Հ Ի Մ Ն Ա Վ Ո Ր ՈՒ Մ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2015 ԹՎԱԿԱՆԻ ՓԵՏՐՎԱՐԻ 19-Ի N 205-Ն ԵՎ 2017 ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈԿՏԵՄԲԵՐԻ 5-Ի N 1321-Ն ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐԻ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ

1. **Իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը (նպատակը).**

«Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի փետրվարի 19-ի N 205-Ն և 2017 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 1321-Ն որոշումների մեջ լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման նախագծի (այսուհետ՝ Նախագիծ) ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է պրակտիկայում հանդիպող՝ եկամտային հարկի գումարների վերադարձի իրավունքից օգտվելու նպատակով վարկառուին տրամադրված շինարարության թույլտվությունը՝ կառուցապատվող անշարժ գույքի համասեփականատեր վարկառուի (համավարկառուի) եկամտային հարկի գումարների վերադարձման համար հիմք ընդունելու հետ կապված իրավահարաբերություների կարգավորմամբ:

Այսպես, ՀՀ հարկային օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) 160-րդ հոդվածով սահմանվում է, որ վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձանց աշխատավարձի և դրան հավասարեցված վճարումների մասով Օրենսգրքով սահմանված կարգով հաշվարկված (այդ թվում` հարկային գործակալի միջոցով) եկամտային հարկը վերադարձվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում կառուցված կամ կառուցվող բազմաբնակարան բնակելի շենքում անմիջապես կառուցապատողից, ինչպես նաև պետության և (կամ) համայնքի կողմից իրականացվող բնակարանային ապահովության ծրագրի շրջանակներում պետությունից կամ համայնքից բնակարան ձեռք բերելու կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում բնակելի թաղամասերում կամ համալիրներում անմիջապես կազմակերպություն կամ անհատ ձեռնարկատեր հանդիսացող կառուցապատողից անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելու կամ Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անհատական բնակելի տուն կառուցելու նպատակով վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձի կողմից Հայաստանի Հանրապետության ռեզիդենտ ֆինանսական կազմակերպությունից 2018 թվականի հունվարի 1-ից հետո ստացված և փաստացի բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն ձեռք բերելուն կամ անհատական բնակելի տուն կառուցելուն ուղղված հիպոտեկային վարկի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով՝ հաշվի առնելով նույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված սահմանափակումները:

ՀՀ կառավարության 2015 թվականի փետրվարի 19-ի N 205-Ն և 2017 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 1321-Ն որոշումներով սահմանվում է, որ հարկային մարմնի կողմից հիփոթեքային վարկի վճարված տոկոսների չափով առաջին անգամ եկամտային հարկի գումարների վերադարձման նպատակով վարկառուն, ի թիվս այլ փաստաթղթերի, հարկային մարմին է ներկայացնում վարկառու համարվող անձին տրված` անհատական բնակելի տան շինարարության թույլտվությունը:

Վերոնշյալ որոշումներով սահմանված կարգի 2-րդ կետի համաձայն՝ կարգի կիրառման իմաստով վարկառու է հանդիսանում նաև վարձու աշխատող հանդիսացող հիփոթեքային վարկի համավարկառուն` բնակարանի (անհատական բնակելի տան) սեփականատեր (համասեփականատեր) հանդիսանալու դեպքում:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ շինարարության թույլտվությունը փաստաթուղթ է, որը հաստատում է կառուցապատողի իրավունքը` իրականացնել որոշակի շինարարական գործունեություն ինչպես նոր կառուցապատվող կամ վերակառուցվող տարածքում, այնպես էլ գոյություն ունեցող շենքերում և շինություններում:

Նույն օրենքի 6-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի սեփականատեր հանդիսացող կամ այն փոփոխելու իրավունքով օժտված օգտագործողը քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելիս հանդես է գալիս որպես կառուցապատող:

Միևնույն ժամանակ, նույն հոդվածով սահմանվում է, որ կառուցապատողները պարտավոր են կառուցապատումն իրականացնել օրենքով սահմանված կարգով` հաստատված ճարտարապետաշինարարական նախագծին համապատասխան, շինարարության թույլտվության հիման վրա:

ՀՀ կառավարության 19.03.2015թ. «Հայաստանի Հանրապետությունում կառուցապատման նպատակով թույլտվությունների և այլ փաստաթղթերի տրամադրման կարգը հաստատելու և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչելու մասին» N 596-Ն որոշման N 1 հավելվածի 115-րդ կետի համաձայն՝ կառուցման փուլում հողամասի (հողամասի բաժնեմասի) և կառուցվող շենքի կամ շինության նկատմամբ քաղաքաշինական փաստաթղթերով սահմանված կառուցապատողի իրավունքներն ու պարտականությունները լրիվ կամ ճարտարապետաշինարարական նախագծով նախատեսված առանձին գույքային միավորների մասով այլ անձի փոխանցումը «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով պետական գրանցման դեպքում շինարարության թույլտվությունը և դրանով սահմանված պայմանները պահպանվում են լրիվ ծավալով նոր կառուցապատողի (համակառուցապատողի) համար:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 202-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի սեփականատերը, քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ կարող է դրա վրա կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Նույն հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված շենքերի, շինությունների և այլ անշարժ գույքի սեփականության իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ ամուսնության ընթացքում ամուսինների ձեռք բերած գույքը նրանց համատեղ սեփականությունն է, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ նրանց միջև կնքված պայմանագրով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 5-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ հողամասի իրավական կարգավիճակը ներառում է դրա նկատմամբ սահմանված կարգով գրանցված սեփականության և այլ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը:

Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ հողամասերն ու դրանց նկատմամբ իրավունքներն ու օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, ինչպես նաև հողամասերին ամրակայված օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել` առանց դրանց նշանակությանը վնաս պատճառելու, շրջանառության մեջ են գտնվում անբաժան ձևով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 84-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հողամասերի շրջանառությունը ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով և նույն օրենսգրքով սահմանված առանձնահատկություններին համապատասխան պայմանագրեր և այլ գործարքներ կնքելու միջոցով հողամասի և դրա նկատմամբ իրավունքների անցումն է մեկ անձից մեկ այլ անձի:

Վերոնշյալ իրավակարգավորումներից հետևում է, որ եկամտային հարկի գումարների վերադարձի իրավունքից վարկառուն (համավարկառուն) կարող է օգտվել իր անունով տրամադրված շինարարության թույլտվություն ներկայացնելու դեպքում, որով կհավաստվի վարկառուի (համավարկառուի) շինարարական գործունեություն իրականացնելու իրավունքը, սակայն պրակտիկայում հանդիպում են հետևյալ իրավիճակները, մասնավորապես.

1. Կառուցապատվող հողամասի պետական գրանցում ստացած սեփականատեր համարվող ամուսին-վարկառուի անունով տրամադրված շինարարության թույլտվության մեջ նշված է լինում միայն վերջինիս անունը, մինչդեռ պարզվել է, որ նշված կառուցապատվող հողամասում անհատական բնակելի տան կառուցելուն ուղղված հիպոտեկային վարկի շրջանակներում կառուցապատվող հողամասը ձեռք է բերվել համատեղ ամուսնության ընթացքում և ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի հիմքով վերջինս համարվում է ամուսինների համատեղ սեփականությունը, սակայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 201-րդ հոդվածի հիմքով սեփականատեր համարվող ամուսին-համավարկառուն, որը նույնպես դիմել է եկամտային հարկի վերադարձի համար, ներառված չի սեփականատեր համարվող ամուսին-վարկառուի անունով տրամադրված շինարարության թույլտվության մեջ:

2. Կառուցապատվող հողամասի սեփականատեր համարվող վարկառուի անունով տրամադրված շինարարության թույլտվության մեջ նշված է լինում միայն վերջինիս անունը, մինչդեռ պարզվել է, որ հողամասի բաժնեմասի օտարման պայմանագրի հիմքով հողամասի սեփականատեր դարձած համավարկառուները (քույր, եղբայր և այլն) որպես համակառուցապատողներ, ներառված չեն լինում վարկառու-կառուցապատողի անունով տրամադրված շինարարության թույլտվության մեջ:

3. Վարկառուին՝ նվիրատվության, առուվաճառքի կամ այլ գործարքի հիմքով սեփականության իրավունքով փոխանցվել է սեփականության իրավունքով նախկին սեփականատիրոջը պատկանող կառուցապատվող հողամասը, որն օտարման պահին ծանրաբեռնված է եղել կառուցապատման իրավունքով, իսկ շինարարության թույլտվությունը տրամադրվել է նախկին սեփականատիրոջ անունով և նոր սեփականատեր-վարկառուն ներառված չի լինում այդ շինարարության թույլտվության մեջ:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ հարկ ենք համարում նշել, որ դեռևս «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքի 8.2-րդ և Օրենսգրքի 160-րդ հոդվածներով սահմանված՝ վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձանց կողմից բնակարանների ձեռքբերման կամ անհատական բնակելի տների կառուցման համար ստացված հիփոթեքային վարկերի սպասարկման տոկոսների վերադարձման նպատակը, ի սկզբանե եղել է բնակարանային ապահովվածության խնդրի լուծումը: Ուստի, այն դեպքերում, երբ հողամասի սեփականատերը վարկ է ստանում անհատական բնակելի տան կառուցապատման նպատակով, կառուցապատման արդյունքում հողամասի սեփականատերը ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Այսինքն, երբ հողամասի համասեփականատեր համարվող անձի անունը ներառված չի լինում անհատական բնակելի տան շինարարության թույլտվության մեջ, միևնույնն է վերջինս, կառուցապատման ավարտից հետո, ձեռք է բերում իրեն պատկանող հողամասի վրա կառուցված անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք:

Հետևաբար, անհրաժեշտություն է առաջացել մշակել Նախագիծը, որով կկարգավորվի սեփականատիրոջ համար կառուցապատման իրավունքի առաջացման դեպքում կառուցապատվող անշարժ գույքի համասեփականատեր վարկառուի (համավարկառուի)՝ ոչ իր անվամբ տրամադրված շինարարության թույլտվության հիմքով եկամտային հարկի գումարների վերադարձի հետ կապված հարաբերությունները:

Միաժամանակ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 170-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ սեփականատերեր չհամարվող անձինք կարող են ունենալ, ի թիվս այլ գույքային իրավունքների, կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224-րդ հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ կառուցվող բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում ապագա բնակարանը կամ ոչ բնակելի տարածքը կարող է ծանրաբեռնվել կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով:

Ստացվում է, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով անշարժ գույք գնելու իրավունքը կիրառելի է միայն կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու դեպքում: Հետևաբար, անհրաժեշտություն է առաջացել Նախագծով հարկային մարմնի կողմից հիփոթեքային վարկի վճարված տոկոսների չափով առաջին անգամ եկամտային հարկի գումարների վերադարձման նպատակով վարկառուի կողմից հարկային մարմին ներկայացվող փաստաթղթերի ցանկից հանել կառուցվող անհատական բնակելի տուն գնելու իրավունքի մասին պայմանագիր կնքելու պարտականությունը, դրա փոխարեն, որպես հիմնավորող փաստաթուղթ, նախատեսելով նախնական պայմանագիրը:

**2. Ընթացիկ իրավիճակը և խնդիրները.**

Հայաստանի Հանրապետության պետական եկամուտների կոմիտեն համապատասխան բնագավառներով կանոնակարգվող իր գործունեությունն իրականացնում է այդ բնագավառների օրենքների ու իրավական այլ ակտերի պահանջներին համապատասխան:

**3. Կարգավորման նպատակը և բնույթը.**

Նախագծի ընդունման նպատակն է հանդիսանում Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կանոնակարգել կառուցապատվող անշարժ գույքի սեփականատեր վարկառուին (համավարկառուին) տրամադրված շինարարության թույլտվությունների հիմքով կառուցապատվող անշարժ գույքի համասեփականատեր վարկառուի (համավարկառուի) եկամտային հարկի գումարների վերադարձի հետ կապված հարաբերությունները:

**4. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք.**

Իրավական ակտի նախագիծը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության պետական եկամուտների կոմիտեի իրավաբանական վարչության կողմից:

**5. Ակնկալվող արդյունքը.**

Նախագծի ընդունման արդյունքում կկանոնակարգվեն կառուցապատվող անշարժ գույքի սեփականատեր վարկառուին (համավարկառուին) տրամադրված շինարարության թույլտվությունների հիմքով կառուցապատվող անշարժ գույքի համասեփականատեր վարկառուի (համավարկառուի) եկամտային հարկի գումարների վերադարձի հետ կապված հարաբերությունները:

**6. Այլ տեղեկություններ**

«Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2015 թվականի փետրվարի 19-ի N 205-Ն և 2017 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 1321-Ն որոշումների մեջ լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման նախագծի ընդունման կապակցությամբ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեում եկամուտների և ծախսերի ավելացում կամ նվազեցում չի նախատեսվում: