

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

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

Կ Ո Լ Ե Կ Տ Ի Վ 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: