

Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովին
Նախագահ՝ պարոն Ալեն Սիմոնյան

Հասցե՝
Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երեւան, 0095
Մարշալ Բաղդամյան 19
webmaster@parliament.am
Տեղեկատու հեռախոս՝ 011 51-36-22
010 58-85-51

29.03.2023թ.

ԿՈՆԵԿՏԻՎ ՀԱՆՐԱԳԻՐ

Գործող կարգավորումների կատարելագործման
(որոշ գործարքների նոտարական վավերացման և ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջների վերացման) **վերաբերյալ**

Հարգելի Ազգային ժողով,

Սույն հանրագիրը ներկայացնող ընկերությունները հանդիսանում են դեղատնային գործունեություն իրականացնող խոշոր ընկերություններ: Վերջիններս շարունակաբար ընդլայնում են իրենց դեղատնային գործունեությունը: Յուրաքանչյուր նոր բացվող դեղատան մասով ըստ օրենքի՝ ընկերությունները պարտավոր են ստանալ այլ վայրում դեղատնային գործունեության իրականացման լիցենզիա: Իսկ նշված լիցենզիաների ստացման համար անհրաժեշտ պայմաններից է համապատասխան դեղատան համար օգտագործվելիք համապատասխան տարածքի նկատմամբ սեփականության կամ օգտագործման (անհատույց օգտագործման կամ վարձակալության) իրավունքի պետական գրանցման վկայականի առկայությունը՝ համաձայն ՀՀ կառավարության 29.06.2002թ.-ի N 867 որոշման:

Գործող որևէ դեղատան հասցեի փոփոխության դեպքում ևս հարկավոր է լինում ներկայացնել նոր տարածքի նկատմամբ համապատասխան իրավունքի պետական գրանցման վկայական:

Կառավարության վերոնշյալ որոշման Հավելված N3-ի 2-րդ մասի 9-րդ կետի 2-րդ ենթակետի համաձայն՝

II. ԼԻՑԵՆԶԻԱ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ԵՎ ԱՆՅԱՏ ՁԵՌՆԱՐԿԱՏԵՐԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՆԵՐԿԱՅԱՑԿՈՂ ՓԱՍՏԱԹՅԵՐԸ

9. Հայտատուն դեղատնային գործունեության լիցենզավորման համար օրենքի համաձայն ներկայացնում է՝

2) լիցենզավորման ենթակա գործունեության իրականացման համար նախատեսված տարածքի նկատմամբ հայտատուի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի պետական գրանցման վկայականի և իրավասու մարմնի կողմից հայտատուի անվամբ տրված գործունեության համար նախատեսված տարածքի հատակագծի պատճենները:

Նշված վկայականի առկայության պահանջն էլ իր հերթին բխում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի այն պահանջներից, որ անշարժ գույքի վարձակալության, ինչպես նաև անհատույց օգտագործման պայմանագրերը ենթակա են նոտարական վավերացման, իսկ դրանցից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

Մասնավորապես համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 610-րդ հոդվածի համաձայն՝
Հոդված 610. Վարձակալության պայմանագրի ձևը

1. Վարձակալության պայմանագիրը կնքվում է գրավոր:

2. Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիրը **ենթակա է նոտարական վավերացման:**

3. Գույքի վարձակալության պայմանագիրը, որը նախատեսում է հետագայում այդ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցում վարձակալին (հոդված 627), կնքվում է այդպիսի գույքի առուվաճառքի պայմանագրի համար նախատեսված ձևով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 611-րդ հոդվածի համաձայն՝

Հոդված 611. Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը

Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրից ծագող իրավունքները **ենթակա են պետական գրանցման:**

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 686-րդ հոդվածի համաձայն՝

Հոդված 686. Գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրի ձևը

1. Գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ կողմերի ստորագրությամբ մեկ փաստաթուղթ կազմելու միջոցով (450 հոդվածի 3-րդ կետ):

2. Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագիրը **ենթակա է նոտարական վավերացման:**

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 687-րդ հոդվածի համաձայն՝

Հոդված 687. Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը

Անշարժ գույքի անհատույց օգտագործման պայմանագրից ծագող իրավունքները **ենթակա են պետական գրանցման:**

Իսկ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 300-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝

Հոդված 300. Գործարքի նոտարական ձևը չպահպանելու հետևանքները

1. Գործարքի նոտարական ձևը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերության:
Նման գործարքն առոչինչ է:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի համաձայն՝

Հոդված 135. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը

1. **Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը և այլ գույքային իրավունքները**, այդ իրավունքների սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումն ու դադարումը **ենթակա են պետական գրանցման:**

Գրանցման ենթակա են՝ անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, **օգտագործման իրավունքը**, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում՝ այլ իրավունքները:

2. Շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման միայն օրենքով նախատեսված դեպքերում:

3. Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման կարգը և դրանց գրանցումը մերժելու հիմքերը սահմանվում են օրենքով:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 301-րդ հոդվածի համաձայն՝

Հոդված 301. Գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը

1. **Անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:**

2. Շարժական գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման՝ սույն օրենսգրքով և այլ օրենքներով նախատեսված դեպքերում:

3. Պետական գրանցման կարգը և գրանցումից հրաժարվելու հիմքերը սահմանվում են օրենքով:

Սույն հանրագրով առաջարկվում է վերացնել վերոնշյալ տեսակի պայմանագրերի պարտադիր նոտարական վավերացման պահանջը, ինչպես նաև դրանցից ծագող իրավունքների՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեում պարտադիր պետական գրանցման պահանջը:

Հիմնավորում

Կարծում ենք, որ օրենքի վերոնշյալ պահանջներն՝ անշարժ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրերի նոտարական վավերացման վերաբերյալ, խիստ են և շատ դեպքերում ավելորդ ժամանակ, ռեսուրսներ են խլում պայմանագրի կողմերից՝ հաշվի չառնելով կողմերի նպատակները, ցանկությունները: Նշված պայմանագրերն իրենց բնույթով այնպիսին են. որ դրանց կնքելու ժամանակ այլ անձանց իրավունքների խախտման կամ որևէ հանրային շահի ոտնահարման ռիսկ գրեթե գոյություն չունի կամ գոյություն ունի շատ նվազ չափով: Ի տարբերություն անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի, որի ժամանակ տեղի է ունենում **սեփականության իրավունքի անցում մեկ սուբյեկտից՝ մեկ այլ սուբյեկտի**, և հարկավոր է նոտարի կողմից պատշաճ ստուգման ենթարկել տվյալ պայմանագիրը նախքան վերջինիս կնքվելը (ներառյալ ստուգել, թե արդո՞ք չկան օրենքի հիման վրա այլ սեփականատերեր ևս, ովքեր կարող է տեղյակ չեն կնքվող գործարքից, կամ արդո՞ք գույքի վրա առկա չէ որևէ արգելանք /օտարման սահմանափակում/, որպեսզի չխախտվեն այլ անձանց /օրինակ գույքի սեփականատիրոջ պարտքերով պարտատերերի/ իրավունքները և այլն), անշարժ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրերի դեպքում նման ռիսկեր, ըստ էության, առկա չեն: Նման պայմանագրերի կնքման դեպքում սեփականության իրավունքն անշարժ գույքի նկատմամբ չի փոխվում և սեփականատերը շարունակում է մնալ նույն անձը:

Նման պայմանագրերի կնքման դեպքում նաև անշարժ գույքը սովորաբար տրամադրվում է օգտագործման լոկ **որոշակի ժամկետով** և, ըստ էության, եթե պարզվի, որ օգտագործման տրամադրումը եղել է օրենքի խախտումով (օրինակ առանց անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գիտության), ապա սեփականատերը զրկված չի լինի հնարավորությունից ազատել իր գույքը և այդպիսով չկրել վնասներ կամ շատ քիչ վնասներ կրել, քանի որ **գույքն օբյեկտիվ իրականության մեջ շարունակում է գոյություն ունենալ որպես տվյալ սեփականատիրոջ գրանցված սեփականություն** և դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքը չի անցնում այլ անձի ու չի ոտնահարվում անձի սեփականության իրավունքը:

Հարկ է ընդգծել, որ ներկայումս մեր հանրապետությունում փաստացի **մշտապես կնքվում են բազմահազար** անշարժ գույքի վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրեր՝ **առանց որևէ նոտարական վավերացումների** և նման հարաբերություններ փաստացի գոյություն ունեն: Պայմանագրի կողմերը շատ հաճախ, որպեսզի չծախսեն լրացուցիչ ժամանակ և դրամական միջոցներ, նոտարական վավերացման և պետական գրանցման չեն ենթարկում նման պայմանագրերը, քանի որ **դրա կարիքը փաստացի չեն ունենում**. վարձակալին հարկավոր է լինում որոշակի ժամանակով օգտագործել այս կամ այն անշարժ գույքը, իսկ վարձատուին հարկավոր է լինում այդ ժամանակահատվածում եկամուտ ստանալ տվյալ գույքից: Օրինակ բնակարանների վարձակալության պայմանագրերը քաղաքացիների միջև շատ հաճախ (գրեթե միշտ) կնքվում են հենց առանց նոտարական վավերացման:

Հաճախ նաև կնքվում են գործող վարձակալության պայմանագրերում վարձավճարների կամ այլ էական պայմանների փոփոխության համաձայնագրեր, որոնք ևս հարկադրված պետք է լինում կնքել նոտարական վավերացմամբ, քանի որ բուն պայմանագրերի համար օրենքը սահմանել է նոտարական ձև, իսկ ըստ օրենքի՝ պայմանագրի փոփոխությունը ևս պետք է կատարվի նույն ձևով (նոտարական ձևով), ինչով կնքվել է պայմանագիրը, որպեսզի օրենքի տեսանկյունից փոփոխության համաձայնագիրը չհամարվի առ ոչինչ:

Ի դեպ` պետք է նշել նաև, որ հարկային օրենսդրության տեսանկյունից պրակտիկայում հարկային մարմինները ևս որևէ խնդիր չեն բարձրացնում այն դեպքերում օրինակ, երբ անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերը կնքված են լինում առանց նոտարական վավերացման` հասարակ գրավոր ձևով: Եթե օրինակ վարձատուն հաշվարկում է և վճարում է օրենքով սահմանված հարկը (իր գույքի վարձակալության հանձնվելուց ստացված եկամտից ծագող հարկը), ապա հարկային մարմինը նման եկամուտները դիտարկում է որպես **վարձակալությունից ստացված եկամուտ** և չի համարում, թե վարձակալության պայմանագիր գոյություն չունի (առոչինչ է համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 300-րդ հոդվածի):

Անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրի նոտարական վավերացման պարտադիր պահանջի վերացման, ինչպես նաև դրանցից ծագող իրավունքների պարտադիր պետական գրանցման պահանջի վերացման դեպքում պայմանագրի կողմերը կինսայեն էական ժամանակ և կկրճատեն իրենց ծախսերը զգալի չափով: Իսկ գործարար (բիզնես) ոլորտի իրավաբանական անձինք կամ անհատ ձեռնարկատերերը կկարողանան **առավել արագ կերպով** ուենանալ համապատասխան իրավունքներ իրենց ապագա բիզնեսի համար ընտրված տարածքի նկատմամբ` նույնպես ինսայելով ժամանակ և ծախսեր:

Հարկ է նշել նաև, որ Համաշխարհային բանկի <<Գործարարությամբ զբաղվելը>> (Doing Business) ծրագրի շրջանակներում ծրագրի ցուցանիշներից մեկով (<<սեփականության իրավունքի գրանցման դյուրինություն>> /registering property/) Հայաստանի Հանրապետության դիրքերը բարելավելու նպատակով դեռևս 2011թ.-ին ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում կատարված փոփոխությունների արդյունքում ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ մասում **կատարվեց փոփոխություն** և սահմանվեց, որ եթե անշարժ գույքի հետ կապված համապատասխան պայմանագրերը (այդ թվում` վարձակալություն, անհատույց օգտագործում) կնքվում են ՀՀ կառավարության սահմանած օրինակելի պայմանագրերի ձևերով` օրենքով սահմանված կարգով, ապա դրանց պարտադիր նոտարական վավերացման պահանջը չի կիրառվում այլևս: Նշված փոփոխությունների արդյունքում ներկայումս Հայաստանում հնարավոր է ՀՀ կադաստրի կոմիտեում կնքել անշարժ գույքի հետ կապված մի շարք պայմանագրեր և չայցելել նոտարական գրասենյակ, չծախսել ժամանակ և դրամական միջոցներ` պայմանագրի նոտարական վավերացման վրա: Ցավոք ներկայումս նշված օրինակելի ձևերի մեջ առկա չէ հնարավորություն պայմանագիրը կնքել լիազորված անձի միջոցով և մեր ընկերության դեպքում (չատ ընկերությունների դեպքում ևս) լիազորված անձանց միջոցով պայմանագրերը կնքելու համար հարկավոր է լինում դարձյալ անխուսափելիորեն այցելել նոտարական գրասենյակ, ծախսել ժամանակ և միջոցներ:

Մեջբերված օրինակն իհարկե չի բավարարում սույն հանրագրով ներկայացվող առաջարկի ակնկալիքը, սակայն վկայում է այն մասին, որ անշարժ գույքի հետ կապված պայմանագրերի **նոտարական վավերացման պահանջն ինքնին «քարացած» պահանջ** չէ և որոշակի դեպքերում, հաշվի առնելով այս կամ այն իրավահարաբերությունների բնույթը, զարգացման միտումները, պետությունը կարող է վերացնել այս կամ այն օրենսդրական սահմանափակումները, ընթացակարգերը` առավել թեթևացնելով մարդկանց և բիզնեսի կյանքը, գործունեությունը:

Հավելենք նաև, որ անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի և անհատույց օգտագործման պայմանագրերի նոտարական վավերացման պահանջների, ինչպես նաև դրանցից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջների վերացման դեպքում ժամանակ և ռեսուրսներ կինսայվեն նաև պետական ապարատում. մասնավորապես ՀՀ կադաստրի կոմիտեի` առանց այդ էլ գերձանրաբեռնված սպասարկման գրասենյակները, նշված պայմանագրերի մասով **կազատվեն տարեկան հազարավոր դիմումների ընդունումից և սպասարկումից**: Նման դեպքում իհարկե որոշ չափով կրկնապատվեն նաև ՀՀ կադաստրի կոմիտեին վճարվող պարտադիր վճարները և պետական տուրքերը` անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի կամ անհատույց օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման համար: Սակայն նշված վճարներն, ինչպես հայտնի է պետության և իրավունքի տեսությունից, **իրենցից չեն ներկայացնում հարկեր** (պետության և հասարակության կարիքների համար), այլ` պարտադիր վճարներ և տուրքեր են, որոնք

ի տարբերություն հարկի՝ պետությանը վճարվում են որոշակի ծառայության մատուցման համար և ունեն կոմպենսացիոն (փոխհատուցման) ֆունկցիա: Իսկ եթե չկա ծառայության մատուցման անհրաժեշտություն, ապա պետության համար չի կարող լինել նաև դրա համար վճարման անհրաժեշտություն:

Ավելորդ չէ մեջբերել նաև միջազգային փորձը և ընդգծել, որ ներկայումս աշխարհի շատ զարգացած իրավական պետությունների օրենսդրություններում անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրերը կամ անհատույց օգտագործման պայմանագրերը ենթակա չեն պարտադիր նոտարական վավերացման, իսկ դրանցից ծագող իրավունքներն էլ ենթակա չեն պետական գրանցման՝ նկատի ունենալով նման իրավահարաբերությունների բնույթը:

Ինչ վերաբերվում է դեղատնային գործունեության լիցենզավորման ընթացքում առկա պահանջներին, ապա նշենք, որ դեղատնային գործունեության լիցենզիայի ստացման տեսանկյունից կարևոր է, որ առկա լինի օգտագործման իրավունքով որևէ տարածք դեղատնային գործունեության համար և ապահովված լինեն մյուս չափանիշները (անհրաժեշտ կահավորում, մասնագետներ և այլն): Իսկ թե տվյալ տարածքի օգտագործման պայմանագիրը կնքված կլինի նոտարական կարգով, թե՛ ոչ, ըստ ելության, այս հարցը լիցենզավորման (ըստ այդմ նաև՝ դեղատնային գործունեության վերահսկողության) տեսանկյունից, կարծում ենք երկրորդական է:

«Հանրագրեր մասին» ՀՀ օրենքի 1-ին հոդվածի 1-ին մասի 1-3 կետերի համաձայն՝

Հոդված 1. Օրենքում օգտագործվող հիմնական հասկացությունները

1. Սույն օրենքում օգտագործվում են հետևյալ հիմնական հասկացությունները.

1) **հանրագիր**՝ Սահմանադրության 53-րդ հոդվածի հիման վրա հանրային նշանակություն ունեցող հարցերով ներկայացվող գրություն կամ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու պաշտոնատար անձանց գործունեության թերությունների մասին հաղորդում կամ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու պաշտոնատար անձանց գործունեության բարելավման, տնտեսական, քաղաքական, սոցիալական և հասարակական կյանքի այլ ոլորտների վերաբերող հարցերի կարգավորման կամ գործող իրավակարգավորումների կատարելագործման վերաբերյալ առաջարկություն.

2) **անհատական հանրագիր**՝ հանրագիր, որը ներկայացրել է մեկ անձ.

3) **կոլեկտիվ հանրագիր**՝ հանրագիր, որը ներկայացրել են երկու և ավելի անձինք միևնույն հարցով, իսկ հանրագրերի միասնական էլեկտրոնային հարթակում ներկայացնելու դեպքում՝ հանրագիր, որին միացել են մեկ և ավելի անձինք, որտեղ հանրագիր նախաձեռնած անձը համարվում է գլխավոր նախաձեռնող, իսկ նույն հանրագրին միացած անձինք՝ հանրագրի աջակիցներ.

Նկատի ունենալով վերոնշյալ հանգամանքները, իրավական նորմերը «Հանրագրեր մասին» ՀՀ օրենքի նորմերը՝

Առաջարկում ենք

Ընդունել օրենք ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ և կատարել հետևյալ փոփոխությունները.

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին պարբերությունում «դադարումը» բառից հետո ավելացնել «**օրենքով սահմանված դեպքերում**» արտահայտությունը, իսկ նույն մասի 2-րդ պարբերությունից «**օգտագործման իրավունքը**» արտահայտությունը հանել, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 301-րդ հոդվածի 1-ին մասում «**իրավունքները**» բառից հետո ավելացնել «**օրենքով սահմանված դեպքերում**» արտահայտությունը:

«ԳԵԴԵՈՆ ՌԻՆՏԵՐ» ՍՊԸ



Արամ Աղվանյան
Տնօրեն

Երևան, 0028, Օրբելի եղբայրների
փողոց, 14 շենք
online@rg-pharm.am
011 818181

«ԷՍԿՈՒԼԱՊ» ՍՊԸ



Գագիկ Գրիգորյան
Տնօրեն

Երևան, 0054, Դավթաշեն,
1-ին թաղամաս, 17/2 շենք
esculap@esculap.am
011-37-04-04

«ՆԱՏԱԼԻ ՖԱՐՄ» ՍՊԸ



Արման Ասատրյան
ղեղատնային ցանցի տնօրեն

Երևան, Տիգրանի փողոց,
3-րդ կորանցք, 2/2 շենք
info@natalipharm.am
010- 72-91-73

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԶԳԱՅԻՆ ԺՈՂՈՎԻ
ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԱՐՑԵՐԻ ՄՇՏԱԿԱՆ ՀԱՆՁՆԱԺՈՂՈՎ**

**«ԳՈՐԾՈՂ ԿԱՐԳԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐԵԼԱԳՈՐԾՄԱՆ (ՈՐՈՇ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԻ
ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՎԱՎԵՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ԾԱԳՈՂ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ
ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ ՎԵՐԱՑՄԱՆ) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ»**

Հ Ա Ն Ր Ա Գ Ր Ի

Պ Ա Տ Ա Ս Խ Ա Ն Ը

**«ՆԱՏԱԼԻ ՖԱՐՄ», «ԷՍԿՈՒԼԱՊ», «ԳԵԴԵՈՆ ՌԻԽՏԵՐ», «ԱՌԳՈՒՖԱՐՄ»,
«ԱԼՖԱ-ՖԱՐՄ» ՍՊԸ-ՆԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ԿՈԼԵԿՏԻՎ ՀԱՆՐԱԳՐՈՎ
ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ՝ «ՈՐՈՇ ԳՈՐԾԱՐՔՆԵՐԻ ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՎԱՎԵՐԱՑՄԱՆ ԵՎ
ԾԱԳՈՂ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՊԱՀԱՆՋՆԵՐԻ
ՎԵՐԱՑՄԱՆ» ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱՎՈՐՎԱԾՈՒԹՅԱՆ
ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

Համաձայն «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» սահմանադրական օրենքի 123.1-ին հոդվածի 4-րդ մասի և «Հանրագրերի մասին» օրենքի 13-րդ հոդվածի՝ 2023 թվականի մարտի 31-ին ԱԺ նախագահի՝ ԱԺ տնտեսական հարցերի մշտական հանձնաժողով հասցեագրած՝ «Որոշ գործարքների նոտարական վավերացման և ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջների վերացման» կոլեկտիվ հանրագրի (այսուհետ՝ հանրագիր) վերաբերյալ ներկայացնում ենք հետևյալ եզրակացությունը.

Ըստ հանրագրի՝ դեղատնային գործունեություն իրականացնող հինգ ընկերություն առաջարկել է վերանայել, այն է՝ վերացնել անշարժ գույքի վարձակալության և անհատույց օգտագործման պայմանագրերի նոտարական վավերացման, պետական գրանցման ենթակա լինելու վերաբերյալ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված պահանջները՝ որպես հիմնավորում նշելով սահմանված պահանջների խիստ լինելը և կնքվող պայմանագրերի դեպքում կողմերից ավելորդ ժամանակ և ռեսուրսներ ծախսելու հանգամանքը:

Աժ տնտեսական հարցերի մշտական հանձնաժողովը ուսումնասիրել և քննարկել է անշարժ գույքի վարձակալության և անհատույց օգտագործման պայմանագրերի նոտարական վավերացման, ինչպես նաև նշված պայմանագրերից ծագող իրավունքները պետական գրանցման ենթարկելու՝ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված պահանջները վերացնելու՝ հանրագրով ներկայացված առաջարկությունների հիմնավորվածության հարցերը և դրանք համարել ոչ նպատակահարմար՝ ելնելով հետևյալ նկատառումներից.

Անշարժ գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները պետական գրանցման ենթարկելու վերաբերյալ օրենսդրական պահանջը բխում է ՀՀ Սահմանադրությամբ ամրագրված հիմնարար սկզբունքից, այն է՝ սեփականության իրավունքի պաշտպանության նպատակով գործարքների մասնակիցների և երրորդ անձանց իրավունքների ճանաչման, պաշտպանության և երաշխավորման անհրաժեշտությունից: Միևնույն ժամանակ, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով ամրագրված պայմանագրերի նոտարական վավերացման պահանջն ու այդ պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը երաշխիք են դրանց կնքման ուժով կողմերի համար ծագած իրավունքների և պարտականությունների պատշաճ կատարման, ինչպես նաև դատական վեճերի առաջացման դեպքում ապացուցողական մեխանիզմն առավել արդյունավետ իրացնելու համար: Ավելին, այս ուղղությամբ իրականացվող պետական քաղաքականության նպատակն է ապահովել անշարժ գույքի հետ կապված գործարքների բնականոն շրջանառությունը, իրավունքների պետական գրանցման նկատմամբ թափանցիկությունն ու վերահսկողությունը և, դրանով իսկ, նպաստել անշարժ գույքի շուկայի կայունությանն ու զարգացմանը:

Հանրագրով ներկայացված՝ դատական գործընթացում գտնվող մասնավոր դեպքը (Վարչական գործ թիվ-ՎԴ/3911/05/22), որը վերաբերում է դեղատնային գործունեության լիցենզավորման շրջանակներում դեղատան համար հատկացված խնդրահարույց տարածքի վարձակալության պայմանագրի նոտարական վավերացման և այդ պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահանջի վերացմանը, բավարար հիմնավորված չէ և չի կարող հիմք լինել ՀՀ

քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված՝ անշարժ գույքի վարձակալության և անհատույց օգտագործման պայմանագրերի նոտարական վավերացման, ինչպես նաև, նշված պայմանագրերից ծագող իրավունքները պետական գրանցման ենթարկելու պահանջները առհասարակ վերացնելու համար:

Հարկ է նաև նշել, որ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի համապատասխան դրույթները տարածվում են ոչ միայն դեղատնային գործունեություն իրականացնող սուբյեկտների, այլև քաղաքացիական իրավունքի բոլոր սուբյեկտների վրա (քաղաքացիներ, իրավաբանական անձինք, համայնքներ և պետություն), և, բացի այդ, պայմանագրերի առարկա կարող է լինել նաև այլ բնույթի անշարժ գույք (բնակարան, շենք-շինություն, հողամաս և այլն):

Ուստի, վերը նշված փաստարկները հաշվի առնելով, կոլեկտիվ հանրագրով ներկայացված առաջարկությունների հիման վրա ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու անհրաժեշտություն չկա: