# **ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

1. **Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը․**

 1) Ներկայումս անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և դրանց բարելավումների (բացառությամբ հողամասերի բարելավումներ համարվող բազմաբնակարան բնակելի շենքի բնակարանների, բազմաբնակարան շենքի ոչ բնակելի տարածքների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված ավտոտնակաների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման ժամանակ շինության մաս կազմող՝ հարթակները, բաց պատշգամբները, ծածկերը, արտաքին աստիճանահարթակներն ու աստիճանավանդակները, հարթ տանիքները գնահատվում են համապատասխան հարկում գտնվող տվյալ շինության գնահատման կարգով, և արժեքի ձևավորման ժամանակ դրանց նկատմամբ կիրառվում է տվյալ շինության համապատասխան գնագոյացման գործոնների մեծությունների գործակիցները, իսկ շինության մաս չկազմող հարթակների ու հենապատերի գնահատություն չի կատարվում։

 Քանի որ արժեքային առումով շինության մաս կազմող՝ հարթակները, բաց պատշգամբները, ծածկերը, արտաքին աստիճանահարթակներն ու աստիճանավանդակները, հարթ տանիքները տարբերվում են հիմնական շինության արժեքից, հետևաբար անհրաժեշտություն է առաջանում կատարելու դրանց տարբերակված գնահատություն, իսկ ներկայումս չգնահատվող առանձին հարթակներն ու հենապատերը գնահատել և նույնպես ընդգրկել հարկման բազա։

 2) «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՕ-225-Ն ՀՀ օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 5-րդ հոդվածով սահմանված է բազմաբնակարան բնակելի շենքերի և բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված՝ բնակարանների, ոչ բնակելի տարածքների, հասարակական ու արտադրական նշանակության շինությունների, ավտոտնակների գնահատման կարգը (այսուհետ՝ Կարգ)։ Կարգի 2-րդ կետի 1-ին ենթակետով բազմաբնակարան բնակելի շենքի կառուցման նյութի տեսակներ են սահմանված՝ հիմնակմախքային, քարե (այդ թվում՝ աղյուսից կամ սնամեջ մանր բլոկներից), խոշորապանել և խոշորաբլոկ նյութի տեսակները։

 Քանի որ ներկայումս առկա են 1940-1950-ական թվականների կառուցված փայտե սակավաբնակարան բնակելի շենքեր (հիմնականում հեռավոր բնակավայրերում), ինչպես նաև Կարգով սահմանված շինության նյութի տեսակներից տարբերվող այլ նյութերով կառուցված շենքեր (մետաղական կամ մետաղապլաստմասե հավաքովի կոնստուկցիաներ և այլն), ապա անհրաժեշտություն է առաջանում Կարգում ամբողջականացնել հնարավոր բոլոր շինության կառուցման նյութի տեսակները և նշված ցանկում ավելացնել նար «այլ նյութերից» տեսակը։

 3) Օրենքի 6-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ ներկայումս պետության և համայքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների, բացառությամբ վերամշակող օբյեկտների, կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողերի օտարման (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու) գների նկատմամբ կիրառվում է լրացուցիչ նվազեցնող 0,6 գործակից։

 Նշված դրույթի կիրառման ժամանակ նշված հողամասերի նկատմամբ կիրառելով 0,6 գործակից առաջանում է մեծ անհամապատասխանություն դրա շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի նկատմամբ, և հողամասի ձեռք բերումից հետո դրա նպատակային կամ գործառնական նշանակության փոփոխությունից հետո կադաստրային արժեքի տարբերության վճարման օրենսդրական կարգավորում ներկայումս առկա չէ, հետևաբար անհրաժեշտություն է առաջանում նշված հողամասերի օտարման դեպքերում դրանք օտարել Օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանված գնահատման կարգով հաշվարկված հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքով։ Բացի այդ՝ Օրենքով ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ հոդվածի համաձայն օտարման պահին հողամասի շուկայական արժեքին նոտարկված կադաստրային արժեքի վճարման պայմանով սեփականության իրավունքով փոխանցված նշված տեսակի հողամասերի նկատմամբ 0,6 գործակցի կիրառում սահմանված չէ, ինչը ոչ նույնական մոտեցում է և առաջացնում է տարընթերցում։

1. **Առաջարկվող կարգավորման բնույթը․**

 Կարգավորման բնույթը ՀՀ հարկային օրենսգրքի 227-րդ հոդվածով սահմանված անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյկտները Օրենքի 4-րդ և 5-րդ հոդվածներով սահմանված գնահատման կարգերով հաշվարկման և անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների ձևավորումն է, ինչպես նաև պետության և համայքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների, բացառությամբ վերամշակող օբյեկտների, կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողերը շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքներով օտարումը։

1. **Ակնկալվող արդյունքը․**

 Իրավական ակտի ընդունմամբ շինության մաս կազմող՝ հարթակները, բաց պատշգամբները, ծածկերը, արտաքին աստիճանահարթակներն ու աստիճանավանդակները, հարթ տանիքները կգնահատվեն ծածկերի, շվաքարանների գնահատման կարգով և հարկման բազայում դրանք կընդգրկվեն համապատասխան շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքներով, կիրականացվի նաև առանձին հարթակների և հենապատերի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատություն։

 Իրավական ակտի ընդունմամբ պետության և համայքային սեփականություն հանդիսացող գյուղատնտեսական արտադրական օբյեկտների, բացառությամբ վերամշակող օբյեկտների, կառուցման և սպասարկման համար հատկացված հողերը կօտարման հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքներով։

 Նախագիծը չի բխում Հայաստանի վերափոխման ռազմավարության 2050, Կառավարության 2021-2026 թթ. ծրագրից, ոլորտային և/կամ այլ ռազմավարական փաստաթղթերի պահանջներից:

**Տ Ե Ղ Ե Կ Ա Ն Ք**

**«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՀԱՐԿՈՎ ՀԱՐԿՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻՆ ՄՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄԻՆՆԵՐԻ ԲՅՈՒՋԵՆԵՐՈՒՄ ԾԱԽՍԵՐԻ ՈՒ ԵԿԱՄՈՒՏՆԵՐԻ ԱՎԵԼԱՑՄԱՆ ԵՎ ՆՎԱԶԵՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

 «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունումը Հայաստանի Հանրապետության պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեներում առաջացնում է եկամուտների ավելացում: