ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԻՐԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ԵՎԴԵՊՔԵՐԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. **Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի սահմանումը.**

«Գնահատման մասնագիտական հանձնաժողովի կանոնադրությունը սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի ընդունումը բխում է՝

1) ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից 2022 թվականի դեկտեմբերի 10-ին ընդունված «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՕ-419-Ն օրենքի 14-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, 23-րդ հոդվածի2-րդ մասի 1-ին կետի պահանջներից, որի համաձայն նշված օրենքի 23-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին կետով նախատեսված մասնագիտական հանձնաժողովի կանոնադրությունը պետք է ընդունվի սույն օրենքն ուժի մեջ մտնելուց (օրենքն ուժի մեջ է մտնում՝ 2022 թվականի հուլիսի 1-ից) հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում:

2) ՀՀ վարչապետի 2022 թվականի փետրվարի 18-ի «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի կիրարկումն ապահովող միջոցառումների ցանկը հաստատելու մասին» N 196-Ա որոշման հավելվածի ցանկի 4-րդ կետի պահանջներից:

**2. Կարգավորման նպատակները, ակնկալվող արդյունքը, ակտի նորմատիվ բնույթի հիմնավորվածությունը**

«Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) գործողությունը տարածվելու է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող անշարժ և շարժական գույքերի, ինչպես նաև գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքների, քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտների (որոնք ՀՀ օրենսդրությամբ կարող են լինել քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ) գնահատման գործունեության վրա:

Ընդլայնվելու են գնահատման պարտադիր դեպքերը, որոնցից անշարժ գույքերի նկատմամբ լիազոր մարմնի (Կադաստրի կոմիտեի) կողմից իրականացվելու է տվյալների բազայի վարում: Գնահատման կազմակերպություններին ներկայացվելու են որոշակի պահանջներ: Սահմանվելու են որակավորման վկայականների գործողության դադարեցման նոր չափանիշներ, ինչպես նաև պատասխանատվության սահմանում նաև կազմակերպության համար:

«Գնահատման հաշվետվությունների ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը և դեպքերը սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման նախագծով (այսուհետ՝ Նախագիծ) կարգավորվում են գնահատման հաշվետվությունների ուսումնասիրության հետ կապված հարաբերությունները:

Օրենքի 23-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 7-րդ կետի «ա» ենթակետի պահանջով բացի գնահատման սուբյեկտների և շահառուների դիմումների հիման վրա և Կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե) ղեկավարի հաստատած՝ ուսումնասիրությունների իրականացման տարեկան ժամանակացույցից նախատեսված է նաև հաշվետվությունների ուսումնասիրություններն իրականացնել Կոմիտեի նախաձեռնությամբ, որի դեպքում hաշվետվությունների ուսումնասիրություններն իրականացվելու են «Հաշվառման ծրագրի վարման կարգը և մուտքագրվող տվյալների ցանկը սահմանելու մասին» Կոմիտեի ղեկավարի հրամանի պահանջներով սահմանված դեպքերում: Այսինքն Օրենքի 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերով իրականացված անշարժ գույքերի գնահատումները արտացոլվելու են Օրենքի 8-րդ հոդվածով սահմանված Հաշվառման ծրագրում, որտեղ անշարժ գույքի գնահատված արժեքները՝ ինքնաշխատ, յուրաքանչյուր ամիս համեմատվելու են նույն անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված գործարքների, Հաշվառման ծրագրում մուտքագրված արժեքների և անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական մոտարկված կադաստրային արժեքների հետ և որոշակի տարբերության դեպքում ներկայացվելու են ուսումնասիրության:

Նշվածի արդյունքում կնվազեն նույն գույքը տարբեր նպատակների համար կամ տարբեր գնահատողների կողմից իրարից խիստ տարբերվող արժեքներով գնահատելու դեպքերը, որոնց առկայության դեպքում դրանք անմիջապես կբացահայտվեն և ուսումնասիրության առարկա կդառնան լիազոր մարմնի կողմից:

Նախագծի Կարգի 11-րդ և 12-րդ կետերում հաշվետվությունների ուսումնասիրման համար սահմանվել են նոր մոտեցումներ: Հանձնաժողովի գնահատող անդամները գնահատման հաշվետվությունները պետք է ուսումնասիրեն առանց գնահատումը նույնականացնող տվյալների, այսինքն գնահատման հաշվետվությունն ուսումնասիրող Հանձնաժողովի գնահատող անդամը չի կարող պարզել թե, գնահատման հաշվետվությունը, որ գնահատողի կողմից է կազմված կամ, որ գնահատման կազմակերպության կողմից է հաստատված, արդյունքում բարձրացնելով հաշվետվությունների ուսումնասիրության նկատմամբ օբյեկտիվությունը և առավելագույնս բացառելով ուսումնասիրությունների արդյունքների նկատմամբ ոչ իրավաչափ ազդեցությունը կամ կողմնակալությունը:

Նախագծի Կարգում մանրամասն անդրադարձ է արված Հանձնաժողովի նախնական եզրակացության կազմման առանձնահատկություններին, հատուկ կարծիքի հասկացությանը, որը թույլ կտա հանձնաժողովի գնահատող անդամին ունենալ հատուկ կարծիք, որը կտարբերվի հանձնաժողովի մնացած անդամների կարծիքից և կներառվի նախնական եզրակացությունում:

Նախագծի Կարգի 14-րդ կետում սահմանվել են գնահատման հաշվետվություններում խախտումներ հայտնաբերելու համար Հանձնաժողովի կողմից պարտադիր ուսումնասիրման և ստուգման պահանջները, որի արդյունքում խախտումների նկատմամբ Հանձնաժողովի կողմից կցուցաբերվի ավելի խիստ մոտեցումներ, և կնպաստի «Գնահատման գործունեության մասին» օրենք Օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ և 7-րդ կետերով սահմանված խախտումները տարանջատելուն:

Նախագծի ընդունումը ՀՀ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեում ծախսերի և եկամուտների էական ավելացում կամ նվազեցում չի առաջացնում:

Նախագիծը բխում է Կառավարության 2021-2026 թթ. ծրագրի Կադաստրի կոմիտեի կողմից իրականացման ենթակա միջոցառումների 13-րդ կետի (13. Անշարժ գույքի շուկայի բարելավում և զարգացում) պահանջներից: