ՆԱԽԱԳԻԾ

Հայաստանի հանրապետության կառավարություն

 որոշում

\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 թիվ \_\_\_\_-Ն

ԿԱՌՈՒՑՎՈՂ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԿԱՄ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՎԱԾ ՇԵՆՔԵՐԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ԵՎ ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔԻ 62-ՐԴ ՀՈԴՎԱԾԻ 7-ՐԴ ՄԱՍԻ ԿԻՐԱ­ՌՈՒԹՅԱՆ ԻՄԱՍՏՈՎ ԻՐԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՑ ՑԱԾՐ ԱՐԺԵՔՈՎ ՀԱՏՈՒՑՄԱՄԲ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐ ՀԱՄԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդ­վածի 7-րդ մասը` Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ***որոշում է.***

1. Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հանրապետության հար­կա­­յին օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով համարվում են իրա­կան արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ, եթե առկա են հետևյալ բոլոր պայ­­ման­ները.
2. կառուցապատողը դատարանի՝ օրինական ուժի մեջ մտած վճռով ճանաչվել է սնանկ, և կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված կիսակառույց շենքը ձեռք է բերվել սնանկության վարույթի փուլում՝ աճուրդային կարգով,
3. կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված կիսակառույց շենքի բնա­կա­րան­­­­ների կամ ոչ բնակելի տարածքների գնորդներ են համարվում անհատ ձեռ­նար­կա­տեր և նոտար չհանդիսացող այն ֆիզիկական անձինք (այդ թվում, այն դեպքում, երբ ֆիզի­կական անձը հանդիսանում է անհատ ձեռնարկատեր կամ նոտար, սակայն բնա­կա­րանը կամ ոչ բնակելի տարածքը ձեռք է բերում որպես ֆիզիկական անձ­­), ովքեր նույն սնան­կու­թյան վարույթի շրջանակներում նույն գույքի մասով օրենքով սահ­ման­ված կար­գով դատա­րանի կող­մից ճանաչվել են որպես պար­տատեր,
4. առկա է բոլոր շահագրգիռ կողմերի (բազմա­բնա­կա­րան կամ ստորաբաժանված կիսա­­­­­կառույց շենքը սնանկության վարույթի փուլում աճուր­դա­յին կարգով ձեռք բերած նոր կառու­­­ցապատող, ֆիզիկական անձինք, առկայության դեպ­քում՝ նաև վար­կատու-գրա­վառու) փոխա­­դարձ նոտարական կարգով հաստատված համա­ձայնու­թյունը՝ անա­վարտ շինա­­րա­րու­թյունն ավարտին հասց­նելու և բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածք­ների առք ու վա­ճառքի գործարքները սույն որոշման 2-րդ կետով սահ­ման­ված կարգով որոշվող գնով կատա­­­­րելու վերաբերյալ։
5. Սույն որոշման 1-ին կետում նշված գործարքի գին (ներառյալ՝ ԱԱՀ) է համարվում կառուց­­­­վող բազ­մա­բնա­կարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի կամ ոչ բնա­կելի տարածքի ձեռք­ բեր­ման համար ֆիզիկական անձանց կողմից սնանկ ճանաչված կառու­ցա­պա­տողին սկզբ­նա­պես վճարման ենթակա ամբողջ գումարի և դատարանի համա­պա­տաս­խան որոշ­մամբ արձա­նա­գրված՝ սնանկ ճանաչ­ված կառուցապատողին վճար­­ված գումարի տարբե­րու­թյունը:
6. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվա­նից:

**Հիմնավորում**

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի վերաբերյալ

1. **Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը (նպատակը).** Նախագծի նպա­տակը կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնա­կելի տարածքներն իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ համարելու նպատակով համապատասխան պայմանների սահմանումն է:
2. **Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիր­ները.**

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ առկա են մի շարք դեպքեր, երբ կառուցվող բազ­մա­բնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների ձեռք­բերման նպատակով քաղաքացիների կողմից արդեն իսկ վճարվել է տվյալ շենքի կառու­ցապատման համար անհրաժեշտ գումար­ների մի մասը, այնուհետև տարբեր պատ­ճառ­ներով նշյալ կառուցապատողը օրենքով սահմանված կարգով ճանաչվել է սնանկ՝ առա­ջարկ­վում է հնարավո­րու­թյուն ընձե­ռել խնդրո առարկա անշարժ գույքերի վաճառքները ձևա­կերպել (հետևաբար՝ ԱԱՀ-ով հար­կել) այն գումարով, որոնք քաղա­քա­ցիները հավել­­յալ կվճա­րեն շենքի կառուցապա­տումն ավար­տին հասցնելու համար, այլ ոչ թե ՀՀ հար­կա­յին օրենս­գրքով սահմանված ընդ­հանուր կար­գա­­վո­րում­ների համա­­­ձայն՝ հաշվի առնելով այն, որՀՀ հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդ­վածի 7-րդ մասի համաձայն՝ Կառավարության որո­շում­ների հիման վրա ԱԱՀ վճարողների կողմից իրա­կան արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքների դեպքում ԱԱՀ-ով հարկման բազա է համարվում ստացման ենթակա հատուց­ման գումարը` առանց ԱԱՀ-ի:

Խնդիրը կայանում է նրանում, որ խնդրո առարկա գործարքների ԱԱՀ-ով հարկման բազայի որոշումը ՀՀ հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդ­վածի 7-րդ մասով սահմանված կար­գա­­­վորման շրջանակներում չիրականեցնելու պարագայում էականորեն ավելանալու է քաղա­­­­քացիների կողմից վճարման ենթակա հավելյալ գումարների չափը, որի վճարումը քաղա­քացիների կողմից համարվում է ոչ իրատեսական:

1. **Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները.** Նախագծով առաջարկվում է սահ­մա­նել կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքներն իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ համա­­րելու պայմանները:
2. **Կարգավորման առարկան.** Նախագծի կարգավորման առարկան կառուցվող բազ­մա­բնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքներն իրա­կան արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հան­րա­պետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրա­կան արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ համարելու պայմանների սահ­մա­նումն է:
3. **Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.**

Նախա­գի­ծը մշակվել է ՀՀ փոխվարչապետի գրասենյակի կող­­մից:

1. **Իրավական ակտի կիրառման դեպքում ակնկալվող արդյունքը.** Նախա­գծի ընդուն­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­ման արդ­յուն­­քում ակնկալվում է սահմանել կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստո­րա­բաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքներն իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հանրապետության հար­­կային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ համարելու պայմանները:

**Տեղեկանք**

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի ընդունման առնչությամբ այլ իրավական

ակտերի ընդունման անհրաժեշտության վերաբերյալ

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հար­կա­յին օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավա­րության որոշ­ման նախա­գծի ընդուն­­ման առն­­չու­թյամբ այլ իրա­վական ակտե­րի ընդունման անհ­րա­­ժեշ­տու­­թյուն չի առա­ջանա:

**Եզրակացություն**

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի ընդունմամբ պետական բյուջեի եկամուտների նվազեցման կամ ծախսերի ավելացման մասին

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հար­կա­յին օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավարու­թյան որոշման նախագծի ընդուն­­­­մամբ պետա­­­­կան բյուջեի եկա­մուտ­նե­րի էական նվազեցում կամ ծախ­սե­րի ավե­լա­ցում չի ակն­կալ­­­­վում:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

Կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գործարքները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ համարելու մասին ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի վերաբերյալ ստացված առաջարկությունների, դրանց ընդունման կամ չընդունման վերաբերյալ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Առարկության, առաջարկության հեղինակը¸ գրության ամսաթիվը և համարը | Առարկության, առաջարկության բովանդակությունը | Եզրակացություն | Կատարված փոփոխությունները |
| ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտե  06.06.2020թ.  թիվ 01/3-1/35843-2020 | Նախագծի 2-րդ կետով առաջարկվում է սահմանել, որ որոշման 1-ին կետում նշված գործարքի գինը չի կարող պակաս լինել կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի բնակարանի (ոչ բնակելի տարածության) իրական (շուկայական) արժեքի և դատարանով գրանցված պարտավորության գումարի չափի տարբերությունից: Այդ կապակցությամբ, առաջարկվում է նախագծի 2-րդ կետով գործարքի գինը սահմանել բնակարանի (ոչ բնակելի տարածության) ձեռքբերման համար ֆիզիկական անձանց կողմից վճարման ենթակա ամբողջ գումարի և սնանկ ճանաչված կառուցապատողին վճարված գումարի տարբերության չափով՝ հաշվի առնելով այն, որ բնակարանի (ոչ բնակելի տարածության) իրական (շուկայական) արժեքը էականորեն կարող է տարբերվել բնակարանի (ոչ բնակելի տարածության) ձեռքբերման մասով նախկինում կնքված պայմանագրով նախատեսված գումարից: Ընդ որում, կառուցապատողին վճարված գումարի չափի մասով` որպես պարտատեր, պետք է արձանագրված լինի դատարանի համապատասխան որոշմամբ: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| Առաջարկվում է հստակեցնել նախագծի 3-րդ կետի «2-րդ և 3-րդ կետերով» բառերը, քանի որ որոշման նախագծով պահանջներ սահմանվում է 1-ին կետով, իսկ գործարքի գինը նախագծի 2-րդ կետով: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան հստակեցում: |
| ՀՀ արդարադատության նախարարություն  05.06.2020թ.  թիվ 01//11894-2020 | Նախագծի վերնագիրն անհրաժեշտ է խմբագրել, քանի որ այն չի համապատասխանում նախագծի բովանդակությանը, մասնավորապես՝ նախագծով սահմանվում է, թե երբ են կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքներնիրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գործարքները «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի» 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրառության իմաստով համարվում իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ: Այսինքն, նախատեսում են այն դեպքերը, երբ վերոնշյալ օրենքի կիրառության իմաստով գործարքը կարող է համարվել իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գործարք: Մինչդեռ, նախագծի վերնագրից բխում է, որ նախագծով նախատեսվում է որոշել կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքներն իրական արժեքից  ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու դեպքերում ավելացված արժեքի հարկով հարկման բազան, որն արդեն իսկ նախատեսված է «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի» 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասով, այն է՝«(...), իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքների դեպքում ԱԱՀ-ով հարկման բազա է համարվում ստացման ենթակա հատուցման գումարը` առանց ԱԱՀ-ի»:Նշվում է նաև, որ նշյալ դիտողությունը բխում է «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասի և 13-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջներից: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| Նախագծի 2-րդ կետում «բազմաբնական» բառն անհրաժեշտ է փոխարինել «բազմաբնակարան» բառով: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| Նախագծի 3-րդ կետով նախատեսվում է, որ  «Սույն որոշման 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված պահանջներին համապատասխանող և պայմաններով կատարված գործարքները համարվում են իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ:»  Այս առումով, նշվում է, որ այն պահանջները և պայմանները, որոնց պետք է համապատասխանեն կատարված գործարքները, որպեսզի համարվեն իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ, սահմանված են նախագծի 1-ին և 2-րդ կետերով, հետևաբար, նախագծի 3-րդ կետի դրույթներն անհրաժեշտ է խմբագրել: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| Նախագծին կից պետք է առկա լինի նաև «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածի պահանջներին համապատասխան հիմնավորում, որով կսահմանվեն կարգավորման ենթակա ոլորտը կամ խնդիրը, առկա իրավիճակը (եթե կիրառելի է), կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը, ինչը հնարավորություն կտա լիարժեք կերպով գնահատելու նախագծով ներկայացվող կարգավորումները: Նշվում է նաև, որ նշյալ դիտողությունը բխում է «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի 4-րդ մասի մասի պահանջից, այն է՝ «Նորմատիվ իրավական ակտի նախագիծը հիմնավորման հետ մեկտեղ փորձաքննության են ուղարկում համապատասխան ակտն ընդունելու իրավասություն ունեցող մարմինը կամ Կառավարության անդամը, ինչպես նաև Կառավարությանը և վարչապետին ենթակա մարմինները»: | Ընդունվել է: | Նախագծին կցվել է նախագծի ընդունման հիմնավորումը, անհրաժեշտ տեղեկանքները, ինչպես նաև նախագծի վերաբերյալ շահագրգիռ մարմինների կողմից ներկայացված առաջարկությունների հիման վրա կազմված ամփոփաթերթը: |
| ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե  05.06.2020թ.  թիվ ՍԹ/3061-2020 | Նախագծի 1-ին կետի 3-րդ ենթակետը անհրաժեշտ է հստակեցնել շահագրգիռ կողմերի (կառուցապատող և գնորդ) մասով, քանի որ պարզ չէ` կառուցապատողը նախագծի 1-ին կետի 1-ին ենթակետում նշված դատարանի՝ օրինական ուժի մեջ մտած վճռով սնանկ ճանաչված կառուցապատողն է, թե սնանկության վարույթի փուլում աճուրդային կարգով ձեռք բերած նոր կառուցապատողը: Այդ կապակցությամբ, նշվում է նաև, որ եթե շահագրգիռ կողմ համարվող կառուցապատողը, դա նոր կառուցապատողն է, ապա այդ պարագայում կառուցապատողը և գնորդը նույնանում են: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան հստակեցում: |
| Առաջարկվում է նախագծից հանել 3-րդ կետը: | Ընդունվել է։ | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտե  08.06.2020թ.  թիվ 01/18/3896-2020 | Առաջարկվում է նախագծի 1-ին կետի դիսպոզիցիան շարադրել հետևյալ կերպ․ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների օտարման գոր­ծարք­ները Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքի 62-րդ հոդվածի 7-րդ մասի կիրա­ռության իմաստով համարվում են իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուց­մամբ գործարքներ, եթե առկա են հետևյալ բոլոր պայմանները՝ | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| Նախագծի 3-րդ կետի համաձայն՝ սույն որոշման 2-րդ և 3-րդ կետերով սահմանված պահանջներին համապատասխանող և պայմաններով կատարված գործարքները համարվում են իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ գործարքներ:  Մինչդեռ նախագծի 3-րդ կետով որևէ պահանջ կամ պայման չի սահմանվում: | Ընդունվել է: | Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարություն  14.06.2020թ.  թիվ 01/7848-2020 | Նախագծի վերաբերյալ նշվում է, որ կարևորվում է նախագծին կից ներկայացվող հիմնավորման առկայությունը, քանի որ միայն նախագծից պարզ չէ, թե օրինակ, որ դեպքերում կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքներն իրական արժեքից ցածր արժեքով հատուցմամբ օտարելու գոր­ծարք­ները կարող են խոչընդոտ հանդիսանալ հանրային ներդրումների շրջանակներում իրականացվող գործարքների համար։  Միաժամանակ նշվել է, որ նախագծի ներկայացված օրինակի մասով դիտողություններ և առաջարկություններ չկան։ | Ընդունվել է ի գիտություն: | Նախագծին կցվել է նախագծի ընդունման հիմնավորումը: |