

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ ՆԱԽԱԳԱՀ

պարոն ՀՈՎԻԿ ԱԲՐԱՀԱՄՅԱՆԻՆ

Հարգելի պարոն Աբրահամյան

Ձեզ ենք ներկայացնում Հայաստանի Հանրապետության կառավարության եզրակացությունը Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի պատգամավոր Լարիսա Ալավերդյանի՝ օրենսդրական նախաձեռնության կարգով ներկայացրած «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի վերաբերյալ:

1. Նախագծով առաջարկվող փոփոխությունները և լրացումներն ունեն հետևյալ նպատակները՝

1) սահմանել, որ «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի «ա» - «ը» կետերում թվարկված նպատակները կարող են ճանաչվել որպես գերակա հանրային շահ, եթե դրանց իրականացումը դարձել է կենսական անհրաժեշտություն, իսկ չիրականացումը հանգեցրել է կամ կարող է հանգեցնել հանրության համար կամ հասարակության որոշակի խմբի համար ծանր հետևանքների:

Այդ առումով հայտնում ենք, որ գերակա հանրային շահ ճանաչելու նպատակները և հիմքերը հստակ սահմանված են օրենքով, և նախագծով ներկայացված դրույթների անհրաժեշտությունը չկա:

Բացի դրանից, գտնում ենք, որ առաջարկվող լրացման տեքստը հստակ չէ և տարաբնույթ մեկնաբանությունների և տարակարծությունների տեղիք է տալիս: Մասնավորապես, պարզ չէ, թե ինչպես են մեկնաբանվում «կենսական անհրաժեշտություն» և «հանրության համար կամ հասարակության որոշակի խմբի համար ծանր հետևանքներ» հասկացությունները, քանի որ դրանք որևէ իրավական ակտով սահմանված չեն, ուստի, նկատի ունենալով յուրաքանչյուր անձի սուբյեկտիվ մոտեցումները, կարող են ընկալվել և մեկնաբանվել յուրովի, ինչն էլ իր հերթին կարող է առաջացնել ավելորդ վեճեր, քաջքշուկներ, այդ թվում՝ դատական:

2) Էապես կրճատել օտարման նպատակի իրագործման սկզբի և անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների օտարման գործընթացն սկսելու վերջնական ժամկետները:

Այդ առումով գտնում ենք, որ օրենքով սահմանված համապատասխանաբար մինչև 7 տարվա ժամկետը 3 տարի ժամկետով, իսկ 5 տարին՝ 2 տարով փոխարինելը լրացուցիչ հիմնավորման կարիք ունի:

3) հանել հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականությունը հոգուտ կազմակերպությունների օտարման վերաբերյալ դրույթները:

Այդ առումով գտնում ենք, որ կազմակերպություններին վերաբերող դրույթները հանելու անհրաժեշտությունը չկա, քանի որ, մեր կարծիքով, սեփականությունը կարող է օտարվել միայն բացառիկ գերակա հանրային շահ ճանաչվելու դեպքում և բացառապես հասարակության և պետության կարիքների համար: Բացի դրանից, գտնում ենք, որ անմիջապես կազմակերպության կողմից օտարման գործողություններն իրականացվելու դեպքում կբացառվեն կոռուպցիոն ռիսկերն ու ավելորդ քաջքշուկները, և կնվազի օտարման

ու գերակա հանրային շահի իրագործման համար անհրաժեշտ ժամանակի կորուստը: Միաժամանակ անհրաժեշտ է նկատի ունենալ այն, որ նշված դրույթները չեն հակասում ո՛չ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը և այլ իրավական ակտերին, ո՛չ էլ Եվրամիության կամ այլ միջազգային ակտերին: Բացի դրանից, այս դրույթն օրենքի ընդունման ժամանակ առանձնահատուկ քննարկման առարկա էր դարձել, Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովը հանգամանակից քննարկումից հետո ընդունեց օրենքում տեղ գտած ձևակերպումը.

4) սահմանել դրույթներ օտարվող սեփականության պարտադիր նախնական ուսումնասիրության անցկացման մասին:

Այդ առումով հայտնում ենք, որ օտարվող սեփականություն ձեռք բերողը գործում է իր ռիսկի շրջանակներում, ուստի, ինքն է իրավասու որոշելու՝ իրականացնե՞լ նախնական ուսումնասիրություն, թե՞ ոչ: Ինչ վերաբերում է ձեռք բերողի կողմից հնարավոր պատճառված վնասներին, ապա դրանք ենթակա են հատուցման՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով.

5) օրենքով սահմանել դատավարական նորմեր, ինչը, մեր կարծիքով, անընդունելի է և կարող է որոշվել միայն կոնկրետ գործի դատաքննության ընթացքում.

6) խմբագրել օրենքի 11-րդ հոդվածը, որի դրույթները վերաբերում են օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցմանը:

Այդ առումով հայտնում ենք, որ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 3-րդ հոդվածի համաձայն՝ «սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահերի դեպքերում, օրենքով սահմանված կարգով, նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ», ինչն էլ հստակ սահմանված է գործող օրենքի 11-րդ հոդվածում: Ինչ վերաբերում է օտարվող գույքի դիմաց այլ գույք տրամադրելու խնդիրներին, ապա այդ հարաբերությունները պայմանագրային հարաբերություններ են և սույն օրենքի կարգավորման առարկան չեն:

Հաշվի առնելով վերոհիշյալը, ինչպես նաև այն հանգամանքը, որ «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը հստակ և անխափան գործում է Հայաստանի Հանրապետությունում և նրա որևէ դրույթ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը հակասող չի ճանաչվել, գտնում ենք, որ ներկայացված նախագծով առաջարկվող փոփոխությունների անհրաժեշտությունը չկա:

2. Միաժամանակ, հաշվի առնելով «Իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի`

1) 39-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջները` 1-ին հոդվածում օրենքի լրիվ անվանումը հիշատակելիս հետևյալ հաջորդականությամբ պետք է ներառվեն օրենքի վերնագիրը, «Հայաստանի Հանրապետության» բառերը, օրենքի ընդունման տարեթիվը, ամիսը (տառերով), ամսաթիվը (այսուհետ` ընդունման օր), թիվը և «օրենք» բառը.

2) 70-րդ հոդվածի պահանջները` 1-ին, 3-րդ, 6-րդ, 7-րդ, 8-րդ, 9-րդ, 10-րդ հոդվածներում «ավելացնել» բառն անհրաժեշտ է փոխարինել «լրացնել» բառով:

Ելնելով շարադրվածից` Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը դեմ է ներկայացված օրենքի նախագծի ընդունմանը:

Միաժամանակ հայտնում ենք, որ, ներկայացված օրենքի նախագիծը Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովում քննարկելիս, հարակից զեկուցմամբ հանդես կգա Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարի առաջին տեղակալ Գևորգ Մալխասյանը:

Հարգանքով`

ՏԻԳՐԱՆ ՍԱՐԳՍՅԱՆ

Նախագիծ
Պ-775-25.11.2009-ՊԻ-010/0

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔԸ**

**«Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին եւ
Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ եւ լրացումներ կատարելու
մասին**

Հոդված 1. «Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարման
մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի (ընդունվել է 27 նոյեմբերի 2006թ. ՀՕ-185-Ն,
այսուհետ՝ Օրենք) 4-րդ հոդվածի

1. 2-րդ մասից հետո ավելացնել 2.1 մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«2.1. Սույն հոդվածի 2-րդ մասի «աե-ից «ըն կետերում թվարկված նպատակներից
յուրաքանչյուրը կարող է ճանաչվել որպես գերակա հանրային շահ, եթե դրա
իրականացումը դարձել է կենսական անհրաժեշտություն, իսկ չիրականացումը հանգեցրել
է կամ կարող է հանգեցնել հանրության կամ հասարակության որոշակի խմբի համար ծանր
հետեւանքների:»:

2. 3-րդ մասի «յոթե բառը փոխարինել «երեքե բառով:

Հոդված 2. Օրենքի 6-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարումը կարող է կատարվել բացառապես հոգուս պետության կամ համայնքի:»:

2.2-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Սեփականության օտարման կամ օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրության նախաձեռնությունը, եթե այն ներառված չէ կառավարության տարեկան ծրագրերում, պատկանում է պետական կառավարման մարմիններին կամ համայնքին:»:

3. 3-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Եթե գերակա շահ ճանաչվող նպատակները նախատեսված չէ իրականացնել պետական կամ համայնքային միջոցների հաշվին, կառավարությունը կամ սեփականության օտարում նախաձեռնող կառավարման մարմինը կամ համայնքը, կարող է, որպես կատարող, մրցույթով ներգրավել կազմակերպության կամ ֆիզիկական անձի (այսուհետ՝ կատարող):»:

4. 4-րդ մասի 1-ին պարբերությունը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարելու վերաբերյալ կառավարության տարեկան ծրագրում կամ նման օտարման նախաձեռնությամբ հանդես եկող պետական կառավարման մարմնի կամ համայնքի միջնորդությամբ պետք է նշվեն սույն օրենքի 7-րդ հոդվածով նախատեսված սլյալները, ինչպես նաև՝ ե:»:

5. 5-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականությունն օտարելու գործընթացում առաջացած ծախսերը կատարվում են պետության կամ համայնքի միջոցների հաշվին: Պետական կառավարման լիազոր մարմնի (կամ համայնքի) եւ կատարողի միջև կնքված պայմանագրով այդ ծախսերը լրիվ կամ մասնակի կարող են դրվել կատարողի վրա:»:

Հոդված 3. Օրենքի 7-րդ հոդվածի

1. 2-րդ մասի «բ)» կետում «ձեռքբերողը բառը փոխարինել «կատարողը բառով եւ ավելացնել «եթե այդպիսին որոշված է» բառերը:

2. 2-րդ մասի «դ)» կետում «հինգ տարուց բառերը փոխարինել «երկու տարուց բառերով:

3. 2-րդ մասի «ե)» կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «սեփականության օտարման սլյալ գործառույթների իրականացման համար պատասխանատու պետական մարմնի անվանումը (այսուհետ՝ լիազոր մարմին): Եթե հայտնի է կատարողը, նաև տեղեկություններ կատարողի մասին. ե:»:

4. 3-րդ մասում «ձեռքբերողը, «ձեռքբերողի» բառերը փոխարինել համապատասխանաբար «կատարողը, «կատարողի» բառերով:

5. 6-րդ մասի 1-ին պարբերության մեջ «ձեռքբերողը բառը փոխարինել «կատարողը բառով եւ փակագծում ավելացնել՝ «(եթե կատարողը պետությունը չէ)» բառերը:

6. 6-րդ մասի 1-ին պարբերության մեջ «Եւ սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողները, Ե Բառերից հետո հանել «, Եթե սեփականության նախնական ուսումնասիրության ժամանակ արձանագրություն չի կազմվել Ե Բառերը:

7. 6-րդ մասի 3-րդ պարբերության «10 օրվա ընթացքում Բառերը փոխարինել «մեկամսյա ժամկետում Բառերով:

Հոդված 4. Օրենքի 8-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Մինչեւ Բացառիկ` գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման ընդունումը պարտադիր պետք է իրականացվի օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրություն (այսուհետ` սեփականության ուսումնասիրություն), որի տվյալները հաշվի են առնվում կառավարության կողմից որոշում կայացնելիս:
Սեփականության ուսումնասիրման մասին կառավարությունը կայացնում է որոշում: Ե:

2. 2-րդ մասի 1-ին նախադասությունը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Սեփականության ուսումնասիրությամբ պետք է ստացվեն սույն հոդվածի 4-րդ մասով նախատեսված տվյալները, ինչպես նաեւ` Ե:

3. 2-րդ մասի վերջին նախադասությունը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Սեփականության ուսումնասիրության գործընթացի ընթացքում առաջացած ծախսերը կատարվում են պետական միջոցների հաշվին, Եթե կատարողը նախապես հայտնի չէ:
Կատարողը հայտնի լինելու դեպքում նրա հետ կնքված պայմանագրով այդ ծախսերը կարող են դրվել կատարողի վրա: Ե:

4. 3-րդ մասը հանել:

5. 4-րդ մասի վերջին պարբերությունը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ. «Եթե ուսումնասիրության գործընթացով սեփականատիրոջը վնաս պատճառելու հանգամանքն ակնհայտորեն անխուսափելի է, ապա կառավարության որոշմամբ պետք է նախատեսվի ուսումնասիրության հետեւանքով սեփականատիրոջը պատճառվելիք վնասների մասնակի նախնական փոխհատուցում: Ե:

6. 5-րդ մասի 2-րդ պարբերությունը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Սեփականության ուսումնասիրման իրավունք ունեն մասնակցելու 6-րդ հոդվածով թվարկված անձինք, ինչպես նաեւ կարող են ներգրավվել տվյալ բնագավառի մասնագետներ: Ե:

7. 9-րդ մասը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ. «Ուսումնասիրության ընթացքում սեփականատիրոջը պատճառված վնասները ենթակա են լիովին փոխհատուցման` հաշվանցելով մասնակի նախնական փոխհատուցում: Ե:

8. 10-րդ մասի «ապա ձեռքբերողը պարտավոր է հատուցել Բառերը փոխարինել «ապա պետք է փոխհատուցվեն Բառերով:

9. 11-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Եթե սեփականության ուսումնասիրության պարտականությունը պայմանագրով դրված է եղել կատարողի վրա, ապա պետությունը սուբսիդիար պատասխանատվություն է կրում կատարողի կողմից ուսումնասիրության ընթացքում կատարված գործողությունների, ինչպես նաև ուսումնասիրվող սեփականության նկատմամբ սահմանափակումներ սահմանելու հետևանքով սեփականատիրոջը պատճառված վնասների համար:»:

Հոդված 5. Օրենքի 9-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասը, «մեկ ամսվա ընթացքում:» բառերից հետո, լրացնել հետևյալ պարբերությամբ.

«Օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրում անցկացված չլինելը կամ թերի անցկացված լինելը հիմք է բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն անվավեր ճանաչելու համար:»:

2. 2-րդ մասը, «երկու ամսվա ընթացքում:» բառերից հետո, լրացնել հետևյալ պարբերությամբ.

«Եթե սեփականությունն ուսումնասիրելու մասին կառավարության որոշումը, կամ ուսումնասիրման արձանագրությունը բողոքարկվել են, ապա բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին որոշում չի կարող ընդունվել մինչև դատարանի կողմից վերջնական դատական ակտ ընդունելը:»:

Հոդված 6. 10-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասում «Ձեռքբերողը բառից հետո փակագծում ավելացնել «(պետական կառավարման մարմինը կամ համայնքը կամ կատարողը, եթե ձեռքբերողի հետ կնքված պայմանագրով սեփականության օտարման գործընթացի իրականացման պարտավորությունը դրված է նրա վրա)» բառերը:

2. 2-րդ մասում «ձեռքբերողին բառից հետո ավելացնել «կամ կատարողին (եթե օտարման գործընթացն իրականացնում է կատարողը)» բառերը:

3. 3-րդ մասի 2-րդ պարբերության «Ձեռքբերողն է բառը դարձնել «Ձեռքբերողը է ավելացնել «կամ կատարողը» բառերը:

4. 4-րդ մասում «ձեռքբերողի» բառից հետո ավելացնել «կամ կատարողի»:

5. 4-րդ մասից հետո ավելացնել 5-րդ մաս հետևյալ բովանդակությամբ. «5. Բոլոր դեպքերում կատարողը մասնակցում է սեփականության օտարման գործընթացներին եւ հարաբերվում է օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ եւ այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների հետ այնքանով, որքանով նրա այդ իրավունքներն ամրագրված են ձեռքբերողի հետ կնքված պայմանագրով:»:

Հոդված 7. Օրենքի 11-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«Օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը եւ այլ գույքային իրավունքներ ունեցողներին տրվում է համարժեք փոխհատուցում՝ համարժեք գույք կամ գումար: Համարժեք է համարվում այնպիսի հատուցումը, որն ապահովում է սեփականատիրոջ կամ այլ գույքային իրավունք ունեցողների համար հնարավորություն գույքի օտարումից հետո մեկ տարվա ընթացքում գործող շուկայական արժեքով ձեռք բերելու օտարվող գույքին համարժեք գույք եւ ծածկելու գույքի օտարման հետեւանքով իր կրած բոլոր վնասները, այդ թվում նաեւ բաց թողնված օգուտները:»:

2. 1-ին մասից հետո ավելացնել 1.1 մաս հետեւյալ բովանդակությամբ.

«1.1 Օտարվող սեփականության գնահատման հիմքում դրվում է օտարվող սեփականության շուկայական արժեքը գումարած այդ արժեքի ոչ պակաս քան 15 տոկոսը, այնպես որ փոխհատուցման ընդհանուր գումարը ապահովի սեփականատիրոջ կամ այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների համար նույնանման պայմանների վերականգնումը եւ սեփականության օտարման հետեւանքով կրած վնասների լիարժեք հատուցումը:

Օտարվող գույքի շուկայական արժեքը հաշվարկելիս նվազեցնող գործակիցներ չեն կիրառվում:»:

3. 3-րդ մասը լրացնել երկրորդ պարբերությամբ հետեւյալ բովանդակությամբ.

«Գնահատումն իրականացվում է օտարվող գույքի սեփականատիրոջ եւ այլ գույքային իրավունք ունեցողների մասնակցությամբ, որոնք իրավունք ունեն գնահատողի դեմ բացարկ հայտնելու, եթե հիմքեր ունեն կասկածի տակ առնելու գնահատողի անաչառությունը:

Գնահատողի դեմ հայտնված բացարկը քննարկում է սեփականության օտարման գործընթացի նկատմամբ հսկողություն իրականացնող պետական լիազոր մարմինը:»:

4. 4-րդ մասը հանել:

5. 5-րդ մասի «ձեռքբերողը բառից հետո փակագծում ավելացնել «(կատարողը)» բառը:

Հոդված 8. Օրենքի 12-րդ հոդվածի

1. 1-ին, 2-րդ եւ 3-րդ մասերում «ձեռքբերողը», «ձեռքբերողին», «ձեռքբերողի» բառերից հետո փակագծում ավելացնել համապատասխանաբար «(կատարողը)», «(կատարողին)», «(կատարողի)» բառերը:

Հոդված 9. Օրենքի 13-րդ հոդվածի

1. 1-ին, 2-րդ, 4-րդ, 6-րդ եւ 7-րդ մասերում «ձեռքբերողին», «ձեռքբերողը» բառերից հետո փակագծում ավելացնել «(կատարողին)», «(կատարողը)» բառերը:

2. 2-րդ մասից հետո ավելացնել 2.1 մաս հետեւյալ բովանդակությամբ. «2.1 Առաջարկվող փոխհատուցման համարժեքության վերաբերյալ սեփականատիրոջ (գույքային իրավունքներ ունեցողի) հիմնավոր առարկությունների եւ նրա ցանկությամբ, դատարանը կարող է ձեռքբերողին (կատարողին) պարտավորեցնել փոխհատուցումն իրականացնելու օտարվող գույքի բնութագրերին համապատասխան այլ անշարժ գույքով:»:

Հոդված 10. Օրենքի 16-րդ հոդվածի

1. 1-ին մասի 1-ին նախադասության սկզբում ավելացնել. «Եթե բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմանը չի նախորդել օտարվող սեփականության նախնական ուսումնասիրումը կամե բառերը եւ ապա «ձեռքբերողը եւ փառից հետո փակագծում ավելացնել «(կատարողը)» բառը:

2. 2-րդ մասի «ձեռքբերողը» բառից հետո փակագծում ավելացնել «(կատարողը)» բառը:

3. 2-րդ մասի երկրորդ պարբերությունը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ.

«Եթե սեփականության օտարման գործընթացի իրականացումը պայմանագրով դրված է կատարողի վրա, ապա պետությունը սուբսիդիար պատասխանատվություն է կրում կատարողի կողմից սույն հոդվածի 1-ին մասի պահանջների խախտման հետեւանքով պատճառված վնասների համար:»:

3. 3-րդ եւ 4-րդ մասերում «ձեռքբերողը», «ձեռքբերողի» բառերից հետո փակագծում համապատասխանաբար ավելացնել «(կատարողը)», «(կատարողի)» բառերը:

Հոդված 11. Օրենքի 18-րդ հոդվածի 1-ին մասի «1999» թիվը փոխարինել «2006» թվով:

Հոդված 12. Սույն օրենքն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող տասներորդ օրվանից:

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին եւ Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություններ եւ լրացումներ կատարելու մասին»

Հայաստանի Հանրապետության օրենքի ընդունման անհրաժեշտության

«Հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի ընդունմանը նախորդել են նույն խնդրին վերաբերող ՀՀ Սահմանադրական դատարանի երկու որոշումները (27 փետրվարի 1998թ. եւ 18 ապրիլի 2006թ.), որոնցով անդրադարձ է կատարվել ոչ միայն տվյալ բնագավառը կարգավորող իրավական ակտերի սահմանադրականության հարցերին, այլ նաեւ հասարակության եւ պետության կարիքների համար սեփականության օտարման գործընթացում օտարվող սեփականության սեփականատերերի եւ այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների իրավունքների խախտումներին, որոնք արդյունք են եղել իրավական ակտերի տրամաբանությամբ տեղ գտած սուբյեկտիվ գործոնների: Հետեւաբար, նոր օրենքը խնդիր ուներ ոչ թե տվյալ բնագավառը կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերը մեխանիկորեն օրենքի վերածելու, այլ նախատեսելու այնպիսի նորմեր, այնպիսի ընթացակարգեր, որոնք տվյալ գործընթացներում նվազագույնի կհասցնեին սուբյեկտիվ գործոնները եւ առավելագույն չափով կպաշտպանեին օտարվող սեփականության սեփականատերերի եւ այլ գույքային իրավունք ունեցողների իրավունքները:

Գործող օրենքում տեղ գտած թերությունների մասին արտահայտվել է եւ Մարդու իրավունքների պաշտպանը (տե՛ս ՀՀ մարդու իրավունքների պաշտպանի 2006թ. զեկույցը, հավելված 7): Գործող օրենքը չի ապահովում Մահմանադրական դատարանի որոշումներում նշված սկզբունքների եւ նպատակների իրականացումը: Առաջարկվող օրենքի նախագիծը կոչված է վերացնելու վերոնշյալ բացերը փոփոխություններով եւ լրացումներով հանդերձ հետեւյալ հիմնավորումներով.

1. Օրենքի 4-րդ հոդվածում թվարկված են այն նպատակները, որոնք կարող են ճանաչվել որպես գերակա հանրային շահ, սակայն ասված չէ, թե այդ նպատակները երբ կարող են դիտվել որպես գերակա հանրային շահ: Օրինակ, քաղաքաշինական այս կամ այն ծրագրի իրականացումը, որը կարող է հանգեցնել բնակիչների զանգվածային տեղահանման, կարող է գերակա շահ համարվել, եթե դա բխում է հենց տեղահանվողների շահերից: Կամ, օրինակ պատմամշակութային արժեքի շրջակայքի շինությունները չտեղափոխելը հանգեցրել է կամ ակնհայտորեն կհանգեցնի տվյալ մշակութային արժեքի ավերմանը, ոչնչացմանը: Կամ ասենք վաղը որոշում է կայացվում տեղահանել բոլոր սահմանամերձ բնակավայրերն այն հիմնավորմամբ, որ անհրաժեշտ է ընդարձակել սահմանի անվտանգության գոտին այն դեպքում, երբ հարեւանների հետ հարաբերությունների բնույթը նման անհրաժեշտություն չի թելադրում:

Նման որոշումներ կարող են ընդունվել պաշտոնատար անձի կամայական մոտեցման արդյունքում, սակայն ֆորմալ առումով դա կլինի օրենքով, այսինքն՝ սեփականության իրավունքները կխախտվեն գործող օրենքով: Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանն անդրադառնալով Կոնվենցիայի իմաստով «օրենքե հասկացությանը»՝ մասնավորապես, նշել է, որ որեւէ իրավական նորմ չի կարող «օրենքե համարվել, եթե չի համապատասխանում իրավական որոշակիության սկզբունքին: Մասնավորապես, եթե այն ձեւակերպված չէ բավարար աստիճանի հստակությամբ, ինչը թույլ կտա քաղաքացուն դրա հետ համապատասխանեցնելու իր վարքագիծը: Քաղաքացին պետք է հնարավորություն ունենա, անհրաժեշտության դեպքում օգտվելով խորհուրդներից, կանխատեսելու այն հետեւանքները, որոնք կարող են առաջանալ տվյալ գործողությունից:

Այնինչ մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանը մի շարք գործերով կայացված վճիռներով մասնավորապես՝ Պրեսսոս Նավիերա Կոմպանի ՓԲ-ն եւ մյուսներն ընդդեմ Բելգիայի, ընդգծել է, որ «իր գույքից անարգել օգտվելու իրավունքի նկատմամբ միջամտությունը ենթադրում է «արդարացի հավասարակշռությունե հասարակության շահերի եւ մարդու հիմնարար իրավունքների պահպանության անհրաժեշտության միջեւ: Մասնավորապես անհրաժեշտ է, որպեսզի ապահովվի ողջամիտ համաչափություն օգտագործվող միջոցի (որն անձին գրկում է սեփականությունից) եւ այն նպատակի միջեւ, որին ուղղված է այդ միջոցը:

Այդ առումով, առաջարկվում է հոդվածը լրացնել 2.1 մասով, որով պահանջվում է գերակա հանրային շահ ճանաչելու համար որպես չափանիշ ընդունել այդ շահի ապահովման կենսական անհրաժեշտություն լինելը:

2. Օրենքի 6-րդ հոդվածը վերաբերում է օտարվող սեփականության ձեռքբերողին եւ նրա գործառնություններին մինչեւ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին որոշման ընդունումը:

Մեր կարծիքով հանրային շահը կարող են ներկայացնել միայն պետական կառավարման մարմինները եւ համայնքները, կազմակերպությունը չի կարող նման շահ ներկայացնել եւ

հանդես գալ այս կամ այն շահը գերակա ճանաչելու նախաձեռնությամբ: Օտարվող գույքի սեփականատերը պետք է հարաբերվի միայն պետական կամ համայնքային մարմնի հետ:

Պետական կառավարման մարմինը, կամ համայնքը ինքը պետք է հանդիսանա օտարվող գույքի ձեռքբերող եւ այն ձեռքբերելուց հետո, կարող է գերակա նպատակի իրականացումը հանձնարարել կազմակերպության կամ ֆիզիկական անձի, կարող է ներգրավել նրանց միջոցները:

Այդ տեսակետից է, որ առաջարկվում է ձեռքբերող դիտել պետությանը կամ համայնքին, իսկ միջոցներ ներդրողին անվանել կատարող: Այստեղից հետեւում են 6-րդ եւ 7-րդ հոդվածներում առաջարկվող փոփոխությունները եւ լրացումները: Նույն հիմքերով բոլոր այլ հոդվածներում «ձեռքբերողն հասկացության հետ զուգահեռ օգտագործվում է «կատարողն հասկացությունը կամ «ձեռքբերողը փոխարինվում է «կատարողով»:

3. 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասում նախատեսվում է, որ անշարժ գույքի դեպքում սեփականության օտարման գործընթացը պետք է սկսվի գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման ընդունումից հետո 5 տարուց ոչ ուշ:

Մեր կարծիքով, սեփականատերերին եւ գույքային իրավունք ունեցողներին մինչեւ 5 տարի անորոշության մեջ պահելն անթույլատրելի է, գործընթացը սկսելու համար դա չափազանց տեսական ժամանակամիջոց է, ուստի առաջարկվում է այն դարձնել 2 տարի:

Նույն հոդվածի 4-րդ պարբերությամբ օտարվող սեփականության նկարագրության արձանագրության բողոքարկման համար սահմանված է 10 օրյա ժամկետ, որը սակայն բավարար չէ քաղաքացուն կողմնորոշվելու, համապատասխան կոնսուլտացիաներ անցնելու եւ բողոքարկելու համար: Պրակտիկան ցույց է տվել, որ քաղաքացիներն այս ժամկետում չեն տեղավորվում եւ զրկվում են այն բողոքարկելու հնարավորությունից: Այդ տեսակետից առաջարկվում է ժամկետը սահմանել գոնե մեկ ամիս:

4.7-րդ եւ 8-րդ հոդվածների բովանդակությունից հետեւում է, որ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշման ընդունումից առաջ օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրումը պարտադիր չէ, կարող է իրականացվել ձեռքբերողի հայեցողությամբ, որ կարող է նաեւ այդ ուսումնասիրության մասին արձանագրություն չկազմել:

Այս դեպքում հարց է առաջանում, եթե չի կատարվել օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրություն եւ այն չի փաստաթղթավորել, ինչո՞վ են հաշվարկվում սպասվող կորուստները, կատարելիք ծախսերը, ինչո՞վ է հիմնավորվում գործընթացի տնտեսական, եթե ոչ շահավետությունը, ապա գոնե նպատակահարմարությունը: Եթե չկան այդ տվյալները, կառավարությունն ի՞նչ հիմքերով է քննարկում ներկայացված հայտը՝ ինչի՞ հետ է համադրում առաջարկվող ներդրման ծավալը:

Այդ առումով առաջակված է պարտադիր համարել օտարվող սեփականության նախնական ուսումնասիրումը եւ փաստաթղթավորումը: Նույն հիմքերով հոդվածի 3-րդ մասն իմաստազրկվում է, ուստի առաջարկվում է հանել:

5. Նույն տրամաբանությամբ է, որ 9-րդ հոդվածով առաջարկվում է նախնական ուսումնասիրություն իրականացված չլինելը դիտել որպես գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն անվավեր ճանաչելու հիմք:

Մեր կարծիքով, եթե նախատեսվում է գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը բողոքարկելու սեփականատիրոջ իրավունքը, ապա պետք է նախատեսել նաև այն իրական հիմքերը, որոնք այդ որոշումը կարող են դարձնել անվավեր: Նման հիմքերից մեկն այն է, որ սեփականատերը կարողանա ապացուցել, որ որոշում կայացնելիս կառավարությունն ապակողմնորոշված է եղել օտարվող գույքի ծավալների, վիճակի, օտարվող շահերի եւ օտարման ենթակա գույքի այլ հատկանիշների հարցում:

Եթե սեփականատիրոջն իրավունք է տրվում բողոքարկել նախնական ուսումնասիրության արդյունքները, ապա կառավարության կողմից որոշում ընդունելուց հետո հեշտացվում է սեփականության օտարման գործընթացը, կրճատվում են նաև իրականացման ժամկետները:

6. Օրենքի 11-րդ հոդվածը վերաբերում է օտարվող սեփականության դիմաց տրվող փոխհատուցման չափի որոշմանը: Գրեթե բոլոր վեճերը առաջանում են հիմնականում այս հարցի հետ կապված:

Ըստ այս հոդվածի, համարժեք փոխհատուցում է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքը, ավելացրած 15 տոկոս:

Օրենքում անտեսվում է այն հանգամանքը, որ սեփականատերն իր գույքը վաճառքի է հանում այն դեպքում, երբ դրա օգտագործումն իր համար դարձել է ոչ նպատակահարմար կամ ոչ շահավետ: Այս պայմաններում է, որ նա հաշտվում է շուկայում ձեռավորված գների հետ եւ իր գույքը վաճառում է շուկայական գներով՝ հաշտվելով նաև նման գործարքի հետևանքով իր կրած վնասների հետ: Քննարկվող դեպքով սեփականատիրոջը պարտադրվում է այնպիսի գույքի վաճառքը, որի օգտագործման, որից օգտվելու հետաքրքրությունը, շահավետությունն ինքը չի կորցրել:

Նման պայմաններում արդարացի չի կարող համարվել գույքի սեփականատիրոջը շուկայական գին թելադրելը: Նման մոտեցման արդյունքում է, որ այդպիսի գործընթացներով սեփական բնակարաններ կորցրած քաղաքացիներն առաջարկում են գնահատել, թե ինչ կարող են ձեռք բերել շուկայական գնահատմամբ իրենց տրամադրված գումարների դիմաց:

Այդ կարգով բնակարանների զանգվածային օտարումները հանգեցրել են գնորդների շուկայի գերհագեցվածությանը եւ բնականաբար բնակարանների գների կտրուկ ավելացմանը արդեն օտարմանն անմիջապես հաջորդող ժամանակաընթացքում: Անարդարացի է սեփականատիրոջը մեղադրել այն բանում, որ փոխհատուցման գումարը ստանալուց անմիջապես հետո բնակարան չի գնել: Վերջին հաշվով բնակարան վաճառողը նույնպես հետեւում է շուկայում գների զարգացմանը եւ սպասում է հարմար պահի: Երբ ընթանում են զանգվածային բնակարանազրկման գործընթացներ, բնակարան վաճառել ցանկացողը չի կարող չկանխատեսել դրա ազդեցությունը շուկայի վրա եւ ընտրել իր բնակարանը վաճառելու պահը:

Հետեւաբար նման հաշվարկով տրված փոխհատուցմամբ սեփականատերը չի կարող համարժեք բնակարան գնել, ուստի հասարակության կարիքների համար օտարվող գույքի տվյալ պահին գործող շուկայական արժեքով գնահատումը չի կարող դիտվել որպես համարժեք փոխհատուցման չափ:

Օտարվող գույքի գնահատման պահին գործող շուկայական արժեքը կարող է ընդունվել որպես հաշվարկի էլակետ, որը սակայն չի կարող որոշիչ լինել, եթե չի ապահովում սեփականատիրոջ եւ այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների համար նույնանման պայմանների ապահովումը եւ կրած վնասների լիարժեք փոխհատուցումը:

Քանի որ սեփականատիրոջը հարկադրվում է օտարել իր գույքը, հետեւաբար նրա ցանկության դեպքում, նրան պետք է, որպես փոխհատուցում, տրվի համարժեք գույք: Երբ վեճ է ծագում տրվող գումարի համարժեքության շուրջ, ձեռքբերողը/ կատարողը/ պետք է պարտավորվի նրան տրամադրել համարժեք գույք, թողնելով, որ նա օգտվի շուկայի հնարավորություններից եւ կրի շուկայում տեղի ունեցող տատանումների հետեւանքները:

Կարելի է նաեւ այն հանգամանքը, որ օտարվող գույքի շուկայական գնահատումն իրականացնում են անշարժ գույքի գործակալությունները ձեռքբերողի հետ ունեցած պայմանագրով: Գործակալությունը, գնահատման մենաշնորհ ստանալու նպատակով, սերտորեն համագործակցում է ձեռքբերողի հետ եւ դառնում է նրա կողմում շահագրգիռ անձ:

«Անշարժ գույքի գնահատման ծառայության մասին օրենքը, որով սահմանված կարգով պետք է իրականացվի գնահատումը, նախատեսում է գնահատողի եւ պատվիրատուի իրավունքներն ու պարտականությունները, սեփականատիրոջ, այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների համար գնահատման հետ կապված իրավունքներ չի նախատեսում:

Հասարակության կարիքների համար նախկինում իրականացված օտարումների վերաբերյալ հաշվետվությունների ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ գնահատողները հիմնականում օգտվում են միայն գույքի վերաբերյալ եղած կադաստրային տվյալներից, գնահատմանը մասնակից չեն դարձնում սեփականատիրոջը կամ գույքային իրավունքներ ունեցողներին, անտեսում են գույքի փաստացի վիճակն ու առավելությունները, կարողանում են շուկայական գինն իջեցնել նվազեցնող գործակիցների կամայական ընտրությամբ եւ կիրառմամբ:

Դա բացառելու նպատակով, պարտադիր է դառնում գույքի գնահատմանը սեփականատիրոջ եւ այլ գույքային իրավունք ունեցողների մասնակցությունը, գնահատողին բացարկ հայտնելու իրավունքի, ինչպես նաեւ նվազեցնող գործակիցների կիրառման անթույլատրելիության սահմանումը:

11-րդ հոդվածի 4-րդ մասով սահմանված սկզբունքները, մեր կարծիքով, ավելորդ են եւ չեն տեղավորվում հոդվածի ընդհանուր տրամաբանության սահմաններում, քանի որ օտարվող գույքի համարժեքության հարցը բացառապես կապվում է արդարացիության սկզբունքի հետ, ինքնին հասկանալի է, որ այն չի պայմանավորվում օտարման նպատակներով: Առաջարկված է հոդվածի այդ մասը հանել:

7. Քանի որ փոխհատուցման գումարային չափի արդարացի լինելը միշտ էլ կարող է մնալ վիճելի, ուստի արդարացի է, սեփականատիրոջ ցանկության դեպքում, օտարվող սեփականության փոխարեն համարժեք սեփականություն ձեռքբերելու եւ այն սեփականատիրոջը հանձնելու համարժեք անշարժ գույք: Այդ տեսակետից է, որ նպատակահարմար է համարվել 13-րդ հոդվածում ավելացնել «2.1ե մաս, որով դատարանին իրավունք է վերապահված ձեռքբերողին պարտավորեցնել փոխհատուցումը տրամադրելու դատարանի սահմանած բնութագրերին համապատասխան անշարժ գույքով:

8. 16-րդ հոդվածում առաջարկվող լրացումը նպատակ ունի մեկ անգամ եւս կարելորելու օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրության հանգամանքը:

9. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 225 հոդվածի սկզբնական խմբագրությամբ նախատեսվել է բնակարանի օգտագործման իրավունքի վերաբերյալ սեփականատիրոջ հետ պայմանագրի կնքում: Քանի որ այդպիսի պայմանագրի կնքման կարգ նախատեսված չի եղել, որպես նման պայմանագիր դիտվել է տվյալ բնակարանում անձի հաշվառումը:

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ եւ լրացումներ կատարելու մասին» 04. 10. 05 թվականի օրենքով հստակեցվել է նման պայմանագիր կնքելու եւ բնակօգտագործման իրավունքի պետական գրացման հարցը: Օրենքի 32-րդ հոդվածի 2-րդ մասի իմաստից հետեւում է, որ 2007թ. հունվարի 1-ից հետո ճանաչվում է միայն այն անձանց բնակօգտագործման իրավունքը, որոնք պայմանագիր ունեն սեփականատիրոջ հետ կամ որոնց իրավունքը ճանաչվել է դատական կարգով: