը, որ այսօր Երևանում կարելի է հանդիպել բազմաթիվ դեպքեր, երբ նույն փողոցի վրա հարևանությամբ գտնվող բազմաթիվ շենքեր ունեն տարբեր բարձրություն (հարկայնություն) (բերում են Վերին Անտառային փողոցի օրինակը):
- ▶ **Դեպք 2** - Կասկածելիորեն շատ են այն դեպքերը, երբ կառուցապատողների կառուցապատման հայտը մերժվել է կամ նախագիծն ուղարկվել է լրամշակման՝ նախագծով նախատեսված հարկերը ուղիղ 2 հարկով պակասեցնելու ցուցումով: Այսպես, մի կառուցապատող ներկայացրել է 19 հարկանի շենք կառուցելու հայտ, սակայն ստացել է 17 հարկի թույլտվություն: Մեկ ուրիշ կառուցապատողի Ծարավ Աղբյուրի փողոցում թույլ են տվել կառուցել 10 հարկանի շենք, այն դեպքում, երբ շրջակայքի բոլոր շենքերը 12 հարկանի են: Մեկ այլ կառուցապատող Մանուշյան փողոցում նախատեսել է կառուցել 6 հարկանի շենք, սակայն տվել են 4 հարկ կառուցելու թույլտվություն, ինչի պատճառով ներդրողը հրաժարվել է կառուցապատման նախագծի իրականացումից: Այս բոլոր կառուցապատողները համոզված են, որ իրենց նախագծերի վերաբերյալ կայացվել է կամայական որոշում, ընդ որում հստակ չէ, թե ովքեր են որոշում կայացնող պաշտոնյաները և ինչ հիմքով է նրանք շենքերը «2 հարկով կրճատում»: Կառուցապատողներն անգամ կատակում են, որ եթե իրենք իմանային, որ ինչ-որ մեկը նախագիծը մեխանիկորեն «2 հարկով կրճատելու» է, ապա իրենք ի սկզբանե իրենց նախագիծը կներկայացնեին 2 հարկով ավել, որի կրճատումից հետո կստանային իրենց ուղած հարկայնությունը:
- ▶ **Դեպք 3** - Շենքերի բարձրության (հարկայնության) նման՝ կամայական կամ անհասկանալի որոշումներ են կայացվում կառուցապատման մակերեսի (կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցության) վերաբերյալ: Այսպես, մի կառուցապատող ներկայացրել է 60% կառուցապատման հայտ, սակայն

առանց որևէ հիմնավորման նրան տվել են 30%-ի թույլտվություն: Մեկ ուրիշ կառուցապատող ներկայացրել է 60% կառուցապատման հայտ, սակայն ստացել է 40%-ի կառուցապատման թույլտվություն: Այս երկրորդ կառուցապատողը հայտնել է, որ նույն տարածքում կառուցապատման մակերեսի համար տարբեր ժամանակներում ցուցաբերվում են տարբեր մոտեցումներ: Մասնավորապես՝ սկզբնական ժամանակահատվածում, երբ կոնկրետ տարածքում կառուցապատման խտությունը դեռ շատ մեծ չէ, եղել են դեպքեր, որ կառուցապատողին տվել են մինչև 60% կառուցապատելու թույլտվություն: Հետագայում, կառուցապատման խտության մեծացմանը զուգահեռ, կառուցապատման մակերեսների ցուցանիշը աստիճանաբար նվազեցրել են՝ մինչև 30-40%: Սա համայնքապետարանի որոշ պաշտոնյաների կողմից բացարձակ կամայականության օրինակ է՝ գոտևորման նախագծի կամայական մեկնաբանության և կիրառության դրսևորում:

- ▶ **Դեպք 4** - Կառուցապատողների համար անհասկանալի են այնպիսի երևույթները, երբ գլխավորապես առանձնատներով (1-2 հարկանի տներով) կառուցապատված հատվածներում տալիս են բարձրահարկ շենքեր կառուցելու ՇԹ: Բերում են Գոգոլի փողոցի կամ Հին Արաբկիրի տարածքի օրինակները: Կառուցապատողները կասկածում են, որ Երևանի գլխավոր հատակագծով կամ գոտևորման նախագծով նման բան նախատեսված լինի, և հայտնում են հովանավորչության կամ կոռուպցիոն գործարքի հնարավորության մասին: Իսկ եթե անգամ դա այդպես չէ և առանձնատներով կառուցապատված հատվածներում թույլատրվում է բարձրահարկ շենքեր կառուցել, ապա դա համարում են գոտևորման նախագծի թերությունը, որն աղճատում է քաղաքի ճարտարապետական տեսքը:
- ▶ **Դեպք 5** - Բացարձակ խնդրահարույց է կառուցապատման խտության նկատմամբ վերահսկողության իրականացումը և ՇԹ-ների տրամադրման ժամանակ շենքերի միջև հեռավորության սահմանված նորմերի պահպանումը: Հաճախ կարելի է հանդիպել դեպքերի, երբ կոնկրետ հողամասի վրա կառուցված է շենք, որի սահմանները հասնում են մինչև հարևան դատարկ հողամասի սահմանին: Նման դեպքերում, հարևան հողամասի վրա շենք կառուցելու համար պետք է պահպանվի տարածություն՝ ի հաշիվ հենց այդ հողամասի: Մի քանի կառուցապատողներ նշել են, որ տարիներ շարունակ գործունեություն ծավալելով քաղաքաշինության բնագավառում, իրենք առ այսօր հստակ չգիտեն, թե քաղաքի որ հատվածում շենքերի միջև հեռավորության ինչպիսի չափորոշիչներ են սահմանված: Գիտեն միայն, որ դա կարող է ընկած լինել 6-24 մ-ի սահմաններում և համայնքային ինչ-որ պաշտոնյա կարող է այդ սահմաններում կամայական որոշում կայացնի:

Քաղաքաշինության բնագավառի մասնագետները խնդիրը բացատրում են նրանով, որ գոտևորման նախագծերի մեջ կառուցապատման չափորոշիչները սահմանված են ամբողջ տարածքի համար, առանց այս կամ այն հատվածի համար առանձին կոնկրետացման: Առանձին հատվածում կառուցապատման չափորոշիչների կիրառությունը մնում է համայնքապետարանի (Երևանում՝ Նաև վարչական շրջանի) պաշտոնյաների որոշման դաշտում, որոնք մասնագիտական և/կամ շահադիտական նկատառումներից ելնելով որոշում են, թե ինչպիսի կառուցապատման չափորոշիչներ կիրառել: Հաշվի առնելով, օրինակ, Երևանի տարբեր հատվածներում նույն փողոցի վրա հանդիպող կառուցապատման խայտաբղետության (իրար կողքի շենքերի խիստ տարբեր հարկերը (բարձրությունը), երեսպատման նյութերի գույնի և տեսակի տարբերությունները և այլն) բազմաթիվ դեպքերը, կարելի է ենթադրել, որ կառուցապատման չափորոշիչների կիրառության օղակում

մարդկային գործունեության ունի շատ մեծ դերակատարում, որն էլ իր հերթին, առաջացնում է կոռուպցիոն ռիսկեր:

Անճշտություններ գլխավոր հատակագծի մեջ (10/50)

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատող ընկերությունը 10 քաղաքացիներից գնել է նրանց 10 հողակտորները՝ նպատակով, որ դրանք հետագայում կմիավորի որպես մեկ գույքային միավոր և դրա վրա կկառուցի բազմաբնակարան շենք: Կադաստրի քարտեզներով այդ 10 հողակտորները գտնվում են հարևանությամբ և իրար կպած (սահմանակից): Հողերի ձեռքբերումից հետո, ՇԹ ստանալու փուլում, պարզվել է, որ Երևանի գլխավոր հատակագծում այդ հողակտորներից որոշներն իրար կպած (սահմանակից) չեն և նրանց միջև կա ինչ-որ ճանապարհ, որն իրականում գոյություն չունի:
- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատող ընկերությունը Լվովյան փողոցում գտնվող իր հողամասի վրա շենք կառուցելու համար բախվել է խնդիրների, քանի որ Երևանի գլխավոր հատակագծում հողամասի մոտոքի հետ կապված սխալ տեղաբաժանում է արվել: Նույն Լվովյան փողոցում մեկ այլ կառուցապատողի հողամասի վրա գլխավոր հատակագծով նախատեսված է ճանապարհ, որը ներկայումս գոյություն չունի և դժվար թե կառուցվի: Առհասարակ՝ մի քանի կառուցապատողներ նշել են, որ գլխավոր հատակագծով քաղաքի տարբեր հատվածներում նախատեսված են ճանապարհներ, սակայն դրանք ուղղակի գոյություն չունեն և հաճախ հենց հիմա կառուցապատման տակ են:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատող ընկերությունը գնել է բնակավայրի նպատակային նշանակության հողամաս՝ բնակելի կառուցապատման իրավունքով (ըստ գլխավոր հատակագծի), սակայն սեփականության վկայականը ստանալուց հետո պարզվել է, որ այն արդյունաբերական նշանակության է՝ մասնակի կառուցապատման իրավունքով: Մեկ այլ կառուցապատող գնել է հողամաս, որի նշանակությունը սեփականության վկայականում նշված է եղել որպես «բնակավայրի»: Սեփականության իրավունքի գրանցումից հետո՝ նոր սեփականության վկայականում հողամասի նշանակությունը նշված է եղել «ընդերքօգտագործման»:

Տեղեկատվության գաղտնիություն կամ պակաս (4/50)

Կառուցապատման նախագծեր իրականացնելիս կառուցապատողի համար խնդիրները սկսվում են ամենասկզբից, երբ քաղաքի որևէ հատվածում որևէ հողամաս գնելիս նա ոչ մի կերպ չի կարողանում ճշտել, թե տվյալ հողամասի վրա կառուցապատում իրականացնելու համար ինչպիսի չափորոշիչներ են սահմանված (խոսքը գնում է հիմնականում կառուցապատման մակերեսի և շենքի հարկայնության մասին): Մի քանիսը կարծիք են հայտնել, որ համայնքապետարանները և նրանց պատասխանատու պաշտոնյաները գլխավոր հատակագիծը կամ գոտևորման նախագիծը դիտավորյալ են «փակ պահում», որպեսզի ՇԹ-ներ տրամադրելիս շահադիտական նպատակներով ազդեցության լծակներ ունենան կառուցապատողների վրա:

Որոշ կառուցապատողները կարծիք են հայտնել, որ կան այլ՝ «արտոնյալ կամ հովանավորյալ կամ լավ կապեր ունեցող» կառուցապատողներ, որոնք հստակ գիտեն Երևանի գլխավոր հատակագիծը և գոտևորման նախագիծերով սահմանված կարգավորումները: Այստեղ տեղին է նշել, որ հետազոտված 45 կառուցապատողներից և 5 նախագծային կազմակերպություններից 10-ը նշել են, որ իրենց գործունեության մեջ քաղաքաշինական ծրագրային կամ տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հետ կապված որևէ խնդիր

չեն բախվում (այսինքն՝ վերոհիշյալ խնդիրները ներկայացվել են հետազոտված 40 կառուցապատողների կարծիքների և տեղեկությունների հիման վրա): Ուշագրավ է այն փաստը, որ այս 10 սուբյեկտների մեջ 5-ը նախագծային կազմակերպություններն են, այսինքն՝ հետազոտված բոլոր 5 նախագծային կազմակերպությունները գլխավոր հատակագծի և գոտևորման փաստաթղթերի հետ կապված խնդիրներ չեն տեսնում: Կարելի է մտածել, որ վերջիններս գործի և կուտակած փորձի բերումով, ինչպես նաև մասնագիտական առումով ավելի արհեստավարժ և իրազեկ հանրույթ են, ինչը նրանց օգնում է հեշտությամբ աշխատել քաղաքաշինական փաստաթղթերի հետ:

Թվարկված խնդիրների նկատմամբ առավել անպաշտպան են այն կառուցապատողները, որոնց սեփականատերերը կամ ներդրողները հայեր են՝ Մերձավոր Արևելքի երկրներից (հետազոտված հանրույթի մեջ կան կառուցապատողներ Սիրիայից և Իրանից): Նրանք Հայաստանում ՇԹ ստանալու ընթացակարգը անընդհատ համեմատում են իրենց երկրների հետ և շեշտում են, որ չնայած այնտեղ էլ կան խնդիրներ, սակայն գլխավոր հատակագծերի և կառուցապատման չափորոշիչները սահմանող փաստաթղթերը հասանելի են բոլորին, բացարձակ թափանցիկ են և կիրառվում են ստանդարտ կերպով, առանց տարբերակման և կամայականությունների: Բերում են Թեհրանի, Սպահանի և Հալեպի օրինակները, որտեղ ցանկացած կառուցապատող, իր նախագիծը մշակելիս, ի սկզբանե հստակ գիտի, թե բնակավայրի այս կամ այն տարածքում ինչպիսի շենք կարող է կառուցել, ընդ որում՝ դա իմանալու համար իրենք կարիք չունեն զնալ համայնքային տարբեր պաշտոնյաների մոտ, դիմեն տարբեր ծանոթների օգնությանը կամ այդ տեղեկությունը ստանալու համար գումար ծախսեն:

2.1.2 խնդիրների լուծման եղանակները

Ըստ կառուցապատողների՝ գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի կարգավորումների հետ կապված վերոհիշյալ խնդիրները լուծվել են գործող իրավակարգավորումների շրջանակներում: Ոչ մի կառուցապատող կոռուպցիոն գործարքների միջոցով որևէ հարց չի լուծել կամ չի կարողացել լուծել: Հատկանշական է, որ շատ կառուցապատողներ դժգոհել են, որ կոռուպցիայի բացակայությունը զգալիորեն դանդաղեցրել է ՇԹ ստանալու գործընթացը, նշելով նաև, որ կոռուպցիան փոխարինվել է այլ ծախսերով (սոր չափագրումներ, փոխհատուցումներ, փաստաթղթերի մեջ փոփոխությունների կատարման և իրավունքների գրանցման ծախսեր): Գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի կարգավորումների հետ կապված խնդիրների լուծման եղանակները շատ քիչ են: Որպես կանոն՝ կառուցապատողները համակերպվել և ընդունել են իրավասու մարմնի պահանջը/պայմանը, գործող իրավակարգավորումների շրջանակներում կատարել են համապատասխան փոփոխություններ (32/50): Սրանք հիմնականում այն դեպքերն են, երբ համայնքը կառուցապատողից պահանջել է փոխել կառուցապատման խտության, շենքերի ու շինությունների բարձրության (հարկայնության), կառուցապատման մակերեսի ցուցանիշները: Դեպքեր, որ կառուցապատողները չեն համաձայնվել իրավասու մարմնի կողմից ներկայացված/թելադրված կառուցապատման չափորոշիչների հետ և փորձել են դրանք վիճարկել դատական կարգով՝ չեն հանդիպել:

Գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների միջև եղած անհամապատասխանությունները, որպես կանոն, ուղղվում և վերացվում են: Կյո գործընթացը կառուցապատողներին արժենում է ժամանակի կորուստ և ծախսեր: Հողերի չափերի, սահմանների կամ նպատակային նշանակության ցանկացած ճշգրտում, այդ թվում՝

Նոր չափագրումներ, տվյալների գրանցումներ, փաստաթղթերի փոփոխություններ, կատարվում է կառուցապատողի հաշվին, թեպետ կառուցապատողը կապ չունի երկու պետական գերատեսչությունների տվյալների միջև տարբերությունների հետ:

Միայն մեկ դեպք է հանդիպել, երբ կառուցապատողը կարողացել է իրավասու մարմնի կողմից սկզբնապես իրեն «պարտադրված» հարկայնությունը փոխել և այն ավելացնել 2 հարկով: Հարկ է նշել, որ այդ փոփոխությունը կատարվել է արդեն շինարարության փուլում՝ նախագծում համապատասխան փոփոխություններ անելու և նոր նախագիծ հաստատելու միջոցով:

Բոլոր այն դեպքերում, երբ խնդիրը ոչ միայն համայնքի և կառուցապատողի միջև է, այլ նաև կառուցապատողի և իր հարևանների միջև (օրինակ՝ գլխավոր հատակագծով կամ կադաստրի քարտեզներով մեկի հողի սահմանները մտած է մյուսի մեջ), խնդիրները հիմնականում լուծվել են բանակցությունների միջոցով: Այս առումով՝ հանդիպել է 2 լուծում. ա) կամ կառուցապատողը համակերպվել է իր հողամասի ավելի փոքր չափերի հետ, բ) կամ էլ՝ փոխհատուցում է տվել հարևան հողամասի տիրոջը՝ իր և նրա հողամասերի «հատվող» հատվածը ստանալու համար: Բոլոր դեպքերում խնդիրները լուծվել են ի հաշիվ կառուցապատողի՝ նրա ժամանակի և ծախսերի հաշվին:

Այն մի քանի դեպքերում, երբ կառուցապատողներն իմացել կամ պարզել են, որ գլխավոր հատակագծով իրենց հողամասի միջով նշված է կամ նախատեսված է ճանապարհ, կառուցապատողները հրաժարվել են շինարարության նախագծի իրականացումից:

2.2 ՀՈՂԱՅԻՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՁԵՌՔԵՐՄԱՆ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐ

2.2.1 Հողերի ձեռքբերման հետ կապված հարցեր

Կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար կառուցապատողները գնում են հողամասեր՝ երկու աղբյուրներից՝ պետությունից/համայնքից կամ մասնավոր անձանցից (ֆիզիկական կամ իրավաբանական): Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ կառուցապատողների բացարձակ մեծամասնությունը հողեր են գնում մասնավորներից: Այսպես, իրենց նախագծերի իրականացման համար մասնավորից հողեր են գնել հետազոտված 45 կառուցապատողներից 43, իսկ պետությունից/համայնքից՝ ընդամենը 6-ը: Այս երևույթն, ըստ կառուցապատողների, ունի տարբեր բացատրություններ.

- ▶ Բնակավայրերի, մասնավորապես Երևանի տարածքում, պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասեր կամ չկան, կամ էլ՝ շատ քիչ են: Խոսքը գնում է այնպիսի հողամասերի մասին, որոնք կառուցապատման տեսանկյունից շուկայական և կոմերցիոն արժեք են ներկայացնում. ունեն հարմար տեղադիրք, որի վրա կառուցվող շենքը կարող է պահանջարկ ունենալ պոտենցիալ գնորդների շրջանում:
- ▶ Երևան համայնքի կողմից վաճառքի են հանվում հիմնականում քաղաքի ծայրամասերում գտնվող ամայի հողատարածքներ: Այդպիսի հողատարածքները, եթե ինչ-որ չափով հարմար են մասնավոր առանձնատների շինարարության համար, ապա անհարմար են բազմաբնակարան շենքերի կառուցման համար: Նոր յուրացվող հողատարածքներում բազմաբնակարան շենքերի կառուցման գլխավոր

անհարմարությունը կայանում է կրթական, առողջապահական, մշակութային, մարզական ենթակառուցվածքների բացակայության մեջ, որոնք ձևավորվում են շատ դանդաղ և շատ ուշ (5-10 տարի հետո)՝ մինչև պահանջարկը չհասնի ինչ-որ կրիտիկական կետի:

Նշվածից բացի՝ կան այլ առանձնահատկություններ ևս, որոնք կառուցապատողներին դրդում են հողամասեր գնել հիմնականում մասնավորներից:

2.2.1.1 Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ձեռքբերում

Ինչպես նշվեց, հետազոտված 45 կառուցապատողներից միայն 6-ն ունեն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ձեռքբերման փորձ: Խոսքը գնում է աճուրդային կարգով հողամասերի օտարման կամ մրցույթով կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու մասին⁵: Այս կառուցապատողները նշել են, որ, ընդհանուր առմամբ, գործընթացի միջով անցել են առանց խնդիրների: Պետք է, սակայն, նկատի ունենալ, որ հողերի աճուրդներին մասնակցելու համար կառուցապատողները հիմնականում համայնքային տարբեր պաշտոնյաների հետ նախապես քննարկում և համաձայնեցնում են հողերի ձեռքբերման պայմանները, ինչի արդյունքում աճուրդի անցկացումը ստանում է ձևական բնույթ: Խորհրդատուն դժվարանում է գնահատել, թե ինչ մասշտաբ ունի այս երևույթը, կարելի միայն արձանագրել, որ նշված 6 կառուցապատողներից 3-ը այդպիսի տեղեկություն են փոխանցել: Ըստ կառուցապատողների՝ նախնական պայմանավորվածությամբ հողամասերի աճուրդին մասնակցելը կարող է իր մեջ պարունակել կոռուպցիոն ռիսկ, օրինակ՝ հողամասի աճուրդով ձեռքբերման գնից բացի կառուցապատողը կարող է նաև վճարել որևէ համայնքային պաշտոնյայի՝ հողամասի գնման գործընթացում իրեն աջակցելու համար: Բայց այս ենթադրությունը կառուցապատողներն անում են առանց փաստեր նշելու կամ խուսափում են դրա ներկայացումից:

Ի տարբերություն մասնավորից հողերի ձեռքբերման գործարքի՝ համայնքից հողամասի ձեռքբերումն ունի մի առավելություն՝ դա գործարքի փաստաթղթերի փաթեթի մեջ մի քանի կարևոր փաստաթղթերի ստացումն է: Մասնավորապես՝ աճուրդային կարգով հողամասի օտարման ժամանակ գնորդը ստանում է. ա) օտարման պայմանագրի նախագիծը, բ) հողամասի հատակագծի նախագիծը, գ) քաղաքաշինական գործունեության համար նախատեսվող հողամասերի համար՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի նախագիծը (օրենքով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված քաղաքաշինական, բնապահպանական և այլ բնույթի պահանջների և սահմանափակումների, ելակետային տվյալների ու տեխնիկական պայմանների ամրագրմամբ, այդ թվում՝ հողամասի նկարագրությունը (կողմնորոշումը, թեքությունը, բարեկարգման վիճակը, հաղորդակցուղիների և իրացման ենթակա կառույցների առկայությունը), շինարարության սկզբի և ավարտի ժամկետները), կամ պետական սեփականություն կամ համայնքի սեփականությունը հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարելիս ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը կցվում է հողամասը կառուցապատման նպատակով տրամադրելու մասին որոշմանը: Հետազոտված կառուցապատողներից միայն

⁵ ՀՀ Կառավարության 12.04.2001թ.-ի «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» N 286 որոշում

երկուսն են այս մասին խոսել՝ այն դեպքում, երբ շատերը բողոքում էին, որ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված քաղաքաշինական պահանջների և սահմանափակումների մասին տեղեկությունները բաց չեն, ինչն էլ տեղիք է տալիս համայնքային պաշտոնյաների կողմից տարաբնույթ կամ կամայական որոշումների կայացմանը:

Նախորդ երկու ենթաբաժիններում ներկայացվածը վերաբերում է այն դեպքին, երբ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման նախաձեռնությունը բխում է համայնքից: Կա նաև մի հակառակ գործընթաց, երբ կառուցապատողներն իրենք են դիմում համայնքին՝ այս կամ այն հողամասը աճուրդով կամ ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարեն իրենց: Նման դեպքերում, ըստ կառուցապատողների, իրավասու մարմինն իրեն հիմնականում պահում է ոչ կառուցողական՝ մերժելով կառուցապատողների դիմումը կամ հողամասի համար առաջարկելով անհարկի բարձր գներ: Մի կառուցապատող բերել է հետևյալ օրինակը.

▶ *Դավիթաշենի երիտասարդական համալիրի հողամասից մինչև մայրուղի ավելի քան 11 մետր է: Իրենք դիմել են համայնքապետարան, որպեսզի այդ հողամասը ուղղակի վաճառքի եղանակով տրամադրեն իրենց: Կառուցապատողը նպատակ է ունեցել այդ հողակտորն իր ամբողջ տարածքի հետ միասին բարեկարգել և թողնել որպես կանաչ գոտի, որպեսզի հետագայում այլ անձինք չգնեն այն՝ ինչ-որ օբյեկտ(ներ) կառուցելու նպատակով: Սակայն համայնքի գլխավոր ճարտարապետը պնդել է, որ այդ փոքր հողակտորի օտարումը կապմակերպվի աճուրդով, որի հետևանքներն ուղղակի անկանխատեսելի են՝ կարող են հայտնվել այլ հավակնորդներ՝ կոմերցիոն նպատակով այդ հողամասը օգտագործելու համար:*

2.2.1.2 Մասնավորի սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ձեռքբերում

Մասնավորից հողամասի ձեռքբերումն անհամեմատ ավելի պարզ գործընթաց է, քան համայնքից հող ձեռքբերելը: Բուն առքուվաճառքի գործընթացն օրենսդրությամբ հստակ կարգավորված է, կադաստրի ծառայությունները վերջին տարիներին մեծապես ավտոմատացված և թվայնացված են: Դա է հիմնականում պատճառը, որ մասնավորից հողամասերի ձեռքբերման փորձ ունեցող 43 կառուցապատողները համերաշխորեն հաստատել են, որ բուն առքուվաճառքի գործընթացի մեջ որևէ խնդրի չեն բախվել, որպես գլխավոր առավելություն՝ նշելով առքուվաճառքի գործարքի անհամեմատ ավելի մեծ արագությունը. այն տևում է օրեր՝ համեմատած համայնքից հողամասի ձեռքբերման գործընթացի տևողության հետ, որը տևում է ամիսներ:

Միակ խնդիրը, որը հաճախակի հանդիպում է՝ կապված է հողամասերի չափերի և տեղորոշման կոորդինատների անճշտությունների հետ, որոնք մինչև հողամասի առքուվաճառքի գործարքը լուծում են պահանջում: Նշված 43 կառուցապատողներից 8-ը նշել են, իրենց կողմից ամենավերջին ձեռքբերված հողամասերում եղել են սահմանների ճշգրտման խնդիրներ: Կառուցապատողներից ստացված տեղեկություններից կարելի է հասկանալ, որ հողամասերի սահմանների անճշտություններն առաջացել են երկու հիմնական պատճառներով. ա) կադաստրի կողմից նախկինում կատարված սխալ/ոչ ճիշտ չափագրումներ, բ) հողամասի սեփականատերերի կողմից իրենց հողամասի սահմանների կանխամտածված/ապօրինի փոփոխություններ (սահմանային կետերի տեղաշարժ, ցանկապատում, հողազավթում և այլն): Այս խնդիրը, սովորաբար, լուծվում է նոր

չափագրումների, հողամասերի տեղորոշման նոր կոորդինատների ստացման և դրանց հիման վրա անշարժ գույքի կադաստրում փոփոխություններ անելու միջոցով:

Մասնավորից հողամասի ձեռքբերման ռիսկային կողմն այն է, որ հաճախ կառուցապատողները չգիտեն, թե համայնքի գլխավոր հատակագծով կամ գոտևորման նախագծով ինչպիսի քաղաքաշինական, բնապահպանական և այլ բնույթի պահանջներ ու սահմանափակումներ են նախատեսված տվյալ հողամասի վրա կառուցապատում իրականացնելու համար: Բայց, ինչպես կարելի է հասկանալ կառուցապատողների պատասխաններից, այս խնդիրը սուր էր տարիներ առաջ: Հիմա կառուցապատողները, նախքան հողամասի առքուվաճառքի գործարքը, իրենց նախաձեռնությամբ պարտադիր կերպով հողամասի վերաբերյալ տվյալներ են ճշտում համայնքապետարանից և կադաստրից:

2.2.2 Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների հետ կապված հարցեր

Հողային օրենսգրքի⁶ (այսուհետ՝ ՀՕ) 60-րդ հոդվածը սահմանում է պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի տեսակները, որոնք չեն կարող սեփականության իրավունքով փոխանցվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց: Այդ հողերից են պատմական և մշակութային արժեքների օբյեկտները, բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողերը (հրապարակներ, փողոցներ, զբոսայգիներ, պուրակներ, լողափեր և այլն), ջրային օբյեկտների և ավազանների առափնյա շերտերը և այլն:

Կառուցապատողները, երբեմն, ստիպված մտնում են հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխության գործընթացի մեջ, քանի որ իրենց հողամասն ընկնում է ՀՕ 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի տեսակների մեջ: Սույն հետազոտության շրջանակներում հետազոտված 45 կառուցապատողներից 6-ն ունեն այդպիսի փորձ: ՀՕ 60-րդ հոդվածի հետ կապված խնդիրները և դրանց լուծումները տարբեր են, կախված դեպքի առանձնահատկություններից: Ստորև բերված մի քանի օրինակները ավելի հստակ պատկերացում են տալիս այդ խնդիրների մասին:

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատողը ցանկություն է հայտնել գնել մի հողամաս, որն ըստ համայնքապետարանի՝ հանդիսանում է «կանաչ գոտի»՝ ընդհանուր օգտագործման տարածք: Սակայն հողամասի օտարման գործարքը կատարվել է համայնքապետարանը, որպեսզի հողամասը «դուրս բերի» ՀՕ 60-րդ հոդվածի սահմանափակման դաշտից՝ կատարել է հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխություն, որից հետո այն օտարել է կառուցապատողին: Նախաձեռնելով հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթաց, համայնքապետարանը կառուցապատողից ոչ պաշտոնական ձևով պահանջել է համայնքին նվիրել փողոցային սանիտարական մաքրման «Կամապ» մակնիշի փողեկույ մեքենա՝ գործընթացը արագացնելու համար: Դեպքը վերաբերվում է նախորդ իշխանության ժամանակահատվածին (մոտավորապես 2017թ.-ի վերջի իրադարձություն է): Ըստ կառուցապատողի՝ սկզբից իրենք հակված էին բավարարել այդ պահանջը, բայց քանի որ այդ գործընթացի տևողության վերաբերյալ ոչ մի պաշտոնյա որևէ հստակ ժամկետ չի նշել, կառուցապատողը հրաժարվել է կոռուպցիոն

⁶ ՀՀ Հողային օրենսգիրք, 02.05.2001թ. No ՀՕ-185

գործարքից: Արդյունքում հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացն իրականացվել է «օրենքով սահմանված կարգով» և տևել է մոտ 1.5 տարի:

- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատողը Հայաստանի էլեկտրական ցանցերից (այսուհետ՝ ՀԷՑ) գնել է վերջինիս սեփականության իրավունքով պատկանող հողատարածք, որի վրա կառուցված է եղել ենթակայան: Կողմերը եկել են համաձայնության, որ ՀԷՑ-ն այդ հողամասը վաճառում է կառուցապատողին, իսկ վերջինս պարտավորվում է ՀԷՑ-ի համար կառուցել ստորգետնյա ենթակայան: Հողամասի առքուվաճառքի պետական գրանցման պահին պարզ է դարձել, որ այդ հողամասն ընկնում է 60-րդ հողվածի սահմանափակումների տակ: Կառուցապատողը ստիպված է եղել իր ծախսերով կատարել հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխություն: Այս գործընթացում կառուցապատողը բախվել է կադաստրի և մյուս ներգրավված գերատեսչությունների աշխատակիցների բացարձակ անգործության հետ: Կառուցապատողի հաճախակի և հետևողական միջամտությունների արդյունքում հնարավոր է եղել հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացն ավարտին հասցնել 6 ամսվա ընթացքում, մինչդեռ դա կարելի էր անել 1.5 ամսում: Դա էլ հնարավոր է եղել այն բանի արդյունքում, որ կառուցապատողը կադաստրի և մյուս ներգրավված գերատեսչությունների աշխատակիցների վրա ներազդելու համար դիմել է տարբեր ծանոթների և գործընկերների աջակցությանը: Այս պատմության մեջ անգործության և բյուրոկրատական քաշքշուկներ ստեղծելու մեջ հատկապես աչքի է ընկել ՀՀ Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պաշտոնյան:

- ▶ **Դեպք 3** - Մի շարք կառուցապատողներ ՀՕ 60-րդ հողվածի սահմանափակումների պատճառով չեն կարողացել իրականացնել հողամասի առքուվաճառքի գործարքը: Մասնավորապես՝ մի կառուցապատող նպատակադրվել է Սևանում գնել հողամաս: Գործարքի նախապատրաստման փուլում միասնական տեղեկանք վերցնելուց հետո նոր պարզել են, որ տվյալ հողամասի նպատակային նշանակությունը հատուկ պահպանվող տարածք է, ինչի պատճառով գործարքը չի կատարվել: Մեկ այլ կառուցապատող նպատակ է ունեցել գնել մասնավորին (ֆիզիկական անձի) պատկանող մի հողամաս, որը, պարզվել է՝ հանդիսանում է պատմամշակութային արժեքի օբյեկտ: Արդյունքում կառուցապատողը նախընտրել է հողամասը չգնել, քան «մտնել» դրա նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացի մեջ:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ ՀՕ 60-րդ հողվածի սահմանափակումները ոչ միշտ են խստորեն պահպանվում: Հաճախ գտնվում են տարբերակներ՝ դրանք շրջանցելու:

2.2.3 Հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության հետ կապված հարցեր

Կառուցապատողների համար հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության⁷ անհրաժեշտությունն ի հայտ է գալիս այն դեպքում, երբ հողամասի ներկա նշանակությունը խոչընդոտ է հանդիսանում նրա վրա կոնկրետ տիպի կառուցապատում իրականացնելու համար: Օրինակ՝ եթե կառուցապատողը ցանկանում է կառուցել բազմաբնակարան բնակելի

⁷ ՀՀ Կառավարության 29.12.2011թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (բնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի N 609-Ն ու 2010 թվականի մարտի 4-ի N 208-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 1920-Ն որոշում, ՀՀ Կառավարության 02.04.2015թ.-ի «ՀՀ կառավարության 2011 թվականի դեկտեմբերի 29-ի N 1920-Ն որոշման մեջ լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» թիվ 412-Ն որոշում

շենք, ապա հողամասի նպատակային նշանակությունը պետք է լինի «բնակավայրի», իսկ հողատեսքը կամ գործառնական նշանակությունը՝ «բնակելի կառուցապատման»: Եթե տվյալ հողամասը այլ նպատակային նշանակության է, օրինակ՝ գյուղատնտեսական կամ արտադրական, ապա պետք է կատարվի նպատակային նշանակության փոփոխություն:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ հողերի նպատակային նշանակության փոփոխությունը բյուրոկրատական խոչընդոտներով առավել հազեցած և ժամանակատար գործընթացն է: Հետազոտված 45 կառուցապատողներից և 5 նախագծային կազմակերպություններից 22-ը նշել են, որ իրենց գործունեության ընթացքում կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար կատարել են հողամասի նպատակային նշանակության առնվազն մեկ փոփոխության գործողություն: Ըստ նրանից ստացված տեղեկությունների՝ այս գործընթացում գլխավոր խնդիրը միմյանց փոխկապակցված երկու ենթախնդիրներ են. ա) գործընթացի ոչ խելամիտ երկար տևողությունը (1 1/22), և բ) անհարկի բյուրոկրատիան (8/22):

Հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխության ձգձգումները պայմանավորված են նրանով, որ հարցի լուծումը բազմափուլ է և դրանում ներգրավված են բազմաթիվ պետական կառավարման մարմիններ: Նախքան համայնքի ավագանու հաստատմանը ներկայացնելը՝ առանձին հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության նախագիծը համայնքի ղեկավարը ներկայացնում է ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե (լիազոր մարմին)՝ համաձայնեցման: Լիազոր մարմինն ուսումնասիրում է փաստաթղթերը և իր կողմից առարկություններ չունենալու դեպքում դրանք ներկայացնում է ՀՀ վարչապետի որոշմամբ ստեղծված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի մշակման աշխատանքները համակարգող միջգերատեսչական հանձնաժողովին՝ եզրակացություն ստանալու համար: Միջգերատեսչական հանձնաժողովի կազմում են ՀՀ բոլոր նախարարությունները, կադաստրի կոմիտեն, ՀՀ ոստիկանությունը, ինչպես նաև միջգերատեսչական հանձնաժողովի կազմում ընդգրկված հասարակական կազմակերպություններ: Միայն միջգերատեսչական հանձնաժողովի դրական եզրակացության պարագայում համայնքի իրավասու մարմինը կարող է ընդունել հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության որոշում: Կառուցապատողները վստահ են, որ նման բյուրոկրատիան տեխնիկապես հնարավորություն չունի աշխատելու օպերատիվ և համակարգված: Այդ պատճառով էլ հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխությունները դարձել են խիստ ժամանակատար գործընթաց: Խորհրդատուն վերլուծել է հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխության 22 կառուցապատողների դեպքերը և ստացել է դրանց տևողության ամփոփ տվյալները.

Հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացի տևողությունը	Կառուցապատողների թիվը (ընդամենը՝ 22)
Մինչև 2 ամիս	▶ 3 կառուցապատող
3-4 ամիս	▶ 5 կառուցապատող
5-6 ամիս	▶ 7 կառուցապատող
7-8 ամիս	▶ 3 կառուցապատող
9-10 ամիս	▶ 1 կառուցապատող
11 ամիս և ավելի	▶ 3 կառուցապատող

Բացի այն, որ հողամասերի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացը տևում է երկար, կառուցապատողները բախվում են դրա հետ կապված մեկ այլ խնդրի ևս. նրանք պարզապես գաղափար չունեն, թե երբ կավարտվի այդ գործընթացը՝ 3, 6 թե 10 ամսից: Դա էապես խանգարում է կառուցապատման աշխատանքների պլանավորմանը, որը մեծապես կախված է տարվա սեզոններից:

Կառուցապատողները նշում են, որ իրենք որևէ կերպ չեն կարողանում ազդել հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացի վրա՝ այն արագացնելու առումով: Չկա մի կոնկրետ մարդ/պաշտոնյա, որը պատասխանատվություն է կրում այդ գործընթացի համար և որի հետ «աշխատելով» (նկատի ունեն՝ նվեր/կաշառք տալով) կարելի կլիներ գործընթացը արագացնել: Հարցի լուծումը ցրված է տարբեր գերատեսչությունների մեջ և հնարավոր չի պարզել, ով որտեղ և ինչ խնդիր կարող է տեսնել կառուցապատողի թղթերի մեջ: Շատերը հիշում են, որ նախկինում (նկատի ունեն նախորդ իշխանության ժամանակ) էլ էր այդպես, բայց կային կոնկրետ մարդիկ, որոնք գումարի դիմաց գործերը շատ օպերատիվ կազմակերպում էին: Ըստ կառուցապատողների՝ պաշտոնյաները հիմա կաշառք չեն վերցնում, բայց նաև չեն աշխատում:

2.2.4 Հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության հետ կապված հարցեր

Հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը⁸ մի փոքր ավելի պարզ գործընթաց է և ավելի քիչ խնդրահարույց՝ համեմատած նպատակային նշանակության փոփոխության հետ: Հատկապես այն հեշտ գործընթաց է, եթե հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխությունը պետք է տեղի ունենա առանց հողի նպատակային նշանակության փոփոխության: Այդ դեպքում հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխությունը հարցի հիմնական իրավասու մարմինը համայնքի ղեկավարն է: Հարցի լուծումը (առանց հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության) տեղափոխվում է քաղաքաշինության կոմիտե և միջգերատեսչական հանձնաժողով, եթե կառուցապատումը նախատեսվում է իրականացնել, օրինակ՝ բարձր և բարձրագույն ռիսկայնության աստիճանի (IV և V կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների կառուցման համար նախատեսված տարածքներում կամ ամռնվում են ՀՕ 60-րդ հոդվածով սահմանված հողերին:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ այն դեպքերում, երբ հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը ընթացակարգերով չի հասնում քաղաքաշինության կոմիտե և միջգերատեսչական հանձնաժողով, ապա հիմնականում խնդիրներ չեն առաջանում: Հատուկենտ դժգոհությունները կապված են հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության գործընթացի տևողության հետ, երբ հարցի լուծումը ձգվել է մինչև 4-6 ամիս:

Բոլոր այն դեպքերում, երբ հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը պետք է համաձայնեցվի քաղաքաշինության կոմիտեի հետ, և եթե վերջինս էլ հարցը

⁸ ՀՀ Կառավարության 29.12.2011թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (քնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման կարգը հաստատելու և ՀՀ Կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի N 609-Ն ու 2010 թվականի մարտի 4-ի N 208-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» թիվ 1920-Ն որոշում, ՀՀ Կառավարության 23.07.2015թ.-ի «Հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի (տարածական պլանավորման փաստաթղթերի) բացակայության դեպքերում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման և հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության կարգը հաստատելու և ՀՀ Կառավարության 1998 թվականի հուլիսի 30-ի N 479 որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 828-Ն որոշում

ներկայացնում է միջգերատեսչական հանձնաժողովի քննարկմանը և համաձայնեցմանը, ապա ի հայտ են գալիս բոլոր այն խնդիրները (բյուրոկրատական քաշքշուկներ, գործընթացի տևողության երկարում), որոնք ներկայացվեցին նախորդ բաժնում (2.2.3 *Հողերի նպատակային նշանակության փոփոխության հետ կապված հարցեր*):

2.3 ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅԱՆ (ՃԱՐՏԱՐԱԴԵՏԱՎԱՏԱԿԱԳԾԱՅԻՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԻ) ՍՏԱՑՈՒՄ

2.3.1 ՃՀԱ ստանալը

Կառուցապատման նախագծի իրականացման առաջին ընթացակարգային հարցը համայնքի իրավասու մարմնից նախագծման թույլտվություն կամ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանք (այսուհետ՝ ՃՀԱ) ստանալն է⁹: Դա մի փաստաթուղթ է, որը սահմանում է քաղաքաշինական գործունեության տվյալ օբյեկտին ներկայացվող նախագծման պարտադիր պահանջները, պայմաններն ու սահմանափակումները՝ հիմք ընդունելով համայնքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի (գլխավոր հատակագիծ, գոտևորման նախագիծ) պահանջները: Կառուցապատողները ՃՀԱ ստանալու համար հայտ են ներկայացնում իրավասու մարմնին, որը համայնքի ղեկավարն է, իսկ Երևան քաղաքի դեպքում՝ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ նաև վարչական շրջանների ղեկավարները, որի ղեկավարած տարածքի վարչական սահմաններում է գտնվում կառուցապատվող անշարժ գույքը:

Կառուցապատում իրականացնելու նպատակով պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերը հրապարակային սակարկությունների միջոցով օտարելու, կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու կամ ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարելու դեպքում կառուցապատվող հողամասի ՃՀԱի նախագիծն ընդգրկվում կամ կցվում է ՀՀ ՀՕ-ով սահմանված համապատասխան ընթացակարգերի համար նախատեսված փաստաթղթերի կազմում:

Մասնավորից հողամասերի ձեռքբերման դեպքում փաստաթղթերի կազմում ՃՀԱ չկա և կառուցապատողները այն պետք է ստանան հետո՝ առանձին ընթացակարգով: Հենց այս պարագայում է, որ կառուցապատողների՝ ՃՀԱ ստանալու հայտերը համայնքի իրավասու մարմնի կողմից երբեմն մերժվում են՝ հետևյալ հիմնական պատճառներով. ա) հայտում ամրագրված են այնպիսի ցուցանիշներ (պայմաններ), որոնք հակասում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի կամ քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային և այլ նորմատիվ փաստաթղթերի պահանջներին, բ) ներկայացվող փաստաթղթերը պարունակում են սխալ կամ ոչ լիարժեք տեղեկություններ, գ) մատակարար կազմակերպությունների կողմից տեխնիկական պայմանների տրամադրման վերաբերյալ հիմնավորված մերժման դեպքում:

⁹ ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

2.3.1.1 ԳՅԱ ստանալու հետ կապված խնդիրները

Հետազոտված 50 կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից 24-ը նշել են, որի իրենց փորձում կան դեպքեր, երբ ԳՅԱ ստանալու իրենց հայտը մերժվել է: Մյուս 26-ը նման խնդրի հետ չեն առնչվել: ԳՅԱ ստանալու հայտերի մերժման պատճառները տարբեր են: Նշված 24 կառուցապատողներից 19-ը հետագայում իրենց ԳՅ ստանալու հայտում արել են փոփոխություններ (շտկումներ և ուղղումներ՝ համաձայն համայնքի կողմից ներկայացված առաջարկների և դիտողությունների), որից հետո նրանց տրվել է նախագծման թույլտվություն: 5 կառուցապատողների խնդիրները լուծում չեն ստացել, դրանք կա՛մ ընթացքի մեջ են, կա՛մ դատական գործընթացում են, կա՛մ էլ նախագծերը չեղարկվել են:

ԳՅԱ ստանալու հետ կապված կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների հիմնական դժգոհությունը կայանում է իրավասու մարմնի կողմից իրենց նկատմամբ անհավասար և ոչ ստանդարտ մոտեցում ցուցաբերելու մեջ: ԳՅԱ ստանալու հայտերը հաճախ մերժվում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման կամ քաղաքաշինական նորմատիվ փաստաթղթերի չհամապատասխանելու պատճառաբանությամբ, մինչդեռ նույն տարածքում կան շենքեր, որոնք ևս նույն պատճառաբանությամբ չպետք է կառուցվեին: Ստորև ներկայացված են ԳՅԱ ստանալու հայտերի մերժման հիմնական պատճառները և դեպքերը:

Կառուցապատման նախագծի բարձրության (հարկայնության) առաջարկը չի ընդունվել (10/24)

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատող ընկերության ԳՅԱ ստանալու հայտը մերժվել է առաջարկվող հարկերի թվի պատճառով, մինչդեռ հարկանությանը կառուցված շենքերը 2 հարկով ավելին են, քան իրենց առաջարկած բարձրությունը: Այս հանգամանքը համայնքապետարանը որևէ կերպ հաշվի չի առել և չի բացատրել մերժման հիմքերը, և պնդել է, որ կառուցապատողը փոխի իր հայտի ցուցանիշները՝ նվազեցնելով հարկերի թիվը: Մեկ այլ կառուցապատող դիմել է 4 հարկանի շենք կառուցելու առաջարկով, բայց հայտը մերժել են՝ պատճառաբանելով, որ տվյալ գոտում թույլատրելի հարկայնությունը կազմում է 3 հարկ: Երկու դեպքում էլ կառուցապատողները ստիպված փոխել են իրենց նախագծի հարկայնությունը և ստացել է ԳՅԱ: Երկրորդ դեպքում (4-ից 3 հարկ սարքելը) ԳՅԱ-ի ստացումը տևել է 6 ամիս:
- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատող ընկերությունը ԳՅԱ ստանալու հայտում նախատեսել է 8 հարկանի շենքի կառուցում: Իրավասու մարմինը մերժել է հայտը՝ պատճառաբանելով, որ տվյալ գոտում թույլատրելի հարկայնությունը կազմում է 4 հարկ: Արդյունքում կառուցապատողը հրաժարվել է նախագծի իրականացումից: Հետազոտված կառուցապատողների կազմում կան ևս 2 ընկերություններ, որ իրենց ուղած հարկայնությունը չստանալու պատճառով հրաժարվել են իրենց նախագծերի իրականացումից:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատողը նախատեսել է կառուցել 8 հարկանի շենք, որից վերջին 2 հարկերը պետք է կառուցված լինեին թեթև կոնստրուկցիաներից: ԳՅԱ-ի հայտը մերժել են և առաջարկել են կառուցել 7 հարկանի շենք, որի հարկերից վերջինը՝ թեթև կոնստրուկցիաներով: Կառուցապատողը ստիպված փոխել է իր նախագծի հարկայնությունը և ստացել է ԳՅԱ:

- ▶ **Դեպք 4** - Կառուցապատողի ընկերության ՃՀԱ ստանալու հայտը անհիմն կերպով մերժել են՝ առաջարկելով կառուցել շենք՝ 5 հարկից ոչ ավել բարձրությամբ: Կառուցապատողին ոչ ֆորմալ (բանավոր) կերպով բացատրել են, որ հարևանությամբ գտնվում են «որոշ ապրեցիկ մարդկանց» առանձնատներ և նրանց տների հարևանությամբ 5 հարկից ավել կառուցապատում թույլ չեն կարող տալ:
- ▶ **Դեպք 5** - Կառուցապատողի ընկերության ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժել են այն պատճառաբանությամբ, որ նախատեսված տարածքը կառուցապատված է առանձնատներով: Իրավասու մարմինն առաջարկել է կառուցել ոչ ավել, քան 5 հարկանի շենք: Սակայն կառուցապատողի հողամասի անմիջական հարևանությամբ վեր է խոյանում 16 հարկանի շենք: Կառուցապատողը ստիպված փոխել է իր նախագծի հարկայնությունը և ստացել է ՃՀԱ: Ըստ կառուցապատողի՝ հենց այսպիսի «անսկզբունք» թույլտվությունների արդյունքում է, որ քաղաքում ձևավորվել են խիստ տարբեր բարձրությամբ շենքերով կառուցապատված փողոցներ, որոնք տգեղ են և անճաշակ:

ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժվել է՝ պատճառաբանությամբ, որ հայտում ամրագրված ցուցանիշները (պայմանները) հակասում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի պահանջներին (9/24)

Այս շարքում կառուցապատողների մեծ մասն ընդունել է, որ իրենց հայտերը մերժվել են արդարացիորեն, քանի որ հայտում ներառված են եղել ոչ ճիշտ ցուցանիշներ, եղել են վրիպակներ: Իրենք ուղղել են այդ ցուցանիշները և հաջորդ դիմումով ստացել են ՃՀԱ: Այն փոքրաթիվ կառուցապատողները, որոնք դժգոհ են ՃՀԱ ստանալու հայտի մերժումից, խնդիրներ են ունեցել հիմնականում կառուցապատման մակերեսի և խտության հետ: Ստորև բերված են մի քանի օրինակներ:

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատող ընկերության ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժվել է՝ այն պատճառով, որ իբր չի պահպանվել հարևան շենքից նվազագույն հեռավորության պայմանը: Մերժման համար իրավասու մարմինը հիմք է ընդունել կադաստրային քարտեզի տվյալները: Իրականության մեջ, սակայն, կառուցապատողը ապահոված է եղել այդ հեռավորությունը: Խնդրի լուծման համար կառուցապատողը ստիպված է եղել կատարել նոր չափագրություն, դրա հիման վրա փոփոխություններ կատարվել տարածական պլանավորման փաստաթղթերում, որից հետո տվել է ՃՀԱ ստանալու նոր հայտ և միայն որից հետո կարողացել է ստանալ նախագծման թույլտվություն:
- ▶ **Դեպք 2** - ՃՀԱ ստանալու մի շարք կառուցապատողների հայտերը մերժվել են կայանատեղերի պահանջվող մակերեսը չապահովելու, էսքիզային նախագիծ չներկայացնելու (չնայած՝ այս փուլում դա պարտադիր չէ), կառուցապատման պահանջվող մակերեսը չապահովելու պատճառաբանությամբ:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատողի հայտը մերժվել է պատճառաբանությամբ, որ նրա նախագծի և շրջակա կառուցապատումների միջև առկա է արտաքին տեսքի անհամապատասխանություն: Կառուցապատողին ստիպել են կատարել հայտի ցուցանիշների փոփոխություններ:

ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժվել է կառուցապատման նախագծի իրականացման աննպատակահարմարության հիմքով (5/24)

Այս կառուցապատողներից շատերը չգիտեն, թե որն է իրական պատճառը, որ իրենց հայտերը մերժվել են: Նրանց համար պարզ չէ, թե ինչպես է որոշվում այս կամ այն նախագծի իրականացման նպատակահարմարությունը: Պարզ չէ, դրա հիմքում կա՞ն օբյեկտիվ պատճառներ, թե՞ դա ինչ-որ պաշտոնյայի կամայական որոշման արդյունքն է: Միայն մեկ կառուցապատողի են հայտնել, որ ՃՀԱ ստանալու իր հայտը մերժել են, քանի որ հարևանությամբ գտնվող հողերը համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողեր են:

ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժման այլ պատճառներ (4/24)

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատողը դիմել է իրավասու մարմնին՝ շենքի մանսարդային հարկ կառուցելու ՃՀԱ ստանալու հայտով: Իրավասու մարմինը մերժել է հայտը՝ պատճառաբանելով, որ կառուցապատողը ներկայացրել է շենքի սեփականատերերի 2/3-ի համաձայնությունը, մինչդեռ պետք է ներկայացնի բոլորի (100%-ի) համաձայնությունը: Կառուցապատողը հղում է արել «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքին, որի հոդված 11, կետ 9-ում սահմանված է, որ «ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի կառուցապատման կամ փոփոխման մասին որոշումն ընդունվում է շինության սեփականատերերի ձայների առնվազն երկու երրորդով»: Իրավասու մարմինը, սակայն, պնդել է իր պահանջը (սեփականատերերի 100%-ի համաձայնության ստացման վերաբերյալ): Խնդիրը վերաճել է վեճի, կառուցապատողը հայց է ներկայացրել իրավասու մարմնի դեմ և հարցի լուծումը տեղափոխվել է դատարան:
- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատող ընկերության ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժվել է, քանի որ կառուցապատման նախատեսված տարածքի համար գոտևորման նախագիծ առկա չէ: Տվյալ խնդիրը Երևանում է:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատող ընկերության ՃՀԱ ստանալու հայտը մերժվել է՝ պատճառաբանությամբ, որ կառուցապատողը չի ապահովել հարևան շենքից նվազագույն հեռավորության պահանջը: Ըստ կառուցապատողի՝ դա հնարավոր չէ պահպանել, քանի որ հարևան շենքը կառուցված է այնպես, որ միջշենքային հեռավորությունը հնարավոր է ապահովել միայն ի հաշիվ կառուցապատողի հողամասի: Ստացվում է, որ որևէ ամայի տարածքում, ով առաջինը շենք է կառուցում, նա չունի հարևան շենքեր և հետևաբար՝ հեռավորություն պահպանելու խնդիր: Իսկ ահա հետագայում նրա հարևանությամբ կառուցվող շենքերը ստիպված «պիտի հարմարվեն» արդեն կառուցված շենքի տեղադրիչի և սահմանագծերի հետ:

2.3. 1.2 Խնդիրների լուծման եղանակները

Ինչպես արդեն նշվեց, ՃՀԱ ստանալու հայտի մերժում ստացած 24 կառուցապատողներից 19-ը հետագայում իրենց ՃՀ ստանալու հայտում արել են փոփոխություններ (շտկումներ և ուղղումներ՝ համաձայն համայնքի իրավասու մարմնի կողմից ներկայացված առաջարկների և դիտողությունների), որից հետո նրանց տրվել է նախագծման թույլտվություն: 5 կառուցապատողների խնդիրները լուծում չեն ստացել:

Արդյո՞ք հայտերի մեջ փոփոխություն կատարելը բավարար է եղել, որպեսզի դրանք հաստատվեն և կառուցապատողները ստանան ճՅԱ: Այս հարցին դժվար է միանշանակ պատասխանել, քանի որ կառուցապատողները խոսում են ակնարկներով: Այսպես, երբ խոսում են իրենց մասին, ապա գրեթե բոլորը միաձայն նշում են, որ ամեն ինչ արվել է օրենքի սահմաններում, իրավասու մարմնի պահանջների հիման վրա ճՅԱ ստանալու հայտում փոփոխություններ և շտկումներ անելու եղանակով: Բայց երբ խոսում են այլ կառուցապատողների փորձի մասին, ապա ակնարկում են, որ հայտում միայն փոփոխություններ անելը բավարար չէ, երբեմն գործարկվում են այլ լծակներ: «Այլ լծակների» ներքո հասկացվում է իրավասու մարմնի պաշտոնյաների վրա ծանոթների միջոցով ներազդելու գործողությունները: Կոռուպցիոն գործարքների մասին գրեթե ոչ ոք փաստ չի նշել:

Մեկ կառուցապատող, սակայն, հստակ նշել է, որ ճՅԱ-ի ստացման իր հայտը հաստատելու համար իրեն «խնդրել են», որ գումարային նվիրատվություն կատարի «Երևան» հիմնադրամին: Դեպքը տեղի է ունեցել Նախորդ իշխանության ժամանակ: Խոսքը գնում էր մասշտաբային Նախագծի մասին և կառուցապատողը համաձայնվել է: Հիմնադրամին գումարային նվիրատվություն կատարելուց հետո կառուցապատողը ստացել է Նախագծման թույլտվություն: Եզակի դեպք է սա, թե ոչ՝ հորհրդատուն չի կարող գնահատել: Սակայն ինքնին երևույթի առկայությունը տեղիք է տալիս ենթադրելու, որ այն կարող է միակը չլինել: Ըստ էության՝ խոսքը գնում է կոռուպցիայի օրինականացման կամ օրինականացված կոռուպցիայի մասին:

2.3.2 ՃՅԱ ստանալու փուլում Էսֆիզային Նախագիծ ներկայացնելու պահանջը

ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ. թիվ 596-Ն որոշման¹⁰, ճՅԱ ստանալու հայտին կցվում են. ա) կառուցապատվող հողամասի հատակագիծը՝ Նախագծվող կամ փոփոխման ենթակա օբյեկտի առաջարկվող տեղանշմամբ, իսկ կառույցի գործառնական նշանակության փոփոխության դեպքում՝ նաև վերջինիս հատակագիծը (հատակագծերը), և բ) անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործողի՝ անշարժ գույքը փոփոխելու իրավունքը հաստատող փաստաթղթի պատճենը: ՇԹ ստանալու գործընթացի հաջորդ՝ ճարտարապետաշինարարական Նախագծի (այսուհետ՝ ՃՇՆ) հաստատման փուլում, այն էլ՝ միայն հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտներ (օրինակ՝ բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող հատուկ և կարևորագույն (այդ թվում՝ սեյսմիկ պաշտպանության բնագավառի հատուկ և կարևոր) նշանակություն ունեցող օբյեկտներ) Նախագիծը ներկայացնելիս կարող է Նախատեսվել Էսֆիզային Նախագիծ ներկայացնելու պահանջ:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ պրակտիկան այս հարցում Էսպես տարբերվում է: Դեռևս ճՅԱ ստանալու փուլում իրավասու մարմինը կառուցապատողներից պահանջում է մի փաստաթուղթ, որը անվանում են «Էսֆիզ-առաջարկ», և որը գրեթե չի տարբերվում ՃՇ Նախագծի մշակման փուլում պատրաստվող Էսֆիզային Նախագծից: Հետազոտությանը մասնակցած բոլոր 50 կառուցապատողները և Նախագծային կազմակերպությունները նշել են, որ ճՅԱ ստանալու հայտին կից փաստաթղթերի հետ իրենք ներկայացրել են Էսֆիզ-առաջարկ: Սա նշանակում է, որ խնդիրը կրում է համակարգային,

¹⁰ Հավելված 1 (Կարգ Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման), կետ 48

կանոնակարգված և կազմակերպված բնույթ: Մի քանի կառուցապատողներ նշել են անգամ, որ Եսփիզ-առաջարկ ներկայացնելու պահանջը նշված է Երևանի համայնքապետարանի մեկ պատուհանի պահանջվող փաստաթղթերի ցանկում:

Արդյո՞ք ՃՀԱ ստանալու փուլում Եսփիզ-առաջարկ ներկայացնելու պահանջը կառուցապատողների համար խնդիր է: Խորհրդատուի գնահատմամբ՝ ոչ: Կառուցապատողներից որևէ մեկը դժգոհություն չի հայտնել այդ պահանջի առիթով: Ընդհակառակը՝ հետազոտված կառուցապատողների և Նախագծային կազմակերպությունների մեծ մասը (29/50) նշել են, որ իրենք ՃՀԱ ստանալու հայտի մեջ Եսփիզ-առաջարկը ներառել են իրենց Նախաձեռնությամբ: Այս խումբը գտնում է, որ Եսփիզ-առաջարկը այս փուլում ներկայացնելը ճիշտ է, քանի որ բոլոր կողմերը կարողանում են հստակ պատկերացնել, թե ինչ օբյեկտի մասին է խոսքը: Նախատեսված օբյեկտին այս փուլում կարծիք հայտնելը խնայում է զգալի ժամանակ և ջանքեր, եթե այն փոփոխելու կարիք է առաջանում: ՃՀ Նախագծի փուլում դա անելը շատ ավելի մեծ բարդությունների հետ է կապված:

Պետք է նկատել, որ կառուցապատողների և Նախագծային կազմակերպությունների մնացած մասը (21/50) ևս չի դժգոհել ՃՀԱ ստանալու հայտի մեջ Եսփիզ-առաջարկի ներառման պահանջից: Նրանք նշել են, որ համայնքապետարանը պահանջել է, իրենք էլ ներկայացրել են՝ առանց դրա մեջ խնդիր տեսնելու: Հարցի առթիվ այս խմբում կան հետաքրքիր տեղեկություններ: Այսպես՝

- ▶ կառուցապատողներից 7-ը համոզմունք են հայտնել (7/21), որ եթե իրենք չներկայացնեին Եսփիզ-առաջարկ, ՃՀԱ ստանալու իրենց հայտը կամ չէին ընդունի, կամ էլ մերժելու էին,
- ▶ կառուցապատողներից 6-ը նշել են (6/21), որ իրենք ներկայացրել են Եսփիզ-առաջարկ, քանի որ այդպես են խորհուրդ տվել իրենց Նախագծող-ճարտարապետները,
- ▶ կառուցապատողներից 3-ը (3/21) տեղյակ չեն եղել, որ այս փուլում Եսփիզ-առաջարկ չի պահանջվում, սակայն հակված են մտածելու, որ այն ներկայացնելն ավելի ճիշտ է:

Ընդհանուր առմամբ, ՃՀԱ ստանալու հայտի մեջ Եսփիզ-առաջարկի ներառման պահանջը ոչ ոք խնդիր չի համարել: Եթե անգամ որևէ մեկը դժգոհել է ՃՀԱ ստանալու գործընթացից, ապա դա որևէ կերպ կապված չէ Եսփիզ-առաջարկի հետ, այլ կապված է խնդիրների հետ, որոնց մասին խոսվեց [2.3.1.1](#) բաժնում: Ավելին, կառուցապատողների մեծ մասը համոզված է, որ եթե ՃՀԱ ստանալու փուլում Եսփիզ-առաջարկ չներկայացվի, հայտի մերժումներն ու լրամշակման պահանջներն ավելի շատ կլինեն: Պետք է նաև նկատի ունենալ, որ երևույթից դժգոհությունների բացակայությունը պայմանավորված է նրանով, որ կառուցապատողների համար Եսփիզ-առաջարկի ներկայացումը կապված չէ ծախսերի հետ՝ այն, ըստ էության, մտնում է ՃՀ Նախագծի արժեքի մեջ:

2.4 ԵՐԱԿԻ ՓՈԽԼՈՒՄ ՔԱՆԴՄԱՆ ԹՈՒՅԼՏՎՈՒԹՅԱՆ ՍՏԱՑՈՒՄ

Կառուցապատման համար նախատեսված հողամասում հաճախ կարող են լինել շինություններ, որոնք մինչև նոր շինարարության մեկնարկը պետք է քանդվեն: Քանդման աշխատանքների իրականացման համար ևս անհրաժեշտ է իրավասու մարմնի թույլտվությունը: Քանդման թույլտվություն ստանալու անհրաժեշտությունը ծագում է երկու դեպքում¹¹:

1. ԵՐԱ ստանալու փուլում, երբ կառուցապատվող հողամասի ինժեներական հետազննումները (ճարտարագիտական ուսումնասիրությունները) անհնարին են՝ առանց քանդման աշխատանքների իրականացման (այդ դեպքում հայտին կցվում է նաև քանդման (կամ ապամոնտաժման) թույլտվություն ստանալու մասին դիմումը. քանդման թույլտվությունը տրվում է առաջադրանքի հետ միաժամանակ):
2. ԵԾ նախագծի մշակման փուլում, եթե նոր կառուցվող օբյեկտների շինարարությունը հնարավոր չէ՝ առանց տվյալ կառուցապատվող հողամասում գտնվող շենքերի/շինությունների քանդման (այդ դեպքում նոր կառուցվող օբյեկտների համար տրված շինարարության թույլտվությունը՝ համապատասխան նշումով, նաև քանդման (կամ ապամոնտաժման) թույլտվություն է):

Հետազոտության արդյունքներով՝ 50 կառուցապատող ընկերություններից և նախագծային կազմակերպություններից 26-ը դեռևս ԵՐԱ-ի ստացման փուլում հայտի հետ դիմել և ստացել է քանդման թույլտվություն: Այդ բոլոր 26 կազմակերպությունները համերաշխորեն հայտարարել են, որ քանդման թույլտվություն ստանալու հարցում որևէ խնդրի և դժվարության չեն հանդիպել:

Հատուկենտ կառուցապատողներ դժգոհել են, որ քանդման աշխատանքների ժամանակ փոքր խնդիրներ են ունեցել հարևան հողամասերի սեփականատերերի կամ մոտակայքում բնակվող մարդկանց հետ, սակայն այդ հարցերը քանդման թույլտվության ստացման ընթացակարգի հետ կապ չունեն:

Երկու կառուցապատողներ դժգոհել են, որ քանդման թույլտվությունները տրվում են կարճ ժամկետով: Նրանցից մեկը նշել է, որ քանդման աշխատանքները տևել են այնքան երկար, որ իրենք ստիպված են եղել 2 անգամ երկարացնել քանդման աշխատանքների ժամկետը՝ ամեն անգամ վճարելով պետական տուրք: Բայց Խորհրդատուի գնահատմամբ՝ անգամ այս դժգոհող կառուցապատողների մոտ խնդիրն առանձնապես սուր չի: Նրանք նշել են, որ հասկանում են համայնքապետարանին՝ քանդման աշխատանքներն արագացնելու հարցում: Հաճախ այդ աշխատանքները մարդկանց անհարմարություն են (աղմուկ, փոշի) պատճառում և համայնքապետարանը շահագրգռված է, որ դրանք ավարտվեն որքան հնարավոր է շուտ:

¹¹ ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

2.5 ՃԱՐՏԱՐԱԴԵՏԱՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՄՇԱԿՈՒՄ

ՇԹ ստանալու ճանապարհին կառուցապատողների հաջորդ գործողությունը ճարտարապետաշինարարական (ՃՇ) նախագծի մշակումն է: Նախագծային փաստաթղթերի մշակման նպատակով կառուցապատողը նախագծային փաստաթղթեր մշակող կապալառուի հետ (այսուհետ՝ նախագծող) կնքում է նախագծային և հետագուտական աշխատանքների կապալի պայմանագիր¹²: Նախագծային փաստաթղթերը, կախված նախագծվող օբյեկտի ռիսկայնության աստիճանից (կատեգորիայից), կարող են մշակվել մեկ՝ «Աշխատանքային նախագիծ» կամ երկու՝ «Նախագիծ» և «Աշխատանքային փաստաթղթեր» փուլերով: Մեկ փուլով մշակվում են II և III ռիսկայնության աստիճանների (կատեգորիաների) դասակարգում ունեցող օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը, իսկ երկու փուլով՝ IV և V կատեգորիաների օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը:

Նախագծային փաստաթղթերի՝ երկու փուլով մշակման դեպքում համաձայնեցվող փուլ է համարվում «Նախագիծ» փուլը, որի հիման վրա, սույն կարգին համապատասխան, տրվում է շինարարության թույլտվություն՝ աշխատանքների իրականացման հաջորդականության (նախապատրաստական, հողային, շինմոնտաժային աշխատանքներ և այլն) վերաբերյալ համապատասխան նշումով: Հաջորդական՝ «Աշխատանքային փաստաթղթեր» փուլը մշակվում է՝ համաձայնեցված «Նախագիծ» փուլի հիման վրա և դրանով ընդունված լուծումներին համապատասխան:

Քաղաքաշինական գործունեության հատուկ կարգավորման օբյեկտների տարածքներում, բարձր ռիսկայնության (IV կատեգորիայի) հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտներ ու քաղաքաշինական համալիրներ նախագծելիս՝ առաջադրանքով **կարող է նախատեսվել** նաև նախագծի միջանկյալ՝ «Եսփիզային նախագիծ» կամ «Կառուցապատման սխեմա» փուլի մշակման պայման՝ օբյեկտի ծավալատարածական և ճարտարապետահատակագծային լուծումներն իրավասու մարմնի կամ շահագրգիռ մարմինների հետ նախապես համաձայնեցնելու համար:

2.5.1 Եսփիզային նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի հետ կապված հարցեր

Եսփիզային նախագիծը հենց այն փաստաթուղթն է, որը կառուցապատողները պետք է ներկայացնեն այս՝ ՃՇ նախագծի մշակման փուլում, բայց արդեն ներկայացրել են ՃՀԱ-ի ստացման փուլում որպես «Եսփիզ-առաջարկ»: Ինչպես նշվեց վերևում՝ հետագուտված 50 կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից 43-ը նշել են, որ ՃՇ նախագծի մշակումից առաջ իրենք մշակել և իրավասու մարմնին են ներկայացրել Եսփիզային նախագիծ (կամ կառուցապատման սխեմա):

Նշված 43 կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից 36-ը (36/43) նշել են, որ Եսփիզային նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի համաձայնեցման ժամանակ խնդիրների չեն բախվել: Եթե անգամ եղել են դրա հետ կապված հարցեր, ապա դրանք աշխատանքային բնույթ են կրել և օպերատիվորեն լուծվել են: Այս փուլում Եսփիզային նախագծի (կամ կառուցապատման սխեմայի) համաձայնեցման հետ կապված խնդիրներ

¹² ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

հիմնականում չեն ծագում այն պատճառով, որ դրանք արդեն ՃՀԱ-ի ստացման փուլում լրամշակվել են, փոփոխվել են և բերվել են վերջնական տեսքի:

Կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների մյուս մասը (7/43) ներկայացրել են որոշ խնդիրներ, որոնք ունեն հետևյալ դրսևորումները.

Իրավասու մարմինը կառուցապատողին առաջարկել/ստիպել է փոխել Եսփիզային նախագիծը կամ կառուցապատման սխեման (5/7)

- ▶ **Դեպք 1** - Իրավասու մարմինը կառուցապատողներին (առնվազն 3 դեպք) առաջարկել/ստիպել է փոխել Եսփիզային նախագիծը (կամ կառուցապատման սխեման)՝ փոխելով շենքի արտաքին երեսպատման կյուրը:
- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատողն իրավասու մարմնին մեղադրում է սեփական ճաշակը թելադրելու կամայականության մեջ: Իրավասու մարմնի պաշտոնյան կառուցապատողին ստիպել է արմատապես փոխել Եսփիզային նախագիծը, պատճառաբանությամբ, որ այն չի համապատասխանում իրենց «ճաշակին», և իրենք չեն կարող ներկայացված տարբերակով շենքի շինարարությունը թույլատրել:
- ▶ **Դեպք 3** - Իրավասու մարմինը կառուցապատողի Եսփիզային նախագիծը հետ է ուղարկել լրամշակման, պահանջելով դրա մեջ ներառել հարևան շենքերի տեղադիրքերը և բարձրությունները: Ըստ կառուցապատողի՝ դա արհեստական և կամայական պահանջ է, քանի որ Եսփիզային նախագծի համար այդպիսի պահանջ չկա:

Իրավասու մարմինը հաճախ ձգձգում/ուշացնում է Եսփիզային նախագծի (կամ կառուցապատման սխեմայի) հաստատումը (3/7)

- ▶ **Դեպք 1** - Չհասցնելով սահմանված ժամանակում կառուցապատողներին տալ անհրաժեշտ համաձայնեցումները և հաստատումները, հաճախ իրավասու մարմինը ինչ-ինչ պատրվակով նախաձեռնում է կառուցապատման սխեմայի լրացուցիչ ուսումնասիրություն: Որոշ կառուցապատողներ ենթադրում են, որ այս դեպքը ավելի շուտ կապված է իրավասու մարմնի ծանրաբեռնվածության հետ, քան թե ինչ-ինչ նկատառումներով արհեստական քաշքշուկներ ստեղծելու ցանկության հետ: Սակայն կան այլ կառուցապատողներ, որոնք կարծում են, որ իրավասու մարմինն աշխատում է որպես «ծանր բյուրոկրատական կառույց» և այդ կառույցին աշխատեցնելու համար հաճախ կարիք է լինում ձեռնարկել «խրախուսման միջոցներ»: Մասնավորապես՝ մի կառուցապատող նշել է իրավասու մարմնի աշխատանքի հետևյալ արատավոր առանձնահատկությունը. եթե Եսփիզային նախագծի մեջ առկա են շտկման/ուղղման ենթակա մի քանի ցուցանիշներ, ապա իրավասու մարմինը կարող է նամակով պահանջել շտկել սկզբից մի ցուցանիշը, հետո դա ուղղելուց և նոր նախագիծ ներկայացնելուց հետո մեկ այլ նամակով պահանջի ուղղել մյուսը, ու այդպես՝ մի քանի անգամ:
- ▶ **Դեպք 2** - Իրավասու մարմինը կառուցապատողի Եսփիզային նախագիծը (կամ կառուցապատման սխեման) չի ընդունել՝ ինստյացիայի և լուսավորվածության նորմերի ենթադրյալ խախտման պատճառով: Ըստ կառուցապատողի՝ այդպիսի կարծիքի հիմքում հիմնավորված պատճառ չի եղել, ուղղակի նայել են թղթերը և որոշել են, որ նշված նորմերը ապահովված չեն: Կառուցապատողը չի փոխել իր Եսփիզային նախագիծը, այլ պատվիրել, կատարել և իրավասու մարմնին է ներկայացրել ինստյացիայի հաշվարկ: Հաշվարկի ներկայացումից հետո իրավասու մարմնի

պաշտոնյան խնդիրը համարել է լուծված: Նշված պատրվակով խնդրի ներկայացումը և դրա լուծումը տևել է մի քանի շաբաթ:

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ դեպքերի գերակշիռ մեծամասնության մեջ կառուցապատողները ստիպված են եղել իրավասու մարմնի պահանջների հիման վրա փոփոխություններ մտցնել էսֆիզային նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի մեջ: Խնդիրներ բարձրացրած 16 կառուցապատողներից միայն 2-ն են պնդել իրենց նախագիծը և մասամբ կամ ամբողջությամբ անցկացրել են իրենց տարբերակը: Էսֆիզային նախագծի կամ կառուցապատման նախագծերի հետ կապված խնդիրների լուծման մասով ոչ ոք հարցերի լուծման ոչ ֆորմալ եղանակների, այդ թվում՝ կոռուպցիոն գործարքների մասին չի խոսել: Բոլորը նշել են, որ ծագած խնդիրները լուծվել են գործող իրավակարգավորումների շրջանակներում:

2.5.2 Խնժեներական ենթակառուցվածքի գանգերին միացման հետ կապված հարցեր

Մինչև ԾՇ նախագծի մշակման փուլ հասնելը, դեռևս ԾՀԱ-ի փուլում, կառուցապատողները ԾՀԱ-ի հետ ստանում են նաև օբյեկտի ինժեներական ենթակառուցվածքների (ջրամատակարարում, ջրահեռացում, էլեկտրամատակարարում, գազամատակարարում և այլն) նախագծման համար անհրաժեշտ տեխնիկական պայմանները¹³: Այդ տեխնիկական պայմաններն իրավասու մարմինը հարցման միջոցով ստանում է մատակարար կազմակերպություններից: Մատակարար կազմակերպություններն ինժեներական սպասարկում իրականացնող՝ ջրամատակարարման և ջրահեռացման, էլեկտրամատակարարման, գազամատակարարման, հեռահաղորդակցության ոլորտներում սպասարկման ծառայություններ մատուցող կազմակերպություններն են: Ստացված տեխնիկական պայմանների հիման վրա կառուցապատողները ԾՇ նախագծի շրջանակներում պատրաստում են ինժեներական ենթակառուցվածքների (այսուհետ՝ ԻԵ) նախագծեր: ԻԵ նախագծերը ենթակա են մատակարար կազմակերպությունների հետ համաձայնեցման: Սա բավականին բարդ և ժամանակատար գործընթաց է, հաշվի առնելով՝ ա) մատակարար կազմակերպությունների քանակը, բ) աշխատանքների բարդությունը, գ) որոշ ԻԵ մայրուղային գծերի հեռավորությունը, թողունակությունը և այլ պարամետրեր:

Այս պայմաններում ԻԵ ցանցերի միացման լուծումները կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների համար դառնում են ՇԹ ստանալու մյուս և առավել խնդրահարույց օղակներից մեկը:

Հետազոտված 50 կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից միայն 7-ն (7/50) են հայտարարել, որ ԻԵ-ին միացման համաձայնությունները ստանալիս խնդիրների չեն բախվել: Մյուսների (43/50) մոտ ծագել են բազմաթիվ խնդիրներ, և ամփոփելով նրանցից ստացված պատասխանները, կարելի է արձանագրել այդ խնդիրների հիմնական ուղղությունները.

1. Խնդիրներ խմելու ջրի մատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքներին միացման համաձայնությունները ստանալու և դրա տեխնիկական իրագործման հարցերում (այս մասին նշել են 43-ից 36-ը)

¹³ ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ Կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

2. խնդիրներ գազամատակարարման ենթակառուցվածքներին միացման համաձայնությունները ստանալու և դրա տեխնիկական իրազորման հարցերում (այս մասին նշել են 43-ից 17-ը)
3. խնդիրներ էլեկտրաէներգիայի ենթակառուցվածքներին միացման համաձայնությունները ստանալու և դրա տեխնիկական իրազորման հարցերում (այս մասին նշել են 43-ից 3-ը):

Դատելով հետազոտված կազմակերպությունների կողմից տրամադրված տեղեկություններից, էլեկտրաէներգիայի ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացումը մեծ խնդիր չի և առաջացած հարցերը լուծվել են աշխատանքային կարգով: Իսկ ահա ջրամատակարարման/ջրահեռացման և գազամատակարարման ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացումը կապված է լուրջ խնդիրների հետ, որոնց լուծումը հաճախ տրվում է կոռուպցիոն գործարքների միջոցով:

2.5.2.1 Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերին միացման համաձայնեցումների հարցում առկա խնդիրները

Բոլոր ԻԵ-ների մեջ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքներին միանալու համաձայնեցումը և դրա տեխնիկական իրազորումը ամենախնդրահարույցն է, ամենաբարդը, լուծումների տեսանկյունից ամենաանկանխատեսելին և ամենածախսատարը: Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքներին միացման համաձայնությունների ստացման խնդիրների մասին հայտարարել են 36 կառուցապատողներ (36/43): Ընդհանուր բնույթի հիմնական խնդիրն այն է, որ ԳՀԱ-ի հետ ստացված տեխնիկական պայմանները ճշ նախագծի մշակման փուլում հիմնականում չեն գործում և փոխվում են: Ընդ որում մատակարարը (տվյալ դեպքում Վեոլիա Ջուրը) իր իսկ տրված տեխնիկական պայմանները կարող է փոխել այն աստիճանի, որ կառուցապատողների մոտ առաջանան տասնյակ միլիոնավոր դրամի նոր ծախսեր: Հատկանշական է, որ իրավասու մարմինը (համայնքի ղեկավարը, համայնքապետարանը), որն ինքն է մատակարար կազմակերպությունից ստացել և կառուցապատողին տրամադրել ԻԵ միացման տեխնիկական պայմանները, որևէ պատասխանատվություն չի կրում դրանց թերությունների և ճշ նախագծի մշակման փուլում դրանք փոխելու պարտադրանքի հարցում: Նրանք «քաշվում են մի կողմ» և խնդրի լուծումը թողնում են կառուցապատողների և մատակարար կազմակերպությունների երկկողմ հարաբերությունների դաշտում: Ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգին միանալու հարցում տպավորություն է, որ ԳՀԱ-ի փուլում տրվող տեխնիկական պայմանները կրում են ձևական, կամ լավագույն դեպքում միջանկյալ և ոչ վերջնական բնույթ:

Ստորև բերված օրինակները ավելի պարզ պատկերացում են տալիս ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միանալու հարցում առկա խնդիրների մասին.

Վեոյիա Զուրը չի ապահովում իր իսկ կողմից տրված տեխնիկական պայմանները (20/36)

- ▶ **Դեպք 1** - Վեոյիա Զուրը կառուցապատողին տրամադրել է տեխնիկական պայմաններ, որոնցով նախատեսված է եղել ջրի ճնշման ինչ-որ ցուցանիշ: ԵՇՆ-ը մշակելիս հաշվի է առնվել այդ ցուցանիշը: Սակայն ցանցին միացման ժամանակ կառուցապատողը ստացել է ջրի շատ ավելի բարձր ճնշում, որին նախատեսված խողովակները չէին դիմանա:
- ▶ **Դեպք 2** - Վեոյիա Զուրը ԵՀԱ-ի փուլում կառուցապատողին (իրավասու մարմնի միջոցով) տրամադրել է տեխնիկական պայման, որը ԵՇ նախագծի համաձայնեցման փուլում չի կարողացել ապահովել: Կառուցապատողի համար առաջացել են տարբեր խնդիրներ, այդ թվում իբր «այդ հատվածի» կոյուղատարը պատկանում է մասնավոր անձի և կոյուղատարն ունի թողունակության խնդիրներ: Կառուցապատողին առաջարկել են կառուցել սեփական կոյուղատար, պայմանով՝ որ հետագայում այլ բաժանորդների թույլատրվի միանալ այդ կոյուղատարին: Այսինքն՝ Վեոյիա Զուրը կառուցապատողին առաջարկում կամ ստիպում է ներդրում կատարել ջրահեռացման ենթակառուցվածքի մեջ, այն հանձնել իր սպասարկմանը, որպեսզի նա այդ ենթակառուցվածքը օգտագործելով (և որ բաժանորդների միացնելով)՝ փող աշխատի:
- ▶ **Դեպք 3** - Զրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միանալու համաձայնությունն տալու համար Վեոյիա Զուրը կառուցապատողին առաջարկել է կառուցել սեփական կոյուղատար համակարգ: Ավելին՝ առաջարկել են կառուցել այնպիսի տրամագծով խողովակաշար, որպեսզի հետագայում հնարավոր լինի այլ բաժանորդների և միացնել այդ գծին: Ստացվում է, որ մատակարարը, օգտվելով իր կարևորությունից (որ առանց իր համաձայնության նախագիծը չի կարող հաստատվել), փորձում է կառուցապատողի հաշվին կառուցել ենթակառուցվածքներ: Նմանաբնույթ տարբեր դեպքերի մասին հայտնել են առնվազն 4 կառուցապատողներ:
- ▶ **Դեպք 4** - Չնայած ԵՀԱ-ի հետ ստացված տեխնիկական պայմաններին, Վեոյիա Զուրը կառուցապատողին առաջարկել է վերջինիս սեփական միջոցներով կառուցել խմելու ջրագիծ և կոյուղատար համակարգ:
- ▶ **Դեպք 5** - ԵՇ նախագծի համաձայնեցման փուլում Վեոյիա Զուրը կառուցապատողին հայտնել է, որ պետք է իր միջոցներով կառուցի հեղեղատար, որի մասին տեխնիկական պայմաններում խոսքի չի եղել:
- ▶ **Դեպք 6** - Կառուցապատողը ԵՇՆ-ը պատրաստել է Վեոյիա Զրի կողմից տրված տեխնիկական պայմաններին համապատասխան, սակայն նախագծի համաձայնեցման ժամանակ նրան ասել են, որ տեխնիկական պայմաններով նախատեսված վայրից կառուցապատողը չի կարող միանալ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին և առաջարկել են այլընտրանքային լուծում, որը հանգեցրել է նախագծի փոփոխության, նոր ծախսերի, շատ մեծ ժամանակի կորստի: Մեկ այլ կառուցապատողի Վեոյիա Զուրը տվել է տեխնիկական պայման՝ կոյուղատարի միացումը նախատեսելով Ծարավ Աղբյուրի փողոցից, սակայն ԵՇ նախագծի համաձայնեցման ժամանակ միացման վայրը փոխել են Աճառյան փողոցից: Նմանաբնույթ տարբեր դեպքերի մասին հայտնել են առնվազն 11 կառուցապատողներ: Հիմնական ելքահանգումն այն է, որ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միացման տեխնիկական պայմանները, որոնք իրավասու մարմինը ստանում է մատակարարից՝ կրում է ձևական բնույթ:

- ▶ **Դեպք 7** - Կառուցապատողը ԵՀԱ-ի հետ ստացել է տեխնիկական պայմաններ, որոնցում նշված՝ ջրամատակարարման և ջրահեռացման միացման կետերը ԵՀ նախագծի համաձայնեցման ժամանակ փոխվել են: Առաջարկվող նոր միացման կետերն այնքան հեռու և անհարմար են եղել, որ կառուցապատողը նախընտրել է իր ծախսերով կառուցել նոր կոյուղագիծ:

Ջրամատակարարման և ջրահեռացման միացման կետերը տալիս են այնպիսի մեծ հեռավորությունից, որ կառուցապատողի համար առաջանում են ահռելի ծախսեր և թանկացնում են կառուցապատման ինքնարժեքը (11/36)

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատողը Վեոլիա Ջուր ընկերությանը մեղադրում է մասնագիտական անփութության և/կամ կանխամտածված խնդիր ստեղծելու մեջ, քանի որ, օրինակ՝ Հանրապետության փողոցի վրա կառուցվող շենքի համար տեխնիկական պայմանով տվել են ցանցին միանալու այնպիսի վայր (խանջյան փողոցի վրա), որը կառուցապատման վայրից հեռու է մի քանի հարյուր մետրով և նախատեսում էր քաղաքի 3 ծանրաբեռնված փողոցների քանդման աշխատանքներ: Մեկ այլ կառուցապատող Վեոլիա Ջրին մեղադրում է կամայականության մեջ, նշելով, որ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերի միացման կետ են տալիս առանց մտածելու և կառուցապատողի շահերը հաշվի առնելու: Հաճախ Վեոլիա Ջրի կողմից տրամադրվում են այնպիսի տեխնիկական պայմաններ, որ կառուցապատման նախագծի իրականացումը դառնում է տնտեսապես աննպատակահարմար:
- ▶ **Դեպք 2** - Ըստ կառուցապատողի՝ Վեոլիա Ջուր ընկերությունը տեխնիկական պայման տրամադրելիս ընդհանրապես չի կատարում տեղանքի ուսումնասիրություն, ուղղակի որոշում են կայացնում ինչ-որ կետից միացման թույլտվություն տրամադրել՝ առանց մտահոգվելու կառուցապատողի հետագա ծախսերի մասին: Օրինակ՝ կառուցապատողին տրամադրել են տեխնիկական պայման, որով պետք է կոյուղատարի համար պոմպակայան կառուցվի, որի հետագա շահագործումը կապված է շատ մեծ ծախսերի հետ:
- ▶ **Դեպք 3** - Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերին միացման նախագծի համաձայնության ժամանակ կառուցապատողը խնդիր է ունեցել հեղեղատարի հետ կապված միացման կետը տվել են շենքից 450 մ հեռավորության վրա, որը շուրջ 52 մլն դրամի հավելյալ ծախս է առաջացրել:
- ▶ **Դեպք 4** - Մի կառուցապատող հայտնել է, որ Վեոլիա Ջուրը տեխնիկական պայմաններ է տրամադրում կամայականորեն: Հաճախ հասկանալի չէ, թե արդյո՞ք նրանք ճիշտ են ընկալել, թե որտեղ է կառուցվելու շենքը: Վերջին նախագիծն իրականացնելուց ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերին միացման կետերը տրամադրվել են կառուցվող օբյեկտից 5 կմ հեռավորության վրա:
- ▶ **Դեպք 5** - Մի կառուցապատողի ԵՀԱ-ով տվել են տեխնիկական պայմաններ, ըստ որի Վերին Անտառային փողոցում կառուցվող շենքը ջրահեռացման ցանցին պետք է միանա Հայաստանի ամերիկյան համալսարանի մոտ՝ 900 մ հեռավորության վրա: Մինչդեռ կառուցապատողը պարզել է, որ 60 մ հեռավորության վրա առկա է կոյուղատար, որին կարելի էր միացնել նաև իր շենքը: Տպավորություն է, որ Վեոլիա Ջուրը դիտավորյալ է այդպիսի տեխնիկական պայմաններ տալիս, որպեսզի կառուցապատողներին ստիպի իր հետ «բանակցեն» և խրախուսման ինչ-որ գործողություններից հետո գան ընդհանուր հայտարարի և փոխեն միացման կետը:

Կազմակերպչական քառս ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգում (4/36)

- ▶ **Դեպք 1** - Ըստ Վեոյիա Ջրի՝ քաղաքում կան կոյուղագծեր, որոնք մասնավոր են և պատկանում են կոնկրետ մարդկանց: Նման գծերին միանալու համար կառուցապատողներն իրենց նախագիծը համաձայնեցնում են ոչ միայն Վեոյիա Ջրի հետ (որպես ԻԵ սպասարկող կառույցի), այլ նաև կոյուղագծի սեփականատիրոջ հետ:
- ▶ **Դեպք 2** - Կառուցապատողը նշել է, որ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միացման համաձայնեցումը տևել է 3 ամիս:
- ▶ **Դեպք 3** - Կառուցապատողը ստիպված է եղել ԾՇՆ-ը համաձայնեցնել երկու անգամ: Առաջին անգամ, կոնկրետ գումարի դիմաց, Վեոյիա Ջրի ինչ-որ աշխատակիցներ արագորեն կազմակերպել են նախագծի համաձայնեցումը, որից որոշ ժամանակ անց այդ աշխատակիցներին աշխատանքից հեռացրել են: Երկրորդ անգամ փոխարեն աշխատանքի անցած հաջորդ պաշտոնյաները չեղարկել են իրենց նախորդների տված (կազմակերպած) համաձայնեցումը և կառուցապատողին հայտարարել են, որ համաձայնեցված կետերից իրենց չեն կարող միանալ ցանցին:
- ▶ **Դեպք 4** - Նախագծային կազմակերպությունը հայտարարել է, որ տեխնիկական պայմանների ստացման հարցում (ԾՇ առաջադրանքի ստացման փուլ) քաղաքապետարանի և ԻԵ ընկերությունների միջև առկա է սինքրոն աշխատելու խնդիր: Քաղաքապետարանը չի տիրապետում, թե ինչ տեխնիկական պայմաններ է տրամադրում մատակարարը, իսկ կառուցապատողի հետ խնդիրներ ծագելու դեպքում չի միջամտում իրավիճակին:

Վեոյիա Ջուրը տրամադրում է տեխնիկական պայմաններ, որոնք չեն կարող ապահովել անխափան ջրամատակարարում (1/36)

- ▶ **Դեպք 1** - Կառուցապատողը նշում է, որ իր կողմից կառուցվող մի քանի առանձնատների համար տվել են մեկ ընդհանուր տեխնիկական պայման: Դրանով նախատեսված ջրի ճնշումը, սակայն, որևէ կերպ չէր կարող բավականացնել առանձնատների ջրամատակարարման ապահովման համար:

2.5.2.2 Գազամատակարարման ցանցերին միացման համաձայնեցումների հարցում առկա խնդիրները

Գազամատակարարման համակարգին միանալու՝ Նոր խողովակաշարեր անցկացնելու կամ եղածը ձևափոխելու համար անհրաժեշտ ծախսերը թողնված է կառուցապատողների վրա: Կառուցապատողների հաշվին մատակարար կազմակերպությունը բարելավում կամ թարմացնում է իր ենթակառուցվածքները (12/17)

- ▶ **Դեպք 1** - Մատակարար կազմակերպությունը (տվյալ դեպքում Գազպրոմ Արմենիա) կառուցապատողին ասել է, որ եթե ցանկանում է միանալ գազամատակարարման խողովակին, ապա իր հաշվին պետք է փոխի սնուցող խողովակաշարը՝ այն փոխարինելով ավելի մեծ տրամագծի խողովակով կամ պարզապես կառուցի Նոր գազատար խողովակաշար: Նմանաբնույթ տարբեր դեպքերի մասին հայտնել են առնվազն 3 կառուցապատողներ:

- ▶ **Ղեկաբ 2** - Մեկ այլ կառուցապատողի առջև Գաղարոմ Արմենիայից պայման են դրել, որ եթե ցանկանում է գալիֆիկացնել իր շենքը, ապա պետք է նոր՝ խոշոր տրամագծով խողովակաշար անցկացնի իր միջոցներով, քանի որ գալի ճնշումը չի բավականացնի լրացուցիչ շենքերին մատակարարելու համար: Նմանաբնույթ տարբեր դեպքերի մասին հայտնել են առնվազն 4 կառուցապատողներ:
- ▶ **Ղեկաբ 3** - Գաղարոմ Արմենիան կառուցապատողներին հայտարարում է, որ Երևան քաղաքում գալի ճնշումը չի բավականացնում, և այդ պատճառով տեխնիկական պայման չի տրամադրում, կամ եթե տրամադրում է, ապա դրանք շատ մեծ հեռավորություններից միանալու կետեր են, որոնք ձեռնտու չեն կառուցապատողներին: Նման դեպքերում, եթե տարածքում մի քանի կառուցապատողներ կան, վերջիններս փորձում են միավորվել և համատեղ ծախսերով կառուցել նոր գաղատար: Նմանաբնույթ տարբեր դեպքերի մասին հայտնել են առնվազն 3 կառուցապատողներ:

Գաղամատակարարման ցանցին միացման կետերը տալիս են այնպիսի մեծ հեռավորությունից, որ կառուցապատողի համար առաջանում են ահռելի ծախսեր և թանկացնում են կառուցապատման ինքնարժեքը (6/36)

Կառուցապատողները դժգոհում են, որ ողջ ԻԵ-ների ցանցերը սպասարկում են մենաշնորհային դիրք ունեցող մատակարարների կողմից: Վերջիններիս կողմից այդ հանգամանքը չարաշահվում է: Մասնավորապես, Գաղարոմ Արմենիան ԾՀԱ-ի փուլում տրամադրում է մի տեխնիկական պայման, որը ճՇ նախագծի համաձայնեցումների փուլում կարող է փոփոխվել. կառուցապատողներին պարտադրվում է իրենց հաշվին բավականին մեծ հեռավորության վրա գաղատար կառուցել, որը հաճախ կապված է այնպիսի ծախսերի հետ, որոնք զգալիորեն թանկացնում են բնակարանների ինքնարժեքը:

2.5.2.3 ԻԵ ցանցերին միացման համաձայնությունների հարցում առկա խնդիրների լուծման եղանակները

Կառուցապատողները ԻԵ-ների ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացման համար կիրառում են տարբեր մեթոդներ: Օրինակ, որտեղ կամ ում հետ որ հնարավոր չէ բանակցել, «պայմանավորվել» (գործընթացը արագացնելու համար), ապա ստիպված ընդունում են մատակարարների պահանջները, փոփոխում են ԻԵ-ների միացման իրենց նախագծերը և կրկին ներկայացնում են համաձայնեցման: Սա խնդիրների լուծման ամենատարածված տարբերակն է: Հետազոտությունը ցույց է տալիս, որ ԻԵ-ների ցանցերին միացման խնդիրներ ունեցած 43 կառուցապատողներից 23-ը (23/43) գնացել են այս ճանապարհով:

4 կառուցապատողներ (4/43) փնտրել և գտել են խնդիրների լուծման այլընտրանքային տարբերակներ: Մասնավորապես՝ միավորել են իրենց ջանքերը և միջոցները, համատեղ օգտագործման ԻԵ-ներ կառուցելու համար, գտել են ԻԵ-ների ստեղծման ավելի օպտիմալ լուծումներ (քան առաջարկում է մատակարարը):

Մյուս 16 կառուցապատողներն իրենց խնդիրների լուծման համար կիրառել են իրենց բնորոշմամբ՝ «ավանդական մեթոդներ», որոնք հետևյալն են.

- ▶ Օգնության խնդրանքով դիմել են մատակարար կազմակերպություններում աշխատող իրենց ծանոթներին կամ անձանց (միջնորդների), որոնք ծանոթներ ունեն այդ կազմակերպություններում (6/16): Այս օգնությունն անվարձահատույց չի մնում:
- ▶ Կաշառք են տվել մատակարար կազմակերպությունների տարբեր պաշտոնյաների և աշխատողների (8/16):

ԻԵ-ների ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացման հարցում կոռուպցիոն գործարքները տարածված երևույթ են: Մատակարար կազմակերպությունների տարբեր պաշտոնյաներ և աշխատակիցներ անձամբ կամ միջնորդավորված՝ կառուցապատողներին դրդում են կաշառատվության, քանի որ վերջիններս իրենց խնդիրների լուծման որևէ այլ տարբերակ չեն տեսնում: Բացի այդ՝ կաշառատվությունը զգալիորեն հեշտացնում և արագացնում է ԻԵ-ների նախագծի համաձայնեցումը:

Ըստ կառուցապատողների, ԻԵ-ների ցանցերի նախագծերի համաձայնեցման գործընթացում առկա է նաև անուղղակի կաշառակերության դրվագ: Մասնավորապես, ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերի միացման նախագծեր մշակում են մի շարք լիցենզավորված կազմակերպություններ: Դրանք բաժանվում են 2 խմբի. 1) Վեոլիա Ջրի տարբեր պաշտոնյաների և աշխատակիցների հետ փաստացի փոխկապակցված կազմակերպություններ, և 2) Վեոլիա Ջրի հետ այսպես կոչված «կապ չունեցող» կազմակերպություններ: 1-ին («փոխկապակցված») խմբի կազմակերպությունների ծառայությունների գները նույն աշխատանքի համար մինչև 3 անգամ ավելի թանկ են, քան 2-րդ խմբի («չփոխկապակցված») կազմակերպությունների ծառայությունների գները: Շատ կառուցապատողներ նախընտրում են օգտվել 1-ին («փոխկապակցված») խմբի կազմակերպությունների ծառայություններից, քանի որ նրանց մշակած նախագծերը Վեոլիա Ջրում չեն մերժվում: Հաճախ են հանդիպում դեպքեր, որ հենց Վեոլիա Ջուրն է կառուցապատողին ուղղորդում իր հետ փոխկապակցված կազմակերպություններ, հասկացնելով, որ կառուցապատողի խնդիրների լուծման միակ հնարավորությունը դա է:

Կարելի է փաստել, որ ԻԵ-ների ցանցերին միացման համաձայնությունների ստացման օղակում առկա է կոռուպցիա: Պետք է, սակայն, նկատել, որ կառուցապատողներն այդ երևույթից առանձնապես չեն դժգոհել, քանի որ դա, ըստ նրանց, թույլ է տալիս հնարավորինս արագորեն լուծել այն բազմաթիվ համաձայնեցումների հարցը, որոնք կապված են ԻԵ-ների ցանցերի նախագծերի հետ: Որոշ կառուցապատողներ, անգամ, համեմատություն են անում քաղաքապետարանում և մատակարար կազմակերպություններում առկա կոռուպցիոն մեխանիզմների միջև և նշում են, որ քաղաքապետարանում այդ երևույթի նվազումը հանգեցրել է գործընթացների դանդաղեցման և բյուրոկրատական քաշքշուկների ավելացման, իսկ մատակարար կազմակերպություններում դեռևս «հարց լուծել» հնարավոր է:

2.5.3 Հողամասերի տակ եղած ինժեներական ենթակառուցվածքների տեղափոխման հետ կապված հարցեր

Կառուցապատման նախագծերի իրականացման ժամանակ հանդիպում են դեպքեր, որ կառուցապատվող հողամասի տակով անցնում են ԻԵ-ների գծեր/ցանցեր և դրանց տեղափոխման անհրաժեշտություն է ծագում: Հետազոտության տվյալներով, հետազոտված 45 կառուցապատողներից 22-ի (22/45) փորձում առկա են այդպիսի դեպքեր: Այս առումով հանդիպում են 3 տիպի դեպքեր.

- ▶ Կառուցապատողները գնել են հողամասը՝ Նախապես իմանալով, որ դրա տակով անցնում են ԻԵ-ներ: Նշված 22 կառուցապատումներից 6-ը այսպիսի դեպքեր են (6/22): Այս խումբը ձեռք է բերել հողամասերը, Նախապես իմանալով, թե ինչ ենթակառուցվածքների մասին է խոսքը, ինչպես նաև վստահ լինելով, որ այդ ենթակառուցվածքների տեղափոխման հարցը տեխնիկապես լուծվող հարց է: Այս կառուցապատողների պարագայում հողամասի տակ հանդիպել են տարբեր ԻԵ-ներ: Առավել հաճախ հանդիպող դեպքն այն է, երբ հողամասի տակով անցնում են ջրամատակարարման (խմելու ջրի) և ջրահեռացման (կոյուղու) խողովակներ, սակայն հանդիպել են նաև գազատար խողովակներ և էլեկտրական մալուխներ:
- ▶ Կառուցապատողները գնել են հողամասը՝ Նախապես չիմանալով, որ դրա տակով անցնում են ԻԵ-ներ: Նշված 22 կառուցապատումներից 13-ը այսպիսի դեպքեր են (13/22):
- ▶ Կառուցապատողները գնել են հողամասը՝ Նախապես հարցում անելով մատակարար կազմակերպություններին՝ հողամասի տակով անցնող ԻԵ-ների վերաբերյալ: Մատակարարները պաշտոնապես ծանուցել են, որ հողամասի տակ ԻԵ-ներ չկան, բայց հետո պարզվել է, որ կան: Նշված 22 կառուցապատումներից 3-ն այսպիսի դեպքեր են (3/22):

Հետազոտության արդյունքներով՝ նշված բոլոր 22 կառուցապատողներն էլ ինչ-որ կերպ տեղափոխել են իրենց հողամասի տակով անցնող ԻԵ-ները և չի հանդիպել դեպք, որ հողամասի տակի ԻԵ-ների պատճառով կառուցապատման Նախագիծը չեղարկվի: Բոլոր դեպքերում, առանց բացառության, ԻԵ-ների տեղափոխության աշխատանքները կատարվել են կառուցապատողի հաշվին: Մատակարար կազմակերպությունները, բացի տեղափոխման աշխատանքների թույլտվություն տալուց, որևէ այլ մասնակցություն չեն ունեցել այդ աշխատանքներին:

Ըստ կառուցապատողների՝ շատ ավելի հարմար է ԻԵ-ների տեղափոխման հարցը լուծել սեփական միջոցներով և ծախսերով: Այդպես շահում են երկու կողմերն էլ:

- ▶ կառուցապատողը կարողանում է. ա) ԻԵ-ների տեղափոխումն իրականացնել արագ, բ) չփչացնել հարաբերությունները մատակարարների հետ, գ) տեղափոխված ենթակառուցվածքները ձևափոխել այնպես, որ հետագայում ինքն էլ կարողանա դրանք օգտագործել,
- ▶ մատակարարը կարողանում է. ա) ուրիշի (կառուցապատողի) հաշվին փոփոխություններ անել իր ենթակառուցվածքներում, բ) կարողանում է թարմացնել և բարելավել իր ենթակառուցվածքների վիճակը:

Ընդամենը մի դեպք է հանդիպել, երբ կառուցապատողը Վեոլիա Ջրից պահանջել է, որ վերջինս կառուցապատողի հողամասի տակից տեղափոխի ջրահեռացման ԻԵ-ները (կոյուղագծերը): Արդյունքում, Վեոլիա Ջրի միջոցներով և հաշվին հարցի լուծումը տևել է ամիսներ, իսկ երբ եկել է օրը, որ Վեոլիա Ջուրը տվյալ կառուցապատողին պետք է տա տեխնիկական պայմաններ, ապա ջրամատակարարման միացման կետը տվել է կառուցապատողի տարածքից շատ մեծ՝ 4 կմ հեռավորության վրա (որպես վրեժխնդրություն):

2.6 ՃԱՐՏԱՐԱԴԴԵՏԱՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ՓՈՐՁԱՔՆՆՈՒԹՅՈՒՆ

Նախագծային աշխատանքների ավարտից հետո կառուցապատողը նախագծային փաստաթղթերը ներկայացնում է փորձաքննության¹⁴ ընտրված նախագծային լուծումների՝ ՀՀ օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին համապատասխանության ապահովման նպատակով: Ընդ որում՝ միջինից բարձր ռիսկայնության աստիճանի (III կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների մասով նախատեսված է պարզ փորձաքննություն, իսկ բարձր և բարձրագույն ռիսկայնության աստիճանի (IV-V կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների համար՝ պետական համալիր փորձաքննություն: Ցածր ռիսկայնության աստիճանի (I կատեգորիայի) և միջին ռիսկայնության աստիճանի (II կատեգորիայի) օբյեկտների համար փորձաքննություն նախատեսված չէ:

ԵՇ նախագծի փորձաքննության հետ կապված հարցերի վերաբերյալ կարծիքներ հայտնած կառուցապատողներին և նախագծային կազմակերպություններին կարելի է բաժանել 3 խմբի.

- ▶ Խումբ 1 - կառուցապատողներ և նախագծային կազմակերպություններ, որոնք ունեն միայն պարզ փորձաքննության փորձ, հետազոտված հանրույթի մեջ այդպիսիք 8-ն են,
- ▶ Խումբ 2 - կառուցապատողներ և նախագծային կազմակերպություններ, որոնք ունեն միայն պետական համալիր փորձաքննության փորձ, հետազոտված հանրույթի մեջ այդպիսիք 19-ն են,
- ▶ Խումբ 3 - կառուցապատողներ և նախագծային կազմակերպություններ, որոնք ունեն և պարզ, և պետական համալիր փորձաքննության փորձ, հետազոտված հանրույթի մեջ այդպիսիք 23-ն են:

Այսինքն՝ ԵՇ նախագծերի պարզ փորձաքննության վերաբերյալ կարծիք են հայտնել 31, իսկ պետական համալիր փորձաքննության վերաբերյալ՝ 42 կառուցապատողներ և նախագծային կազմակերպություններ:

2.6.1 Պարզ փորձաքննության հետ կապված հարցեր

Նախագծային փաստաթղթերի պարզ փորձաքննությունն իրականացվում է քաղաքաշինական օբյեկտի ճարտարապետաշինարարական և արտաքին ու ներքին ինժեներական համակարգերի հուսալիության, կայունության, անվտանգության, ինչպես նաև մարդկանց առողջության ապահովմանն ուղղված ՀՀ օրենսդրական և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին՝ նախագծային փաստաթղթերի համապատասխանությունը հավաստելու համար բավարար ծավալով: Կառուցապատողի ԵՇ նախագծի պարզ փորձաքննությունն անցկացվում է այդ աշխատանքների համար համապատասխան լիցենզիա ունեցող կազմակերպության կողմից: Տվյալ դեպքում կառուցապատողը գործ ունի մեկ կողմի հետ:

¹⁴ ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

Հետազոտված կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից (31/50) ստացված տվյալները վկայում են այն մասին, որ նախագծային փաստաթղթերի փորձաքննության և փորձագիտական եզրակացություն ստանալու հարցերում նրանք չեն բախվում կոռուպցիոն ռիսկեր առաջացնող կամ կոռուպցիոն գործարքների հանգեցնող խնդիրների: Այս խմբի ճնշող մեծամասնությունը հայտարարել է, որ պարզ փորձաքննության փուլում:

- ▶ կամ խնդիրներ չեն եղել և նախագիծը միանգամից ստացել է դրական փորձագիտական եզրակացություն,
- ▶ կամ նախագիծը վերադարձվել է լրամշակման, որից հետո ստացել է դրական եզրակացություն,
- ▶ կամ էլ լրամշակվել է հընթացս, առանց ֆորմալ կերպով լրամշակման վերադարձնելու:

Ասվածը, սակայն, չի նշանակում, որ ՇԹ ստանալու գործընթացում պարզ փորձաքննությունների օղակը զերծ է խնդիրներից: Կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների մեծ մասը (17/31) կարծիք են հայտնել, որ պարզ փորձաքննությունները կրում են ձևական և մակերեսային բնույթ: Այս կառուցապատողները նշել են, որ պարզ փորձաքննություն իրականացնող (լիցենզիա ստացած) կազմակերպությունների մեջ կան լուրջ և պրոֆեսիոնալ բազա ունեցող ընկերություններ, բայց կան նաև այսպես կոչված «պարզ փորձաքննության դրական փորձագիտական եզրակացություն» վաճառող կամ ձևակերպող ընկերություններ:

Վերջիններս արհեստականորեն ստեղծված ընկերություններ են՝ զուտ ՇԹ ստանալու «թղթաբանությունը» կազմակերպելու համար: Այս խմբի կազմակերպությունները կարող են ստեղծված լինել, օրինակ՝ նախագծային կազմակերպությունների (ֆորմալ՝ առանց իրար հետ կապ ունենալու) կողմից, որոնք այդպիսով փորձում են «կոմպլեքս» ծառայություն մատուցել կառուցապատողներին: Շատ կառուցապատողներ, հիմնականում ոչ բարդ օբյեկտների դեպքում, սիրով օգտվում են ձևական պարզ փորձաքննության ծառայություններից, քանի որ այդ պարագայում բյուրոկրատիան և ծախսերը քիչ են, գործընթացն էլ կատարվում է արագ: Ճիշտ է, կառուցապատողի «խնդրանքով» կատարված արագ և ձևական պարզ փորձաքննության դեպքում նախագծի որակի և հնարավոր խնդիրների պատասխանատվությունն անցնում է նախագծային կազմակերպությանը, բայց վերջիններս դա գիտակցում են և պատրաստ են դրան:

Թերևս, ասվածի մասին է խոսում այն փաստը, որ այս 17 կառուցապատողներից և նախագծային կազմակերպություններից 9-ը (9/17) նշել են, որ պարզ փորձաքննության դրական եզրակացությունը ստացել են անմիջապես, առանց նախագծի վերաբերյալ դիտողությունների և լրամշակման պահանջի: 8 դեպք է հանդիպել, որ փորձաքննություն իրականացնող կազմակերպությունը կառուցապատողին առաջարկել է կատարել նախագծի ուղղումներ և շտկումներ, որից հետո անմիջապես փորձաքննության դրական եզրակացությունը տրվել է:

2.6.2 Պետական համալիր փորձաքննության հետ կապված հարցեր

Պետական համալիր փորձաքննության են ենթակա բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV և V կատեգորիայի) օբյեկտների թվին դասվող հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող շինարարական օբյեկտների նախագծային փաստաթղթերը: IV կատեգորիայի դասակարգում ունեցող օբյեկտների թվում են սեյսմիկ պաշտպանության բնագավառի հատուկ և կարևոր նշանակություն ունեցող օբյեկտները, որոնք սահմանում է սեյսմիկ պաշտպանության բնագավառի լիազոր մարմինը:

Պետական համալիր փորձաքննության ժամանակ ծրագրային-նախագծային փաստաթղթերը, բացի քաղաքաշինական նորմերին համապատասխանության անհրաժեշտությունից, ենթակա են նաև շրջակա միջավայրի պահպանության վրա ազդեցության, պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանության, արտակարգ իրավիճակների (հրդեհներ, պայթյուններ, փլուզումներ և այլն) կանխարգելման, կապի համակարգերի, տրանսպորտային, էներգետիկ ու ինժեներական այլ ենթակառուցվածքների, արդյունաբերական անվտանգության, ընդերքի արդյունավետ օգտագործման, տեխնոլոգիական, սանիտարահիգիենիկ պահանջների ապահովման վերաբերյալ համապատասխան ոլորտին առնչվող փորձագիտական կամ մասնագիտական եզրակացության կամ համաձայնեցման տրամադրման: Ակնհայտ է, որ այս պարագայում կառուցապատողները գործ ունեն ավելի բազմաթիվ գործընթացի և բազմակողմ հարաբերությունների հետ:

2.6.2.1 ԵՇ նախագծի՝ պետական համալիր փորձաքննության ներկայացնող կողմը և դրա հետ կապված հարցեր

Քաղաքաշինական փաստաթղթերը փորձաքննության են ներկայացվում կառուցապատողի կամ դրանք մշակող նախագծային կազմակերպության կողմից, եթե այդպիսի պայման նախատեսված է նախագծային կապալի պայմանագրով: Հետազոտության արդյունքներով հանդիպել են երկու դեպքերն էլ, ընդ որում՝

- ▶ ԵՇ-ը փորձաքննության են ներկայացրել կառուցապատողները՝ 42-ից 22 դեպք, և
- ▶ ԵՇ-ը փորձաքննության են ներկայացրել նախագծային կազմակերպությունները՝ 42-ից 20 դեպք:

Կառուցապատողների գրեթե կեսը (20/42) հակված են ԵՇ նախագծի պետական համալիր փորձաքննության ներկայացնելու գործը թողնել նախագծային կազմակերպության վրա, քանի որ դա բարդ և մասնագիտական գործընթաց է և ծագած խնդիրներին և հարցադրումներին նախագծողից բացի ուրիշ ոչ ոք չի կարող պատասխանել: Բացի այդ՝ նախագծող կազմակերպությունները, գործի բերումով, կուտակել են փորձ և ձևավորել են ծանոթության շրջանակ, որը նրանց օգնում է պետական համալիր փորձաքննության փուլերով և ատյաններով անցնել ավելի հեշտ: Ըստ կառուցապատողների, պետական համալիր փորձաքննության անցկացումը նախագծողի վրա թողնելը կապված է որոշ ծախսերի հետ (ոչ բոլոր դեպքերում), բայց դրանք միանշանակ արդարացված են՝ հաշվի առնելով, թե որքան ժամանակ և նյարդեր է խնայվում այդ գործընթացի վրա: Այս խմբում որոշ կառուցապատողներ (6/20) հայտարարել են, որ իրենք պատրաստ են հավելյալ վճարել նախագծային կազմակերպությանը, միայն թե չշփվեն պետական համալիր

փորձաքննության տարբեր մարմինների հետ: Այս տեղեկությունը հաստատել են նաև նախագծող կազմակերպությունները:

Կառուցապատողների այն մասը, որ ճՇՆ-ն իրենք են ներկայացրել պետական համալիր փորձաքննության (22/42), այդպես վարվելու համար ներկայացրել են տարբեր բացատրություններ: Այսպես, կառուցապատողն ինքն է ճՇՆ-ը ներկայացրել փորձաքննության, քանի որ.

- ▶ ցանկացել են գործընթացի նկատմամբ վերահսկողությունը պահել իրենց ձեռքում (8/22),
- ▶ կառուցապատողը միաժամանակ հանդիսանում է նախագծային կազմակերպության սեփականատերը (տվյալ դեպքում միևնույն է, թե որ կառույցը փաստաթղթերը կներկայացնի փորձաքննության) (4/22),
- ▶ ցանկացել են խնայել ծախսերը (կառուցապատողը պատմել է, որ մի նախագծային կազմակերպություն ճՇ նախագծի փորձաքննության կազմակերպման համար 6 անգամ ավելի բարձր գին է պահանջել, քան նախագծի մշակման գինն է) (3/22),
- ▶ նախագծային կազմակերպությունն ինքն է հրաժարվել կազմակերպել պետական համալիր փորձաքննությունը (2/22),
- ▶ փորձաքննության ընթացքում ծագած բոլոր հարցերին, միևնույն է, կառուցապատողն է պատասխանում (1/22),
- ▶ 4 կառուցապատողներ հստակ պատճառաբանություններ չեն ներկայացրել:

2.6.2.2 Պետական համալիր փորձաքննության հետ կապված խնդիրները

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ պետական համալիր փորձաքննության փորձ ունեցող 42 կառուցապատողների և նախագծային կազմակերպությունների կեսը (22/42) փորձաքննության ժամանակ մեծ խնդիրների չեն բախվել: Գրեթե բոլոր դեպքերում առաջացած հարցերը կապված են եղել որոշ ցուցանիշներ ճշգրտելու և փոխելու, շենքերի կոնստրուկցիոն մասի ոչ էական փոփոխությունների (բարելավումների), պակաս փաստաթղթերի լրացման հետ: Այդ բոլոր հարցերը լուծվել են աշխատանքային կարգով, գործող օրենսդրության և ընթացակարգերի սահմաններում:

Մնացած 20 կառուցապատողները և նախագծային կազմակերպությունները (20/42) առնչվել են որոշակի խնդիրների հետ, որոնցից գլխավոր երկուսը հետևյալն են.

Պետական համալիր փորձաքննությունները տևում են անկանխատեսելի երկար (10/20)

Կառուցապատողները որևէ կերպ չեն կարողանում գնահատել կամ կանխատեսել, թե որքան կտևի պետական համալիր փորձաքննությունը: Կան դեպքեր, որ գործընթացը տևում է ամիսներ, սույն հետազոտության շրջանակներում հանդիպել են դեպքեր՝ մինչև մեկ տարի տևողությամբ: Կառուցապատողները նշում են, որ պետական համալիր փորձաքննություն անցկացնող մարմնի կողմից նիստերը հրավիրվում են շաբաթը 2 անգամ, որը բավարար չէ եղած դիմումներին ժամանակին անդրադառնալու և կարծիք տալու համար: Ստորև ներկայացված է պետական համալիր փորձաքննության փորձ ունեցող բոլոր 42 կառուցապատողներից ստացված տվյալները՝ գործընթացի տևողության վերաբերյալ.

Պետական համալիր փորձաքննության գործընթացի տևողությունը	Կառուցապատողների թիվը (ընդ. 42)
Մինչև 2 ամիս	▶ 25 կառուցապատող
3-4 ամիս	▶ 11 կառուցապատող
5-6 ամիս	▶ 2 կառուցապատող
7-8 ամիս	▶ 2 կառուցապատող
9-10 ամիս	▶ 0 կառուցապատող
11 ամիս և ավելի	▶ 2 կառուցապատող

3.3 Արտակարգ իրավիճակների Նախարարության (ԱԻՆ) կողմից ներկայացվում են երբեմն անհարկի, երբեմն՝ երկակի ստանդարտներով պահանջներ (9/20)

Ընդհանրապես, պետական համալիր փորձաքննության մարմինների մեջ ՀՀ ԱԻՆ-ի անունը շոշափվում է անհամեմատ շատ: Միգուցե դա օբյեկտիվ է, քանի որ բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV կատեգորիայի) օբյեկտների թվին դասվող հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող շինարարական օբյեկտների պարագայում սեյսմիկ անվտանգության և արտակարգ իրավիճակների (հրդեհներ, պայթյուններ, փլուզումներ և այլն) կանխարգելման հարցերն ունեն առաջնահերթ նշանակություն: Այնուամենայնիվ, ՀՀ ԱԻՆ-ի հասցեին կառուցապատողները հնչեցրել են մեղադրանքներ, որ նրանք երբեմն ներկայացնում են անհարկի պահանջներ և առաջնորդվում են երկակի ստանդարտներով:

ԱԻՆ-ի կողմից ներկայացվող պահանջներն «անհարկի» անվանելու հարցում խորհրդատուն առաջարկում է անել որոշակի վերապահումներ, քանի որ միշտ չէ, որ կառուցապատողներն օբյեկտիվ են. ճշ նախագծում ինչ-որ բան փոխելու կամ, հատկապես՝ ավելացնելու ցանկացած պահանջ նրանց կողմից ընդունվում է մեղմ ասած՝ առանց ոգևորության: Սակայն ԱԻՆ-ի երկակի ստանդարտների հետ կապված օրինակներն իրենց մեջ պարունակում են խնդիրներ, միգուցե՝ նաև կոռուպցիոն ռիսկեր: Ստորև ներկայացված են ԱԻՆ-ից կառուցապատողների դժգոհության հիմնական հանդիպող դեպքերը.

- ▶ **Դեպք 1** («անհարկի» պահանջ) - Կառուցապատողները նշում են, որ ԱԻՆ-ը հակահրդեհային անվտանգության ապահովման նպատակով պահանջում է, որ շենքերը նախագծվեն այնպես, որ հրշեջ մեքենան նրա 4 կողմով անցնելու հնարավորություն ունենա: Բայց ոչ բոլոր դեպքերում է դա հնարավոր: Կամ մի կառուցապատողի նախագիծն ուղարկել են լրամշակման, պահանջելով, որ շենքի դրսից 6 հարկի բարձրությամբ աստիճան կառուցվի:
- ▶ **Դեպք 2** (երկակի ստանդարտ) - Մի քանի կառուցապատողներ նշել են, որ ԱԻՆ-ի պահանջով իրենց նախագծերն ուղարկել են լրամշակման՝ նկուղային հարկերից կամ ստորգետնյա ավտոկայանատեղերի տարածքից խորդանոցները հանելու պահանջով, իբրև թե դրանք չեն համապատասխանում նորմատիվային պայմաններին: Բայց այսօր Երևան քաղաքի բազմաթիվ նորակառույցներում կարելի է հանդիպել դեպքերի, երբ շենքի նկուղային հարկում կառուցված են խորդանոցներ:

Այլ խնդիրներ (2/20)

Նշված խնդիրներից բացի, հետազոտության շրջանակներում հանդիպել է արտառոց դեպք՝ երբ կառուցապատողի ճՇՆ-ը մերժվել է, քանի որ քաղաքապետարանի կողմից կառուցապատողին տրվել է սխալ ճՅԱ (մերժման սահմանում՝ (քաղվածք ՅՅ կառավարության 19.03.2015թ.-ի թիվ 596-Ն որոշումից)) - «Նախագծային փաստաթղթերը չեն համապատասխանում ՅՅ օրենսդրության և նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին», որից հետևում է, որ տվյալ նախագիծը ենթակա է հիմնավոր վերամշակման և պետք է փորձաքննության ներկայացվի որպես նոր նախագիծ):

Եվս մի դեպքում կառուցապատողի ճՇՆ-ը փոխելու պահանջ է ներկայացրել ՅՅ Կրթության, գիտության, մշակույթի և սպորտի (ԿԳՄՍ) նախարարությունը, հղում անելով վարչապետի ինչ-որ որոշման, իբր Երևան քաղաքի փոքր կենտրոնում կառուցապատման առավելագույն հարկայնությունը պետք լինի 5 հարկից ոչ ավել:

2.6.2.3 Պետական համալիր փորձաքննության հետ կապված խնդիրների լուծման եղանակները

Պետական համալիր փորձաքննության տևողության հետ կապված խնդիրները լուծելու կառուցապատողների լծակները շատ չեն: Պետք է արձանագրել, որ գործընթացն արագացնելու հարցում անգամ կոռուպցիոն գործարքներն են անարդյունավետ, քանի որ գործընթացը կախված է ոչ թե մեկ կամ երկու, այլ բազմաթիվ գերատեսչությունների և նրանց պաշտոնյաների աշխատանքի արագությունից: Հնարավոր չէ բոլորին որևէ կերպ շահագրգռել, որպեսզի նրանք արագ և այսպես կոչված «սինքրոն» աշխատեն: Դա է պատճառը, որ պետական համալիր փորձաքննության տևողությունից դժգոհող 10 կառուցապատողներից 8-ը պարզապես սպասել են, մինչև աշխատանքային կարգով գործընթացը կավարտվի: Կա նաև պրակտիկա, որ կառուցապատողները (այդպիսի 2 դեպք է հանդիպել՝ 10-ից), գնահատելով, թե իրենց ճՇ նախագծի վերաբերյալ հիմնականում որ գերատեսչությունն է խնդիրներ ստեղծում, փորձում են ծանոթների միջոցով ազդել գործընթացի վրա՝ այն արագացնելու կամ ի հայտ եկած խնդիրներն ինչ-որ կերպ լուծում տալու համար: Ինչպես և ծանոթների միջոցով հարցեր լուծելու նախորդ դեպքերում, այստեղ ևս հարցերը չեն լուծվում միայն խնդրանքներով. գործի են դրվում «հարց լուծողների» փոխհատուցման տարբեր մեթոդներ, բայց այս պարագայում դրանք մասշտաբային կամ համակարգային բնույթ չեն կրում:

ՅՅ ԱԻՆ-ի և այլ գերատեսչությունների կողմից ճՇ նախագծերի փոփոխությունների և լրամշակումների պահանջները հիմնականում բավարարվել են՝ ճՇ նախագծում անհրաժեշտ փոփոխություններ անելու միջոցով: Խորհրդատուն չի հանդիպել դեպքի, որ կառուցապատողները կաշառքի դիմաց փորձել են կամ կարողացել են չկատարել ԱԻՆ-ի պահանջները:

Միակ դեպքը, որը վերաճել է կառուցապատողի և փորձագիտական մարմնի միջև վեճի, վերաբերվում է ԿԳՄՍ նախարարության այն պահանջին, ըստ որի կառուցապատողը չի կարող Երևան քաղաքի փոքր կենտրոնում կառուցել 5 հարկից բարձր շենք: Այս վեճում հաղթել է կառուցապատողը, որը դատական կարգով, նախադեպերի հիման վրա, կարողացել է ստանալ 5 հարկից ավելի բարձր շենք կառուցելու իրավունք:

2.6.2.4 Պետական համալիր փորձաքննության որակի հետ կապված հարցեր

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ պետական համալիր փորձաքննության որակն անհամեմատ բարձր է, քան պարզ փորձաքննության դեպքում: Սա օրինաչափ է, քանի որ պետական համալիր փորձաքննության առարկան ավելի բարդ շենքերի և շինությունների նախագծերն են, որոնք կապված են մեծ թվով մարդկանց կյանքի, անվտանգության և բարեկեցության հետ: Այդուհանդերձ՝ դա էլ միանշանակ չէ, քանի որ որոշ կառուցապատողներ կարծիք են հայտնել, որ ճՇ նախագծերի պետական համալիր փորձաքննությունը որոշ դեպքերում կրում է ձևական և/կամ մակերեսային բնույթ:

Հետազոտության արդյունքներով, պետական համալիր փորձաքննության որակի հետ կապված ստացված կարծիքների ամփոփումը հետևյալն է (ընդհանուր հանրույթը՝ 42 կառուցապատող և նախագծային կազմակերպություն)։

- ▶ Պետական համալիր փորձաքննությունն իրականացվում է պրոֆեսիոնալ կերպով, խորը և մասնագիտական վերլուծության հիման վրա (31/42): Այս կարծիքը հատկապես ծանրակշիռ է այն պատճառով, որ հետազոտված բոլոր 5 նախագծային կազմակերպություններն (որպես ճՇ նախագծի հեղինակ և մասնագիտորեն ավելի պատրաստված հանրույթ, քան կառուցապատողները) այդպես են մտածում: Այս խմբի կողմից հատկապես կարևորվել է փորձագիտական մարմնի կողմից շենքերի կոնստրուկցիոն մասի վերաբերյալ ստացվող դիտողությունները և առաջարկները, որոնք թույլ են տալիս բարելավել նախագիծը:
- ▶ Պետական համալիր փորձաքննությունը խորը և մասնագիտական վերլուծության է ենթարկվում միայն մասամբ. փորձագիտական մարմնի անդամներից ոմանց կողմից՝ պրոֆեսիոնալ կերպով, իսկ ոմանց կողմից՝ մակերեսային կամ ձևական (4/42): Փորձաքննության պրոֆեսիոնալիզմի առումով հատկապես առանձնացվել և գովեստի խոսքերի են արժանացել ԱԻՆ-ը և քաղաքիացիայի կոմիտեն:
- ▶ Պետական համալիր փորձաքննությունն իրականացվում է ձևական և մակերեսային (7/42): Այս կարծիքին կառուցապատողները եկել են այն պատճառով, որ փորձաքննության ներկայացված ճՇ նախագծերի վերաբերյալ ստացվող առաջարկությունները և դիտողություններն այնքան պարզունակ և մակերեսային են, որ տպավորություն է ձևավորվում, որ դրանք արված են միայն աշխատանք ցույց տալու նպատակով: Մի քանի կառուցապատողներ նշել են, որ ճՇ նախագծերում լինում են բացթողումներ կամ թերություններ, որոնք ի հայտ են գալիս շինարարության փուլում: Ըստ նրանց՝ եթե պետական համալիր փորձաքննությունն անցկացվեր խորությամբ և պրոֆեսիոնալ ձևով, ապա այդ բացթողումները կամ թերությունները պետք է հայտնաբերվեին դեռևս փորձաքննության փուլում:

2.7 ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ (ՀԱՆՐԱՅԻՆ) ԶՆՆԱՐԿՈՒՄՆԵՐ

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման նախագիծը այս կամ այն չափով առնչվում և ազդեցություն է ենթադրում հասարակության որոշակի շրջանակների վրա (օրինակ՝ հարևանությամբ ապրող կամ գործունեություն իրականացնող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց վրա), ուստի օրենքով համայնքի (իրավասու մարմնի) վրա դրված

Ե նախագծի վերաբերյալ հասարակությանը իրազեկելու պարտավորություն¹⁵: Հասարակության իրազեկումն իրականացվում է զանգվածային լրատվության միջոցներով, ծրագրերի և նախագծերի ցուցադրման միջոցառումներով, տեղեկությունը իրավասու մարմնի ինտերնետային կայքերում տեղադրելու միջոցով, հասարակական քննարկումներով: Կախված օբյեկտի նկարագրից (բարդությունից, ռիսկայնության աստիճանից, չափերից), հասարակության իրազեկումը կարող է կազմակերպվել տարբեր նպատակներով, մի քանի փուլերով և տարբեր կառույցների կողմից: Օրինակ՝ շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման (ՇՄԱԳ) և փորձաքննության են ենթակա 1,500 քառ.մ-ից ավելի կառուցապատման մակերեսով քաղաքաշինական կառույցների 6Շ նախագծերը¹⁶ (սույն հետազոտության շրջանակներում հետազոտված գրեթե բոլոր կառուցապատողներն անցել են այդ փուլով), որն իրականացվում է «Բնապահպանական փորձաքննություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից:

Հասարակության իրազեկումը շատ կարևոր գործողություն է: Դրա միջոցով բացահայտվում են բոլոր այն օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ խնդիրները, որոնք կարող են ծագել կառուցապատման նախագծի վերաբերյալ հասարակության դժգոհության արդյունքում: Այդ դժգոհությունը կարող է ընդհուպ մինչև չեղարկել կամ արմատական փոփոխություններ մտցնել կառուցապատման նախագծերի մեջ: Իրավասու մարմինը, փորձելով խուսափել քաղաքացիների հետ հնարավոր խնդիրներից, հասարակության իրազեկման միջոցով փորձում է պարզել հանրության կամ մարդկանց այն շրջանակները, որոնց շահերը կարող են ոտնահարվել կամ արձարծվել կոնկրետ կառուցապատման նախագծի շրջանակներում (այսուհետ՝ ազդակիր հանրություն): Պարզելով դա, ներգրավված կողմերը՝ իրավասու մարմինը և կառուցապատողը փորձում են գտնել ելքեր՝ չեզոքացնելու կամ մեղմելու ազդակիր հանրության դժգոհությունները՝ անկախ դրանց օբյեկտիվ կամ սուբյեկտիվ բնույթից:

Ըստ կառուցապատողների՝ ազդակիր հանրության դժգոհությունների չեզոքացման կամ մեղմման գործում իրավասու մարմինը հիմնականում ընդունում է չեզոք կեցվածք և հարցերի լուծումը թողնում է կառուցապատողների վրա:

Հետազոտության արդյունքներով՝ հետազոտված 45 կառուցապատողներից և 5 նախագծային կազմակերպություններից 19-ը (19/50) հայտարարել են, որ հասարակական (հանրային) քննարկումների հետ կապված խնդիրների չեն բախվել: Այս խմբում մի քանի (3/19) կառուցապատողներ հայտնել են, որ հասարակական (հանրային) քննարկումները երբեմն կրում են ձևական բնույթ՝ երկու պատճառով. ա) կամ կառուցապատվող օբյեկտի տեղադիրքն այնպիսին է, որ ոչ մեկի շահերը չեն արձարծվում, կամ բ) հասարակական (հանրային) քննարկումներին ազդակիր հանրությունից մարդիկ չեն հրավիրվում: Այս երևույթը կառուցապատողները բացատրում են նրանով, որ իրավասու մարմինը (Երևանի քաղաքապետարանը կամ վարչական շրջանը) շատ լավ գիտի՝ կոնկրետ կառուցապատման նախագիծը հանրային արձագանքի տեսանկյունից խնդրահարու՞յց է, թե՞ ոչ: Եթե վտանգներ

¹⁵ ՀՀ Կառավարության 28.10.1998թ.-ի «Կենսազործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրազեկման և հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի ու նախագծերի քննարկմանը և որոշումների ընդունմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցության կարգը սահմանելու մասին» N 660 որոշում, ՀՀ Կառավարության 19.03.2015թ.-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշում

¹⁶ ՀՀ 21.06.2014թ.-ի «Շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին» թիվ 30-Ն ՊՈ-ի օրենք

չկան կամ քիչ են՝ հաճախ հասարակական (հանրային) քննարկումները ստանում են ձևական բնույթ:

Թերևս, հանրային քննարկումների ձևական բնույթի անուղղակի հաստատումն է այն, որ հետազոտված 45 կառուցապատողներից և 5 նախագծային կազմակերպություններից 18-ը (18/50) հայտարարել են, որ իրենց նախագծերի մասով հասարակական (հանրային) քննարկումներ չեն անցկացվել կամ առնվազն իրենք տեղյակ չեն եղել և չեն մասնակցել դրանց: Սա տարօրինակ և խնդրահարույց տեղեկություն է, քանի որ այդ 18-ից 12-ը այնպիսի կառուցապատողներ են, որոնք կառուցել կամ կառուցում են բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտներ:

Հետազոտված 45 կառուցապատողներից և 5 նախագծային կազմակերպություններից 13-ն (13/50) են հայտնել, որ հասարակական (հանրային) քննարկումների ժամանակ առնչվել են երբեմն՝ հիմնավոր, երբեմն՝ անհիմն հարցերի և խնդիրների, որոնց լուծման ուղղությամբ կատարել են որոշակի գործողություններ և ծախսեր: Խոսքը գնում է հետևյալ կարգի խնդիրների մասին.

- ▶ **Ղեկաբ 1** - Կառուցապատման նախագծի դեմ բողոքել են հարևան շենքի բնակիչները, նշելով, որ տարածքում շատ խիտ կառուցապատում է իրականացվում, շինարարությունները չեն ավարտվում, փոշի է, աղմուկ է և այլն: Այս բողոքները չեղոթացնելու համար կառուցապատողն այդ շենք համար կառուցել է թեթևահարթակներ, որով հարցը փակվել է:
- ▶ **Ղեկաբ 2** - Հասարակական (հանրային) քննարկումների ժամանակ հարակից տարածքների բնակիչները կառուցապատողից խնդրել են նորոգել և/կամ փոխարինել տարածքով անցնող ջրամատակարարման և ջրահեռացման վթարային խողովակաշարերը: Կառուցապատողը, տարածքի բնակիչների հետ հնարավոր խնդիրներից խուսափելու համար, իր հաշվին տարածքի մաշված և հնացած խողովակները փոխարինել է նորով:
- ▶ **Ղեկաբ 3** - Հասարակական (հանրային) քննարկումների ժամանակ կառուցապատողը խնդրներ է ունեցել հարևան հողամասի սեփականատիրոջ հետ, որը դժգոհել է կառուցվող շենքի հարկերի քանակից: Խնդիրը կապված է եղել մեկ անձի հետ: Նրա դժգոհությունը չեղոթացվել է, և համաձայնությունը ստացվել է որոշակի գումար վճարելու միջոցով:
- ▶ **Ղեկաբ 4** - Կառուցապատման նախագիծն իրականացվել է ՀՀ Կառավարության կողմից հանրային գերակա շահ ճանաչված հողամասի վրա: Տարածքի բնակիչները, ինչպես նաև օրինական ու անօրինական գույք ունեցող բնակիչները հասարակական (հանրային) քննարկումների ժամանակ բողոքներ են ներկայացրել առ այն, որ իրենց ունեցրկում են և փոխհատուցումներ չեն տալու: Պետք է եղել մի քանի քննարկում կազմակերպել, որպեսզի մարդկանց տեղեկացվի իրենց փոխհատուցումների գործընթացի մասին: Մինչ այդ հնարավոր չի եղել կառուցապատման նախագծի գործընթացը շարունակել:

Պետք է նկատել, որ որոշ դեպքերում կառուցապատման նախագծի ազդեցության տարածքում ապրող բնակիչների դժգոհությունը շատ դժվար է լինում հաղթահարել, իսկ որոշ դեպքերում նաև անհնար: Այս ռիսկերը աչքի առաջ ունենալով՝ շատ կառուցապատողներ, կառուցապատման համար որևէ հողամաս ձեռքբերելուց առաջ, նախապես ուսումնասիրում

են տարածքի բնակիչների՝ այսպես կոչված «կարծիքի լիդերների» տրամադրությունները, ստանում են նրանց համաձայնությունը կամ բավարարում են պահանջները, նոր միայն ձեռք են բերում հողամասը և մտնում ՇԹ ստանալու գործընթացի մեջ:

2.8 ՎԵՃԵՐ, ԴԱՏԱԿԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՆԵՐ, ԴԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

2.8.1 Կառուցապատման նախագծի հետ կապված վեճեր

Հասարակական (հանրային) քննարկումների անցկացումը կառուցապատողներին չի ապահովագրում կառուցապատման տարածքում (շրջակայքում, մոտակայքում) բնակվող կամ գործունեություն ծավալվող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց հետ հետագա խնդիրներից, որոնք երբեմն վերաճում են վեճերի: Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ օբյեկտի շինարարության փուլում 26 կառուցապատողներ (26/45) տարածքի ֆիզիկական/իրավաբանական անձանց հետ ունեցել են տարաբնույթ վեճեր: Կառուցապատողների և ֆիզիկական/իրավաբանական անձանց միջև վեճերը ծագում են հետևյալ հանգամանքներում.

- ▶ ֆիզիկական/իրավաբանական անձինք հավուր պատշաճի իրազեկված չեն եղել կառուցապատման նախագծի մասին և/կամ չեն մասնակցել հասարակական (հանրային) քննարկումներին և միայն շինարարության սկսվելուց են իմացել նախագծի մասին,
- ▶ օբյեկտի շինարարության փուլում տարածքի բնակիչների համար ի հայտ են եկել նոր և անսպասելի հանգամանքներ:

Կառուցապատման նախագծի տարածքի ֆիզիկական/իրավաբանական անձանց հետ վեճերի թեմաները տարբեր են և կապված են.

- ▶ **աղմուկի հետ (6/26),**
- ▶ **բնակիչների համար ստեղծվող անհարմարությունների հետ (6/26)** (տեսադաշտ է փակվում, ստվեր է առաջանում, արևի լույսն է պակասում, ամբողջ շենքից տեսարան է բացվում դեպի հարևանությամբ գտնվող առանձնատների տարածք),
- ▶ **փոշու և տարածքի աղտոտման հետ (4/26),**
- ▶ **սեփական տարածք (հողամաս, բնակության վայր) հասնելու դժվարությունների հետ (4/26),**
- ▶ **կառուցապատող հողամասի վրա առկա ապօրինի գույքի դեմոնտաժի կամ դրանից զրկվելու հետ (1/26),**
- ▶ **հարևանությամբ գտնվող շենքերի վնասման հետ (2/26)** (իբր այդ շենքերի վրա ճաքեր են առաջացել, հիմքն է թուլացել),
- ▶ **փոխհատուցումների չափի հետ (1/26),** երբ կառուցապատումն իրականացվում է հանրային գերակա շահ ճանաչված հողամասի վրա:

Այս վեճերի լուծման համար կառուցապատողները կիրառում են տարբեր գործիքակազմ՝ կախված խնդրի բարդությունից, սկսած բանակցությունների միջոցով փոխըմբռնման գալուց մինչև գումարային և գույքային փոխհատուցումներ և դատական գործընթացներ: Հետազոտված կառուցապատողների մոտ հանդիպել են վեճերի լուծման հետևյալ եղանակները.

- ▶ **բանակցությունների միջոցով հասել են փոխըմբռնման և հաշտեցման (14/26),** օրինակ՝
 - կառուցապատողը բացատրական աշխատանքներ է տարել բնակիչների շրջանում,
 - կառուցապատողը միջոցներ է ձեռնարկել, որպեսզի շինարարության հրապարակի փոշին չտարածվի դուրս (ամբողջությամբ ցանկապատել են տարածքը),
 - բնակիչների հետ վեճի հանգուցալուծման միակ տարբերակը եղել է նախագծով նախատեսված հարկայնության փոփոխությունը՝ մեկ հարկ պակասեցնելու միջոցով
- ▶ **վեճը տեղափոխվել է դատարան (11/26),**
 - տե՛ս հաջորդ բաժինը
- ▶ **գումարային փոխհատուցում (6/26),** օրինակ՝
 - կառուցապատողը ֆինանսական մասնակցություն է ունեցել հարևան շենքի բարեկարգման աշխատանքներին,
 - կառուցապատողը ստիպված գնել է այն հողամասը, որի սեփականատերը անընդհատ բողոքել է, որ ինքը չի կարողանում հասնել իր հողամաս՝ շինարարության արդյունքում ստեղծված անհարմարության պատճառով,
 - կառուցապատողը կատարել է հարևան շենքի (առանձնատան) հիմքի ամրացման աշխատանքներ, որի սեփականատերը անընդհատ բողոքել է, որ իր շենքի հիմքերը թուլացել են,
 - կառուցապատողը ստիպված գնել է իր հողամասում ապօրինի տեղադրված ավտոտնակները,
 - կառուցապատողը վճարել է հարևան շենքում բնակվող մի քանի սոցիալապես անապահով ընտանիքների էլեկտրա/էներգիայի ծախսերը,
 - կառուցապատողը անընդհատ բողոքող մի քանի հոգու գումար է տվել, որից հետո նրանք այլևս չեն «երևացել» (2 դեպք)
- ▶ **գույքային փոխհատուցում (3/26),** օրինակ՝
 - բողոքող բնակիչների շենքի բակում կառուցել են զրուցարան,
 - բողոքող բնակիչների շենքի բակում տեղադրել են մանկական սահարան (2 դեպք):

Այս վեճերը, անկախ նրանից թե ինչպես են լուծվել, բոլոր դեպքերում չեն հանգեցրել կառուցապատման գործընթացի դադարեցման՝ շինարարության կասեցման:

2.8.2 Դատական գործընթացներ՝ կապված վեճերի հետ

Չետագուտված 11 կառուցապատողներ (11/45) տարածքի ֆիզիկական/իրավաբանական անձանց հետ ունեցած իրենց վեճերի լուծումը ստացել են դատական կարգով: Դրանք վեճեր են, որոնք առաջանում են կառուցապատողի կողմից շինարարության կազմակերպման կանոնների խախտման արդյունքում: Օրինակ՝ հաճախակի են հանդիպում դեպքեր (5/11), երբ կառուցապատողները դատարանի որոշմամբ ենթարկվել են վարչական պատասխանատվության՝ շինհրապարակի աղտոտվածության, բեռնատար մեքենաների անիվների աղտոտվածության, ավտոմեքենաների լվացման կետի բացակայության և այլ պատճառներով:

Կան ավելի լուրջ վեճեր, որոնք կապված են սեփականության իրավունքի ենթադրյալ խախտումների հետ: Դրանք տարբեր բնույթի են:

- ▶ **Դեպք 1** - Հաճախ են հանդիպում դեպքեր (3/11), երբ քաղաքացիների սեփականություն հանդիսացող ավտոտնակները կամ այլ շինությունները մասամբ գտնվում են կառուցապատողի գնած հողամասի վրա: Նման խնդիրները ծագում են այն բանի արդյունքում, որի մասին խոսվեց սույն հաշվետվության սկզբում, մասնավորապես՝ քաղաքի գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների անհամապատասխանությունների հետ: Կողմերից յուրաքանչյուրը, փորձելով պաշտպանել իր սեփականության իրավունքը, խնդիրը տեղափոխում է դատարան: Այսպիսի դատական գործերը ձգվում են շատ երկար՝ մեկ տարուց ավելի: Որպես կանոն, կամ կողմերն անսկիզբում են, կամ էլ նրանցից մեկը (որպես կանոն՝ քաղաքացին) իր գույքի համար պահանջում է անհամարժեք (շուկայական գներից շատ բարձր) փոխհատուցում, որին կառուցապատողը չի ուզում համաձայնվել: Պետք է, սակայն, նշել, որ չեն հանդիպել դեպքեր, որ այսպիսի գործերի պատճառով շինարարության գործընթացը կասեցվի:
- ▶ **Դեպք 2** - Հանդիպում են դեպքեր (2/11), երբ քաղաքացիները ցանկանում են կառուցապատողի հողամասի վրա գտնվող իրենց ապօրինի գույքի համար կառուցապատողից ստանալ փոխհատուցում, ըստ կառուցապատողի՝ ոչ խելամիտ գումարի չափով: Նման հարցերի շուրջ անհամաձայնությունները ևս հարցի լուծումը տեղափոխում են դատարան:
- ▶ **Դեպք 3** - Հանդիպել է մեկ դեպք, երբ կառուցապատողն իր նախագիծն իրականացնում է հանրային գերակա շահ ծանաչված հողամասի վրա: Այդ հողամասի վրա օրինական և ապօրինի սեփականություն ունեցող մի շարք քաղաքացիներ դատական վեճի մեջ են իրավասու մարմնի հետ՝ կապված փոխհատուցումների չափի շուրջ անհամաձայնության հետ: Այդ խնդիրը ժամանակ առ ժամանակ խանգարում է կառուցապատման աշխատանքներին: Կառուցապատողը ստիպված լծվել է բողոքող քաղաքացիների «չեղբացման գործին»՝ փորձելով ոչ ֆորմալ մեթոդներով հանգցնել դժգոհության ալիքը:

2.8.3 Կառուցապատման առնչությամբ պատասխանատվության միջոցների կիրառման հետ կապված հարցեր

Հետազոտության արդյունքները ցույց են տալիս, որ կառուցապատման նախագծի իրականացման ընթացքում կառուցապատողները բազմիցս ենթարկվել են պատասխանատվության միջոցների, որոնք, սակայն, գլխավորապես վարչական պատասխանատվության միջոցներ են: Ստորև ներկայացված է հետազոտված կառուցապատողների թվի բաշխվածքն ըստ պատասխանատվության միջոցների.

Ընդամենը հետազոտված կառուցապատողներ՝ 45,		
որից՝ ըստ պատասխանատվության միջոցների տեսակների		
Վարչական պատասխանատվության ենթարկված	Քաղաքացիական պատասխանատվության ենթարկված	Քրեական պատասխանատվության ենթարկված
27	2	0

Կառուցապատողները վարչական պատասխանատվության են ենթարկվում ամենատարբեր պատճառներով: Այդ պատճառների ամփոփումը ցույց է տալիս, որ կառուցապատողները ենթարկվել են պատասխանատվության՝

- ▶ **շինարարության հրապարակի ոչ պատշաճ կազմակերպման** պատճառով (13/27) (թույլ են տրվել սանիտարահիգիենիկ նորմերի խախտումներ, տեղադրված չի եղել շինարարության մասին իրազեկող ցուցանակը, բացակայել է մեքենաների վազման կետը, բացակայել են աշխատողների համար անհրաժեշտ քանակությամբ վազարանները և լոգանքի խցիկը, բանվորների համար կառուցված հանդերձարանները համարել են անօրինական կառույց),
- ▶ **շինարարության հրապարակի մաքրության կանոնների խախտման** պատճառով (5/27),
- ▶ **ձևականորեն, առանց հիմնավոր պատճառի (5/27)** (ֆորմալ առումով՝ շինարարության հրապարակի ոչ պատշաճ կազմակերպման պատճառով, փաստացի՝ ստուգող մարմնի խնդրանքով),
- ▶ **բեռնատար մեքենաների անվադողների կեղտոտ լինելու** պատճառով (4/27),
- ▶ **բանվորների կողմից սաղավարտ չկրելու** պատճառով (1/27),
- ▶ **առանց ՇԹ-ի շինարարական աշխատանքներ կատարելու** պատճառով (1/27),
- ▶ **COVID-19 հակահամաճարակային կանոնների խախտման** պատճառով (1/27) :

Կառուցապատողներին քաղաքացիական պատասխանատվության ենթարկելու դրվագները երկուսն են.

- ▶ Մի դեպքում կառուցապատողը վնասել է կառուցվող օբյեկտի հարևանությամբ գտնվող տան արևային պանելները: Համապատասխան մասնագետները գնահատել են վնասի չափը և կառուցապատողն ամբողջությամբ փոխհատուցել է այն:
- ▶ Մյուս դեպքում կառուցապատողը վնասել է կառուցվող օբյեկտի հարևանությամբ գտնվող տան պատը: Կառուցապատողն իր միջոցներով ամբողջությամբ վերականգնել է վնասված պատը:

Այն, որ կառուցապատողները շինարարության կազմակերպման և իրականացման փուլում ունեն թերություններ և/կամ թույլ են տալիս խախտումներ՝ դա անառարկելի է: Դա նշանակում է, որ նրանց հատկապես վարչական պատասխանատվության ենթարկելու համար պատճառներն ավելի քան շատ են: Սակայն, այդքանով հանդերձ, տարբեր տեսչական մարմիններ (քաղաքաշինության, առողջապահության և աշխատանքի տեսչական մարմիններ) խախտումների արձանագրություններ են կազմում նաև այնպիսի դեպքերում, երբ խախտման փաստ չկա (ըստ կառուցապատողի): Տեսչական մարմնի խնդրանքը կամ բացատրությունը հնչում է այսպես՝ «դե եկել ենք, պիտի մի բան գրենք» կամ «պլան կա՝ պիտի գրենք»: Կառուցապատողները հիմնականում չեն դիմադրում այսպիսի ինքնաիրավչությանը, քանի որ չեն ցանկանում փչացնել հարաբերությունները տեսչական մարմինների հետ:

3 ԱՍՓՈՓՈՒՄ

Նախքան հետազոտության արդյունքների ամփոփումը՝ պետք է նկատի ունենալ, որ ՇԹ ստանալու ընթացակարգերում առկա խնդիրները և կոռուպցիոն ռիսկերը ներկայացվեցին միայն մեկ կողմի՝ կառուցապատողների տրամադրած տեղեկությունների հիման վրա: Ուստի ստացված տեղեկատվության օբյեկտիվության վերաբերյալ, առաջին հայացքից, կարող են լինել վերապահումներ: Ընդ որում, տվյալ պարագայում օբյեկտիվության պակասը միայն այն չէ, որ կառուցապատողներն ինչ-որ փաստեր հնարավոր է ուռճացրել են: Օբյեկտիվության պակաս է նաև այն, որ շատ կառուցապատողներ խուսափել են խոսել արատավոր երևույթների մասին, որոնք առկա են ՇԹ ստանալու ընթացակարգերում: Ուստի կարելի է եզրակացնել, որ սույն հետազոտությամբ բացահայտված տեղեկատվությունը, ընդհանուր առմամբ, մատնանշում է ՇԹ ստանալու բոլոր այն փուլերը և ընթացակարգերը, որտեղ առկա են կոռուպցիա կամ կոռուպցիոն ռիսկեր:

Ամփոփելով հետազոտության արդյունքները, կարող ենք արձանագրել, որ Հայաստանում կառուցապատման նախագծերի մտահաղացման, խնդիրների լուծման և իրականացման ամբողջ ծանրությունն իրենց վրա են կրում բացառապես կառուցապատողները: Դա արտահայտվում է նրանով, որ քաղաքաշինության բնագավառում առկա բարդ ընթացակարգերով, բազմաթիվ փուլերով և մեծ թվով կողմերի ներգրավմամբ համակարգում գրեթե բոլոր խնդիրների լուծումը թողնված է կառուցապատողների վրա, կառուցապատման նախագծի իրականացման բոլոր օրինական և անօրինական ծախսերը, իր բաժին ծախսերը և այլ կազմակերպությունների պարտականությունն հանդիսացող ծախսերի մեծ մասը կատարում է կառուցապատողը: Ինչու՞, որովհետև կառուցապատողի գործերի առաջընթացը կախված է բազմաթիվ թույլատրող, փորձաքննող, ստուգող կառույցների աշխատանքից, որոնց մեծ մասը շահադիտական նպատակներով չարաշահում է իր պաշտոնական դիրքը: Ստորև խորհրդատուն առանձնացրել է սույն հետազոտությամբ բացահայտված՝ ՇԹ ստանալու գործընթացում բոլոր այն օղակները և հարցերի շրջանակները, որոնց լուծման համար կառուցապատողները կատարում են չնախատեսված հավելյալ ծախսեր և որոնք էլ իրենցից ներկայացնում են կոռուպցիա կամ կոռուպցիոն ռիսկեր առաջացնող իրավիճակներ:

ՇԹ ստացման գործընթացում հարցեր և խնդիրներ, որոնց լուծման ուղղությամբ կառուցապատողները կատարում են չնախատեսված հավելյալ ծախսեր	Կոռուպցիա	Կառուցապատողի հաշվին այլ կազմ. - ների ծախսերի կատարում
Բնակավայրի գլխավոր հատակագծի և կադաստրային քարտեզների անհամապատասխանությունների պատճառով առաջացող նոր աշխատանքների՝ հողերի չափերի, սահմանների կամ նպատակային նշանակության ցանկացած ճշգրտման, այդ թվում՝ նոր չափագրումների, տվյալների գրանցումների, փաստաթղթերի փոփոխությունների ծախսերը կատարում է կառուցապատողը		✓
Կառուցապատողները վճարում են կատարում իրավասու մարմնի (համայնքապետարանի) տարբեր պաշտոնյաներին կամ «Երևան» հիմնադրամին,	✓	

ՇԹ ստացման գործընթացում հարցեր և խնդիրներ, որոնց լուծման ուղղությամբ կառուցապատողները կատարում են չնախատեսված հավելյալ ծախսեր	Կոռուպցիա	Կառուցապատողի հաշվին այլ կազմ. - ների ծախսերի կատարում
որպեսզի ստանան իրենց ձեռնտու կառուցապատման չափորոշիչներ (կառուցապատման խտություն, շենքերի ու շինությունների բարձրություն (հարկայնություն), կառուցապատված, կանաչապատ մակերեսների հարաբերակցություն)		
Կառուցապատողները վճարում են կատարում իրավասու մարմնի (համայնքապետարանի) տարբեր պաշտոնյաներին, որպեսզի իրենց նախագծերի նկատմամբ կիրառվեն կառուցապատման նույն չափորոշիչները (կառուցապատման խտություն, շենքերի ու շինությունների բարձրություն (հարկայնություն), որոնք որ կիրառվել են նույն տարածքի այլ կառուցապատողների նախագծերի նկատմամբ	✓	
Կառուցապատողները վճարում են կատարում իրավասու մարմնի (համայնքապետարանի) տարբեր պաշտոնյաներին, որպեսզի նրանք օգնեն կառուցապատողին՝ աճուրդային կարգով պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի ձեռքբերման հարցում	✓	
Կառուցապատողները կարող են իրավասու մարմնի (համայնքապետարանի) պաշտոնյաներին վճարում կատարելու կամ համայնքին գույքային նվեր կատարելու միջոցով հաղթահարելու 30 60-րդ հոդվածի սահմանափակումները	✓	
Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միանալու համար կառուցապատողներն իրենց ծախսերով կառուցում կամ նորոգում են ջրագծեր		✓
Կառուցապատողները վճարում են կատարում Վեոլիա Ջրի տարբեր պաշտոնյաներին, որպեսզի ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցին միանալու տեխնիկական պայմաններում նախատեսեն համեմատաբար մոտ գտնվող միացման կետ	✓	
Վեոլիա Ջրի պաշտոնյաները ջրամատակարարման և ջրահեռացման ցանցերի միացման նախագծերի մշակման հարցում կառուցապատողներին ուղղորդում են՝ նախագծի պատվերը տալ իրենց հետ փոխկապակցված կոնկրետ ընկերությունների, որոնց ծառայությունների գները մի քանի անգամ ավելի բարձր են, քան այլընտրանքային տարբերակները: Փոխարենը՝ Վեոլիա Ջուրը երաշխավորում է այդ ընկերությունների	✓	

ՇԹ ստացման գործընթացում հարցեր և խնդիրներ, որոնց լուծման ուղղությամբ կառուցապատողները կատարում են չնախատեսված հավելյալ ծախսեր	Կոռուպցիա	Կառուցապատողի հաշվին այլ կազմ. - ների ծախսերի կատարում
Կողմից մշակված ԻԵ նախագծի համաձայնեցման արագությունը և օպերատիվությունը		
Գազամատակարարման համակարգին միանալու համար կառուցապատողներն իրենց ծախսերով կառուցում են նոր խողովակաշարեր		✓
Հողամասերի տակ առկա ինժեներական ենթակառուցվածքների տեղափոխության աշխատանքները կատարվում են բացառապես կառուցապատողների հաշվին		✓
Կառուցապատման նախագծի իրականացման դեմ հանրային դժգոհության և բողոքների հաղթահարման և համաձայնությունների ստացման բոլոր գործողությունները կատարվում են կառուցապատողների հաշվին	✓	✓

Այս պայմաններում Խորհրդատուի համոզմունքն այն է, որ Հայաստանում կառուցապատման նախագծեր, հատկապես բարձր ռիսկայնության (IV կատեգորիայի) հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող օբյեկտներ կառուցելու համար պետք է ունենալ չնախատեսված ծախսերի բյուջե, ամուր նյարդեր և մեծ համբերություն:

Հավելված 1 - Հետազոտված կազմակերպությունների և ռեսպոնդենտների ցանկ

Կառուցապատողներ

No	Կազմակերպություն	Իրականացրած նախագծեր	Օբյեկտի դասակարգումն ըստ ռիսկայնության
1	Աուրեյա Գրուպ ՍՊԸ	Վյու հաուս, Լվովյան 22	IV
2	Ջի ԷՍ Դեվելոպմենթ ՍՊԸ	Ամիրյան-Սարյան Հին Երևան Ֆիրդուս	IV
3	Մուշ Թաուներս ՍՊԸ	Մոլոդակյան 37/46	IV
4	Հայլանտ ՍՊԸ	Հայլանտ նախագծեր (6 օբյեկտ)	IV
5	Մոդեռն Թաուն ՍՊԸ	Անկյուն, Արաբկիր 19, տ. 21	IV
6	Արմ Կոնստրակտ ՍՊԸ	Արաբկիր 25, շ. 17 Կոմիտաս 60 Դավիթ Բեկ 290	IV
7	Պավել Բ ՍՊԸ / Սիլ Կապիտալ Քոնսթրաքշն	Վահագն Դավթյան 1/4, բազմաբնակարան շենք	IV
8	Լեռնեց ՍՊԸ	Դավիթաշենի երիտասարդական համալիր Երկիր Ավանգարդ Գ.Լուսավորիչ 6 բազմաբնակարան շենք	IV II IV
9	Վեհ Քոնսթրաքշն ՍՊԸ	Անտառային 164/5 Նոր Նորք Հիլզ	IV
10	Էկոտուն	Էկոտներ	IV
11	Արկադա Քոնսթրաքշն ՍՊԸ	Գրինվիլ Արտհաուս Գրիբոյեդով պարկ	IV IV IV
12	Տեխնոտուն	Վերին Անտառային Աղբյուր Սերոբ 50	IV
13	Էկոշին գրուպ ՍՊԸ	Օրբելի 67/2, բազմաբնակարան շենք	IV
14	Արտադրատեխնիկական կոմպլեկտավորում ՓԲԸ	Գարեգին Նժդեհ 23/6 Գարեգին Նժդեհ 23/3	IV IV
15	Դրիմ Հաուս ՍՊԸ	Դավիթ Բեկ պողոտայի հարակից առանձնատներ	II
16	Շինտրեստ գրուպ ՍՊԸ <i>Նոր կազմակերպություն է, այն համագործակցել է Էկոշին գրուպ ՍՊԸ-ի հետ</i>		
17	Դիլ Թաուն ՍՊԸ	Դիլթաուն Սևան Ճաղկաձոր	III III III
18	Սահակյանշին ՓԲԸ	Հայկ Օսիպյան 31, բազմաբնակարան համալիր	IV
19	Բիդեք ՍՊԸ	Էրեբունու 15/3, բազմաբնակարան շենք 2 մասնաշենքով Փիրումյանների 13, 5 մասնաշենքով բնակելի համալիր	IV IV

No	Կազմակերպություն	Իրականացրած նախագծեր	Օբյեկտի դասակարգումն ըստ ռիսկայնության
20	Անտառային շին ՍՊԸ	Վերին Անտառային 13/4 Վերին Անտառային 17/1	IV IV
21	Կանաչ թաղ ՍՊԸ	Հրաչյա Աճառյան 37/27, բազմաբնակարան համալիր Ղափանցյան 49/1 թաուն հաուս Անհատական բնակելի տուն Բալահովիտում	IV III II
22	Տերյան 5	Տերյան 5, բազմաֆունկցիոնալ համալիր	IV
23	Վալեթս ՍՊԸ	Անտառային 164/5 Ծարավաղբյուր 64/1 Անտառային 160/15	IV IV IV
24	Ուրբան Յունիթ ՍՊԸ	Վահագնի թաղամաս անհատական բնակելի տներ Վերին Անտառային, բազմաբնակարան շենք	II III
25	Վանահովիտ ՍՊԸ	Վանահովիտ թաղամաս	III
26	Բագրեշին ՍՊԸ	Բագրևանդ 16, բազմաբնակարան համալիր	III
27	ԷՄՕՇԻՆ ՍՊԸ	Առինջ համայնք, Ա թաղամաս 4 փ., շ. 2	III
28	Նաթ Քոնսթրաքշն ՍՊԸ	Ավան, Աբովյան թաղամաս	III
29	Մոդուլեթս գրուպ ՍՊԸ	Հովսեփյան 20/6, բազմաբնակարան շենք	IV
30	ԱՅ Քոնսթրաքշն ՍՊԸ	Երևան Վյու, Լվովյան 7/9	IV
31	Հովման-Շին ՍՊԸ	Եղբայրության 1-ին նրբանցք, տուն 2 Շևչենկո 14 Նոր Արեշ 22 փ., տուն 65	IV IV III
32	Լիբրեյթ գրուպ ՍՊԸ	Նաիրի Չարյան 140, բազմաբնակարան շենք	IV
33	Պլազա ՍՊԸ	Թերլեմեզյան 2/1, բազմաբնակարան շենք	IV
34	ՀԱԷԿՇԻՆ ՍՊԸ	Բրիջվյու	IV
35	Ֆուլգոռ բետոն ՍՊԸ	Լվովյան 28, բազմաբնակարան շենք	IV
36	Էյջ Բի Էմ գրուպ ՍՊԸ	Ներսիսյան 5, բազմաֆունկցիոնալ համալիր	IV
37	Նովբի ՍՊԸ	Արզումանյան 8/1 Արզումանյան 8/2	IV IV
38	Ֆիլիշին ՍՊԸ	Ամիրյան 26/4 Անրի Վեռնոյի համազգային թատրոն Դիլիջան միջազգային դպրոց Վերին Անտառային 131 Բաղրամյան 3-րդ նրբանցք Բարեկամություն բնակելի թաղամաս	IV IV IV IV IV IV
39	Ակցեռն Հոլդինգ	Դավիթ Անհաղթ-Ուլսեցի խաչմերուկ բազմաբնակարան համալիր Բագրևանդ, բազմաբնակարան շենք	IV IV
40	Օրդ դեվելոպմենթ ՍՊԸ	Կոմիտաս պարկ, Գրիբոյեդով 48	IV

No	Կազմակերպություն	Իրականացրած նախագծեր	Օբյեկտի դասակարգումն ըստ ռիսկայնության
41	Կապիտալ Բիլդ ՍՊԸ	Կոմիտաս 19/1 Կոմիտաս 19/3 Դավիթաշեն 1 թաղ., 11/2 Կոմիտաս 59	IV IV IV IV
42	Ըղվանսդ Դիվելոփմենթ ՍՊԸ	Գարունավան 1 Գարունավան 2 Գարունավան 3	III III III
43	Միկշին ՍՊԸ	Երազ բնակելի թաղամաս Ադոնց 6 Ադոնց 4 և 4/3 Ազատության 27/4	IV IV IV
44	Մեծն Էրիկ ՍՊԸ	Ռիգայի 123/8	IV
45	Սերայ հոմգ ՍՊԸ	Օթևան 1	III

Նախագծային կազմակերպություններ

No	Կազմակերպություն	Իրականացրած նախագծեր	Օբյեկտի դասակարգումն ըստ ռիսկայնության
1	ԷՄ ՋԻ դիզայն ՍՊԸ	Անտառային 146/7, բազմաբնակարան շենք Աջափնյակի վարչական շենք Մասիսի բժշկական կենտրոն	IV IV IV
2	ՉԱԱՐՏ ՍՊԸ	Այգիներ բնակելի թաղամաս Այ Թի Ֆարմ Առանձնատուն Բագրևանդում	IV IV III
3	Հայրապետյան փրոջեքթս ՍՊԸ	Արշակունյաց պողոտա 156 Լվովյան փ., բազմաբնակարան բնակելի համալիր	IV IV
4	Թի Էֆ Արքիթեքթս ՍՊԸ	Կոմիտաս 60, բազմաբնակարան շենք Խուլյակով 1/8, բազմաբնակարան շենք Հյուրանոցային համալիր (Բազմադրյուր գյուղ)	IV IV III
5	Կոնտուր ԷՍ ՍՊԸ	Առանձնատուն Ծաղկաձորում Առանձնատուն Դավթաշենում Առանձնատուն Նիկոլ Դուման փողոցում	III III III

Հավելված 2 - Հետազոտության հարցաշար (զրույցի ուղեցույց)

Ա. Կազմակերպության տիպը
ընկերություն

1. Կառուցապատող

2. Նախագծող

Բ. Կազմակերպության անունը

Գ. Հարցվողի անունը

Դ. Հարցվողի պաշտոնը

Ե. Հարցվողի հեռախոսը

() - -

2. Կազմակերպության իրականացրած վերջին 3 նախագծերը (կառուցված կամ կառուցվող օբյեկտները) և դրանց դասակարգումն ըստ ռիսկայնության

1. , ռիսկայնությունը՝ կատեգորիա

2. , ռիսկայնությունը՝ կատեգորիա

3. , ռիսկայնությունը՝ կատեգորիա

Լ. Առնչություն գլխավոր հատակագծերի և տարածական պլանավորման (քաղաքաշինական ծրագրային) փաստաթղթերի հետ

Վերաբերվող իրավական ակտ

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 29.12.2011թ. No 1920-Ն (Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (քնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի n 609-Ն ու 2010 թվականի մարտի 4-ի N 208-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

1. Կառուցապատման նպատակով քաղաքաշինական գործունեությունն իրականացվում է համայնքի գլխավոր հատակագծով և գոտևորման նախագծով սահմանված հողի նպատակային ու գործառնական նշանակությանը, կառուցապատման (ծավալատարածական) չափորոշիչներին և ՀՀ նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պահանջներին համապատասխան: **Ձեր գործունեության մեջ, կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու ընթացքում, որևէ կերպ առնչվե՞լ եք համայնքի գլխավոր հատակագծի, գոտևորման նախագծի և հողօգտագործման սխեմաների հետ, դրանցով սահմանված կարգավորումների և սահմանափակումների հետ:**

1. Այո → **անցնել 30**

2. Ոչ → **անցնել 34**

2. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել՝ կապված այդ փաստաթղթերով սահմանված կարգավորումների (հողերի օգտագործման ռեժիմների, կառուցապատման գոտիների, հողերի նպատակային կամ գործառնական նշանակության) հետ: Ըստ Ձեզ՝ գլխավոր հատակագծերով և/կամ գոտևորման նախագծերով սահմանված կարգավորումների մեջ կա՞ն անհստակություններ կամ երկիմաստ ձևակերպումներ, կա՞ն չկարգավորված հարցեր...

--

3. Ինչպե՞ս եք այդ խնդիրները լուծել կամ հաղթահարել:

--

II. Առնչություն հողերի հետ կապված գործառքների հետ

Վերաբերվող իրավական ակտ

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 12.04.2001թ. No 286 (Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին)

4. Ձեր գործունեության մեջ եղե՞լ է դեպք, երբ կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար ձեռք եք բերել պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամաս(եր)՝ աճուրդային կարգով հողամասերի օտարման կամ մրցույթով կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու եղանակներով:

1. Այո → [անցնել 35](#)

2. Ոչ → [անցնել 37](#)

5. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել կամ առնչվել՝ աճուրդային կարգով կամ մրցույթով հողամասերի ձեռքբերման ժամանակ և ինչպե՞ս եք դրանք լուծել կամ հաղթահարել:

օր.՝ բարդ ընթացակարգ է, ձևական գործընթաց է (գնորդները պարզ են ի սկզբանե) և այլն...
--

6. Անհատական բնակելի տուն կամ բազմաբնակարան շենք կառուցելու տեսանկյունից ի՞նչ առավելություն և թերություններ ունեն *համայնքից աճուրդային կարգով կամ մրցույթով հողամասերի ձեռքբերման* եղանակները (համեմատած մասնավորից հողամասի ուղղակի գնման եղանակի հետ):

օր.՝ աճուրդային կարգով հողամասի օտարման ժամանակ գնորդը ստանում է նաև ա) օտարման պայմանագրի նախագիծը, բ) հողամասի հատակագծի նախագիծը, գ) քաղաքաշինական գործունեության համար նախատեսվող հողամասերի համար՝ ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի նախագիծը (օրենքով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված քաղաքաշինական, բնապահպանական և այլ բնույթի պահանջների և սահմանափակումների, ելակետային տվյալների ու տեխնիկական պայմանների ամրագրմամբ, այդ թվում՝ հողամասի նկարագրությունը (կողմնորոշումը, թեթևությունը, բարեկարգման վիճակը, հաղորդակցուղիների և իրացման ենթակա կառույցների առկայությունը), շինարարության սկզբի և ավարտի ժամկետները), կամ՝
--

օր.՝ պետական սեփականություն կամ համայնքի սեփականությունը հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման նպատակով ուղղակի վաճառքի եղանակով օտարելիս ճարտարապետանախագծային առաջադրանքը կցվում է հողամասը կառուցապատման նպատակով տրամադրելու մասին որոշմանը

7. Ձեր գործունեության մեջ եղե՞լ է դեպք, երբ կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար հողամաս եք ձեռք եք բերել մասնավորից՝ իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձից:

1. Այո → [անցնել 38](#)
2. Ոչ → [անցնել 30](#)

8. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել կամ առնչվել՝ մասնավորից հողամասերի ձեռքբերման ժամանակ և ինչպե՞ս եք դրանք լուծել կամ հաղթահարել:

օր.՝ հողը գնել են, բայց չեն իմացել դրա վրա կառուցապատում իրականացնելու սահմանափակումները, որոնք թույլ չեն տվել իրականացնել իրենց նախագիծը...

9. Անհատական բնակելի տուն կամ բազմաբնակարան շենք կառուցելու տեսանկյունից ի՞նչ առավելություն և թերություններ ունի մասնավորից հողամասերի ձեռքբերման եղանակը (համեմատած համայնքից աճուրդային կարգով հողամասի գնման եղանակի հետ):

օր.՝ հողամասը գնում են՝ առանց իմանալու դրա վրա կառուցապատում իրականացնելու առանձնահատկությունները և սահմանափակումները, որոնք, շատ հաճախ, խանգարում են ի սկզբանե նախատեսված նախագծի իրականացմանը...

10. Հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածը սահմանում է պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի տեսակները, որոնք չեն կարող սեփականության իրավունքով փոխանցվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց: Այդ հողերից են պատմական և մշակութային արժեքների օբյեկտները, բնակավայրերում ընդհանուր օգտագործման հողերը (հրապարակներ, փողոցներ, զբոսայգիներ, պուրակներ, լողափեր և այլն), ջրային օբյեկտների և ավազանների առափնյա շերտերը և այլն:

Վերաբերվող իրավական ակտ

ՀՀ Հողային օրենսգիրք, 02.05.2001թ. No 30-185

Ձեր կողմից իրականացված կամ իրականացվող կառուցապատման նախագծերում երբևէ առնչվե՞լ կամ խնդիրներ ունեցե՞լ եք 60-րդ հոդվածի սահմանափակումների հետ:

1. Այո → [անցնել 311](#)
2. Ոչ → [անցնել 30](#)

11. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել կամ առնչվել՝ կապված 60-րդ հոդվածի հետ և ինչպե՞ս եք դրանք լուծել կամ հաղթահարել:

օր.՝ կառուցապատման ընթացքում բացվել են պատմամշակութային արժեք ներկայացնող շերտեր կամ օբյեկտներ...

12. Ձեր գործունեության մեջ եղե՞լ է դեպք, երբ կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար կատարել եք հողամասի *նպատակային նշանակության փոփոխության* գործողություն:

Վերաբերվող իրավական ակտեր

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 29.12.2011թ. No 1920-Ն (Հայաստանի Հանրապետության համայնքների (քնակավայրերի) գլխավոր հատակագծերի և համակցված տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակման, փորձաքննության, համաձայնեցման, հաստատման ու փոփոխման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության 2003 թվականի մայիսի 2-ի n 609-Ն ու 2010 թվականի մարտի 4-ի N 208-Ն որոշումներն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 02.04.2015թ. No 412-Ն (ՀՀ կառավարության 2011 թվականի դեկտեմբերի 29-ի N 1920-Ն որոշման մեջ լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին)

1. Այո → անցնել **Հ13**

2. Ոչ → անցնել **Հ16**

13. Ի՞նչ խնդիրների եք բխվել կամ առնչվել՝ *հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության* ժամանակ:

14. Ինչպե՞ս եք այդ խնդիրները լուծել կամ հաղթահարել: Ի՞նչ ճանապարհով է հնարավոր եղել լուծել հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության հարցը:

15. Որքա՞ն է տևել հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության գործընթացը:

16. Ձեր գործունեության մեջ եղե՞լ է դեպք, երբ կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար կատարել եք հողամասի *գործառնական նշանակության փոփոխության* գործողություն:

Վերաբերվող իրավական ակտ

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 23.07.2015թ. No 828-Ն (Հաստատված քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի (տարածական պլանավորման փաստաթղթերի) բացակայության դեպքերում քաղաքաշինական գործունեության իրականացման և հողամասերի գործառնական նշանակության փոփոխության կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության 1998 թվականի հուլիսի 30-ի N 479 որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

1. Այո → անցնել **Հ17**

2. Ոչ → անցնել **Հ20**

17. Ի՞նչ խնդիրների եք բխվել կամ առնչվել՝ *հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության* ժամանակ:

18. Ինչպե՞ս եք այդ խնդիրները լուծել կամ հաղթահարել: Ի՞նչ ճանապարհով է հնարավոր եղել լուծել հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության հարցը:

19. Որքա՞ն է տևել հողամասի գործառնական նշանակության փոփոխության գործընթացը:

III. Նախագծման թույլտվություն (ՃՀԱ) ստանալու պրակտիկաները

Վերաբերվող իրավական ակտ

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 19.03.2015թ. No 596-Ն (Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

20. Կառուցապատման որևէ նախագիծ իրականացնելու համար դուք ճարտարապետահատակագծային (ՃՀ) առաջադրանք ստանալու համար հայտ եք ներկայացրել իրավասու մարմնին (համայնքի ղեկավարին (Երևանի դեպքում՝ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ նաև վարչական շրջանի ղեկավարին), որի ղեկավարած տարածքի վարչական սահմաններում է գտնվում կառուցապատվող անշարժ գույքը): **Ասացե՛ք խնդրեմ, ձեր պրակտիկայում եղե՞լ է դեպք, երբ ՃՀԱ ստանալու ձեր հայտը մերժել են:**

1. Այո → [անցնել 321](#)
2. Ոչ → [անցնել 323](#)

21. **Ի՞նչ պատճառաբանությամբ են մերժել ՃՀԱ ստանալու ձեր հայտը:**

օր.՝ մերժել են առաջադրանքի տրամադրելու հայտը՝ պատճառաբանությամբ, թե հայտում ամրագրված ցուցանիշները (պայմանները) հակասում են տվյալ տարածքի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի կամ քաղաքաշինական, բնապահպանական, սանիտարահիգիենիկ, հակահրդեհային և այլ նորմատիվ փաստաթղթերի պահանջներին, մանրամասնել...

22. **Ինչպե՞ս եք լուծել խնդիրը, նոր հայտում ի՞նչ փոփոխություններ եք արել...**

օր.՝ 1) ուղղումներ կամ փոփոխություններ եք կատարել ՃՀԱ ստանալու հայտում, 2) դատական կարգով վիճարկել եք ՃՀԱ տրամադրելու մերժումը, 3) այլ լուծում եք գտել...

23. **ՃՀԱ ստանալու հայտի հետ Եսփզային նախագիծ էլ ե՞ք ներկայացրել...**

1. Այո → [անցնել 321](#)
2. Ոչ → [անցնել 325](#)

24. **Ինչու՞ եք այդ փուլում Եսփզային նախագիծ պատրաստել ու ներկայացրել, չե՞ որ դա չի պահանջվում (տես ՀՀ ԿՈ 596-Ն, 19.03.2015թ., Հավելված 1, կետ 47-48)**

25. ՃՀԱ ստանալու հայտի ներկայացման և ՃՀԱ ստանալու հետ կապված որիշ ի՞նչ խնդիրների եք բախվել:

օր.՝ 1) խնդիրներ են ծագել կառուցապատվող հողամասի հատակագծի և նրա վրա նախագծվող օբյեկտի առաջարկվող տեղանշման, նախագծվող նոր օբյեկտի նախատեսվող մակերեսի, կառույցի բարձրության, հողամասի նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխության հետ կապված, կամ՝
2) խնդիրներ են ծագել ինժեներական ենթակառուցվածքի ցանցերին միանալու տեխնիկական պայմանների հետ կապված և այլն...

26. Ինչպե՞ս եք լուծել ՃՀԱ ստանալու հետ կապված խնդիրները

IV. Քանդման թույլտվություն ստանալու պրակտիկաները ՃՀԱ-ի փուլում

27. Ձեր գործունեության մեջ եղե՞լ է դեպք, երբ ՃՀԱ ստանալիս կարիք է եղել միաժամանակ ստանալ նաև քանդման թույլտվություն:

1. Այո → [անցնել 328](#)
2. Ոչ → [անցնել 329](#)

28. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել կամ առնչվել՝ քանդման թույլտվություն ստանալու հարցում և ինչպե՞ս եք դրանք լուծել կամ հաղթահարել:

V. Ճարտարապետաշինարարական (ՃՇ) նախագծի մշակման պրակտիկաները

Վերաբերվող իրավական ակտեր

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 19.03.2015թ. No 596-Ն (Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

29. ՃՇ նախագծի կազմը և բովանդակությունը կախված են կառուցվող օբյեկտի ծավալից, բարդությունից, ռիսկայնության աստիճանից և այլն: Մասնավորապես՝ բարձր ռիսկայնության IV կատեգորիայի շինարարության օբյեկտներ կամ քաղաքաշինական համալիրներ նախագծելիս ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքով կարող է նախատեսվել նախագծի միջանկյալ՝ «Էսքիզային նախագիծ» կամ «Կառուցապատման սխեմա» փուլի մշակման պայման՝ օբյեկտի ծավալատարածական և ճարտարապետահատակագծային լուծումներն իրավասու մարմնի կամ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերում՝ շահագրգիռ մարմինների հետ նախապես համաձայնեցման համար: **Կարո՞ղ եք հիշել՝ ՃՇ նախագծի մշակումից առաջ դուք մշակել և իրավասու մարմին ներկայացրե՞լ եք Էսքիզային նախագիծ կամ կառուցապատման սխեմա:**

Պարզաբանում - Բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV կատեգորիայի) օբյեկտների թվին են դասվում հատուկ և կարևորագույն նշանակություն ունեցող շինարարական օբյեկտները, որոնց նախագծային փաստաթղթերը ենթակա են պետական համալիր փորձաքննության՝ ներառյալ օրենքով սահմանված պետական լիազորված մարմինների փորձաքննությունները կամ մասնագիտական եկրակացությունները: IV կատեգորիայի դասակարգում ունեցող օբյեկտների թվում են սեյսմիկ պաշտպանության բնագավառի հատուկ և կարևոր նշանակություն ունեցող օբյեկտները, որոնք սահմանում է սեյսմիկ պաշտպանության բնագավառի լիազոր մարմինը:

1. Այո → [անցնել 330](#)
2. Ոչ → [անցնել 332](#)

30. Ի՞նչ խնդիրների եք բախվել կամ առնչվել՝ Էսքիզային նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի համաձայնեցման ժամանակ:

օր.՝ 1) մերժել են Էսքիզային նախագիծը կամ կառուցապատման սխեման՝ ՃՀԱ-ով սահմանված պահանջներին չհամապատասխանելու կամ այլ պատճառներով...

31. Ինչպե՞ս եք լուծել Էսքիզային նախագծի կամ կառուցապատման սխեմայի համաձայնեցման հետ կապված խնդիրները:

օր.՝ ուղղումներ կամ փոփոխություններ եք կատարել Էսքիզային նախագծում կամ այլ լուծում եք գտել...

32. ՃՀԱ-ը պարունակում է ինժեներական ենթակառուցվածքի ցանցերին միանալու լուծումները, որոնց տեխնիկական պայմանները դուք ստացել եք ՃՀԱ-ի փաթեթի հետ: Ասացե՛ք խնդրեմ, ի՞նչ խնդիրների եք բախվել ինժեներական ենթակառուցվածքի ցանցերին միացման նախագծի մշակման, դրանց տեխնիկական պայմանների կիրառության և մատակարար կազմակերպություններից համաձայնեցումների ստացման ժամանակ:

33. Ինչպե՞ս եք լուծել ինժեներական ենթակառուցվածքի ցանցերին միացման նախագծի մշակման հետ կապված խնդիրները:

34. Եղե՞լ են դեպքեր, երբ հողամասի ձեռքբերումից հետո կամ նախագծային աշխատանքների փուլում պարզվել է, որ հողամասի տակով անցնում են ինժեներական ենթակառուցվածքներ:

1. Այո → [անցնել 335](#)
2. Ոչ → [անցնել 339](#)

35. Հողամասը ձեռք բերելուց դուք չգիտեի՞ք, որ դրա տակով անցնում են ինժեներական ենթակառուցվածքներ: Եթե գիտեիք՝ ապա ինչու՞ եք այն ձեռքբերել, դուք վստա՞հ էիք, որ ինժեներական ենթակառուցվածքների հետ կապված խնդիրը կարող եք լուծել

36. Ի՞նչ ենթակառուցվածքներ են եղել

37. Ինչպե՞ս է լուծվել այդ ենթակառուցվածքների հարցը՝ տեղափոխվել ե՞ն, թե՞ տարանցման կամ սերվիտուտի պայմանագիր է կնքվել

38. Ինժեներական ենթակառուցվածքների սեփականատիրոջ հետ վեճ եղե՞լ է՝ կապված այդ ենթակառուցվածքների տեղափոխման հետ: Եթե այո՝ ապա ինչպե՞ս է վեճը լուծվել՝ բանակցություններո՞վ, թե՞ դատական կարգով

VI. 6Շ Նախագծի փորձաքննության պրակտիկաները

Վերաբերվող իրավական ակտեր

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 19.03.2015թ. No 596-Ն (Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին)

39. Նախագծային աշխատանքների ավարտից հետո նախագծային փաստաթղթերը դուք ներկայացրել փորձաքննության՝ ընտրված նախագծային լուծումների՝ ՀՀ օրենսդրության և Նորմատիվատեխնիկական փաստաթղթերի պարտադիր պահանջներին համապատասխանության ապահովումն ապահովելով: Ընդ որում՝ միջինից բարձր ռիսկայնության աստիճանի (III կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների մասով նախատեսված է **պարզ փորձաքննություն**, իսկ բարձր և բարձրագույն ռիսկայնության աստիճանի (IV-V կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների համար՝ **պետական համալիր փորձաքննություն: Ասացե՛ք խնդրեմ, ձեր պրակտիկայում այդ երկու տիպի փորձաքննություններից որի՞նք հետ եք առնչվել:**

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Միայն պարզ փորձաքննության | → անցնել 340 |
| 2. Միայն պետական համալիր փորձաքննության | → անցնել 344 |
| 3. Երկուսի էլ | → անցնել 340 |

40. Ասացե՛ք խնդրեմ՝ ի՞նչ խնդիրներ եք բխվել նախագծի պարզ փորձաքննության ժամանակ:

41. Ինչպե՞ս եք լուծել նախագծի պարզ փորձաքննության ժամանակ ծագած խնդիրները:

42. Ի՞նչ կարծիքի եք՝ պարզ փորձաքննություններն իրականացվում են խորը և մասնագիտական վերլուծության հիման վրա՞, թե՞ կրում են ձևական և մակերեսային բնույթ:

Բոլոր դեպքերում ուզել կարծիքի հիմնավորումներ...

43. Եղե՞լ են դեպքեր, երբ պարզ փորձաքննություն իրականացնող մարմինը ձեր նախագծին տվել է բացասական եզրակացություն և արել է շտկումների և ուղղումների առաջարկներ: Եթե այո՝ ապա քանի՞ այդպիսի դեպք եք հիշում:

44. Բարձր ռիսկայնության աստիճանի (IV կատեգորիայի) դասակարգում ունեցող օբյեկտների մասով նախատեսված է պետական համալիր փորձաքննություն: Ասացե՞ք խնդրեմ՝ պետական համալիր փորձաքննության ժամանակ նախագիծը դուք (կառուցապատողը) ինքնե՞րդ եք ներկայացրել փորձաքննության, թե՞ դա արել է նախագծի հեղինակը՝ ըստ կապալի պայմանագրի պայմանի:

1. Մենք, կառուցապատողը → [անցնել 345](#)
2. Նախագծողը → [անցնել 346](#)

45. Ինչու՞ եք նախագծի պետական համալիր փորձաքննության անցկացումը վերցրել ձեզ վրա, արդյո՞ք ավելի հարմար չէր, որ դա աներ հենց նախագծի հեղինակը:

Միզուցե դա կառուցապատողի համար առաջացնելու էր հավելյալ ծախսեր, կամ միզուցե նախագծողը չի համաձայնվել, կամ դրա համար այլ պատճառ է եղել...

→ [անցնել 347](#)

46. Ինչու՞ եք նախագծի փորձաքննության անցկացումը թողել նախագծողի վրա, արդյո՞ք դա ձեր համար հավելյալ ծախսեր չի առաջացրել:

47. Անկախ նրանից, թե ո՞վ է նախագիծը ներկայացրել պետական համալիր փորձաքննության, ասացե՞ք խնդրեմ՝ ի՞նչ խնդիրներ են ծագել՝ կապված նախագծի փորձաքննության հետ:

48. Ինչպե՞ս եք լուծել նախագծի փորձաքննության հետ կապված խնդիրները:

49. Ի՞նչ կարծիքի եք՝ պետական համալիր փորձաքննություններն իրականացվում են խորը և մասնագիտական վերլուծության հիման վրա՞, թե՞ կրում են ձևական և մակերեսային բնույթ:

Բոլոր դեպքերում ուզել կարծիքի հիմնավորումներ...

50. Եղե՞լ են դեպքեր, երբ պետական համալիր փորձաքննություն իրականացնող մարմինը ձեր նախագծին տվել է բացասական եզրակացություն և արել է շտկումների և ուղղումների առաջարկներ: Եթե այո՝ ապա քանի՞ այդպիսի դեպք եք հիշում:

51. Որքա՞ն են տևել պետական համալիր փորձաքննությունները՝ մինչև նախագծի վերաբերյալ դրական եզրակացության ստանալը:

VII. Հասարակական (հանրային) քննարկումների պրակտիկաները

Վերաբերվող իրավական ակտեր

ՀՀ Կառավարության որոշում՝ 28.10.1998թ. No 660-Ն (Կենսագործունեության միջավայրի ծրագրվող փոփոխությունների մասին իրավեկման և հրապարակված քաղաքաշինական ծրագրերի ու նախագծերի քննարկմանը և որոշումների ընդունմանը հասարակայնության ներկայացուցիչների մասնակցության կարգը սահմանելու մասին)

52. Մինչև ձեր կառուցապատման նախագծերի հաստատումը՝ համայնքը դրանց վերաբերյալ իրականացրել է հասարակության իրազեկում և/կամ կազմակերպել է հասարակական քննարկումներ: ***Ասացե՛ք խնդրեմ, ի՞նչ խնդիրներ են ծագել այդ իրազեկումների և հասարակական քննարկումների ընթացքում, որոնք խանգարել են ձեր նախագծի իրականացմանը:***

53. Ո՞ր փուլում են ծագել այդ խնդիրները՝ համայնքի կողմից հասարակության իրազեկման փուլում, թե՞ բնապահպանական փորձաքննության (ՇՄԱԳ) փուլում:

54. Ինչպե՞ս եք լուծել նախագծի իրազեկման և հասարակական քննարկումների ժամանակ ի հայտ եկած խնդիրները:

VIII. Վեճեր, դատական գործընթացներ, քաղաքաշինության ոլորտում պատասխանատվություն

55. Ձեր կողմից կառուցապատման նախագծերի իրականացման ընթացքում եղե՞լ են վեճեր քաղաքացիների և այլ սուբյեկտների (այլ իրավաբանական անձանց) հետ: Եթե այո՝ ապա ի՞նչ հարցերի հետ կապված

56. Ինչպե՞ս են լուծվել քաղաքացիների և այլ սուբյեկտների հետ վեճերը, խնդրում եմ ներկայացրեք վեճերի լուծման բոլոր պրակտիկաները (ֆորմալ, ոչ ֆորմալ):

57. Եղե՞լ են դեպքեր, երբ քաղաքացիների և այլ սուբյեկտների բողոքների և/կամ վարչական հայցերի հիման վրա ձեր կառուցապատման նախագծի իրականացումը կասեցվել է: Եթե այո՝ ապա ինչպե՞ս եք լուծել խնդիրը:

58. Եղե՞լ են դեպքեր, երբ քաղաքացիների և այլ սուբյեկտների հետ վեճերը լուծվել են դատական կարգով: Եթե այո՝ ապա որքա՞ն են տևել այդ դատական գործընթացները և որքանո՞վ են դրանք խոչընդոտել կառուցապատման գործընթացին:

59. Ձեր կողմից կառուցապատման նախագծերի իրականացման ընթացքում եղե՞լ են դեպքեր, երբ ինչ-ինչ իրավախախտումների համար ենթարկվել եք հետևյալ պատասխանատվության միջոցների.

1. Վարչական պատասխանատվության 1. ԱՅՈ անցնել → 2. ՈՉ անցնել ✗	Ի՞նչ պատճառով <i>Դուք համաձայն էիք ձեզ վերագրվող խախտման հետ</i> <i>Եթե ոչ՝ ապա ինչ միջոցներ ձեռնարկեցիք</i>
2. Քաղաքացիական պատասխանատվության 1. ԱՅՈ անցնել → 2. ՈՉ անցնել ✗	Ի՞նչ պատճառով <i>Դուք համաձայն էիք ձեզ վերագրվող խախտման հետ</i> <i>Եթե ոչ՝ ապա ինչ միջոցներ ձեռնարկեցիք</i>
3. Զրեական պատասխանատվության 1. ԱՅՈ 2. ՈՉ	Ի՞նչ պատճառով <i>Դուք համաձայն էիք ձեզ վերագրվող խախտման հետ</i> <i>Եթե ոչ՝ ապա ինչ միջոցներ ձեռնարկեցիք</i>