

«ԴԱՏԱԿԱՆ ԱԿՏԵՐԻ ՀԱՐԿԱԴԻՐ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱ-ՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (Պ-170-22.02.2022-ՊԻ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱ-ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

1. «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի 1-ին հոդվածի 1-ին մասով (այսուհետ՝ նախագիծ) առաջարկվում է «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» օրենքի (այսուհետ՝ օրենք) 51-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետում կատարել լրացում, որի արդյունքում կարգավորումը կունենա հետևյալ բովանդակությունը.

Բռնագանձում չի կարող տարածվել քաղաքացի-պարտապանին պատկանող հետևյալ գույքի վրա՝

Միակ այն բնակարանի (այդ թվում՝ բնակարանի հետ մեկ միասնական գույքային միավոր կազմող տնամերձ հողամասի և այդ հողամասի վրա առկա օժանդակ կառույցների) կամ դրա բաժնի, որը պարտապանի համար հանդիսանում է մշտական բնակության միակ վայր, և որի մեկնարկային գինը հավասար կամ ցածր է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած՝ միակ բնակարանի իրացման համար նախատեսված նվազագույն գումարից: **Ընդ որում, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած՝ միակ բնակարանի իրացման համար նախատեսված նվազագույն գումարը չի կարող պակաս լինել 20 միլիոն դրամից:** Եթե միակ բնակարանն իրացվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված գումարը գերազանցող գնով, ապա Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած՝ միակ բնակարանի իրացման համար նախատեսված գումարը վերադարձվում է պարտապանին:

Որպես առաջարկվող կարգավորման հիմնավորում, ի թիվս այլնի, նշվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2017 թվականի հուլիսի 13-ի N 808-Ն որոշմամբ միակ բնակարանի իրացման համար սահմանված նվազագույն գումարի չափը՝ անհրաժեշտ չափից չափազանց նվազ լինելը: Մինչդեռ, հիմնավորմամբ որևէ

եղանակով չի սահմանվում կամ չի բացահայտվում «անհրաժեշտ չափ» հասկացությունը: Այսինքն, պարզ չէ, թե որն է անհրաժեշտ չափը, և ինչ չափով է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված գումարի չափը նվազ դրանից: Հիմնավորված չէ նաև նվազագույն գումարի չափի՝ 20.000.000 դրամի ընտրությունը, ներկայացված չեն այդ գումարի հաշվարկման հիմքերն ու չափանիշները: Բացի դրանից, միակ բնակարանի իրացման համար նվազագույն գումարը 20.000.000 դրամ սահմանելը կարող է հանգեցնել մի շարք կատարողական վարոյթներով դրամական բավարարումների ապահովման նվազմանը, որն էլ կառաջացնի լրացուցիչ խնդիրներ հարկադիր կատարման գործընթացում: Բռնագանձման ոչ ենթակա անշարժ գույքերի քանակը նախագծի ընդունման դեպքում աճելու է, ինչն էլ կրերի կատարողական վարոյթներով թերակատարումների և պահանջատերերի իրավունքների վտանգման:

Հարկ է նշել, որ պարտապանի միակ բնակարանի իրացման համար նվազագույն գումարի չափ սահմանելու մասին Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2017 թվականի հուլիսի 13-ի N 808-Ն որոշմամբ սահմանված նվազագույն չափը որոշելու համար հիմք է ընդունվել երկու չափանիշ՝ բնակարանի նվազագույն մակերեսը և Հայաստանի ամբողջ տարածքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների 1 քառ. մ մակերեսի շուկայական միջինացված գինը: Տվյալ նախագծով չեն ներկայացվել հիմնավորումներ Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ տարածքում, այդ թվում՝ ըստ տարածաշրջանների, անշարժ գույքի շուկայական միջինացված գնի, անշարժ գույքի արժեքի փոփոխությունների, միաժամանակ 4.900.000 դրամի սահմաններում նվազագույն մակերեսով բնակարան ձեռք բերելու աննպատակահարմարության և անհնարիության վերաբերյալ:

Որպես օրենսդրական փոփոխության հիմնավորում՝ նշվել է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ միակ բնակարանի իրացման համար նախատեսված նվազագույն գումարի նվազագույն չափը կամայականությունների արդյունքում փոփոխելու՝ նվազեցնելու հնարավորությունը: Մինչդեռ, կարգավորման ենթաօրենսդրական բնույթ ունենալը չի կարող հիմք հանդիսանալ նորմատիվ իրավական ակտը կամայականությունների արդյունքում փոփոխելու

համար, քանի որ ենթաօրենսդրական նորմատիվ իրավական ակտերը ընդունվում են Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության և օրենքների հիման վրա և ուղղված են դրանց իրականացումն ապահովելուն:

Բացի դրանից, շուկայական հարաբերություններն անընդհատ զարգացող հարաբերություններ են, և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից նվազագույն չափի սահմանումը հնարավորություն է տալիս վիճակագրական տվյալների փոփոխության դեպքում, առանց օրենսդիր մարմնին ավելորդ ծանրաբեռնելու, իրականացնել դրա՝ գործող դրությանը համապատասխանեցումը:

Միաժամանակ, հարկ է նկատի ունենալ, որ օրենսդիրը հանրության շահից բխող պահանջմունքների և անհատի իրավունքների միջև անհրաժեշտ հավասարակշռություն ստեղծելու նպատակով «Դատական ակտերի հարկադիր կատարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում 2016 թվականին կատարեց համապատասխան լրացում՝ պարտապանի միակ բնակարանի (այդ թվում՝ բնակարանի հետ մեկ միասնական գույքային միավոր կազմող տնամերձ հողամասի և այդ հողամասի վրա առկա օժանդակ կառույցների) կամ դրա բաժնի վրա բռնագանձում չտարածելուն, եթե այն պարտապանի համար հանդիսանում է մշտական բնակության միակ վայր, և որի մեկնարկային գինը հավասար կամ ցածր է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած՝ միակ բնակարանի իրացման համար նախատեսված նվազագույն գումարից: Դրանով իսկ օրենսդիրը նպատակ է հետապնդել մի կողմից ապահովելու պարտատիրոջը գույքը (նրա լեզիտիմ ակնկալիքը ստանալու իր գույքը) պարտապանի բնակարանի վրա բռնագանձում տարածելու միջոցով, մյուս կողմից՝ պարտապանի և նրա ընտանիքի անդամների բնակապահովման իրավունքը: Այնինչ, առաջարկվող կարգավորման արդյունքում խախտվում է պարտապանների և պարտատերերի շահերի հավասարակշռությունը, պարտատերերի պահանջները ստորադասվում են պարտապանների շահերի նկատմամբ:

2. Նախագծի 1-ին հոդվածի 2-րդ մասով առաջարկվում է օրենքի 51-րդ հոդվածի 1-ին մասը լրացնել նոր՝ 9-րդ կետով, համաձայն որի բռնագանձում չի կարող տարածվել քաղաքացի-պարտապանին պատկանող՝

Միակ այն բնակարանի (այդ թվում՝ բնակարանի հետ մեկ միասնական գույքային միավոր կազմող տնամերձ հողամասի և այդ հողամասի վրա առկա օժանդակ կառույցների) կամ դրա բաժնի, որը պարտապանի, իսկ ամուսնության մեջ գտնվող պարտապանի դեպքում՝ ամուսինների համար հանդիսանում է մշտական բնակության միակ վայր և վերջինիս խնամքի տակ են գտնվում երկուսից ավելի երեխաներ:

Որպես նշված առաջարկի հիմնավորում՝ նշվում է, որ «կարգավորման նպատակը, *inter alia*, բազմազավակ ընտանիքների համար սոցիալական կայունության յուրահատուկ երաշխիքի ապահովումն է, որի պարագայում կբացառվի նրանց անօթևան մնալը»: Այս կապակցությամբ հարկ է նշել, որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2020 թվականի մարտի 19-ի N 336-Լ որոշման 4-րդ կետով, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2019 թվականի հունվարի 24-ի N 50-Ն որոշման 4-րդ կետի 2-րդ ենթակետի «բ» պարբերությամբ, միաժամանակ, Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության կողմից մշակված «Բազմազավակ ընտանիքների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի համաձայն «բազմազավակ ընտանիքը» 4 և ավելի երեխաներ ունեցող ընտանիքն է: Այսինքն, պրակտիկայում «բազմազավակ ընտանիք» հասկացությունը վերաբերում է 4 և ավելի երեխա ունեցող ընտանիքներին, մինչդեռ նախագծում առաջարկվում է բռնագանձում չտարածել քաղաքացի-պարտապանին պատկանող միակ այն բնակարանի կամ բաժնի վրա, որը պարտապանի, իսկ ամուսնության մեջ գտնվող պարտապանի դեպքում՝ ամուսինների համար հանդիսանում է մշտական բնակության միակ վայր և վերջինիս խնամքի տակ են գտնվում **երկուսից ավելի երեխաներ:**

Այս մասով առաջանում է որոշակի հակասություն, քանի որ նախագծի հիմնավորումը բազմազավակ ընտանիքների համար սոցիալական կայունության ապահովումն է:

Միևնույն ժամանակ, նախագծով իրականացվող լրացումներն ուղիղ հակասության մեջ են մտնում նաև գործող իրավակարգավորումների, մասնավոր-

րապես, օրենքի 51-րդ հոդվածի 2-րդ մասի հետ, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի, համաձայն որի գրավով ապահովված պարտավորություններն առաջնային են և չեն կարող ստորադասվել:

Հարկ ենք համարում հայտնել, որ օրենսդիրը, հաշվի առնելով Հայաստանի Հանրապետության իրավական համակարգում գործող այլ կարգավորումները, մասնավորապես, գրավի ինստիտուտը, ալիմենտային, կյանքին կամ առողջությանը կամ հանցագործությամբ պատճառված վնասների հատուցման ինստիտուտները, բացառություն է նախատեսել առ այն, որ, եթե միակ բնակարանը հանդիսանում է գրավի առարկա կամ դրա վաճառքը պայմանավորված է ալիմենտ վճարելու, կյանքին կամ առողջությանը պատճառված վնասների հատուցմանը, ապա այն կարող է իրացվել՝ առանց որևէ հատուցում տրամադրելու:

Հարկ է նկատի ունենալ, որ առաջարկվող կարգավորումը հակասում է նաև օրենքի 51-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետով նախատեսված կարգավորմանը և դրա նպատակին: Մասնավորապես, արդեն իսկ նշվեց, որ պարտապանի միակ բնակարանի իրացման համար նվազագույն գումարի չափը որոշելու համար հիմք է ընդունվել բնակարանի նվազագույն մակերեսը և Հայաստանի ամբողջ տարածքում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների 1 քառ. մ մակերեսի շուկայական միջինացված գինը: Նշված կարգավորման նպատակն է պարտապանին ապահովել նվազագույն մակերեսի բնակարանով, իսկ առաջարկվող կարգավորմամբ միակ բնակարանի համար նվազագույն գումարի շեմ չնախատեսելը տեսականորեն կարող է առաջ բերել բավականին թանկարժեք գույքի բռնագանձման անհնարինության՝ պայմանավորված այն հանգամանքով, որ այն պարտապանի մշտական բնակության միակ վայրն է, և, որ պարտապանի խնամքին են գտնվում երկուսից ավելի երեխաներ: Նման կարգավորումը անհամաչափորեն կխախտի հանրային և մասնավոր շահերի հավասարակշռությունը, քանի որ պահանջատիրոջ տեսանկյունից դիտարկելու դեպքում հարկադիր կատարողը չի բռնագանձելու թանկարժեք գույք հանդիսացող միակ բնակարանը, հետևաբար, պահանջատիրոջ պահանջները կմնան անկատար: Այս կապակցությամբ գտնում ենք՝ խնամքին գտնվող երեխաների հանգամանքն անհրաժեշտ է յուրաքանչյուր դեպքում նկատի

ունենալ և հաշվի առնել անձին միակ օթևանից զրկելու դեպքում, սակայն նախագծով առաջարկվող տարբերակը միաժամանակ հնարավորություն է տալիս շրջանցել հարկադիր կատարման ենթակա ակտերի պահանջները և անհարկի ընդլայնում այն դեպքերի շրջանակը, երբ միակ բնակարանի վրա բռնագանձում չի տարածվում, հետևաբար գտնում ենք, որ միակ բնակարանի վրա բռնագանձում չտարածելու նոր հիմքի ավելացումը նպատակահարմար չէ:

Բացի դրանից, անհրաժեշտ ենք համարում ուշադրություն հրավիրել այն հանգամանքի վրա, որ գնահատված չէ նախագծի ազդեցությունը Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսավարկային շուկայի վրա այն տեսանկյունից, թե որքանով բանկերը և վարկային կազմակերպությունները կշարունակեն տրամադրել միակ բնակարանի գրավադրմամբ սպառողական կամ հիփոթեքային վարկեր: Հայաստանի Հանրապետության առևտրային բանկերը տարբեր նպատակներով վարկեր են տրամադրում ֆիզիկական անձանց և ընդունում դրանց դիմաց անշարժ գույք, այդ թվում՝ բնակարան: Բնակարանի գրավադրմամբ տրվող վարկերի հիմնական մասը տրամադրվում է հենց այդ բնակարանի ձեռքբերման կամ այդ բնակարանի պայմանների բարելավման համար: Եվ այդպիսի բնակարանի գրավներ ընդունելու անուղղակի արգելքը կնշանակի այդպիսի բնակարանների ձեռքբերման կամ այդպիսի բնակարանների պայմանների բարելավման արգելք, որը չի բխում հենց անչափահասների շահերից և իրավունքների պաշտպանության նպատակներից: Պետության կողմից ևս բազմաթիվ ծրագրեր են իրականացվում խթանելու երիտասարդ ընտանիքներին բնակարաններով ապահովելու համար, որն իրականացվում է ֆինանսական համակարգի մասնակիցների կողմից և նման կարգավորում նախատեսելը հղի է շատ ծանր հետևանքներով, որի հիմնական մասը կազմելու է ֆինանսական համակարգը և դրա կայունությունը:

Միաժամանակ, հարկ է նկատի ունենալ, որ փոփոխությունը կհանգեցնի վարկավորման ծավալների կտրուկ անկմանը, ինչը բացասաբար կազդի Հայաստանի Հանրապետության տնտեսության վրա:

Ելնելով վերոգրյալից՝ առաջարկում ենք նախագծով քննարկվող հոդվածը թողնել անփոփոխ: