



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ

Օ

0010 ք. Երևան, Կառավարական տուն 1

№ 02/05.4/16791-2021

ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ ԴԵԿԱՎԱՐ-ԳԼԽԱՎՈՐ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐ
ՊԱՐՈՆ ԱՌՆԱԿ ԱՎԵՏԻՍՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Ավետիսյան

Համաձայն «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական օրենքի 66-րդ և 77-րդ հոդվածների՝ Ձեզ ենք ներկայացնում՝

1) «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (Պ-925-07.04.2021-ՏՏԳԲ-011/0) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները.

2) Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2021 թվականի ապրիլի 22-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից գեկուցող) նշանակելու մասին» N 424 - Ա որոշումը:



ԱՐՄԵՆ ԹՈՐՈՍՅԱՆ

Կատարող՝ Զ. Դավեյան

Հեռ. 515685

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-925-07.04.2021-ՏՏԳԲ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Օրենքի նախագծով առաջարկվում է պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վարձակալության համար սահմանել մինչև 49 տարի ժամկետ:

Նախագծի հիմնավորման համաձայն գյուղատնտեսական հողերի վարձակալությունը 25 տարի սահմանված լինելու դեպքում, գրավիչ չի դարձնում համայնքապետարանի առաջարկը, հատկապես երբ շատ հաճախ ավելի փոքր ժամկետ է սահմանվում, քան 25 տարին է:

Վերոգրյալի վերաբերյալ հայտնում ենք, որ օրենքի նախագծով առաջարկվող կարգավորումը չի լուծում հիմնավորման մեջ առաջ քաշված խնդիրը, քանի որ մինչև 49 տարի ժամկետով վարձակալության հնարավորություն ընձեռելու դեպքում էլ համայնքի ղեկավարը կարող է շատ փոքր ժամանակահատվածով վարձակալության տալ հողը:

Ինչ վերաբերում է ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ժամանակավոր օգտագործման համար նախատեսված ժամկետը 99 տարուց 49-ը դարձնելուն՝ հայտնում ենք, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 102-րդ հոդվածի 4-րդ կետով նախատեսված է ոչ գյուղատնտեսական նշանակության կառուցապատման համար տրամադրված հողամասը կամ դրա մասը երեք տարվա ընթացքում չօգտագործելը, եթե պայմանագրով նախատեսված չեն շինարարության ավարտի ավելի երկարատև ժամկետներ, հիմք է հանդիսանում հողամասի նկատմամբ իրավունքները հարկադիր կարգով դադարման համար:

Բացի նշվածը, նույնիսկ հողամասերի օտարման դեպքում՝ նաև խոշոր չափերի ներդրումների իրականացման դեպքերում, հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագրով պարտադիր ամրագրվում են կնքվող գործարքի հիմնական պայմանները: Կողմերը Հայաստանի Հանրապետության օրենքով պատասխանատվություն են կրում պայմանագրի պայմանների համար, և խախտման դեպքում կողմերից մեկին իրավունք է վերապահվում միակողմանի լուծելու պայմանագիրը:

Հարկ է նաև անդրադառնալ օրենքի նախագծի հիմնավորման մեջ կատարված պնդումներին, մասնավորապես՝ ՀՀ Կոտայքի մարզում իրականացված ոչ մասնա-

գիտական կարճաժամկետ ուսումնասիրությանը, որի վերաբերյալ հայտնում ենք, որ մինչև 99 տարի ժամկետով ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով տրամադրման դեպքերը մարզում եզակի են և տրվել են սահմանված վարձավճարի (հողի հարկի) դիմաց, իսկ հիմնականում դրանք հատկացվում են մինչև 50 տարի ժամկետով: Ուստի, առաջադրված նախագծով նախատեսված փոփոխություններից տարբերություն էական չէ: ՀՀ Կոտայքի մարզի համայնքներում վերջին 5 և ավել տարիների ընթացքում 99 տարով գործարքներ չեն իրականացվել:

Հարկ ենք համարում նշել նաև, որ նախագիծը չի բովանդակում հիմնավորման մեջ նշված ռիսկերը չեզոքացնելու համար անհրաժեշտ կարգավորումներ, այն է՝ հողամասերը նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու կամ համապատասխան ներդրումների կատարման ապահովմանն ուղղված կառուցակարգերի ստեղծում: Խորքային վերլուծություն չի կատարվել, և չեն քննարկվել նաև խնդրի լուծման հնարավոր այլ կարգավորումներ նախատեսելու հնարավորությունները, հակառակ դեպքում նույն խնդիրների առկայությամբ կատարվում է վարձակալության ժամկետի մեխանիկական փոփոխություն, ինչը հնարավորություն չի տալիս հասնելու օրենքի նախագծով նախատեսված խնդիրների լուծմանը:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ գտնում ենք, որ օրենքի նախագիծը այս տեսքով ընդունելի չէ և ունի լրացուցիչ հիմնավորման և լրամշակման կարիք:



**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱՊԵՏ
Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

N - Ա

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ՆԵՐԿԱՅԱՑՈՒՑԻՉ (ՀԱՐԱԿԻՑ ԶԵԿՈՒՑՈՂ) ՆՇԱՆԱԿԵԼՈՒ
Մ Ա Ս Ի Ն

Հիմք ընդունելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» սահմանադրական օրենքի 66-րդ հոդվածի 2-րդ մասը՝

Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարի տեղակալ Վաչե Տերտերյանին նշանակել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում «Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքում փոփոխություն կատարելու մասին» օրենքի նախագիծը (Պ-925-07.04.2021-ՏՏԳԲ-011/0) քննարկելիս Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ներկայացուցիչ (հարակից զեկուցող):

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՎԱՐՉԱՊԵՏ

Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

Երևան

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԸ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հոդված 1. Հայաստանի Հանրապետության 2001 թվականի մայիսի 2-ի ՀՕ-185 հողային օրենսգրքի 48-րդ հոդվածի 3-րդ մասը շարադրել նոր խմբագրությամբ.

«3. Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասը չի կարող հանձնվել վարձակալության 49 տարուց ավելի ժամկետով: Վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելու կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում վարձակալն ունի ձեռք բերման նախապատվության իրավունք ունի, բացառությամբ, եթե պայմանագիրը լուծվել է հողամասը ոչ նպատակային օգտագործելու կամ հրապարակային սակարկություններով վաճառելու դեպքերում:»:

Հոդված 2. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ՄԱՍԻՆ

1. Կարգավորման ենթակա ոլորտի կամ խնդրի նպատակը՝

ՀՀ Հողային օրենսգրքում նախատեսվում է կատարել փոփոխություն, մասնավորապես՝

Առաջարկվում է՝

1. Պետությանը կամ համայնքին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի վարձակալության համար սահմանել մինչև 49 տարի ժամկետ: Պետության եւ համայնքի կողմից վարձակալության հանձնած հողամասի վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելու կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում վարձակալն ունի ձեռք բերման նախապատվության իրավունք ունի, բացառությամբ, եթե պայմանագիրը լուծվել է հողամասը ոչ նպատակային օգտագործելու կամ հրապարակային սակարկություններով վաճառելու դեպքերում:

Ներկա իրավիճակը:

Հայաստանի Հանրապետության «Հողային օրենսգրքում» փոփոխություններ կատարելու մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի ընդունումը նպատակ ունի կարգավորել գյուղատնտեսական եւ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողատարածքների վարձակալության ժամկետները:

Այսպես, 2001թ.-ի մայիսի 2-ին ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից ընդունված նոր Հողային օրենսգրքում ամրագրել նոր կարգավորում, համաձայն որի, պետությանը եւ համայնքների սեփականության ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողատարածքների համար վարձակալության ժամկետը) սահմանվել է մինչև 99 տարի: Իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության համար՝ մինչև 25 տարի:

Չնայած օրենքով ամրագրված առավելագույն՝ մինչև 99 տարի ժամկետին, գործնականում բազմաթիվ են դեպքերը, երբ համայնքապատկան հողամասերը տրամադրվել են իրավական դրույթում ամրագրված առավելագույն ժամկետով՝ 99 տարով: Միայն մեկ մարզում (Կոտայք) իրականացված ոչ մասնագիտական կարճաժամկետ ուսումնասիրությունը ցույց է տվել, որ առավելագույն ժամկետի պայմանով տրված գրեթե բոլոր հողամասերում ոչ մի ներդրում չի կատարվել, ինչը մեծ վնաս է հասցրել եւ հասցնում ոչ միայն տվյալ համայնքին, համայնքի բյուջեին, այլ համայնքի բնակիչներին՝ զրկելով վերջիններիս առավել հարմարավետ միջավայրում ապրելուց: Խնդիրն առավել ընդգծված է դառնում հատկապես այն դեպքերում, երբ անբարեխիղճ վարձակալը ենթավարձակալությամբ տվյալ տարածքը հանձնում է մեկ այլ տնտեսվարողի/տնտեսվարողների՝ համայնքին հասցնելով կրկնակի վնաս եւ անհարմարություններ:

Չնայած վարձակալության գործող ընթացակարգի համաձայն՝ համայնքապետարանի եւ վարձակալի միջեւ կնքվում է երկկողմանի պայմանագիր, սակայն պայմանագրի պայմանները, մասնավորապես նշված ժամանակահատվածում ներդրումներ անելու եւ համայնքապետարանի բյուջե գույքահարկ վճարելու վերաբերյալ, գործնականում չեն կատարվում: Գործող հսկողական մեխանիզմների անկատարության պարագայում վարձակալության պայմանագրի երկարաժամկետությունը նպաստում է վարձակալի՝ պայմանագրով ստանձնած իր պարտականությունների չկատարմանը:

Բախվելով վերը նշված խնդիրների հետ, բնական է, միակ իրավական ճանապարհը պայմանագրի կետերի չեղարկման արդյունքում պայմանագիրը միակողմանի լուծումն է, սակայն դա երկարատեւ ու ծախսատար գործընթաց է. շատ համայնքներում առաջնահերթությունները բոլորովին այլ են, իսկ նյութական միջոցները՝ սուղ:

Այս փոփոխությունը կսահմանափակի 99 տարով վարձակալական հիմունքներով, համայնքապետական ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալությունը: Փոխարենն առաջարկում ենք մինչեւ 49 տարի կարգավորումը՝ երկկողմանի պայմանագրում որպես պարտադիր իրականացման կետ ամրագրելով կոնկրետ, ողջամիտ ժամկետներում ներդրումների իրականացումը: Այլապես 99 տարով որեւէ տարածք վարձակալելու նպատակը դառնում է անորոշ ու խիստ մտահոգիչ: Գործող նորմը չի բխում կամ չի կարգավորում նաեւ բիզնես կառավարելիությունը: Ավելին՝ սահմանափակում է պոտենցիալ ներդրողների շահերը: Առաջարկվող կարգավորմամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության ժամկետները հավասարեցվում են ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վարձակալության ժամկետների հետ, ինչը պայմանավորված է ժամանակակից գյուղատնտեսության ու անասնապահության առանձնահատկություններով: Ժամանակակից աշխարհում գյուղատնտեսությամբ զբաղվելը չի ենթադրում ավանդական անասնապահության կամ հողագործության գործիքներով աշխատանք: Մինչ շահույթ ստանալը կամ եկամուտի գեներացումը տեւական ժամանակ է անհրաժեշտ: Շատ հաճախ ջերմոցային տնտեսության, կաթիլային ոռոգման համակարգի ներդրման, տնկիների կամ նոր ցեղատեսակների ներկրման, դրանց բուծման համար նպաստավոր միջավայրի ստեղծման, նոր՝ գերժամանակակից տեխնոլոգիաներով հագեցած տնտեսություն ունենալու համար անհրաժեշտ են լինում տարիներ՝ շինարարական աշխատանքներ, ջրամատակարարման ու ջրահեռացման համակարգեր, արտերկրից ներմուծվող հատուկ պարագաներ եւ այլն: Հաշվի առնելով գործող կարգավորումը՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալությունը սահմանել մինչեւ 25 տարի, գրավիչ չի դարձնում համայնքապետարանի առաջարկը, հատկապես, երբ շատ հաճախ ավելի փոքր ժամկետ է սահմանվում, քան 25 տարին է: Սա նոր ներդրումների ու երկարատեւ գործունեության համար եւս մեկ երաշխիք է, որով հնարավոր կլինի շահագրգռել ներդրողներին եւ հասնել նրան, որ ՀՀ-ում անմշակ հող չմնա:

Միաժամանակ, նախագծով առաջարկվում է վարձակալի համար նախապատվության իրավունքի ձեռքբերման հստակեցում, այն է՝ վարձակալը վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելիս կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում ձեռք բերելիս ունի նախապատվության իրավունք, եթե կատարել է պայմանագրային պարտավորությունները: Ամրագրված ներդրումների վերաբերյալ կետը: Իրականում սա ամենակարեւոր հենման կետն է՝ հետագայում վարձակալության ժամկետը երկարացնելու կամ չեղարկելու համար, քանի որ բազմաթիվ են դեպքերը, երբ վարձակալը վարձակալած տարածքում պարզապես որեւէ աշխատանք չի իրականացնում, բայց պարբերաբար երկարացնում է վարձակալության ժամկետը:

Պակաս կարեւոր չէ առաջարկվող փոփոխությունները նաեւ ԵԱՏՄ երկրների փոխգործակցության համատեքստում, քանի որ կառույցին անդամակցող որոշ երկրներից հողային օրենսգրքերում ամրագրված են նույնպիսի կարգավորումներ: Առաջարկվող կարգավորումը

Հողային օրենսգրքում գյուղատնտեսական եւ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի վարձակալության ժամկետների վերանայման օրենսդրական փոփոխությունները հնարավորություն կտան հողային ռեսուրսներ տնօրինողներին (պետություն, համայնքապետարաններ) ավելի դյուրին դարձնել աճուրդի կազմակերպման գործընթացը կիրառելով միեւնույն ժամկետներն ու մեխանիզմները:

Անկալվող արդյունքը

Նախագծի ընդունումը հնարավորություն կընձեռի միեւնույն գործիքակազմի եւ ընթացակարգի միջոցով ու կիրառությամբ իրականացնել աճուրդներ՝ շահագրգռելով եւ ներգրավվելով առավել մեծ թվով մասնակիցների:

