

«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 մասնագիտական 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: