**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀ ՃԱՆԱՉՎԱԾ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐՈՒՄ ՕՏԱՐՎՈՂ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ԵՎ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՕՐԻՆԱԿԵԼԻ ՁևԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ԵՎ ««ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

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

 «**Հանրության գերակա շահ ճանաչված տարածքներում օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման կարգը և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին**» Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման նախագիծը մշակվել է ի կատարումն ՀՀ փոխվարչապետ Տիգրան Խաչատրյանի 2023 թվականի օգոստոսի 15-ի N 03.1//26746-2023 հանձնարարականի՝ «Գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրման արձանագրության կազմման կարգը և նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման մեջ փոփոխություններ և լրացումներ, ինչպես նաև, ըստ անհրաժեշտության՝ գնահատման ոլորտին առնչվող ենթաօրենսդրական ակտերում փոփոխություններ կատարելու նպատակով հանձնարարականով նշված մարմիններից ստացված առաջարկությունների հիման վրա: Հաշվի առնելով, որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի 108-Ն որոշմամբ կարգավորվում են Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ` գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրությունը կազմելու կապակցությամբ առաջացող իրավահարաբերությունները, դրանով հաստատված Երեվան քաղաքի վարչական սահմաններում բացառիկ` գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում ձեռքբերումների եվ հասցեներիցանկը, ինչպես նաև կատարվող փոփոխությունների ծավալն ու բնույթը՝ Նախագծով նախատեսվում է ընդունել Կառավարության նոր որոշում, որը կարգավորման կենթարկի ոչ միայն Երևան քաղաքում, այլև ամբողջ ՀՀ տարածքում ծագող նույնաբովանդակ հարաբերությունները: Նախագծով, որպես հետևանք, ուժը կորցրած կճանաչվեն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի 108-Ն համապատասխան դրույթները, ինչպես նաև լրացումներ կկատարվեն «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքում:

 **2. Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները.**

 Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի 108-Ն որոշմամբ կարգավորվում են Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ` գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրությունը կազմելու կապակցությամբ առաջացող իրավահարաբերությունները, ինչպես նաև հաստատվում է նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը:Գործնականումհանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող գույքի նկարագրության արձանագրությունները կազմվում են ՀՀ կառավարության 2007 թվականի հունվարի 25-ի N 108-Ն որոշմամբ հաստատված «Գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման» կարգի (Հավելված N2) և նկարագրության արձանագրության (Հավելված N3) համաձայն, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության 2010 թվականի սեպտեմբերի 16-ի «Հյուսիս-հարավ ճանապարհային միջանցքի ներդրումային ծրագրի շրջանակներում Հայաստանի Հանրապետության վարչական սահմաններում գտնվող՝ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության ձևերը հաստատելու մասին» N 1275-Ն որոշմամբ սահմանված պահանջներով (այսուհետ՝ Նկարագրության արձանագրություն):

Առկա խնդիրները ներկայացնելու նպատակով անհրաժեշտ ենք համարում վկայակաչել ոլորտը կարգավորող օրենսդրական ակտի՝ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) Օրենքի հետևյալ կարգավորումները.

Օրենքի 11-րդ հոդվածի 1-ին և 3-րդ մասերի համաձայն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման համար անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

Օրենքի 8-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ օտարման ենթակա գույքի նկատմամբ ուսումնասիրությունն իրականացնում է ձեռքբերողը: Ձեռքբերողի կողմից ուսումնասիրությանը կարող են ներգրավվել անհրաժեշտ մասնագետներ, փորձագետներ: Նույն հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ պահպանելով 7-րդ մասով սահմանված պահանջները ուսումնասիրության ընթացքում ուսումնասիրողներն իրավունք ունեն Օրենքով սահմանված կարգով մուտք գործելու կառավարության որոշմամբ սահմանված սեփականության իրավունքի օբյեկտներ, դիտարկելու կամ զննելու դրանք, վերցնելու փորձանմուշներ, կատարելու չափագրումներ, նկարահանումներ կամ կատարելու ընդերքի հետազոտական աշխատանքներ:

Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին ՀՀ կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո կառավարության սահմանած կարգով և ժամկետներում լիազոր մարմինը կազմում է օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը, որին իրավունք ունեն մասնակցելու ձեռքբերողը, սեփականատերը և սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները, եթե սեփականության նախնական ուսումնասիրության ժամանակ արձանագրությունը չի կազմվել: Օտարման ենթակա գույքի սեփականատերը կամ այդ գույքը փաստացի տնօրինողը պարտավոր է հնարավորություն տալ լիազոր մարմնին կազմել օտարվող գույքի նկարագրության արձանագրությունը:

Վերը հիշատակված դրույթների համատեքստում ստացվում է հետևյալ իրավիճակը. հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող գույքի դիմաց փոխհատուցման համար անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացնում է որակավորված գնահատողը (այսուհետ՝ Գնահատող)՝ հիմք ընդունելով վերը նշված կարգերի պահանջներով կազմված նկարագրության արձանագրությունները: Սակայն, միևնույն ժամանակ, գույքի ուսումնասիրության ժամանակ Գնահատող ներգրավելու իմպերատիվ պահանջ օրենսդրորեն սահմանված չէ:

Ավելին, ներկայիս կարգավորումների համաձայն բոլոր այն դեպքերում, երբ օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի կողմից խոչընդոտվում են սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքները, ապա լիազոր մարմինը սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմում է առկա հնարավորությունից ելնելով: Այսինքն՝ չեն սահմանվում որևէ գործուն մեխանիզմներ արձանագրությունն ամբողջական և բավարար խորությամբ կազմելու համար, այդ թվում՝ կարգավորման չեն ենթարկվում այն դեպքերը, երբ արձանագրություն կազմողի մուտքն օտարման ենթակա տարածք խոչընդոտվում է:

Ամբողջ վերոշարադրյալի տրամաբանության ներքո փաթեթով նախատեսվում է նաև լրացումներ կատարել «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքում՝ շեշտադրելով հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող գույքի գնահատման գործընթացի և գնահատման հաշվետվությունների վերանայման կարևորությունը:

 **Իրավական ակտի ընդունման արդյունքում ակնկալվող արդյունքը.**

 Անվիճելի է, որ քննարկվող իրավահարաբերությունների տեսանկյունից և հիշատակված նորմերի լույսի ներքո նկարագրության արձանագրության բովանդակությունն ունի առանցքային նշանակություն: Այդ իսկ պատճառաբանությամբ, ինչպես նաև Գնահատողի կողմից ՀՀ կառավարության 2022 թվականի օգոստոսի 24-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին»
N 1355-Ն որոշմամբ (այսուհետ՝ Գնահատման ստանդարտ) սահմանված պահանջները պահպանելու հնարավորություն ստեղծելու նպատակով, Նախագծով առաջարկվում է Նկարագրության արձանագրությունների օբյեկտի նկարագրությունում ներառել նաև Գնահատման ստանդարտի Հավելված N 2-ի (Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտ) 15-րդ կետով սահմանված անշարժ գույքը գնահատելիս արժեքի վրա ազդող գործոնների նկարագրությունները, ինչպես նաև գնահատում իրականացնելու համար անշարժ գույքի վերաբերյալ այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություններ:

 Միևնույն ժամանակ, անձանց իրավունքների ու օրինական շահերի լիարժեք պաշտպանություն ապահովելու նպատակով Նախագծով առաջարկվում է օտարվող **գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության կազմման համար սահմանել հատուկ սուբյեկտներ՝ նախատեսելով, որ** արձանագրությունը կազմվում է ոլորտի համապատասխան մասնագետների՝ **գնահատողների կամ չափագրողների կողմից: Նախատեսվում է նաև նկարագրության արձանագրության կազման ամբողջ գործընթացի կազմակերպման պարտականությունը վերագրել գույքը ձեռք բերողին՝ այն տրամաբանության հաշվառմամբ, որ վերջինս բավարար ռեսուրսներ կունենա գործընթացին ոլորտի մասնագետներին ներգրավելու համար: Կարևոր ենք համարում նաև Նախագծով այնպիսի կարգավորման սահմանումը, որի համաձայն** արձանագրողի մուտքը խոչընդոտելու պարագայում լիազոր մարմինը իրավասու կլինի դիմելու հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն՝ արձանագրողի մուտքը համապատասխան տարածք ապահովելու նպատակով:

 Նախագծի ընդունման արդյունքում **նկարագրության արձանագրությամբ իմպերատիվ պահանջ կսահմանվի նկարագրել օբյեկտի ամբողջական և ճշգրիտ տվյալները՝ արձանագրության մեջ ներառելով, մասնավորապես,** օբյեկտի կառուցման կամ շահագործման տարին, նախագծային փաստաթղթերի առկայությունը, տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ եզրակացությունների առկայությունը, օբյեկտի շահագործման ընթացքում հիմնանորոգման կամ վերակառուցման մասին տեղեկությունները, օբյեկտի կառուցվածքային համակարգի (կրող շրջանակ/պատ և այլն) և նրա հիմնական կառուցվածքային տարրերի համառոտ նկարագրությունը (պատի/կրող շրջանակի նյութը/տանիքի տեսակը և այլն), օբյեկտի տեխնիկական վիճակի համառոտ նկարագրությունը (ըստ նախնական ակնադիտական ստուգման արդյունքների)։

 Ամբողջ վերոշարադրյալի արդյունքում հնարավոր կլինի արձանագրությունը կազմել իրականությանը փաստացի համապատասխան և բավարար խորությամբ:

 Միևնույն ժամանակ, գործնականում առաջացող խնդիրների հաշվառմամբ և իրավահարաբերությունների կարգավորման տեսանկյունից դրական ազդեցություն կունենա նաև «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքում այնպիսի դրույթների սահմանում, որոնց համաձայն «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով սահմանված տարածքներում անշարժ գույքի օտարման դեպքերում գնահատումը կլինի պարտադիր: Նման իմպերատիվ նորմի առկայությունը քննարկվող գնահատման գործընթացները կդարձնեն ավելի թափանցիկ, իսկ դրանց արդյունքում կազմված հաշվետվությունների նկատմամբ հսկողություն կիրականացվի՝ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով սահմանված կարգով դրանք գնահատման հաշվետվությունների հաշվառման ծրագրում ներառելու արդյունքում:
Ամփոփելով ընդգծենք, որ ամբողջ գործընթացի և հատկապես՝ ուսումնասիրության անաչառությունը ապահովելու նպատակով կարևոր ենք համարում բացառություն նախատեսող դրույթի սահմանումը, համաձայն որի քննարկման առարկա գնահատման հաշվետվությունների՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և գնահատման ստանդարտներին համապատասխանության հարցերը ենթակա կլինեն քննարկման բացառապես դատական կարգով:

 **4. Նախագծի ընդունումը պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում էական փոփոխություններ չի առաջացնում:**

 **5. Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

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