



ՀՔԱ ՎԱՆԱԶՈՐԻ ԳՐԱՍԵՆՑԱԿԻ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ «ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ և ՀԱՐԱԿԻՑ ՕՐԵՆՔՆԵՐՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ և ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՑԱԼ

ՀՀ արդարադատության նախարարության կողմից մշակվել են ««Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ 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» և ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» օրենքների նախագծերը (այսուհետ՝ Նախագծեր): Նախագծերը 2025 թվականի հունվարի 22-ին ներկայացվել էին «Ժողովրդավարություն՝ իրավունքի միջոցով» եվրոպական հանձնաժողովին (այսուհետ՝ Վենտիկի հանձնաժողով)՝ կարծիքի: 2025 թվականի մարտի 19-ին Վենտիկի հանձնաժողովը հրապարակեց Նախագծերի վերաբերյալ կարծիքը¹:

ՎԵՆԵՏԻԿԻ ՀԱՆՁՆԱԺՈՂՈՎԻ ԴԻՏԱՐԿՈՒՄՆԵՐԸ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՑԱԼ

1.1 Կառավարության կողմից օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու մեթոդաբանության սահմանումը

««Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի (այսուհետ նաև՝ Նախագիծ) 1-ին հոդվածով նախատեսվում է ««Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 7-րդ հոդվածի 1-ին մասում «ճանաչելու դեպքում» բառերից հետո լրացնել հետևյալ խմբագրությամբ նախադասությամբ.

¹ <https://www.coe.int/en/web/venice-commission/-/cdl-ad-2025-012-e?p1backurl=%2Fen%2Fweb%2Fvenice-commission%2Fdocuments%3Fq%3D>



«Կառավարությունը կարող է սահմանել օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու և հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումների կայացման մեթոդաբանություն:»

Նշենք, որ Նախագծերին կից չի հրապարակվել և Հանձնաժողովին ներկայացվել Կառավարության կողմից մշակված կամ մշակվելիք մեթոդաբանությունը:

Վենետիկի հանձնաժողովը նախ անդրադարձել է Կառավարության կողմից նման մեթոդաբանության սահմանման իրավասությանը՝ արձանագրելով խնդիրներ կապված օրինականության սկզբունքի հետ: Մասնավորապես, Վենետիկի հանձնաժողովը նշել է, որ փոփոխված օրենքը Կառավարությանը վերապահում է թե՛ մեթոդաբանություն սահմանելու իրավասություն, թե երբ է օտարումը ծառայում գերակա հանրային շահին, թե՛ իրավասություն ընդունելու որոշումներ, որոնք պաշտոնապես ճանաչում են այդպիսի շահը: Հանձնաժողովը նախկինում էլ կասկածներ է հայտնել Կառավարությանն օտարման կարևորագույն չափանիշները վստահելու վերաբերյալ: Ավելին, քանի որ Հանձնաժողովը չի ուսումնասիրել առաջարկվող մեթոդաբանությունը, չի կարող որոշել, թե արդյոք այն ներառում է այնպիսի կարևոր կարգավորումներ, որոնք պետք է ամրագրվեն խորհրդարանական օրենսդրությամբ:

Կարծիքի 46-րդ կետի համաձայն. «46. Ավելին, փոփոխված օրենքի 7-րդ հոդվածը սահմանում է, որ կառավարությունը «կարող է» սահմանել հանրության գերակա շահի որոշման մեթոդաբանությունը, ինչը նրան տալիս է հայեցողական իրավասություն ամբողջովին հրաժարվելու նման մեթոդաբանություն ընդունելուց: Այդ իրավասությունը վերապահված է Խորհրդարանին, և չպետք է թողնվի գործադիրի հայեցողությանը՝ որոշելու, արդյոք նման մեթոդաբանություն սահմանել, թե ոչ:

Վենետիկի հանձնաժողովը նշել է, որ «մեթոդաբանություն» տերմինն այս համատեքստում բավականին անորոշ և ոչ ճշգրիտ է, ինչը մտավախություն է առաջացնում, որ այն կարող է պարունակել օրենսդրական ակտերով կարգավորվող էական կարգավորումներ: Թեև մեթոդաբանությունն իսկապես անհրաժեշտ է բացահայտելու «հանրության գերակա շահերը», որոնք կարող են արդարացնել օտարումը, Հանձնաժողովը գտնում է, որ դրա սահմանումը պետք է ընկնի ոչ թե Կառավարության, այլ Խորհրդարանի



իրավասության ներքո: Այս տեսակետը հաստատվում է Հայաստանի Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ մասով և Մարդու իրավունքների եվրոպական կոնվենցիայի թիվ 1 Արձանագրության 1-ին հոդվածով, որոնք միասին պահանջում են հստակ իրավական հիմք՝ սեփականության խաղաղ օգտագործմանը պետական իշխանության ցանկացած միջամտության համար, սկզբունք, որը նաև արտացոլված է «Թունյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի» գործով ՄԻԵԴ կայացրած վճռում: Հանձնաժողովը գտել է, որ գերակա հանրային շահի առկայությունը որոշելու մեթոդաբանության հիմնական տարրերը պետք է բացահայտորեն և ամրագրվեն օրենքում՝ տեխնիկական ասպեկտների ընդունումը թողնելով կառավարությանը:

ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն՝ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ»: Մեր կարծիքով, հանրության գերակա շահի առկայությունը որոշելու մեթոդաբանությունը ևս ներառվում է «օրենքով սահմանված կարգ» եզրույթի մեջ: Հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշումների կայացման, գերակա շահի առկայությունը որոշելու մեթոդաբանության բացակայությունը հանգեցրել և հանգեցնում է սեփականատերերի համար ոչ կանխատեսելի և ոչ միատեսակ մեկնաբանության: Համաձայնելով Վենետիկի հանձնաժողովի վերը նշված դիտարկումներին՝ առաջարկում ենք գերակա շահի առկայությունը որոշելու մեթոդաբանությունը սահմանել օրենքի Նախագծով և ոչ թե Կառավարության որոշմամբ և հրապարակել Նախագծերին կից՝ օրենսդրական փոփոխությունները ամբողջությամբ ուսումնասիրելու և դիտարկումներ ներկայացնելու նպատակով:

Վենետիկի հանձնաժողովը անդրադարձել է նաև գույքի գնահատման մեթոդաբանության որոշմանը՝ նպատակահարմար համարելով, որ գույքի գնահատման մեթոդաբանությունը որոշի ոչ թե Կառավարությունը, այլ Խորհրդարանը և ներառի շուկայական գնի հաշվարկման հիմնական սկզբունքները՝ այդպիսով ապահովելով ավելի ամուր երաշխիքներ հնարավոր շահերի բախումից խուսափելու համար:

1.2 Համաչափության և արդարացի փոխհատուցման սկզբունքը



1.2.1 օտարման պայմանագրի նախագծի վերաբերյալ առարկություններ ներկայացնելու ժամկետը

Նախագծով նախատեսվում է Օրենքի 10-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանել երկշաբաթյա ժամկետ օտարվող սեփականության սեփականատերի կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների կողմից գրավոր և հիմնավորված առարկություններ կամ առաջարկություններ ներկայացնելու օտարման պայմանագրի նախագծի վերաբերյալ:

Վենետիկի հանձնաժողովը գտնել է, որ օտարման պայմանագրի նախագծի վերաբերյալ գրավոր, պատճառաբանված առարկությունների կամ առաջարկների ներկայացման երկշաբաթյա ժամկետը անհարկի կարճ է: Այս սահմանափակ ժամկետը կարող է օտարված կողմին բավարար ժամանակ չտալ պայմանագրի նախագիծը մանրակրկիտ ուսումնասիրելու և, անհրաժեշտության դեպքում, իրավաբանական կամ փորձագիտական խորհրդատվություն ստանալու համար, օրինակ՝ իրավաբանից կամ անշարժ գույքի մասնագետից՝ հիմնավոր պատասխան ձևակերպելու համար:

1.2.2 Փոխհատուցման ենթակա գումարի ոչ լրիվ վճարումը նախքան սեփականության իրավունքի փոխանցումը

Նախագծով նախատեսվել է Օրենքի 12-րդ հոդվածում կատարել փոփոխություն՝ նախատեսելով, որ դատարանի կամ նոտարի դեպոզիտ հաշվին է վճարվում փոխհատուցման ենթակա գումարը և վերջինիս տասը տոկոսի չափով լրացուցիչ գումար, այսինքն վճարման ենթակա գումարից 20 տոկոսով պակաս չափով գումար:

Նշվածի կապակցությամբ Վենետիկի հանձնաժողովը նշել է, որ Հայաստանի Սահմանադրական դատարանի իրավասության մեջ է մտնում՝ որոշել, թե արդյոք այս համակարգը համապատասխանում է Հայաստանի Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ կետին, որը պահանջում է նախնական և համարժեք փոխհատուցում: Սա հատկապես տեղին է, քանի որ խնդրո համակարգը թույլ է տալիս հնարավորություն, որ փոխհատուցման մի մասը կարող է հատկացվել միայն այն բանից հետո, երբ գույքը ձեռք բերողին արդեն փոխանցվել է: Հանձնաժողովը, սակայն, պարզաբանում է, որ յուրաքանչյուր դեպքում



փոխհատուցման միայն մի մասի վճարումը պարտադիր չէ, որ բավարարի նախնական փոխհատուցման պահանջը: Պետք է գործի դրվի արդյունավետ մեխանիզմ, որը թույլ կտա բացառիկ մարտահրավերներ առաջացնել ցանկացած ակնհայտ անհամապատասխանության կամ ենթադրյալ անարդարության դեմ մինչև օտարման գործընթացի ավարտը:

1.2.3 Փորձագիտական գնահատում

Վենետիկի հանձնաժողովը առաջարկել է, որ գույքի գնահատման մեթոդաբանությունը որոշի Խորհրդարանը, այլ ոչ թե Կառավարությունը, և երաշխավորի, որ գույքի գնահատումն իրականացվի որակյալ մասնագետների կողմից՝ օգտագործելով հստակ, ստանդարտացված մեթոդաբանություն՝ անհամապատասխանությունները կանխելու համար, ինչպես նաև գույքի սեփականատերերին հասանելի դարձնել գնահատման այլընտրանքային մեխանիզմը: Բացի այդ, երեսուն տոկոսով ավելի բարձր փոխհատուցում պաշտպանել ցանկացած ամորտիզացիոն հաշվարկից կամ հարկումից:

Վենետիկի հանձնաժողովը գտել է, որ էական է, որ օտարված գույքի գնահատումը կամ փորձագիտական գնահատումն իրականացվի այդ ոլորտում մասնագիտացված փորձ ունեցող որակյալ մասնագետների կողմից:

Արդարության և թափանցիկության հետագա ամրապնդման համար իրավական դաշտը պետք է նախատեսի այլընտրանքային գնահատման հնարավորություն՝ ապահովելով, որ գույքի սեփականատերերին հասանելի լինի գնահատման մրցակցային գործընթացը, որը թույլ կտա ավելի հավասարակշռված և օբյեկտիվ որոշել փոխհատուցումը:

1.3 Իրավական պաշտպանության միջոց

1.3.1 Օտարման որոշման կասեցում

1. Վարչական դատավարության օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով նախատեսվել է, որ «Գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման իրավաչափությունը վիճարկելու վերաբերյալ դիմումը վարույթ ընդունելը չի կասեցնում գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման կատարումը՝ բացառությամբ սույն հոդվածի 2-րդ մասով սահմանված դեպքերի:



2. Գործը վարույթ ընդունելուց հետո վարչական դատարանը դիմողի միջնորդությամբ կամ իր նախաձեռնությամբ մինչև 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 միաժամանակ և՛ դիմողի, և՛ հանրության համար»:

Վենետիկի հանձնաժողովն նշել է, որ ՄԻԵԴ-ը տարբեր առիթներով ընդգծել է, որ սկզբունքորեն սեփականության անխոչընդոտ օգտագործմանը խոչընդոտող միջոցը չի կարող օրինական լինել մրցակցային վարույթի բացակայության դեպքում, որը համապատասխանում է կողմերի հավասարության սկզբունքին և հնարավորություն է տալիս վիճարկել ձեռնարկված միջոցը և ներկայացնել փաստարկներ փոխհատուցման չափի վերաբերյալ: Այս ընթացակարգային երաշխիքները, սկզբունքորեն, անհրաժեշտ են ապահովելու համար, որ համակարգի գործունեությունը և դրա ազդեցությունը անհատի սեփականության իրավունքների վրա կամայական կամ անկանխատեսելի չեն, բայց յուրաքանչյուր առանձին դեպքում արդար հավասարակշռություն են պահպանում «հանրային շահի» և անհատի իրավունքների պաշտպանության պահանջների միջև:

Փոփոխությունները սահմանում են հստակ տարբերակում Կառավարության՝ հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշման վիճարկման և փոխհատուցման որոշման մարտահրավերների միջև: Վենետիկի հանձնաժողովը հիշեցնում է, որ գործադիր և հանրային խնդիրներ կատարող այլ մարմինների ակտերի և որոշումների դատական վերանայման անհրաժեշտությունը համընդհանուր ճանաչված է, թեև ազգային պրակտիկան շատ բազմազան է: Վենետիկի հանձնաժողովը գտնում է, որ գործադիրի որոշման վերաբերյալ բողոքները, որոնք վերաբերում են գերակա հանրային շահին՝ դրա ողջամիտությանը, օրինականությանը կամ այլ առնչվող ասպեկտներին, որոշ դեպքերում դատական իշխանության կողմից պետք է կասեցնող ազդեցություն ապահովեն: Հակառակ դեպքում առկա է անհարկի անհավասարակշռություն ստեղծելու վտանգ, որը ձեռնադրում է հանրային շահին, հակառակ ընդհանուր սկզբունքին, որը թույլ է տալիս դատարաններին կասեցնել կառավարական միջոցները բողոքարկողի խնդրանքով, որը օրենքի



գերակայության ամենաուժեղ երաշխիքներից մեկն է:

ՄԻԵԴ-ը վճռել է, որ այն անձանց, որոնց վերաբերում է «սեփականության» միջամտող միջոցը, պետք է տրամադրվի ողջամիտ հնարավորություն՝ իրենց գործը ներկայացնելու պատասխանատու իշխանություններին՝ այդ միջոցներն արդյունավետ կերպով վիճարկելու նպատակով՝ անհրաժեշտության դեպքում վկայակոչելով դրանց ապօրինությունը կամ կամայական ու անհիմն վարքագիծը, մինչդեռ որևէ կասեցնող ազդեցության բացակայությունը կամ համապատասխան իրավական կարգավորումների անորոշությունը կարող են այս հնարավորությունը դարձնել պատրանքային:

Այս համատեքստում Հանձնաժողովը որոշել է, որ փոփոխված օրենքը փորձում է նախատեսել հանրության գերակա շահի առկայության վերաբերյալ գործադիրի որոշման դատական կասեցում այն դեպքերում, երբ կարող են առաջանալ «անդառնալի կամ սարսափելի հետևանքներ՝ ինչպես դիմողի, այնպես էլ հանրության համար»: Հանձնաժողովը, նկատել է, որ պահանջը, որ այդ հետևանքները պետք է առաջանան միաժամանակ և՛ դիմումատուի, և՛ հանրության համար, քիչ հավանական է, հաշվի առնելով, որ նրանց շահերը հաճախ տարբերվում են: Ըստ այդմ, նշել է, որ պետք է կասեցնող ազդեցություն տալ հանրության գերակա շահի սահմանման դեմ բողոքներին, երբ կամ դիմողը, կամ հանրությունը բախվում են «անվերադարձ կամ ծանր» հետևանքների, այլ ոչ թե պահանջել, որ երկուսն էլ միաժամանակ առկա լինեն:

ՀՔԱ ՎԱՆԱԶՈՐԻ ԳՐԱՍԵՆՑԱԿԻ ԴԻՏԱՐԿՈՒՄՆԵՐԸ՝ Ի ՀԱՎԵԼՈՒՄ ՎԵՆԵՏԻԿԻ

ՀԱՆՁՆԱԺՈՂՈՎԻ ԴԻՏԱՐԿՈՒՄՆԵՐԻ

2.1 Գույքի սեփականատերերի կրած վնասները

Թե՛ գործող օրենսդրությունը, թե՛ Նախագիծը չեն կարգավորում փոխատուցման հետ կապված կարևոր և Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի կողմից բազմիցս մատնանշված խնդրահարույց հարցերից մեկը՝ եկամտի միակ կամ հիմնական աղբյուրի կորստի, ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորստի և այլ վնասների հետ կապված հարցեր, որոնք կարող են չծածկվել անգամ գույքի շուկայական արժեքի 30 տոկոսից ավել գումար փոխհատուցելու պարագայում՝ ստեղծելով անհամաչափ



բեռ գույքի սեփականատերերի համար:

29.07.2021 - 20.08.2021թթ. Վարչապետի աշխատակազմի կողմից մշակվեց և շրջանառվեց «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագիծ², որը այդպես էլ չընդունվեց: Նախագծով որով առաջարկվում էր Օրենքի 11-րդ հոդվածը լրացնել հետևյալ բովանդակությամբ 1.1-րդ մասով.

«1.1. Այլ վնասները կարող են ներառել եկամտի միակ կամ հիմնական աղբյուրի կորուստը, ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը, ծախսերը, որոնք ծագել են որպես օտարման անմիջական և ողջամիտ արդյունք, տրանսպորտային և գործառնական ծախսերը, տեղափոխման ծախսերը, ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման ժամանակաշրջանի համար դրամական փոխհատուցումը՝ հարկային հայտարարագրի կամ պաշտոնապես սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հիման վրա, այլ կորուստներ կամ վնասներ:»:

Նշված Նախագիծն արտացոլումն էր Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի՝ ՀՀ դեմ կայացված վճիռներում մատնանշված փոխհատուցման թերի կարգավորումների: Մասնավորապես, Օսմանյանն ու Ամիրադյանն ընդդեմ ՀՀ ՄԻԵԴ 11.10.2018թ. կայացրած վճռում հաստատել է, որ դիմումատուները նշել են, որ որպես ընտանիք իրենք տնտեսապես կախված են եղել խնդրո առարկա հողից: Այս փաստարկը չի հերքվել պատասխանող Կառավարության կողմից: Հարկ է նշել, որ այս հիմնական հայեցակետը, մասնավորապես այն, որ օտարման հետևանքով դիմումատուները կորցրել են իրենց եկամտի հիմնական աղբյուրը, հաշվի չի առնվել ներպետական դատարանների կողմից՝ հատկացվող փոխհատուցման գումարի վերաբերյալ իրենց որոշումներում: Դատարանները որոշել են, որ անկախ հանգամանքներից, դիմումատուներին պետք է տրամադրվի փոխհատուցում, որի չափը որոշվել է օտարման ենթակա տարածքում գտնվող անշարժ գույքի գների հիման վրա: Նրանք չեն դիտարկել այն հարցը, թե արդյո՞ք տրամադրվող փոխհատուցումը կծածկի դիմումատուների՝ ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը, կամ արդյո՞ք այն բավարար էր, որպեսզի

² <https://www.e-draft.am/projects/3460/about>



նրանք ձեռք բերեն համարժեք հող այն տարածքում, որտեղ նրանք ապրում էին: 71. Ելնելով վերոնշյալից՝ Դատարանը գտնում է, որ դիմումատուները ստիպված են եղել առանձին ավելորդ բեռ կրել: Հետևաբար, վիճարկվող օտարումն իրականացվել է Կոնվենցիայի թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի խախտմամբ³:

Նախագծով առաջարկվող կարգավորումներով, երբ օտարվում է անձի սեփականությունը, ապա որպես փոխհատուցում վերջինիս վճարվում է օտարվող գույքի շուկայական արժեքից երեսուն տոկոս ավելի գումար: Այսինքն, անկախ այն հանգամանքից, թե օտարվող գույքը հանդիսանում է անձի հիմնական կամ միակ եկամտի աղբյուրը, սեփականատերը միևնույնն է փոխհատուցվում է միայն իր գույքի շուկայական արժեքից երեսուն տոկոս ավելի գումարով: Այս դեպքում հաշվի չի առնվում այն կարևոր հանգամանքը, որ տրված փոխհատուցումը չի ծածկում սեփականատիրոջ ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը: Մինչդեռ կարող են լինել այնպիսի իրավիճակներ, երբ տվյալ անշարժ գույքի շուկայական գինն արտահայտող փոխհատուցումը՝ նույնիսկ օրենքով սահմանված լրացուցիչ տոկոսի ավելացմամբ, չհամարվի բավարար փոխհատուցում՝ գույքից զրկվելու դիմաց:

Նախագծի հիմնավորմամբ⁴ նշվել է, որ «Նման իրավիճակ կարող է առաջանալ, մասնավորապես, այն դեպքում, երբ անձը զրկվում է իր եկամտի հիմնական, եթե ոչ միակ աղբյուրից, և առաջարկվող փոխհատուցումը չի համապատասխանում այդ կորստին: Սույն գործում դիմումատուները նշել են, որ որպես ընտանիք իրենք տնտեսապես կախված են եղել խնդրո առարկա հողից: Հարկ է նշել, որ այս հիմնական հայեցակետը, մասնավորապես այն, որ օտարման հետևանքով դիմումատուները կորցրել են իրենց եկամտի հիմնական աղբյուրը, հաշվի չի առնվել ներպետական դատարանների կողմից՝ հատկացվող փոխհատուցման գումարի վերաբերյալ իրենց որոշումներում: Դատարանները որոշել են, որ անկախ հանգամանքներից, դիմումատուներին պետք է տրամադրվի փոխհատուցում, որի չափը որոշվել է օտարման ենթակա տարածքում գտնվող անշարժ գույքի գների հիման վրա: Նրանք չեն դիտարկել այն հարցը, թե արդյոք տրամադրվող փոխհատուցումը կծածկի

³https://www.moj.am/storage/files/legal_acts/legal_acts_5421280439741_Case_of_Osmanyan_and_Amiraghyan_v._Armenia_ARM.pdf

⁴ <https://www.e-draft.am/projects/3460/about>



դիմումատուների՝ ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը, կամ արդյոք այն բավարար էր, որպեսզի նրանք ձեռք բերեն համարժեք հող այն տարածքում, որտեղ նրանք ապրում էին: Ելնելով վերոնշյալից՝ Եվրոպական դատարանը գտել է, որ դիմումատուները ստիպված են եղել առանձին ավելորդ բեռ կրել»: 2021 թվականի դրությամբ Եվրոպական դատարանը հրապարակել է ևս 7 նմանատիպ վճիռ՝ արձանագրելով, որ դիմումատուներին տրված փոխհատուցումը՝ ներառյալ գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը, համարժեք և բավարար չի եղել:

Նշենք, որ այս հարցի կապակցությամբ Վենետիկի հանձնաժողովը ևս դիտարկում էր կատարել՝ նշելով, որ Հայաստանում օտարման գործերի վերաբերյալ ՄԻԵԴ-ի նախադեպային իրավունքի համաձայն, էական է, որ օրենքը նախատեսի իրավիճակների քննարկման հնարավորություն, երբ օտարված գույքը զգալի եկամուտ է ստեղծում սեփականատիրոջ համար, ինչը հանգեցնում է օտարման հետևանքով եկամուտների զգալի կորստի:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ առաջարկում ենք ներկայումս շրջանառվող Նախագծում ևս ներառել փաստացի կրած կորստի և վնասի հետ կապված դրույթներ՝ ներառելով եկամտի միակ կամ հիմնական աղբյուրի կորուստը, ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը, ծախսերը, որոնք ծագել են որպես օտարման անմիջական և ողջամիտ արդյունք, տրանսպորտային և գործառնական ծախսերը, տեղափոխման ծախսերը, ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման ժամանակաշրջանի համար դրամական փոխհատուցումը՝ հարկային հայտարարագրի կամ պաշտոնապես սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հիման վրա, այլ կորուստներ կամ վնասներ»:

Հարկ է նշել, որ խնդրահարույց և Նախագծում կարգավորված չեն նաև այն դեպքերը, երբ հանրության գերակա շահ ճանաչված անշարժ գույքը ինքնակամ կառույց է: Նախագծով միայն նախատեսվում է Օրենքի 11-րդ հոդվածում 4-րդ մասի դ) կետի «գույքային իրավունքներով» բառերից հետո լրացնել հետևյալ խմբագրությամբ 4.1. մաս

«4.1. Օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը որոշելիս հաշվի չեն առնվում (չեն գնահատվում) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով



չհաշվառված ինքնակամ շենքերը կամ շինությունները:

Հարկ է հատկորեն ամրագրել, որ անշարժ գույքը իր մեջ ներառում է նաև սահմանված կարգով հաշվառված ինքնակամ կառույցները:

2.2 Գույքը գերակա հանրային շահ մի քանի անգամ ճանաչելը. Պետության մասնակցությունը և պատասխանատվությունը

Շրջանառված նախագծերը հիմնականում վերաբերում են օտարվող գույքերի սեփականատերերի կողմից հնարավոր բողոքարկումների և գործողությունների հետևանքով գերակա հանրային շահին առնչվող գործընթացների անխոչընդոտ կատարմանը, սակայն կարևոր է ոչ միայն քաղաքացիների, այլ նաև իրավահարաբերության մյուս մասնակիցների՝ կառուցապատողների, կառավարության կողմից չարաշահումների կանխումը և դրանց նպաստող դրույթների ամրագրումը: Ինքնին շատ կարևոր է հասարակության վստահությունը հանրային գերակա շահ ճանաչելու պրոցեսների հանդեպ: Ակներև է, որ հանրային վստայությանը չեն կարող նպաստել ՀՀ պրակտիկայում տեղի ունեցած այն դեպքերը, երբ սահմանված ժամկետներում նպատակի իրագործումը չի սկսվել իրավաբանական անձանց կողմից և Կառավարությունը, փորձելով շրջանցել նշված ժամկետները, նոր որոշումներ է կայացրել՝ այդ տարածքները կրկնակի ճանաչելով հանրային գերակա շահ:

Նշված պրակտիկան խիստ անընդունելի է: Պետությունը, հանձինս գործադիր իշխանության բարձրագույն մարմնի, կայացնելով գույքը գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին որոշում, անպայմանորեն պիտի պատասխանատվություն կրի նաև այդ որոշման ոչ միայն գույքն օտարողների, այլ նաև ձեռքբերողների կողմից պատշաճ կատարելու համար: Ըստ այդմ, կարևոր է պետության վերահսկողական լծակների կատարելագործումն ու օրենսդրությամբ սահմանումը հանրային գերակա շահի իրականացման ողջ ընթացքում՝ բացառելով այն դեպքերը, երբ ժամկետի ավարտից հետո կարող է կայացվել նույն գույքը գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին նոր որոշում:

Գործող օրենքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն. «Հանրության շահը չի կարող համարվել գերակա, եթե օտարման նպատակի իրագործումը չի սկսվելու հանրության



գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ յոթ տարվա ընթացքում»: Օրենքը, սակայն, չի կարգավորում պետության վերահսկողության հարցերը՝ կապված հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո մինչև յոթ տարին իրականացվող քայլերի և պատասխանատվության միջոցների հետ կապված:

Դժվար է չհամաձայնել, որ 7 տարի հետո իրագործումը չսկսած օտարման նպատակը չի կարող համարվել գերակա այն դեպքում անգամ, եթե Կառավարությունը ընդունի նոր որոշում: Բացի այդ, Պետության մասնակցությունը չի կարող սահմանափակվել միայն գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին որոշման ընդունմամբ:

Դրական ենք գնահատում Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքում հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով օտարվող սեփականության ձեռքբերողի կողմից օտարման նպատակի կենսագործման ժամկետները խախտելու հետ կապված պատասխանատվություն սահմանելը:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ առաջարկում ենք սահմանել,

1. Գույքը հանրային գերակա շահ կարող է ճանաչվել միայն մեկ անգամ:

2. Սահմանել օտարման նպատակի իրագործման նկատմամբ պետության վերահսկողության արդյունավետ մեխանիզմներ և ընթացակարգեր:

2.3 Վարչական դատարան դիմելու ժամկետները

«Վարչական դատավարության օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքով նախատեսվել են գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումը վիճարկելու նպատակով վարչական դատարան դիմելու ժամկետներ: Համաձայն 200.3-րդ հոդվածի. «Սույն գլխով նախատեսված գործերով ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք Վարչական դատարան կարող են դիմել գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում»:

Օրենքի 7-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն. «Հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուն հաջորդող յոթ օրվա ընթացքում պատշաճ ձևով ուղարկվում է օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող



սեփականության նկատմամբ պետական գրանցում ունեցող գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց»:

Այսպիսով, Նախագծով նախատեսվել է գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման բողոքարկման մեկամսյա ժամկետ, ընդ որում ժամկետի հաշվարկի մեկնարկը կապված է կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելու հետ: Ընդ որում, օտարվող գույքի սեփականատերերը ծանուցվում են 7 օրվա ընթացքում: Կարծում ենք, որ բողոքարկման ժամկետների հաշվարկը անհրաժեշտ է առկախել ոչ թե որոշման ուժի մեջ մտնելու հետ, այլ շահագրգիռ անձանց ծանուցման, քանի որ չի բացառվում, որ որոշումն ուղարկվի կամ շահագրգիռ անձի կողմից ստացվի 10 կամ ավելի օր անց:

Առաջարկում ենք Վարչական դատավարության օրենսգրքում նախատեսվող 200.3-րդ հոդվածը սահմանել հետևյալ խմբագրությամբ. «Սույն գլխով նախատեսված գործերով ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք Վարչական դատարան կարող են դիմել գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման մասին ծանուցվելուց հետո՝ մեկամսյա ժամկետում»:

2.4 Դատարանի կամ նոտարի դեպոզիտ հանձնվող գումարի չափը

«Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասում կատարվում է փոփոխություն, որով նախատեսվում է «1. Եթե օտարման պայմանագրի նախագիծն օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողներին ուղարկվելուց հետո՝ երեք ամսվա ընթացքում, օտարման պայմանագիր չի կնքվում, ապա ձեռքբերողը պարտավոր է մեկ ամսվա ընթացքում սեփականության օտարման դիմաց ոչ պակաս, քան սույն օրենքով սահմանված կարգով որոշված փոխհատուցման ենթակա գումարը **և դրա տասը տոկոսի չափով լրացուցիչ գումար** հանձնել դատարանի կամ նոտարի դեպոզիտ հաշիվ (այսուհետ՝ դեպոզիտ)՝ այդ մասին եռօրյա ժամկետում պատշաճ ձևով տեղեկացնելով օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և օտարվող սեփականության նկատմամբ ձեռքբերողին հայտնի գույքային իրավունքներ ունեցողներին: Փոխհատուցման գումարի չափի հաշվարկը պետք է կատարված լինի այն դեպոզիտ հանձնելուց ոչ շուտ, քան մեկ



շաբաթ առաջվա դրությամբ»:

Ինքնին անհասկանալի է, թե ինչու է դեպոզիտ վճարվում ոչ թե փոխատուցման օրենքով նախատեսված ամբողջ գումարը՝ սահմանված կարգով որոշված փոխհատուցման ենթակա գումարը և 30 տոկոս, այլ միայն 10 տոկոսը: Ակնհայտ է, որ պայմանագիր չկնքելը մեծամասամբ կարող է պայմանավորված լինել փոխհատուցման ենթակա գումարին գույքն օտարողի անհամաձայնությամբ՝ գույքը ցածր գնահատված լինելու պատճառաբանությամբ: Նման պայմաններում դեպոզիտ նախատեսված գումարից պակաս գումարի մուտքագրումը ինքնին անտրամաբանական է: ***Առաջարկում ենք սահմանել նոտարի կամ դատարանի դեպոզիտ օրենքով նախատեսված գումարի ամբողջական մուտքագրման պարտականություն:***

2.5 Հանրության գերակա շահերին առնչվող բոլոր տեսակի գործերով անվճար իրավաբանական օգնության տրամադրումը

Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման դեպքերում անձինք իրենց կամքից անկախ ներքաշվում են իրավական բարդ գործընթացների մեջ և հաճախ չեն ունենում հնարավորություն դիմել փաստաբանի օգնության՝ ***առաջարկում ենք հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարմանն առնչվող քաղաքացիական և վարչական գործերով անձանց իրավունքների պաշտպանությանը ներառել «Փաստաբանության մասին» օրենքի 41-րդ հոդվածում սահմանված անվճար իրավաբանական օգնություն նախատեսող դեպքերի շարքում:***