

ԿԱՐԾԻՔ

«Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի և հարակից օրենքների նախագծերի վերաբերյալ

10.07.2025թ. -ին Իրավական ակտերի նախագծերի հրապարակման միասնական կայքում ՀՀ Արդարադատության նախարարության կողմից քննարկման են դրվել ««Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին», «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին», «Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին», «Հայաստանի Հանրապետության վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին», ««Գնահատման գործունեության մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին», ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» և «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» օրենքների նախագծերը¹ (այսուհետ՝ նաև Նախագիծ կամ Նախագծեր):

Մենք, ներքոստորագրյալ կազմակերպություններս, Նախագծերով առաջարկվող մի շարք կարգավորումներ համարում ենք խիստ խնդրահարույց և մտահոգիչ: Ստորև ներկայացվում են համապատասխան կազմակերպությունների դիտարկումները և առաջարկությունները նախագծերի փաթեթի վերաբերյալ:

1. «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի (այսուհետ՝ նաև Օրենք)՝ սեփականության չօտարվող մասն օտարելու պահանջի քննարկման կարգը սահմանող 5.1-րդ հոդվածում կատարվում են որոշակի փոփոխություններ: Մինևույն ժամանակ Նախագիծը որևէ փոփոխություն չի նախատեսում Օրենքի 5-րդ հոդվածում, որի 2-րդ մասի համաձայն.

«2. Եթե օտարվում է սեփականության մի մասը, ապա սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու նաև սեփականության չօտարված մասի օտարում հետևյալ դեպքերում՝

¹ <https://www.e-draft.am/projects/8902/about>

1) գույքի չօգտագործվող մասը սեփականատիրոջ համար կորցնում է տնտեսական կամ գործառնության այն նշանակությունը, որն ունի մինչև օտարվող մասի առանձնացվելը՝ անկախ սեփականության օտարվող և չօտարվող մասերի համամասնությունից.

2) գույքի չօտարվող մասը օտարվող մասի համեմատությամբ աննշան է:»:

Ինչպես տեսնում ենք, հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության մի մասի օտարման դեպքում սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու նաև սեփականության չօտարված մասի օտարում միայն խիստ սահմանափակ դեպքերում, հետևաբար, սեփականության մասի օտարման արդյունքում վերջինիս կարող է պատճառվել անհամաչափ վնաս: Մասնավորապես, օրենքը հնարավորություն չի տալիս գույքի սեփականատիրոջը պահանջելու գույքի չօտարված մասի օտարում այն դեպքերում, երբ գույքի մի մասի օտարման արդյունքում էապես նվազում է չօտարված մասի արժեքը: Դրան զուգահեռ, օրենքը սահմանում է սեփականատիրոջ իրավունքը պահանջելու սեփականության չօտարված մասի օտարում, երբ գույքի չօտարվող մասը օտարվող մասի համեմատությամբ աննշան է, սակայն չի սահմանում աննշան լինելը որոշելու համար որևէ չափանիշ (օրինակ համամասնության չափի սահմանմամբ)՝ գործնականում վերածելով այն ոչ կիրառելի երաշխիքի:

Միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը վկայում է այն մասին, որ մի շարք երկրներում ընդունված են կարգավորման ավելի հստակ մեխանիզմներ: Հատկանշական են «Հասարակական կարիքների համար սեփականության օտարման» Ֆրանսիայի օրենսգրքով սահմանված կարգավորումները, մասնավորապես, օրենսգրքը սահմանում է՝ որ այն դեպքում, երբ հասարակական կարիքների համար սեփականության օտարումը տարածվում է կառուցված անշարժ գույքի մի մասի վրա միայն, և մնացած մասը եթակա չէ սովորական պայմաններում օգտագործման, այն անձը, ում անշարժ գույքն օտարվել է, իրավունք ունի պահանջել նաև դրա չօտարված մասի օտարում: Այս կարգավորումը տարածվում է նաև չկառուցապատված հողատարածքի այն մասի նկատմամբ, որը բաժանման արդյունքում կրճատվել է ընդհանուր մակերեսի մեկ չորրորդ մասով (25%), այն դեպքում, երբ սեփականատերը չունի անմիջականորեն հարակից հողատարածք և եթե հողատարածքի՝ նշված եղանակով կրճատված/մնացած մասը պակաս է 10 արից (1000մ²): Օտարման պահանջի իրավունքը տարածվում է նաև այն դեպքերի նկատմամբ, երբ հողատարածքի մի մասի օտարումը խոչընդոտում է հողատարածքի մնացած մասի սովորական պայմաններում գյուղատնտեսական նպատակներով շահագործմանը՝ դրա չափի, ձևափոխման կամ մուտքի պայմանների պատճառով: Այս դեպքում անձը, ում հողատարածքը օտարվում է, իրավունք ունի պահանջել կամ ամբողջ հողատարածքի կամ դրա այն մասի կամ մասերի օտարում, որոնք այդ պատճառով դարձել են օգտագործման ոչ ենթակա³: Ելնելով վերոգրյալից,

² Article L242-1, Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

³ Article L242-3, Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Առաջարկում ենք Նախագծի շրջանակներում լրացումներ և փոփոխություններ նախատեսել Օրենքի 5-րդ հոդվածում՝ սահմանելով սեփականատիրոջ իրավունքը պահանջելու սեփականության չօտարված մասի օտարում նաև հետևյալ դեպքերում.
 - գույքի մի մասի օտարման արդյունքում էապես նվազում է չօտարված մասի շուկայական արժեքը
 - գույքի չօտարվող մասը օտարվող մասի համեմատությամբ աննշան է: Գույքի չօտարված մասը համարվում է աննշան, եթե օտարվում է ամբողջ գույքի 25 տոկոսը: Այս դրույթի շրջանակներում կարող է սահմանվել նաև գույքի չօտարվող մասի առավելագույն մակերեսային սահմանափակում:

2. Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասը, ի թիվս այլ դրույթների, լրացվում է հետևյալ պարբերություններով.

«Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի կողմից խոչընդոտվում են սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքները, ապա լիազոր մարմինն իրավասու է օտարման ենթակա սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմել կառավարության սահմանած տեխնիկական սարքավորումների միջոցով, իսկ նկարագրության արձանագրությունում գույքի ներքին վիճակի վերաբերյալ տեղեկությունները արձանագրել՝ հիմք ընդունելով շուկայում առկա հարդարվածության միջին վիճակը: Օտարվող սեփականության արձանագրությունը ներառում է նշում՝ սեփականության նկարագրության արձանագրությունը օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կողմից դրա կազմմանը խոչընդոտելու պայմաններում կատարված լինելու վերաբերյալ: Օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ կամ այդ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի կողմից սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման նպատակով օտարվող սեփականություն մուտք գործելը խոչընդոտվելու կամ օտարվող սեփականության հասանելիությունն այլ կերպ անհնարին դարձնելու դեպքում սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կամ այդ արձանագրության հիման վրա որոշված՝ օտարվող սեփականության դիմաց համարժեք փոխհատուցման չափը չեն կարող վիճարկվել և անվավեր ճանաչվել սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս այնպիսի պահանջների չպահպանման հիմքով, որոնց պահպանումն օբյեկտիվորեն անհնարին է դարձել սեփականատիրոջ կամ սեփականությունը փաստացի տնօրինողի՝ օտարվող սեփականություն մուտք գործելը խոչընդոտվելու կամ օտարվող սեփականության հասանելիությունն այլ կերպ անհնարին դարձնելու հետևանքով»:

Գտնում ենք, որ առաջարկվող կարգավորումները, նկարագրության արձանագրության կազմման անհնարինության դեպքում վրա հասնող իրավական հետևանքների մասով, իրավաչափ չեն հետևյալ պատճառաբանությամբ.

Գործող օրենքի 14-րդ հոդվածի 1-ին մասից և 15-րդ հոդվածից բխում է, որ օտարվող սեփականության սեփականատերը, մինչև դրա օտարումը կամ օտարումից ծագող

իրավունքների պետական գրանցումն իրավունք ունի կատարելու միայն այնպիսի բարելավումներ, որոնք ապահովում են տվյալ սեփականության օգտագործումն իր նշանակությանը համապատասխան: Կառավարության սահմանած կարգով կազմված օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունը կազմելու օրվանից հետո օտարվող սեփականության վրա օրենքի 14-րդ հոդվածի առաջին մասում նշվածից ավելի կատարված բարելավումների դիմաց փոխհատուցում չի տրվում: Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ եթե 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, որը և հիմք է հանդիսանում բարելավումները գնահատելու համար:

Հետևաբար, նկարագրության արձանագրության կազմման ամբողջ նպատակը կայանում է արձանագրության օրվա դրությամբ անշարժ գույքի ընդհանուր վիճակի ամրագրման մեջ՝ դրանից հետո սեփականության օգտագործումն իր նշանակությանը համապատասխան ապահովելու շրջանակներից դուրս կատարվող բարելավումները արձանագրելու և այդ բարելավումները փոխհատուցման շրջանակներում հաշվի չառնելու նպատակով: Օրինակ, եթե բնակարանը գտնվում է ապրելու համար ոչ բարվոք վիճակում և դրա նշանակությանը համապատասխան այն օգտագործելու համար անհրաժեշտ է կատարել ընթացիկ վերանորոգում, սեփականատերը չի կարող պարտավորեցվել ևս առավելագույնը հինգ տարի բնակել այդ պայմաններում՝ ձեռնպահ մնալով ընթացիկ վերանորոգում իրականացնելուց: Այս բարելավումները բնակաբանար պետք է հաշվի առնվեն սեփականատիրոջը տրամադրվող փոխհատուցման շրջանակներում: Մինևույն ժամանակ արձանագրության կազմումից հետո բնակելի տան ևս մեկ հարկի կառուցումը ամենայն հավանականությամբ կհամարվի ոչ փոխհատուցելի բարելավում, քանի որ այն անհրաժեշտ չէ գույքն իր նպատակային նշանակությամբ օգտագործելը ապահովելու համար: Դրան գուգահեռ որևէ այլ նպատակ տվյալ արձանագրությունների կազմումը չի հետապնդում և չի կարող հետապնդել, քանի որ այն կազմվում է ոչ թե որակավորված փորձագետների, այլ լիազոր մարմնի ներկայացուցիչների կողմից, ոչ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքից և ոչ էլ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքից չի բխում, որ դրանք կարող են օգտագործվել հետագայում որպես օտարման ենթակա անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմք: Ընդհակառակը, այս արձանագրությունները համապատասխան գույքերի գնահատման հիմքում դնելը ուղղակիորեն կհակասի վերոգրյալ երկու օրենքների պահանջներին, քանի որ ըստ Օրենքի 11-րդ հոդվածի՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով: Իսկ «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասի, 8-րդ կետի համաձայն՝ Գնահատման կազմակերպությունը պարտավոր է՝ հրաժարվել գնահատման իրականացումից, եթե գնահատման օբյեկտի վերաբերյալ տեղեկատվությունը բավարար չէ օրենքով և

գնահատման ստանդարտներով սահմանված պարտադիր պահանջների պահպանմամբ գնահատման հաշվետվություն կազմելու համար: Նույն օրենքի 17-րդ հոդվածի 2-րդ մասի, 1-ին կետի համաձայն՝ Պատվիրատուն պարտավոր է՝ գնահատման կազմակերպությանը կամ գնահատողին տրամադրել գնահատման համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր, հավաստի տեղեկություններ և անհրաժեշտության դեպքում նաև ներկայացնել պարզաբանումներ, ինչպես նաև ապահովել գնահատվող գույքի տեղագնման հնարավորություն: Համաձայն Հայաստանի հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին ՀՀ կառավարության 24.08.2022 թ. թիվ 1355-Ն որոշման 1-ին հավելվածի, 7-րդ գլխի 46-րդ կետի, 4-րդ, 10-րդ, 11-րդ և 14-րդ ենթակետերի՝ Գնահատման հաշվետվությունը պետք է պարտադիր պարունակի.

(...)

10) գնահատման և տեղագնության ամսաթվերը.

(...)

Նույն հավելվածի 11-րդ կետի համաձայն՝ լիարժեք հիմնավորված գնահատման նախապատրաստման համար անհրաժեշտ է բավարար տեղեկատվության հավաքագրումն այնպիսի միջոցներով, ինչպիսիք են օբյեկտի տեղագնությունը, հարցումների մշակումը, հաշվարկի և վերլուծության անցկացումը:

Հետևաբար, գնահատողի կողմից գնահատվող գույքի տեղագնություն չիրականացնելու, գնահատման հիմքում տարիներ առաջ փորձագետ չհանդիսացող անձանց կողմից իրականացված նկարագրության արձանագրությունը դնելու, այն որպես հավաստի գնահատելու և դրա հիման վրա անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշման արդյունքում կխախտվեին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության թիվ 1355-Ն որոշմամբ սահմանված պահանջները, քանի որ նշված պայմաններում հնարավոր չէ իրականացնել խնդրո առարկա անշարժ գույքի գնահատում:

Այսինք, հաշվի առնելով այն, որ նշված նկարագրության արձանագրությունները չեն կարող հիմք հանդիսանալ օտարման ենթակա անշարժ գույքի արժեքի գնահատման և փոխհատուցման չափի որոշման համար, արձանագրության կազմմանը խոչընդոտելը ևս չի կարող հիմք հանդիսանալ փոխհատուցման չափը վիճարկելու արգելքի նախատեսման համար: Թե նկարագրության արձանագրության կազմման դեպքում և թե դրա անհնարինության դեպքում (արձանագրության կազմման խոչընդոտման պարագայում) անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատումը պետք է իրականացվի որակավորված փորձագետի կողմից՝ գույքի տեղագնության իրականացման արդյունքներով:

Ցավոք, այսօր իրավակիրառ պրակտիկայում առկա են համակարգային ոչ իրավաչափ գործընթացներ, մասնավորապես, օտարման գոտում ընդգրկված գույքերի շուկայական արժեքը գնահատվում է բացառապես գնահատումից տարիներ առաջ կազմված նկարագրության արձանագրությունների հիման վրա: Գույքի գնահատման հաշվետվություն կազմող փորձագետները երբևէ գույքի տեղագնություններ չեն առաջարկում և չեն իրականացնում, իսկ շուկայական արժեքը որոշվում է նշված

արձանագրություններում մասնագետ չհանդիսացող անձանց կողմից ներառված սակավաթիվ տեղեկությունների և կցված մի քանի լուսանկարների հիման վրա: Ըստ երևույթին, առաջարկվող կարգավորումը բխում է հենց ձևավորված արատավոր պրակտիկայից, որը հակասում է կիրառելի օրենսդրության պահանջներին:

Հավելենք, որ եթե նկարագրության արձանագրությունն ամրագրել է գույքի արտաքին տեսքը, հարկայնությունը, հողամասում ներառված այլ օբյեկտների առկայությունը արտաքինից (եթե մուտքը խոչընդոտվել է սեփականատիրոջ կողմից), հարց է ծագում, թե ինչու սեփականատերը չի կարող վիճարկել հենց այդ տվյալները, որոնք փոխկապակցված են գույքի արտաքին զննության հետ (օրինակ, եթե եռահարկ բնակելի տունը նկարագրության արձանագրությամբ բնութագրվել է որպես երկհարկանի կառույց):

Հարկ է արձանագրել նաև, որ անշարժ գույքը զննելու և արձանագրություն կազմելու հնարավորությունը կարող է օբյեկտիվորեն բացակայել նաև սեփականատիրոջ կամքից անկախ հանգամանքներով, օրինակ՝ վերջինիս երկրից բացակայելու հետևանքով: Նման պայմաններում հարց է ծագում թե արդյոք այս իրավիճակը պետք է գնահատվի որպես օտարվող սեփականության հասանելիությունն այլ կերպ անհնարին դարձնելու դեպք թե ոչ: Ակհայտ է, որ առկա է այս իրավիճակը նաև նման ձևով որակելու վտանգ, ինչը կհանգեցնի անձի դատական պաշտպանության իրավունքը կոպիտ կերպով խախտելու իրավական հետևանքին:

Ելնելով վերոգրյալից՝ գտնում ենք, որ օտարման գոտում ընդգրկված գույքի գնահատումը առանց համապատասխան որակավորում ունեցող փորձագետի կողմից գույքի տեղազննություն իրականացնելու, հիմք ընդունելով բացառապես գույքի վրա կատարված բարելավումները արձանագրելու նպատակով կազմված արձանագրությունը (որը կազմվել է փորձագետ չհանդիսացող անձանց կողմից) անթույլատրելի է, իսկ դրա կազմմանը խոչընդոտելու կամ անհնարին դարձնելու հանգամանքը երբևէ չի կարող արգելք հանդիսանալ թե՛ արձանագրության և թե՛ դրա հիման վրա որոշված փոխհատուցման չափի վիճարկման համար: Հետևաբար,

- Առաջարկում ենք Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասից հանել գույքի ներքին վիճակի վերաբերյալ ենթադրյալ տեղեկությունների արձանագրման պահանջը, ինչպես նաև նկարագրության արձանագրությունը կամ այդ արձանագրության հիման վրա որոշված՝ օտարվող սեփականության դիմաց համարժեք փոխհատուցման չափը վիճարկելու արգելքը նախատեսող իրավակարգավորումը:

3. Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասը լրացվում է սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքները խոչընդոտվելու դեպքում արձանագրությունը առնվազն երկու ընթերակաների մասնակցությամբ կազմելու պահանջ սահմանող դրույթով:

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ընթերակայի ներկայության ապահովման անհրաժեշտությունը ծագում է նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքների խոչընդոտման փաստի արձանագրումից հետո և ընթերական ներկա է գտնվում միայն առկա հնարավորությունների պայմաններում անշարժ գույքի վիճակի արձանագրման գործընթացին, տրամաբանական է, որ վերջինս ականատես չի դառնում մինչև իրեն ներգրավելը սեփականատիրոջ կողմից արձանագրության կազմման խոչընդոտման գործողություններին և ընթերակայի կողմից արձանագրության ստորագրումը նշված փաստի հաստատման մասով դառնում է ոչ արժանահավատ: Նկատի ունենալով այն հանգամանքը, որ իրավակիրառ պրակտիկայում հաճախ են լինում սեփականատերերի կողմից արձանագրության կազմման խոչընդոտման փաստի, առհասարակ ՄԻԳ-ի աշխատակիցների կողմից համապատասխան հասցեներ այցելություն կատարած լինելու վերաբերյալ փաստի վիճարկումները՝

- Առաջարկում ենք Օրենքի 7-րդ հոդվածի 6-րդ մասում սահմանել հատուկ կարգավորում, ըստ որի ընթերական նկարագրության արձանագրության ստորագրումից առաջ պետք է հավաստիանա մինչև իրեն ներգրավելը անշարժ գույքի սեփականատիրոջ կողմից արձանագրության կազմման աշխատանքներին խոչընդոտելու փաստի մեջ, ինչի վերաբերյալ արձանագրության մեջ պետք է կատարվի հատուկ նշում:

Բացի այդ, Նախագծով սահմանվում է, որ ընթերական ծանոթանում է սեփականության նկարագրության արձանագրությանը և ստորագրում այն՝ առկայության դեպքում շարադրելով իր դիտողությունները: Հասկանալի չէ ընթերականների կողմից արձանագրությանը ծանոթանալու նպատակն այն դեպքում, երբ վերջիններս մասնագիտական գիտելիքներ չունենալու փաստի ուժով ի վիճակի չեն լինելու գնահատելու կազմված նկարագրության արձանագրության արժանահավատությունը, դրանում ներառված տվյալների հավաստիությունը: Առավել հիմնավորված կլինեք ընթերակայի ներգրավումն ու վերջինիս կողմից արձանագրության հաստատումն ապահովել միայն սեփականատիրոջ կողմից նկարագրության արձանագրության կազմման աշխատանքներին խոչընդոտելու փաստի հավաստման նպատակով:

4. Նախագծով առաջարկվում է Օրենքի 9-րդ հոդվածը լրացնել դրույթով, որի համաձայն՝ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման վիճարկումը չի կասեցնում դրա կատարումը՝ բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության վարչական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված դեպքերի: Նշված իրավակարգավորումը խնդրահարույց է հետևյալ պատճառաբանությամբ:

Վարչական դատավարության գործող օրենսգրքի համաձայն՝ վիճարկվող նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը կարող է կասեցվել, եթե չկասեցնելը կհանգեցնի դիմողի կամ հանրության համար անդադնալի կամ ծանր հետևանքների: Իրավակիրառ պրակտիկայի ուսումնասիրությունը վկայում է այն մասին, որ դատարանները ակտի կասեցման գործիքը գրեթե չեն կիրառում, իսկ հանրային գերակա շահին առնչվող

որոշումների վիճարկման վարույթներով երբևէ չի արձանագրվել նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը կասեցնելու դեպք:

Միննույն ժամանակ Վարչական դատավարության օրենսգիրքը և դրա համապատասխան դրույթների մեկնաբանմանն ուղղված դատական պրակտիկայի ուսումնասիրությունը վկայում են այն մասին, որ վարչական դատավարության օրենսգրքով սահմանված հայցի ապահովման մյուս միջոցները կիրառելի չեն համարվում նորմատիվ իրավական ակտերի վիճարկման վարույթի շրջանակներում⁴: Այսինքն, միակ միջանկյալ պաշտպանության միջոցը դատարան դիմած անձի համար այս վարույթներով իր կողմից վիճարկվող նորմատիվ ակտի գործողության կասեցումն է:

Դատական պրակտիկայի ուսումնասիրությունը⁵ վկայում է այն մասին, որ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումների վիճարկման վերաբերյալ գործերով օտարման գոտում ընդգրկված գույքի սեփականատերերի կողմից ներկայացված կասեցման դիմումը մերժելու վերաբերյալ որոշումներով օտարման ենթակա գույքերի հարկադիր օտարման, դրանց քանդման/ոչնչացման վտանգը բավարար չի համարվում դատարանների կողմից նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը չկասեցնելու դեպքում դիմողի համար անդառնալի կամ ծանր հետևանքների հանգեցնելու վերաբերյալ եզրահանգման գալու համար:

Նման պայմաններում, հաշվի առնելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 195-րդ հոդվածով սահմանված դիմումի ապահովման միակ միջոցի (նախագծի 200.5-րդ հոդված) առանձնահատկությունները, կիրառման նախապայմանները և հետևանքները, ինչպես նաև ձևավորված իրավակիրառ պրակտիկան, գտնում ենք, որ օտարման գոտում ընդգրկված գույքերի սեփականատերերի իրավական պաշտպանության արդյունավետ միջոցի իրավունքի ապահովման նպատակով անհրաժեշտ է սահմանել իրավունքի ուժով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման գործողությունը կասեցնելու պահանջ (դրա վիճարկման դեպքում) նկատի ունենալով նաև գործի քննության համար առաջարկվող երկամսյա ժամկետը, ինչպես նաև լրացնել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով սահմանված դիմումի ապահովման միջոցների շրջանակը՝ սահմանելով դիմումի ապահովման այլ միջոցների կիրառման հնարավորություն՝ վարչական դատավարության օրենսգրքով նախատեսված ընդհանուր հայցային վարույթների դեպքում կիրառելի հայցի ապահովման միջոցների տրամաբանությամբ:

Արձանագրենք նաև, որ Վարչական դատավարության օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու վերաբերյալ նախագծով ավելի են խստացվում կասեցման գործիքի կիրառման նախապայմանները, սահմանելով, որ գործը վարույթ ընդունելուց հետո վարչական դատարանը դիմողի միջնորդությամբ կամ իր նախաձեռնությամբ մինչև

⁴ Տե՛ս՝ ԻԶՊՀ Քաղաքականության համառոտագիր վարչական դատավարության և դատական ակտերի հարկադիր կատարման ոլորտի որոշ խնդիրների վերաբերյալ, <https://ldpf.am/uploads/files/bf875b9d7e3bb39ddc6c9f057eb5cc72.pdf>

⁵ Նույն տեղում

գործի դատաքննության ավարտը կարող է կասեցնել վիճարկվող որոշման (դրա վիճարկվող դրույթի) գործողությունը՝ միայն դիմողի սեփականության իրավունքին առնչվող դրույթների մասով, եթե կասեցման մասին որոշում չընդունելը կարող է հանգեցնել անդառնալի կամ ծանր հետևանքների դիմողի կամ հանրության համար:

Նման սահմանափակումը ևս իրավաչափ համարվել չի կարող այն պատճառով, որ տվյալ վարույթի շրջանակներում վիճարկվում է հանրության գերակա շահի առկայության կամ բացակայության հարցը, հետևաբար, հանրային գերակա շահի բացակայության հաստատումը դատարանի կողմից բացառում է կառավարության որոշմամբ սահմանված օտարման գոտում ընդգրկված որևէ գույքի իրավաչափ օտարման հնարավորությունը և առհասարակ օտարման նպատակի իրագործումը, ուստի միայն դիմողի սեփականության իրավունքին առնչվող դրույթների մասով կառավարության որոշման կասեցման հնարավորությունը հիմնավորված համարվել չի կարող և ըստ էության հանգում է դատարանի գործունեության միջամտությանը՝ միջանկյալ պաշտպանության միջոց կիրառելու լիազորությունները անհիմն սահմանափակելու միջոցով: Ելնելով վերոգրյալից՝

- Առաջարկում ենք սահմանել իրավունքի ուժով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման գործողությունը կասեցնելու պահանջ (դրա վիճարկման դեպքում)՝ նկատի ունենալով նաև գործի քննության համար առաջարկվող երկամսյա ժամկետը, ինչպես նաև լրացնել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով սահմանված դիմումի ապահովման միջոցների շրջանակը՝ սահմանելով դիմումի ապահովման այլ միջոցների կիրառման հնարավորություն՝ ընդհանուր հայցային վարույթների դեպքում կիրառելի հայցի ապահովման միջոցների շրջանակներում:
- ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու վերաբերյալ նախագծի 200.5-րդ հոդվածի 2-րդ մասից հանել միայն դիմողի սեփականության իրավունքին առնչվող դրույթների մասով կառավարության որոշման գործողությունը կասեցնելու վերաբերյալ վերապահումը:

5. Օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասում կատարվող լրացման արդյունքում՝ համապատասխան մասը շարադրվում է հետևյալ խմբագրությամբ.

«4. Սեփականությունը կարող է օտարվել՝ ձեռքբերողի և օտարման ենթակա սեփականության սեփականատիրոջ միջև կնքվող պայմանագրի համաձայն: Այս դեպքում կողմերի համաձայնությամբ են միայն որոշվում օտարվող սեփականության դիմաց տրվող համարժեք փոխհատուցման չափը, որը չի կարող պակաս լինել սույն օրենքի 11-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանված չափից, իսկ նույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված հիմքերի առկայության դեպքում՝ նույն հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված չափից, ինչպես նաև փոխհատուցման ձևը, կարգը, ժամկետները, պայմաններն ու կողմերի պատասխանատվությունը: Եթե օտարվող սեփականության նկատմամբ կան ձեռքբերողին հայտնի գույքային իրավունքներ ունեցողներ, ապա օտարման

պայմանագրի կողմ պետք է հանդիսանան նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները:»:

Այսպիսով, Նախագծով սահմանվում է կողմերի համաձայնությամբ որոշվելիք փոխհատուցման չափի նվազագույն սահմանաչափը, ինչը ողջունելի կարգավորում է: Միննույն ժամանակ պետք է նկատի ունենալ, որ վերոգրյալ դրույթը սահմանում է նաև կողմերի համաձայնությամբ փոխհատուցման ձևը որոշելու հնարավորություն: Օրինակ՝ որպես օտարվող անշարժ գույքի փոխհատուցման ձև կողմերը կարող են սահմանել ապագայում կառուցվելիք շենքից գույքային միավորի տրամադրումը: Գտնում ենք, որ այս դեպքում ևս պետք է ապահովվի համապատասխան գույքի/գույքային միավորի արժեքի նվազագույն սահմանաչափի առաջադրման պահանջը:

Դրան գուզահեռ, առավել քան հիմնավորված, արդարացի և իրավաչափ պետք է համարվի օտարման գոտում անշարժ գույք ունեցող սեփականատիրոջը գույքը հարկադիր կարգով վերցնելու դիմաց նույն թաղամասում բնակվել շարունակելու հնարավորության ընձեռնումը՝ որպես փոխհատուցման ձև հնարավորություն տալով ընտրել նույն վայրում կառուցվելիք շենքից գույքային միավոր ստանալու միջոցը:

Արձանագրենք նաև, որ ՀՀ Սահմանադրական դատարանը իր 18.04.2006 ՄԴՈ-630 որոշմամբ շեշտել է, որ «հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման օրենսդրորեն կարգավորումը պետք է պարտադիր կարգով հիմքում ունենա այն ելակետային դրույթը, որ տվյալ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է սահմանափակվել կամ դադարել միայն Սահմանադրության 31 հոդվածով նախատեսված դեպքերում՝ երաշխավորելով սահմանադրական հետևյալ պահանջների կատարումը.

ա) հասարակության և պետական կարիքների առկայության հիմնավորման պահանջի,
բ) բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի առկայության և դրա հիմնավորման պահանջի,
գ) գերակա հանրային շահով պայմանավորված՝ հասարակական և պետական կարիքի և անհատի սեփականության իրավունքի պաշտպանության պահանջների միջև արդարացի հավասարակշռության ապահովման պահանջի: Վերջինս ենթադրում է նաև սեփականության իր իրավունքին միջամտելու վերաբերյալ անձի պատշաճ և հիմնավոր տեղեկացվածություն և տարբեր շահերի համադրման համատեքստում իր իրավունքների արդյունավետ դատական պաշտպանության հնարավորություն:

Օրենքը պետք է սահմանի հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման կարգը, որոշակիացնելով.

- ա) օտարելու մասին որոշում կայացնող պետական մարմինը,
- բ) օտարվող սեփականության դիմաց նախնական համարժեք (բնեղեն և/կամ դրամական) փոխհատուցման ապահովման կարգը,
- գ) գույքն օտարելու մասին որոշման բողոքարկման, ինչպես նաև հատուցման գնի, ժամկետների, այլ համարժեք փոխհատուցում տալու և դրանց հետ կապված մյուս պայմանների շուրջ համաձայնության չգալու դեպքում գույքի օտարման կարգը,

- դ) օտարվող գույքի սեփականատիրոջ իրավունքները, պարտականությունները, իրավունքի սահմանափակումները,
- ե) հարկադիր օտարումից հետո սեփականության նոր իրավունքի ծագման և իրավական ձևակերպման կարգը,
- զ) իրավաչափ նպատակի համար սեփականության տարբեր օբյեկտների օտարման առանձնահատկությունները և այլն:»:

Մի քանի պետությունների վերաբերելի օրենսդրության ուսումնասիրությունը վկայում է այն մասին, որ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասի հետ (փոխհատուցման ձևի ընտրություն) նույնաբովանադակ կարգավորումներ են սահմանված նաև համապատասխան պետությունների օրենսդրությամբ: Այսպես,

Գերմանիայի դաշնային կառուցապատման օրենսգրքի համաձայն՝ էքսպրոպրիացիայի ենթակա հողի սեփականատերը կարող է դիմումի հիման վրա, և պայմանով, որ դա արդարացի է այլ շահառու կողմերի նկատմամբ, ամբողջությամբ կամ մասամբ փոխհատուցում ստանալ՝

1. հողի նկատմամբ համատեղ սեփականության իրավունքի ձեռքբերմամբ, գույքային իրավունքին համարժեք այլ իրավունքների, Բազմաբնակարան շենքերի մասին օրենքով սահմանված իրավունքների (...) փոխանցման միջոցով,
2. էքսպրոպրիացիայի շահառուին պատկանող՝ արդեն կառուցապատված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցմամբ, և այլն (...):

ԱՄՆ տեղափոխման աջակցության և անշարժ գույքի ձեռքբերման քաղաքականության միասնական ակտը⁷ սահմանում է փոխհատուցման սկզբունքները դաշնային մակարդակով իրականացվող գույքի հարկադիր օտարման դեպքերում: Չնայած այն հանգամանքին, որ փոխհատուցման հիմնական ձևը դրամական վճարումն է, օրենքը նաև թույլ է տալիս, կողմերի համաձայնությամբ, վերցվող գույքի փոխարեն տրամադրել համարժեք փոխարինող բնակարան կամ գույք: Նախատեսված կարգավորման համաձայն՝ հնարավորության սահմաններում համարժեք այլընտրանքային բնակարանները պետք է ընտրվեն նույն թաղամասից, որտեղ գտնվում էր օտարվող բնակարանը, իսկ անհնարինության դեպքում մոտակա կամ նույնատիպ թաղամասերից, որտեղ բնակարանների արժեքը, որպես կանոն, համարժեք է վերցված գույքին կամ ավելի բարձր:

⁶ <https://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/eur/arch/ger/Federal-Building-Code.pdf>

⁷ https://www.transportation.gov/briefing-room/biden-harris-administration-announces-uniform-act-final-rule-enhanced-protections?utm_source=chatgpt.com

Պետության կարիքների համար հողամասերի օտարման արդյունքում իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց վնասների հատուցման կարգը հաստատող Ուզբեկստանի նախարարների կաբինետի որոշման համաձայն⁸, քաղաքացիների սեփականություն հանդիսացող բնակելի տների (բնակարանների) քանդման դեպքում՝ համապատասխան հողամասերը պետական կամ հասարակական կարիքների համար վերցնելու կապակցությամբ այդ քաղաքացիներին, նրանց ընտանիքի անդամներին, ինչպես նաև այն անձանց, որոնք մշտապես բնակվում են այդ բնակարաններում, ըստ իրենց ընտրության և կողմերի համաձայնության, սեփականության իրավունքով տրամադրվում է մեկ այլ համարժեք բարեկարգված բնակելի տարածք, որի մակերեսը չի կարող լինել պակաս բնակելի տարածքի սոցիալական նորմերից, և վճարվում է տնկարկների արժեքը, կամ փոխհատուցվում է քանդվող բնակելի տների (բնակարանների), այլ շինությունների, կառույցների և տնկարկների արժեքը: Քանդվող տան (բնակարանի) արժեքի՝ տրամադրվող բնակարանի արժեքը գերազանցելու դեպքում, սեփականատիրոջը փոխհատուցվում է տարբերությունը: Ելնելով վերոգրյալից.

- Առաջարկում ենք Օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասում փոխհատուցման նվազագույն չափի կիրառման պահանջը տարածել նաև կողմերի համաձայնությամբ փոխհատուցման ձևը որոշելու դեպքերի նկատմամբ՝ որպես փոխհատուցում տրվող համապատասխան գույքի/գույքային միավորի արժեքի նվազագույն սահմանաչափի առաջադրման միջոցով:

6. Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացվում է 1.1-րդ մասով, որի համաձայն.

«1.1. Եթե օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերը չի խոչընդոտում սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման նպատակով օտարվող սեփականություն մուտք գործելուն կամ այլ կերպ անհնարին չի դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ձեռքբերողի հետ կնքում է սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված պայմանագիրը ու սահմանված ժամկետում և կարգով ազատում է օտարվող գույքը և հանձնում ձեռքբերողին (չի խոչընդոտում կամ այլ կերպ անհնարին չի դարձնում գույքի հանձնումը), ապա սեփականատիրոջը վճարվող համարժեք փոխհատուցման չափ է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից երեսուն տոկոս ավելի գումարը:»:

Նշված կարգավորումը խնդրահարույց է այնքանով որքանով 30 տոկոսով ավելի գումարի սահմանումը որպես պայմանագրի գին պայմանավորված է գույքի հանձնման պահի, ինչպես նաև այն հանձնելու հանգամանքների հետ: Ստացվում է, որ պայմանագրի գինը չի վճարվելու գույքի սեփականատիրոջը մինչև գույքի փաստացի հանձնման պահը: Հանձնման պատշաճ կատարման կամ չկատարման հանգամանքով էլ պայմանավորված պայմանագիրը իր հերթին ենթակա է լինելու վերանայման՝ փոխհատուցման չափի մասով, ինչը վերածելու է այն սեփականատիրոջ իրավունքների խախտման ռիսկերով լի

⁸ <https://faolex.fao.org/docs/pdf/uzb102904.pdf>

անվերահսելի գործընթացի, ինչպես նաև հանգեցնելու է պայմանագրի գնի մասին պայմանի համաձայնեցված չլինելու իրավական հետևանքին:

- Առաջարկում ենք վերանայել Օրենքի 11-րդ հոդվածի 1.1-րդ մասով սահմանված դրույթը՝ բացառելով համարժեք փոխհատուցման չափի փոխկապակցումը սեփականատիրոջ կողմից սահմանված ժամկետում և կարգով օտարվող գույքը ազատելու և ձեռքբերողին հանձնելու հետ:

7. Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացվում է 1.2-րդ մասով, որի համաձայն. «Մույն հոդվածի 4.4-րդ մասով նախատեսված դեպքերում համարժեք փոխհատուցման չափ է համարվում նույն մասի հիման վրա որոշված շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը»:

Հոդվածի 1.1. և 1.2-րդ մասերի բովանդակությունների համադրումից հստակ չէ, թե արդյոք այն դեպքերում, երբ օտարվող գույքի սեփականատերը ներկայացնում է իր կողմից ներգրավված գնահատողի հաշվետվությունը, որով որոշված գույքի արժեքը ավելի բարձր է սկզբնական հաշվետվությամբ նախատեսված արժեքից, և կողմերը փոխադարձ համաձայնության են գալիս պայմանագրի կնքման վերաբերյալ՝ պայմանագրով սահմանված գնի հիմքում դնելով նոր գնահատման հաշվետվությունը, կիրառելի չպետք է լինի նույն հոդվածի 1.1.-ին մասով սահմանված կարգավորումը:

Մեր գնահատմամբ՝ նման դեպքերում ևս պայմանագրով որոշված փոխհատուցման չափը չի կարող պակաս լինել Օրենքի 11-րդ հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված չափից՝ համապատասխան հիմքերի առկայության դեպքում: Հակառակ դեպքում ստացվում է, որ սեփականատիրոջ կողմից նոր գնահատման հաշվետվություն պատվիրելու և բանակցությունների ընթացքում հիմնավորված առարկություն ներկայացնելու արդյունքում կողմերի փոխադարձ համաձայնության գալը հանգեցնում է որոշակի առումով բացասական հետևանքների օտարվող գույքի սեփականատիրոջ համար, քանի որ զրկում է վերջինիս պայմանագրի գնի նվազագույն սահմանաչափի կիրառման երաշխիքից: Ելնելով վերոգրյալից՝

- Առաջարկում ենք հստակեցնել Օրենքի 11-րդ հոդվածի 1.2-րդ մասով սահմանված դրույթը՝ ապահովելով Օրենքի 11-րդ հոդվածի 1.1-ին մասով սահմանված երաշխիքի կիրառելիությունը նաև սեփականատիրոջ կողմից նոր գնահատման հաշվետվություն ներկայացնելու և փոխադարձ համաձայնությամբ պայմանագրի կնքման դեպքի նկատմամբ:

8. Օրենքի 11-րդ հոդվածից հանվում է դրույթն առ այն, որ անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով: Թեև հոդվածի 3.1.-րդ մասով նախատեսվում է, որ օտարվող սեփականության շուկայական արժեքի գնահատումն

իրականացնելու համար կարող է ներգրավվել միայն «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով որպես գնահատող հանդես գալու իրավունք ունեցող անձը, գնահատման իրականացման իրավական հիմքերի բացառումը Օրենքից խնդրահարույց է օտարման ենթակա գույքերի սեփականատերերի իրավունքների երաշխիքների ապահովման համատեքստում: Թեև Նախագիծը սահմանում է գնահատման հետ կապված որոշակի վերապահումներ և առանձնահատկություններ, դրանք չեն բացառում «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի կիրառումը համապատասխան գույքերի գնահատումն իրականացնելիս, ինչը հավելյալ երաշխիքներ կստեղծի անշարժ գույքի շուկայական արժեքի պատշաճ գնահատման համար: Ելնելով վերոգրյալից՝

- Առաջարկում ենք Օրենքի 11-րդ հոդվածում նախատեսել դրույթ, ըստ որի՝ անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով՝ հաշվի առնելով սույն օրենքով նախատեսված առանձնահատկությունները:

9. Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացվում է 4.1.-րդ մասով, որի համաձայն՝ օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը որոշելիս հաշվի չեն առնվում (չեն գնահատվում) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով չհաշվառված ինքնակամ շենքերը կամ շինությունները:

Նշված իրավակարգավորումը խնդրահարույց է, քանի որ թեև չհաշվառված ինքնակամ շինությունը, գործող օրենսդրության շրջանակներում սեփականաշնորհելու հնարավորություն առկա չէ, անձի սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա կառուցված շինությունը տվյալ անձի կողմից այլ պայմաններում կարող էր օգտագործվել դրա գոյության ժամանակահատվածում, հետևաբար, առնվազն օգտագործելու հնարավորությունից զրկվելու առումով քննարկման առարկա պետք է դառնա ինքնակամ շինությունը որոշակի չափով հաշվի առնելու հարցը:

Ինքնակամ շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքների առկայության և դրանք օտարման գործընթացներում հաշվի առնելու սկզբունքը բխում է նաև ՄԻԵԴ նախադեպային իրավունքից: Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը բազմիցս նշել է, որ թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածի առաջին մասում վկայակոչված “գույք” հասկացությունն ունի ինքնուրույն նշանակություն, որը չի սահմանափակվում ֆիզիկական ապրանքների սեփականությամբ և անկախ է ներպետական իրավունքի պաշտոնական դասակարգումից: Որոշակի այլ իրավունքներ և շահեր, որոնք հանդիսանում են ակտիվներ, նույնպես կարող են համարվել “սեփականության իրավունքներ”, ուստի “գույք” սույն դրույթի նպատակի տեսանկյունից (տես Beyeler-ն ընդդեմ Իտալիայի [GC], թիվ. 33202/96, § 100, ՄԻԵԴ 2000-I): Գույքի նկատմամբ իրավունքի գրանցման փաստը շատ դեպքերում չի ունենում որոշիչ նշանակություն գույքի օգտագործման տեսականության և օրինական ակնկալիքի համատեքստում:

10. Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացվում է 4.3.-րդ մասով, որի համաձայն՝ վթարային շենքերի և շինությունների դեպքում, եթե գույքի արժեքը հնարավոր չէ որոշել գնահատման միջոցով (գույքը ենթակա չէ գնահատման վթարային լինելու պատճառով), ապա գույքի արժեքը որոշվում է՝ առանց վթարային լինելու հանգամանքը հաշվի առնելու և այդ արժեքից նվազեցվում է հիսուն տոկոսի չափով:

Այս կարգավորումը համարում ենք խիստ խնդրահարույց, քանի որ շուկայական արժեքի որոշման նման մեթոդը չի համապատասխանում ՀՀ Սահմանադրությամբ և Մարդու իրավունքների եվրոպական կոնվենցիայով սահմանված՝ փոխհատուցման համաչափության պահանջներին: ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի համաձայն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ:

Գույքի շուկայական արժեքից հիսուն տոկոսի չափով նվազեցման կատարումը առանց կոնկրետ գույքի առանձնահատկությունները, վթարայնության աստիճանը և այլ անհատականացնող հանգամանքները հաշվի առնելու, ակնհայտորեն հակասում է սեփականության իրավունքին միջամտության համաչափության սկզբունքին և խախտում է օտարվող գույքի դիմաց համարժեք փոխհատուցման ապահովման պահանջը: ՄԻԵԿ թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածով պահանջվում է, որ ցանկացած միջամտություն պետք է ողջամտորեն համաչափ լինի հետապնդվող նպատակին (տե՛ս Յահնը և այլք ընդդեմ Գերմանիայի [ՄՊ] [Jahn and Others v. Germany [GC]], թիվ 46720/99 և մյուս 2-ը, §§ 81/94, ՄԻԵԴ 2005/VI): Ըստ Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի՝ համապատասխան օրենսդրությամբ նախատեսված փոխհատուցման պայմանները հատուկ նշանակություն ունեն գնահատելու համար, թե արդյոք վիճարկվող գործողությամբ ապահովվում է անհրաժեշտ արդարացի հավասարակշռությունը և, մասնավորապես, արդյոք այն անհամաչափ բեռ է առաջացնում դիմումատուների համար (տե՛ս համապատասխան սկզբունքների ամփոփումը Վիստինշի և Պերեայոլկինսի գործում):

Բոլոր վթարային գույքերի գնահատման դեպքում միատեսակորեն ամրագրված տոկոսի չափով նվազեցումների կատարումը երբևէ չի կարող դիտարկվել որպես օտարված գույքի դիմաց համարժեք փոխհատուցում, քանի որ նման նվազեցումները հնարավորություն չեն տալիս գնահատելու կոնկրետ գույքի արժեքը և հաշվի առնելու այդ գույքի հետ կապված առանձնահատկությունները և նվազեցման ենթակա գումարների չափերը: Հետևաբար.

- Առաջարկում ենք Նախագծից հանել Օրենքի 11-րդ հոդվածում առաջարկվող 4.3.-րդ մասով սահմանված դրույթը:

11. Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացվում է 4.4.-րդ մասով, ըստ որի՝ օտարվող գույքի սեփականատերը կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցող անձն իրավունք ունի օտարվող սեփականության, այդ թվում՝ անշարժ գույքի

կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի վերաբերյալ կազմված գնահատման հաշվետվությամբ ամրագրված շուկայական արժեքի հետ համաձայն չլինելու դեպքում այն ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում ձեռքբերողին ներկայացնել «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքով սահմանված կարգով կազմված գնահատման նոր հաշվետվություն: «Սույն մասով սահմանված կարգով ներկայացված գնահատման նոր հաշվետվությամբ օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը սույն հոդվածով սահմանված սկզբնական գնահատման արդյունքում որոշված շուկայական արժեքը գերազանցելու դեպքում օտարվող սեփականության շուկայական արժեք է համարվում նոր հաշվետվությամբ ամրագրված շուկայական արժեքը: Ձեռքբերողը իրավունք ունի սույն մասով սահմանված գնահատման հաշվետվություններով ամրագրված արժեքների տարբերության հետևանքով իր կրած վնասների հատուցումը ստանալ նոր հաշվետվությունը տրամադրած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին:»:

Նոր հաշվետվությունը տրամադրած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին ձեռքբերողի կրած վնասի հատուցումը ստանալու վերաբերյալ կարգավորումը ակնհայտորեն ոչ իրավաչափ է և չհիմնավորված, քանի որ Օրենքը որպես օտարվող սեփականության ընդունելի և արժանահավատ շուկայական արժեք դիտում է նոր հաշվետվությամբ սահմանված արժեքը: Նման պարագայում հարց է ծագում թե ինչու է ձեռքբերողը իր կրած վնասների հատուցումը (արժեքների տարբերության մասով) ստանում նոր հաշվետվությունը տրամադրած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին, այլ ոչ թե սկզբնական Օրենքով ոչ ընդունելի ճանաչված հաշվետվությունը կազմած գնահատողի ապահովագրության հաշվին: Ակնհայտ է, որ այս կարգավորումը նպատակ է հետապնդում բացառելու օտարվող գույքի սեփականատիրոջ կողմից ներգրավված գնահատողի կողմից սկզբնական հաշվետվությամբ արձանագրված արժեքից տարբերվող՝ առավել բարձր արժեք որոշելու հնարավորությունը, քանի որ արժեքների տարբերությունից բխող վնասը ձեռքբերողը ստանալու է հենց օտարվող գույքի սեփականատիրոջ կողմից ներգրավված գնահատողի ապահովագրության հաշվին:

- Առաջարկում ենք Նախագծով Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացնող 4.4.-րդ մասից հանել հետևյալ դրույթը. «Ձեռքբերողը իրավունք ունի սույն մասով սահմանված գնահատման հաշվետվություններով ամրագրված արժեքների տարբերության հետևանքով իր կրած վնասների հատուցումը ստանալ նոր հաշվետվությունը տրամադրած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին:»:

12. Նախագծով առաջարկվում է Օրենքի 12-րդ հոդվածում ավելացնել 5-րդ և 6-րդ մասեր. «Եթե օտարվող սեփականության սեփականատերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելու մասին սույն օրենքի 17-րդ հոդվածով սահմանված կարգով

պատշաճ ծանուցվելուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում չեն ստանում դեպոզիտ հանձնված գումարը, ապա օտարվող սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռքբերողին է փոխանցվում օրենքի ուժով՝ փոխհատուցման ենթակա գումարը դեպոզիտ հանձնելուն հաջորդող երեսուներորդ օրը, և այդ հիմքով դադարեցվում են նաև օտարվող սեփականության նկատմամբ առկա գույքային իրավունքները, սահմանափակումները և ծանրաբեռնվածությունները: Տվյալ դեպքում օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը և լիազոր մարմնի կողմից տրամադրված գրավոր տեղեկատվությունը՝ Կառավարության որոշումը տվյալ գույքի մասով ուժը կորցրած ճանաչելու հիմքերի բացակայության վերաբերյալ, օտարման պայմանագրի նախագիծը սույն օրենքով սահմանված ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունքներ ունեցողներին ուղարկելը հավաստող ապացույցները և փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելու վերաբերյալ նոտարի կամ դատարանի կողմից տրված տեղեկանքը, որը ներառում է նաև նոտարի կամ դատարանի հավաստիացումն առ այն, որ փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ մուտքագրելուց հետո երկշաբաթյա ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատերերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներն այն չեն ստացել:

6. Օտարվող սեփականության սեփականատերերը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները պարտավոր են ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումից հետո՝ երկու ամսվա ընթացքում օտարված սեփականությունը հանձնել ձեռքբերողին, իսկ օտարվող սեփականությունն անշարժ գույք լինելու դեպքում՝ ազատել օտարվող անշարժ գույքը և այն հանձնել ձեռքբերողին: Սույն մասով նախատեսված ժամկետում նախկին սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունքներ ունեցողների կողմից օտարված սեփականությունը ձեռքբերողին չհանձնվելու դեպքում նախկին սեփականատիրոջ կամ գույքային իրավունքներ ունեցողների վտարումն օտարված սեփականության տարածքից իրականացվում է (ներխուժումը վերացվում է) կամ օտարված գույքը նրանցից վերցվում է և նոր սեփականատիրոջն է հանձնվում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով և կառավարության որոշմամբ սահմանված կարգով:»:

Վերոգրյալ իրավակարգավորումը գնահատում ենք խիստ խնդրահարույց և ոչ իրավաչափ: Առաջարկվող ընթացակարգի ուժով անձի սեփականության իրավունքը դադարում է օրենքի ուժով, առանց դատարանի որոշման, իսկ անձը զրկվում է իր սեփականության իրավունքը պաշտպանելու, ինչպես նաև խախտված իրավունքը վերականգնելու հնարավորությունից՝ քանի որ սեփականության իրավունքի փոխանցումից և գույքի քանդում/ոչնչացումից հետո դատական վիճարկման գործընթացները որևէ իրական ազդեցություն կամ արդյունք տվյալ անձի համար այլևս չեն ունենալու:

Այսպես, Նախագծով առաջարկվում է Օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«1. Եթե ձեռքբերողը սույն օրենքի 10-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունք ունեցողին չի ուղարկում օտարման պայմանագրի նախագիծը կամ սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի առաջին մասով սահմանված ժամկետում դեպոզիտ հաշվին չի հանձնում փոխհատուցման գումարը կամ փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելուց հետո երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն օրենքով սահմանված կարգով իր սեփականության իրավունքի պետական գրանցման դիմում չի ներկայացնում, ապա համարվում է, որ ձեռքբերողը հրաժարվում է տվյալ սեփականությունը ձեռք բերելուց, և տվյալ սեփականության մասով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը և դրանից բխող բոլոր իրավական փաստաթղթերն օրենքի ուժով համարվում են ուժը կորցրած: Պետական գրանցման դիմումի հետ ձեռք բերողը Կադաստրի կոմիտե է ներկայացնում լիազոր մարմնի կողմից տրված փաստաթուղթ՝ տվյալ սեփականության մասով Կառավարության որոշման ուժը կորցրած չլինելու վերաբերյալ: Նման փաստաթղթի բացակայությունը հիմք է պետական գրանցումը մերժելու համար: Օտարվող սեփականության նկատմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը սույն մասով սահմանված հիմքով ամբողջությամբ կամ մասնակի՝ տվյալ սեփականության մասով ուժը կորցրած համարվելը հիմք է Կադաստրի կոմիտեի կողմից ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը մերժելու համար: Կառավարության որոշման ուժը կորցրած համարվելու մասին տեղեկատվությունը Կադաստրի կոմիտեին տրամադրում է լիազոր մարմինը:»

Այսպիսով, Նախագծով առաջարկվում է հանել սահմանված ժամկետում դատարան դիմելու և լրացուցիչ գումարը դեպոզիտ հանձնելու վերաբերյալ դրույթները (որոշակիորեն փոփոխելով դրույթի տրամաբանությունը սահմանված նոր արտադատական կարգին համապատասխան), սակայն մնացյալ մասով նախատեսված ընթացակարգային խախտումները շարունակում են գործել՝ հանգեցնելով տվյալ գույքի մասով բոլոր իրավական փաստաթղթերի ուժը կորցրած ճանաչվելու իրավական հետևանքին: Այսինքն, միայն փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հաշվին փոխանցելու փաստն ինքնին բավարար չէ անձի սեփականության իրավունքը ձեռքբերողին փոխանցելու հանգամանքը իրավաչափ համարելու և անձին սեփականության իրավունքից զրկելու համար: Սեփականության հարկադիր օտարման իրավաչափությունը ուղղակիորեն փոխկապակցված է նաև վերոգրյալ ընթացակարգերի և ժամկետների պահպանման հանգամանքի հետ: Դրան զուգահեռ այս ընթացակարգերի և ժամկետների պահպանված լինելու հանգամանքը հաստատվում է ոչ թե դատարանի

կողմից, այլ լիազոր մարմնի կողմից՝ տեղեկանքի հիման վրա: Միակողմանի եղանակով նշված տեղեկանքի տրամադրումը լիազոր մարմնի կողմից չի կարող գնահատվել որպես համապատասխան ընթացակարգերի աներկբա պահպանության անվիճարկելի ապացույց: Գույքի սեփականատիրոջ կողմից այլ ապացույցների և փաստարկների ներկայացման դեպքում հնարավոր է, որ դատարանը գա այլ եզրահանգման, արձանագրելով ընթացակարգի խախտում, ինչը սակայն, առաջարկվող կարգավորումների շրջանակներում, որևէ փոփոխության կամ հետևանքի չի կարող հանգեցնել, քանի որ գույքն արդեն իսկ օտարված է լինելու ձեռքբերողին առանց դատարանի վճռի և ձեռքբերողը հնարավորություն է ունենալու այն ամբողջությամբ ապամոնտաժել՝ գործընթացի կասեցման, հայցի ապահովման վերաբերելի միջոցների կիրառման արգելքի ուժով:

Այսինքն, ստացվում է, որ Օրենքը սահմանում է մի շարք դեպքեր, երբ ընթացակարգային խախտումներ թույլ տալու հանգամանքը հանգեցնում է ձեռքբերողի կողմից տվյալ գույքը ձեռքբերելուց հրաժարված ճանաչելուն, սույն կարգավորման ուժով, սակայն, օրենսդրության պահանջների խախտումները չեն հանգեցնի որևէ իրական հետևանքի քաղաքացու համար, քանի որ միայն փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ վճարելու փաստն ինքնին բավարար է լինելու անձի սեփականության իրավունքը դադարեցնելու համար՝ լիազոր մարմնի կողմից տրված տեղեկանքի հիման վրա՝ դրա արդյունավետ վիճարկման հնարավորություն բացառման պայմաններում: Ավելին, իրավաչափ չէ բացառապես փոխհատուցման չափի հարցը դատարանում քննարկման առարկա լինելու վերաբերյալ կարգավորումը, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ մի շարք դեպքերում ձեռքբերողը կարող է կորցրած լինել համապատասխան գույքը ձեռք բերելու իր իրավունքը՝ օրենսդրության պահանջների խախտման հիմքով, և դատարանը պետք է հնարավորություն ունենա քննարկելու նաև հարկադիր օտարման գործընթացի իրավաչափության հարցը, այդ թվում՝ լիազոր մարմնի կողմից տրված տեղեկանքի հավաստիության հարցը, հակառակ դեպքում օրենքի 16-րդ հոդվածով սահմանված կարգավորումները ձեռք են բերում զուտ հռչակագրային բնույթ:

Կարևոր է արձանագրել նաև, որ ՀՀ Սահմանադրությունը ամրագրում է սեփականությունից զրկելու դեպքում նախնական և համարժեք փոխհատուցման ապահովման պահանջը և դրա բացակայության դեպքում սեփականության իրավունքի զրկման անթույլատրելիությունը: Ստացվում է, որ արտադատական կարգով որոշված փոխհատուցման չափը դեպոզիտ հանձնելը չի կարող հիմք հանդիսանալ սեփականության իրավունքից զրկելու համար, քանի առկա է այդ գումարի համարժեքության վերաբերյալ վեճ: Եթե Նախագծով կասկածի տակ է դրվում փոխհատուցման չափի համարժեքությունը և դրա վերջնական որոշման հարցը թողնվում է դատարաններին՝ սեփականատերերի կողմից նման պահանջի ներկայացման

պարագայում, ապա ինքնիստինքյան արդեն իսկ բացառվում է նախնական և համարժեք փոխհատուցման պահանջի կատարումը նախատեսված իրավակարգավորումների շրջանակներում: Բոլոր այն դեպքերում, երբ դատարանի կողմից որոշված համարժեք փոխհատուցման չափը կգերազանցի դեպոզիտ հաշվին ձեռքբերողի կողմից վճարված փոխհատուցումը՝ խախտված պետք է համարվի ՀՀ Սահմանադրությամբ երաշխավորված նախնական և համարժեք փոխհատուցում ստանալու քաղաքացու իրավունքը, քանի որ անձը զրկվել էր իր սեփականությունից առանց նախնական համարժեք փոխհատուցում ստանալու: Նշված խնդրին անդրադարձ է կատարել նաև ԵՄ Վենետիկի հանձնաժողովը CDL-AD(2025)012 կարծիքի շրջանակներում: Ելնելով վերոգրյալից՝

- Առաջարկում ենք Նախագծից բացառել հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով անձին սեփականությունից զրկելու արտադատական կարգ նախատեսող և դրանց հետ փոխկապակցված իրավակարգավորումները:

13. Օրենքի 13-րդ հոդվածը լրացվում է 1.1.-ին մասով.

«1.1. Սույն հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված հայցի, ինչպես նաև հանրության գերակա շահ ճանաչելու որոշմանը և դրանից բխող գործողություններին, այդ թվում՝ օտարվող գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցմանն առնչվող որևէ այլ հայցի ներկայացումը չի կասեցնում և չի կարող կասեցնել համապատասխան գույքի վերաբերյալ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման կատարումը, այդ թվում՝ գույքի օտարումը և գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցման գործընթացը, իսկ նման հայցերի քննության ընթացքում չի կարող կիրառվել հայցի ապահովման այնպիսի միջոց, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշման, դրանից բխող գործողությունների, ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կամ դրանից բխող այլ գործողությունների կամ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության արգելմանը, կասեցմանը կամ դադարեցմանը:»:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 91-րդ հոդվածում առաջարկվող լրացման համաձայն՝

«2.1. «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքով կարգավորվող իրավահարաբերություններից բխող, այդ թվում՝ օտարվող կամ օտարված գույքի կամ դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վերաբերյալ վեճերով չի կարող կիրառվել հայցի ապահովման այնպիսի միջոց, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահ ճանաչելու

վերաբերյալ Կառավարության որոշման, ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կամ դրանից բխող այլ գործողությունների կամ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության կասեցմանը կամ խոչընդոտմանը»:

Գտնում ենք, որ առաջարկվող իրավակարգավորումները խիստ խնդրահարույց են և ոչ իրավաչափ, քանի որ ամբողջությամբ բովանդակագրվում են անձի իրավական պաշտպանության արդյունավետ միջոցի իրավունքը իր իրավունքների պաշտպանության որևէ գործընթաց իրականացնելիս՝ բացառելով որևէ միջանկյալ պաշտպանության միջոց օգտագործելու հնարավորությունը և այսպիսով իմաստագրվելով տվյալ դատական գործընթացը անձի իրավունքների վերականգնման տեսանկյունից: Նշված բացարձակ արգելքները, որոնք նաև ենթադրում են քաղաքացիական գործի քննության կասեցման արգելք՝ վարչական ընթացակարգով հանրային գերակա շահի վերաբերյալ որոշման վիճարկման հիմքով, ակնհայտորեն հանգեցնելու են անձի դատական պաշտպանության և արդար դատաքննության իրավունքների անհամաչափ սահմանափակմանը՝ իմաստագրվելով քաղաքացու կողմից իր իրավունքների պաշտպանությանն ուղղված որևէ դատական գործընթացի նախաձեռնումը, ինչպես նաև հանգեցնելու են դատական իշխանության լիազորություններին ուղղակի միջամտությանը:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքով առաջարկվում է ուղղակիորեն արգելել օտարվող կամ օտարված գույքի կամ դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վերաբերյալ վեճերով այնպիսի հայցի ապահովման միջոցի կիրառումը, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության կասեցմանը կամ խոչընդոտմանը: Նշվածից բխում է, որ եթե անձը վիճարկի իր գույքի նկատմամբ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցումը՝ լիազոր մարմնի կողմից տրված տեղեկանքի ոչ իրավաչափության հիմքով, ապացուցելով ձեռքբերողի կողմից նախնական ընթացակարգերի և ժամկետների խախտումը, ուստիս իր սեփականության մասով բոլոր իրավական փաստաթղթերի ուժը կորցրած լինելու հանգամանքը, իր օգտին կայացված դատական ակտի կատարումը ճնշող մեծամասնության դեպքերում դառնալու է անհնարին՝ հայցի ապահովման միջոցի կիրառման բացարձակ արգելքի հետևանքով: Ձեռքբերողը, վերոգրյալ օրենսդրական կարգավորման ուժով, ունենալու է սեփականատիրոջ գույքը քանդելու/ոչնչացնելու անխափան հնարավորություն, քանի որ դրա արգելմանն ուղղված որևէ ապահովման միջոցի կիրառումը հանգեցնելու է գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության կասեցմանը կամ խոչընդոտմանը:

Այս դրույթին վերաբերելի են նաև թիվ 12 առաջարկության հիմնավորումները և փաստարկները: Միջանկյալ պաշտպանության միջոցների կիրառման սահմանափակումը սուր քննադատության է արժանացել նաև ԵԽ Վենետիկի հանձնաժողովի կողմից CDL-AD(2025)012 կարծիքի շրջանակներում (թիվ 80 պարբերություն):

- Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք Նախագծից բացառել Օրենքի 13-րդ հոդվածը լրացնող 1.1.-ին մասը, ինչպես նաև նույնաբովանդակ իրավակարգավորումները հարակից օրենքների նախագծերում:

14. Օրենքի 13-րդ հոդվածը լրացվում է 2-րդ մասով,

2. Եթե դատարանի՝ սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված հայցի քննության արդյունքում կայացված՝ օրինական ուժի մեջ մտած վճռով արձանագրվել է, որ. ա) ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ հանձնած փոխհատուցման ենթակա գումարը համարժեք կամ ավելի է դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցման ենթակա գումարից, ապա դատարանի վճռով սահմանված փոխհատուցման չափը համարվում է համարժեք փոխհատուցում, և ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ վճարված ու դատարանի վճռով սահմանված փոխհատուցման չափը գերազանցող գումարը վճիռը կատարելուց հետո ձեռքբերողի պահանջով ենթակա է վերադարձման ձեռքբերողին, իսկ եթե փոխհատուցման ենթակա գումարի տարբերությունը բխում է գույքի գնահատված արժեքների տարբերությունից, ապա այդ տարբերությունը ձեռքբերողին հատուցվում է գույքի արժեքն առավել բարձր գնահատած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին:

Վերոգրյալ կարգավորումը ակնհայտ հետընթաց է գործող Օրենքի համեմատությամբ, քանի որ փոխհատուցման գնի վիճարկման արդյունքում բացասական արդյունքի հասնելու դեպքում, քաղաքացին զրկվում է սկզբնական փոխհատուցման ամբողջական գումարից, նկատի ունենալով, որ փոխհատուցման գերազանցող մասը վերադարձվում է ձեռքբերողին: Այս իրավակարգավորումը ակնհայտորեն ունի պատժողական բնույթ և հետապնդում է քաղաքացու կողմից իր իրավունքների պաշտպանության, որևէ իրավական վիճարկման գործընթաց նախաձեռնելը կանխարգելելու նպատակ: Նշված իրավակարգավորումը հակասում է նաև Վենետիկի հանձնաժողովի կողմից արձանագրված սկզբունքներին, որոնք ենթադրում են, որ որևէ իրավունքի պաշտպանության գործընթաց նախաձեռնելու քաղաքացու իրավունքը չպետք է պատժիչ բնույթի գործողությունների կամ հետևանքների հանգեցնի: Իսկ գույքի արժեքն առավել բարձր գնահատած գնահատողի քաղաքացիական պատասխանատվության ապահովագրության հաշվին փոխհատուցման ենթակա գումարի տարբերությունը

ստանալու ձեռքբերողի իրավունքի սահմանումը հստակորեն հետապնդում է օտարման ենթակա գույքերի ցածր արժեքով գնահատելու պրակտիկան խթանելու նպատակ: Նման կարգավորման պայմաններում գնահատողները հակված կլինեն շուկայական արժեքից ցածր գնահատելու օտարման գոտում ընդգրկված գույքերը՝ հետագայում հնարավոր առավել ցածր արժեքով գնահատումների դեպքում իրենց ապահովագրելու նպատակով: Ելնելով վերոգրյալից.

- Առաջարկում ենք Նախագծից բացառել թե՛ դեպոզիտ վճարված ու դատարանի վճռով սահմանված փոխհատուցման չափը գերազանցող գումարը վերադարձնելու հնարավորությունը և թե՛ գնահատողի ապահովագրության հաշվին գույքի գնահատման արժեքների տարբերությունը ձեռքբերողի կողմից ստանալու իրավունքը սահմանող կարգավորումը:

15. Նախագծով Օրենքի 7-րդ հոդվածով մանրամասնեցվում են օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու պայմանները: Թեև պայմանները ներառում են դրույթ, ըստ որի՝ օտարման հիմք դիտարկվող հանրային շահը պետք է գերակայի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից, սակայն առավել հստակեցված չլինելու պարագայում այն որևէ հավելյալ արժեք չի հաղորդում արդեն իսկ գործող կարգավորումներին՝ իրավակիրառ պրակտիկայում վերածվելով լայնորեն կիրառվող հռչակագրային դրույթի:

Նույն հոդվածի շրջանակներում սահմանվում է, որ եթե ձեռքբերողը պետությունը չէ, ապա գերակա շահ ճանաչելու մասին Կառավարության որոշման մեջ նշվում են որպես ձեռքբերող այլ սուբյեկտ հանդես գալու հիմնավորումները: Թեև այս կարգավորումը ողջունելի է, սակայն խիստ անբավարար է, քանի որ անհրաժեշտ է առավել համակարգային մոտեցում ցուցաբերել ձեռքբերողի ընտրության, սահմանված չափանիշներին վերջինիս համապատասխանության ստուգման և ընտրությունը հիմնավորելու հարցին՝ մշակելով այս գործընթացը սկսելու և իրականացնելու ամբողջական կառուցակարգ: Այս կառուցակարգը պետք է ենթադրի գործընթացների վաղ փուլերում սեփականատերերի, ինչպես նաև՝ կենսագործունեության միջավայրի փոփոխության առումով շահագրգիռ հասարակության ներկայացուցիչների մասնակցություն, ձեռքբերողների նախկին գործունեության ստուգում (due diligence) և դրա թափանցիկության ապահովում, ձեռքբերողների կողմից պետությանը ներկայացվող ֆինանսական երաշխիքների վերաբերյալ տեղեկատվության հրապարակայնություն և այլ անհրաժեշտ ընթացակարգեր:

Հակառակ դեպքում առաջարկվող կարգավորումը իրավակիրառ պրակտիկայում կարող է վերածվել զուտ ֆորմալ ձևակերպումների զետեղմանը կառավարության որոշումների

տեքստում առանց նախնական, թափանցիկ և բովանդակային գործընթացների ապահովման (այս մասով մանրամասն հիմնավորումներ են ներկայացված ԹԻՀԿ-ի կողմից 2024թ. իրականացված «Հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման վերաբերյալ օրենսդրության խնդիրները» վերլուծությամբ / <https://www.transparency.am/hy/publication/pdf/382/11601/>): Ելնելով վերոգրյալից.

- Առաջարկում ենք վերանայել ամբողջ Նախագիծը վերոնշյալ սկզբունքների իրացումն ապահովելու նպատակով:

Բացի այդ, հաշվի առնելով Նախագծերով առաջարկվող փոփոխությունների ծավալը և կարգավորումների հանրային նշանակությունը՝ առաջարկում ենք իրականացնել հանրային քննարկումներ բոլոր շահագրգիռ կողմերի, քաղաքացիական հասարակության ներգրավմամբ նախագծերի հետագա լրամշակման նպատակով:

Իրավունքի զարգացման և պաշտպանության հիմնադրամ

Թրանսփարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիան կենտրոն