**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**««ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ ««ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

**1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը և նպատակը**

Իրավական ակտերի նախագծերի ընդունումը բխում է պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման գործընթացի օրենսդրական կանոնակարգման անհրաժեշտությունից։

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

ՀՀ ՏԿԵՆ պետական գույքի կառավարման կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե) տնօրինությանն են հանձնված օտարման կամ հետագա կառավարման համար նախատեսված կառուցապատված հողամասերի օպտիմալացման արդյունքում առանձնացված՝ չկառուցապատված հողամասեր, որոնց գծով, Կոմիտեն, համապատասխան լիազորություններ չունենալու պատճառով, չէր կարողանում իրականացնել արդյունավետ կառավարում, այդ թվում՝ նաև օտարում։ Արդյունքում, ըստ էության, հողամասերի հանրային օգտակարության բարձրացման կամ տնտեսական շրջանառության մեջ դնելու ուղղությամբ քայլեր չեն կարողանում իրականացվել։

Վերոնշյալ գործընթացը կանոնակարգելու համար համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ կատարվեցին Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում (այսուհետ՝ Օրենսգիրք) և հարակից օրենքներում։ Այլ կերպ.

Համաձայն Օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի՝ պետության սեփականությանը պատկանող հողամասերի (այդ թվում՝ կառուցապատված) մասնավորեցումն ու օտարումն իրականացնում է Կոմիտեն «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) համաձայն։

**1.2. Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները**

Համաձայն «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի 9-րդ հոդվածի՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման դեպքերում (բացառությամբ պետական կամ համայնքային չկառուցապատված հողերի օտարման դեպքերի) գնահատումը պարտադիր է։ Մինչդեռ համաձայն «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» օրենքի 6-րդ հոդվածի՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգով հաշվարկված գները հիմք են պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու)՝ վաճառքի կամ մեկնարկային նվազագույն գների հաշվարկման համար, ինչպես նաև համաձայն Հարկային օրենսգրքի 228-րդ հոդվածի՝ 1-ին մասի՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա են համարվում անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքով սահմանված կարգով գնահատված՝ հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և (կամ) դրանց բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքները:

Նշված իրավակարգավորումների վերլուծությունը թույլ է տալիս ենթադրել, որ անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը և մոտարկված կադաստրային արժեքը համարժեք են և օրենսդրի համար հիմք՝ անշարժ գույքի իրական արժեքը սահմանելու համար։ Ընդ որում որոշ դեպքերում պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման 47 տոկոս դեպքերում մոտարկված կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է քան շուկայական գնահատված արժեքը (ցանկը կից ներկայացված է)։

Միաժամանակ հարկ ենք համարում նշել, որ պետական անշարժ գույքի օտարման գործընթացն էականորեն դանդաղում է և առաջանում են մի շարք ընթացակարգային և ֆինանսական խնդիրներ կապված գույքը շուկայական գնահատման ներկայացնելու հետ, մասնավորապես.

- շուկայական գնահատման ներկայացված գույքի զգալի մասի դեպքում գնահատման հաշվետվությունները ստացվում են երեքից վեց ամիս հետո, կապված գնահատման աշխատանքների ծավալի և ծանրաբեռնվածության հետ, ինչի արդյունքում էլ ավելանում է վարչական քաշքշուկը, որոշ դեպքերում պոտենցիալ գնորդների մոտ գույքը կորցնում է իր հետաքրքրությունը և դուրս է մնում շուկայում առկա մրցակցության դաշտից,

- շուկայական գնահատման գործընթացի երկարաձգմանը զուգահեռ էականորեն ձգձգվում է անշարժ գույքը օտարման նախատեսելու և բուն օտարման մասին պայմանագիր կնքելու միջև ընկած ժամանակահատվածը որոշ դեպքերում մեկ տարուց ավել, ինչն էլ գույքի պահպանության և մաշվածության տեսանկյունից ոչ շահավետ է պետության համար,

- շուկայական գնահատման գործընթացում շատ են չարաշահումներն, թերություններն ու անճշտությունները, ինչի մասին վկայում են 2018-2022թթ ընթացքում գույքի գնահատման գործընթացում առկա չարաշահումների հիմքով հարուցված 34 քրեական վարույթները։

Ընդ որում, պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի վաճառքի մեկնարկային գների որոշման հիմքում մոտարկված կադաստրային արժեքը դնելով ոչ միայն կբարձրանա գործընթացի օպերատիվությունը, այլ նաև կտնտեսվեն գնահատման համար ցախսվող միջոցները, «Գույքի գնահատման և աճուրդ կենտրոն» ՊՈԱԿ-ին տրամադրվող դրամաշնորհների 3.1 տոկոսը 14 000 385 դրամ նախատեսված է պետությանը սեփականության իրավունքով պատկանող գույքի գնահատման համար:

Միաժամանակ հարկ ենք համարում նշել, որ պետական գույքի օտարման վերջնական գինն որոշվում է սակարկություննրի արդյունքում առաջարկ-պահանջարկի հիման վրա և շատ դեպքերում ավելի բարձր է քան մեկնարկային գինը։ Ավելին օտարման փորձը ցույց է տալիս որ մեկնարկային գինը առավել գրավիչ լինելու դեքում ստեղծվում է բարձր մրցակցային միջավայր և արդյունքում գույքն օտարվում է առավել բարձր գնով։ Ինչ վերաբերում է գործարար-ներդրումային ծրագրի հիման վրա պետական գույքի ուղղակի վաճառքի դեպքերին, ապա գույքի ձեռքբերման արժեքի բեռի թեթևացումը նպաստում է խոշոր ներդրումների իրականացման, ինչն էլ իր հերթին ազդում է նաև պետական բյուջեի հարկային եկամուտների աճին։

Վերոնշյալ հիմքով, ինչպես նաև տարամեկնաբանություններից խուսափելու և միասնական իրավակարգավորումներ ապահովելու նպատակով անհրաժեշտություն է առաջացել կատարել հետևյալ փոփոխությունները.

«Գույքի գնահատման գործունեության մասին» 2005 թվականի նոյեմբերի 26-ի ՀՕ-189-Ն օրենքի այսուհետ՝ Օրենք 9-րդ հոդվածի՝ 1-ին մասի 1-ին կետում « բացառությամբ պետական կամ համայնքային չկառուցապատված հողերի օտարման դեպքերի.» բառերը փոխարինել «բացառությամբ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող չկառուցապատված հողերի և պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման դեպքերի» բառերով։

«Պետական գույքի կառավարման մասին» 2014 թվականի նոյեմբերի 20-ի ՀՕ-158-Ն օրենքի այսուհետ՝ Օրենք 21-րդ հոդվածի 2-րդ մասը փոփոխել հետևյալ ձևակերպմամբ. «2. Պետական գույքի օտարման ժամանակ գույքի վաճառքի գինը հաշվարկվում է՝ ելնելով գույքի գնահատված արժեքից` Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատված կարգով: Սույն օրենքի 22-րդ հոդվածի 3-րդ մասի 3-րդ կետով և 24-րդ հոդվածով նախատեսված դեպքերում պետական գույքի վաճառքի գինը կարող է սահմանվել պետական գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի չափով։»։

Օրենքի 24-րդ հոդվածի 1-ին մասը փոփոխել հետևյալ ձևակերպմամբ. «1. Օտարման ենթակա պետական գույքի գնահատումն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան` Հայաստանի Հանրապետության կառավարության հաստատված կարգով (բացառությամբ՝ պետական անշարժ գույքի)։»։

**2. Ակնկալվող արդյունքը**

Իրավական ակտերի նախագծերի ընդունմամբ կկրճատվեն օտարման գործընթացի ժամկետները, կբարձրանա պետական գույքի օտարման գործընթացի օպերատիվությունը, կկրճատվի լրացուցիչ վարչարարությունը և կտնտեսվեն պետական միջոցները։ Կվերանան իրավական անճշտությունները, կանոնակարգվեն պետական սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման բնագավառում առաջացող իրավահարաբերությունները։

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

Նախագիծը մշակվել է ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեի կողմից:

**4. Լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների անհրաժեշտությունը և պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում սպասվելիք փոփոխությունները.**

««Գույքի գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին և ««Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին»» օրենքների նախագծերի ընդունման կապակցությամբ լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների անհրաժեշտությունը բացակայում է: ՀՀ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմնի բյուջեի ծախսերի և եկամուտների ավելացում կամ նվազեցում չի նախատեսվում:

**5. «Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ. Հայաստանի վերափոխման ռազմավարություն 2050, Կառավարության 2021-2026թթ. ծրագիր, ոլորտային և/կամ այլ ռազմավարություններ».**

Օրենքների նախագծերը բխում են ՀՀ կառավարության հնգամյա ծրագրի 6.7 «Պետական գույքի արդյունավետ կառավարում» բաժնում ամրագրված կառավարության ստանձնած հանձնառություններից։

Ցանկ 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N | Գույքի հասցե | Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը | Անշարժ գույքի կադաստրային արժեք | Շեղում/ՀՀ դրամ/ | Շեղում/տոկոս/ |  |
| 1 | ՀՀ Արարատի մարզ, ք. Վեդի, Կասյան փողոց 1 շինություններ | 49,296,000 | 33,316,723 | 15,979,277 | 48.0% |  |
| 2 | ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Ծաղկաձոր, Տանձաղբյուրի փողոց թիվ 34/1 | 7,204,568,800 | 3,842,258,347 | 3,362,310,453 | 87.5% |  |
| 3 | ք. Երևան, Տիտոգրադյան 133/2 | 84,014,000 | 176,285,559 | - 92,271,559 | -52.3% |  |
| 4 | ք. Երևան, Նորքի Այգիներ 180 | 1,420,275,000 | 1,420,055,082 | 219,918 | 0.0% |  |
| 5 | ՀՀ Շիրակի մարզ, ք. Գյումրի, Շչեդրին 5/3 | 23,300,000 | 39,853,735 | - 16,553,735 | -41.5% |  |
| 6 | ՀՀ Տավուշի մարզ, համայնք Այրում, գ. Բագրատաշեն 3-րդ փող. թիվ 31 | 3,343,000 | 17,031,768 | - 13,688,768 | -80.4% |  |
| 7 | ք. Երևան Աճառյան փող. 2-րդ նրբանցք, թիվ 2/3 | 318,135,000 | 1,847,122,137 | - 1,528,987,137 | -82.8% |  |
| 8 | ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Աբովյան, Արզնու խճ. 44 | 801,465,000 | 1,534,193,904 | - 732,728,904 | -47.8% |  |
| 9 | ք. Երևան, Արաբկիր, Օրբելու փողոց 23 | 8,267,066,000 | 7,589,987,480 | 677,078,520 | 8.9% |  |
| 10 | Ք. Երևան Մոսկովյան փող. թիվ 37 | 113,790,000 | 139,770,164 | - 25,980,164 | -18.6% |  |
| 11 | ք. Երևան, Կոմիտասի պողոտա 29 | 2,207,670,000 | 1,618,971,982 | 588,698,018 | 36.4% |  |
| 12 | Թբիլիսյան խճուղի 3/14 շենքի թիվ 7 | 2,093,000 | 1,294,083 | 798,917 | 61.7% |  |
| 13 | ՀՀ Լոռու մարզ, ք. Վանաձոր Բուսաբանական փողոց 18 | 15,020,000 | 28,559,647 | - 13,539,647 | -47.4% |  |
| 14 | Հ Արագածոտնի մարզ, ք.Ապարան, Գ. Նժդեհի փողոց 13 շենք, 33 բնակարան | 7,264,000 | 3,951,889 | 3,312,111 | 83.8% |  |
| 15 | Ք. Երևան, Քանաքեռ-Զեյթուն, Պ. Սևակի փողոց 5/1 | 2,592,490,000 | 1,622,738,201 | 969,751,799 | 59.8% |  |
|  | **Միջին շեղում** | | | | **1.0%** |  |
|  | **Ընդհանուր գնահատումների թիվ՝** | | | | **15** |  |
|  | **որից՝ շուկայական գնահատված գինը ցածր է կադաստրային գնից՝ թվով** | | | | **7** | **47%** |
|  | **շուկայական գնահատված գինը բարձր է կադաստրային գնից՝ թվով** | | | | **7** | **47%** |