

ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

««ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԳԵՐԱԿԱ ՇԱՀԵՐԻ ԱՊԱՀՈՎՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԴԱՏԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԴԱՏԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», «ՎԱՐՉԱԿԱՆ ԻՐԱՎԱԽԱԽՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», ««ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ», ««ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ԴԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ «ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

1. Ընթացիկ իրավիճակը և իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտությունը.

«Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքն ընդունվել է 2006 թվականին:

Մինչ այդ՝ Հայաստանի Հանրապետությունում հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հարաբերություններն առաջին անգամ կարգավորվել են 1990 թվականին ընդունված՝ «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» ՀՀ օրենքով¹, որի 59-րդ հոդվածի հիման վրա Հայաստանի Հանրապետությունը երաշխավորում էր սեփականության՝ տվյալ օրենքին համապատասխան սահմանված հարաբերությունների կայունությունը՝ նախատեսելով, որ Հայաստանի Հանրապետության կողմից այնպիսի օրենսդրական ակտերի ընդունման դեպքում, որոնցով դադարում է սեփականության իրավունքը, այդ ակտերի ընդունման հետևանքով սեփականատիրոջը պատճառված վնասները դատարանի վճռով լրիվ ծավալով հատուցվում են Հանրապետության միջոցների հաշվին:

1991թ. ընդունված ՀՀ հողային օրենսգրքի 31-րդ հոդվածը սահմանում էր, որ քաղաքացիների սեփականություն հանդիսացող հողամասը կարող էր հետ վերցվել

¹ 5 «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» ՀՀ օրենք, ընդունվել է՝ 31.10.1990 թ , ուժը կորցրել է 01.01.1999 թ , <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=67>:

ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում, որի պարագայում քաղաքացուն տրամադրվում էր լրիվ փոխհատուցում կամ համարժեք հողամաս²:

Հետագայում հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հարաբերությունները սահմանադրական կարգավորում են ստացել 1995թ. ընդունված ՀՀ Սահմանադրությամբ, որի 28-րդ հոդվածի համաձայն՝ սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

1998 թվականի մայիսի 5-ին ընդունված ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածը սահմանում էր հողամասը սեփականատիրոջից պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելու հնարավորությունը՝ դրա գինը հատուցելու միջոցով՝ սահմանելով նաև, որ պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամաս վերցնելու մասին որոշում ընդունում է պետական մարմինը:

Նշված ժամանակահատվածում քննարկվող հարաբերությունները կարգավորվում էին նաև 2001թ. մայիսի 2-ին Ազգային ժողովի կողմից ընդունված՝ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով, որի 104-րդ հոդվածը, ի թիվս այլնի, սահմանում էր, որ պետության եւ համայնքների կարիքների համար վերցվող հողամասի համար վճարը (գնման գինը), ժամկետները, պայմանները որոշվում են հողամասի սեփականատիրոջ հետ համաձայնությամբ, իսկ անհամաձայնության դեպքում՝ դատական կարգով, իսկ 108-րդ հոդվածը սահմանում էր, որ պետության կամ համայնքների կարիքների համար քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց հողամասերը կարող են վերցվել Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

Վերը նշված նորմերը, սակայն, Սահմանադրական դատարանի 18.04.2006թ. թիվ ՍԴՈ-630 որոշմամբ ճանաչվեցին Սահմանադրությանը հակասող և անվավեր, ինչի հիման վրա 27.11.2006թ. ընդունվեց «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքը (այսուհետ նաև՝ Օրենք):

² ՀՀ հողային օրենսգիրք, ընդունվել է 29 01 1991 թ. , ուժը կորցրել է 15 06 2001 թ., հասանելի է հետևյալ հղումով՝ arlis.am/documentview.aspx?docid=22

2009 թ. ՀՀ սահմանադրական դատարանը N ՍԴՈ-815 որոշմամբ անդրադառնալով Օրենքի մի շարք նորմերի սահմանադրականությանը՝ արձանագրեց, որ դրանք համապատասխանում են ՀՀ Սահմանադրությանը՝ 2006 թ. N ՍԴՈ-630 և 2009 թ. N ՍԴՈ-815 որոշումներում արտահայտված իրավական դիրքորոշումների շրջանակներում: Սահմանադրական դատարանը նաև նշեց, որ Սահմանադրությունը կոնկրետ պայման է առաջադրում. դրանք հասարակության և պետության այն կարիքներն են, որոնք միայն պայմանավորված են բացառիկ՝ գերակա հանրային շահերով: Սահմանադրական դատարանը միաժամանակ արձանագրեց, որ Օրենքում չի իրացվել Սահմանադրական դատարանի 2006 թ. ապրիլի 18-ի ՍԴՈ-630 որոշման 10-րդ կետի 13-րդ պարբերությունում ամրագրված իրավական դիրքորոշումը, համաձայն որի՝ Օրենքը միաժամանակ պետք է նախատեսի, որ սեփականատիրոջ և պետության (ի դեմս նրա լիազոր մարմնի) միջև կնքվում է, գերակա հանրային շահով պայմանավորված, հասարակության և պետության կարիքների համար գույքի օտարման և համարժեք փոխհատուցման պայմանագիր, որում պետք է հստակ շարադրված լինեն վերոհիշյալ պահանջներից բխող երկկողմ պարտավորությունները, ինչպես նաև այն պայմանը, որ նման պայմանագրով տրված փոխհատուցումը չի կարող դիտվել որպես հարկվող եկամուտ:

2015 թ. դեկտեմբերի 5-ի փոփոխություններով Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ մասը կատարելագործեց հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման կարգավորումը՝ սահմանելով, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ:

Սահմանադրության փոփոխություններին և մինչ այդ Սահմանադրական դատարանի արտահայտած դիրքորոշումներին համապատասխան՝ Օրենքը հետագայում վերախմբագրվեց և գործող խմբագրությամբ կարգավորում է հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հարաբերությունները՝ սահմանելով հանրության գերակա շահի որոշման սկզբունքները, գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմանն առաջադրվող պահանջները, օտարման ենթակա

սեփականության նախնական ուսումնասիրության, գնահատման, օտարման ենթակա սեփականության սեփականատերերին պայմանագրի նախագծի ուղարկման, բանակցությունների, պայմանագրի կնքման, պայմանագիր չկնքվելու դեպքում ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման չափը սահմանելու նպատակով դատարան դիմելու կանոնները:

Օրենքը, հիմք ընդունելով Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի կարգավորումն առ այն, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է **օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով**, առաջին հերթին սահմանում է գերակա շահ ճանաչելու սկզբունքներն ու նպատակները, մասնավորապես, սահմանելով, որ.

«1. Հանրության գերակա շահի որոշման սկզբունքներն են՝

ա) հանրության շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից.

բ) հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման.

գ) հանրության գերակա շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը.

դ) հանրության շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ.

ե) հանրության գերակա շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:

2. Գերակա հանրային շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝

ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը.

բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը.

գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը.

դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը.

ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակույթի զարգացման ապահովումը.

զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ուղիների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների զարգացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը.

է) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը.

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:»:

Օրենքի համալիր վերլուծության հիման վրա հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գործընթացը կարելի է բաժանել հետևյալ փուլերի.

1) հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշման ընդունում.

2) սեփականության նախնական ուսումնասիրություն (ոչ պարտադիր փուլ).

3) օտարվող սեփականության նկարագրության կազմում.

4) օտարվող սեփականության գնահատում.

5) օտարման պայմանագրի նախագծի ուղարկում սեփականատիրոջը և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ սուբյեկտներին.

6) պայմանագրի կնքման բանակցություններ և պայմանագրի կնքում.

7) բանակցությունների արդյունքում պայմանագիր չկնքվելու դեպքում համարժեք փոխհատուցման գումարի վճարում նոտարի կամ դատարանի դեպոզիտ.

8) ձեռքբերողի³ կողմից համարժեք փոխհատուցման չափի սահմանման հարցով հայցի ներկայացում դատարան.

³ Օրենքի 6-րդ հոդվածից բխում է, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունը ձեռքբերողը պետություն է, համայնքը կամ կազմակերպությունը, որն իրականացնում է օրենքով սահմանված որևէ ծրագիր և այդ ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ է ձեռքբերվող գույքը:

9) փոխհատուցման չափը սահմանելու վերաբերյալ վճռի հիման վրա ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցում:

Չնայած այն հանգամանքին, որ Օրենքի վերոնշյալ կարգավորումներն արտացոլում են Սահմանադրությամբ նախատեսված՝ գերակա շահով պայմանավորված սեփականության օտարման հիմնական պայմանները, վերջին տարիների ընթացքում գործնականում այդ կարգավորումները մի շարք խնդիրների են հանգեցնում՝ մի կողմից չապահովելով օտարվող սեփականության սեփականատերերի համար բավարար երաշխիքներ, մյուս կողմից՝ չապահովելով օտարման գործընթացում հանրային և մասնավոր շահերի անհրաժեշտ հարաբերակցությունը՝ այն պայմաններում, երբ օտարման էությունն ու նպատակը հենց որոշակի հարաբերություններում հանրության գերակա շահին մասնավոր շահի նկատմամբ որոշակի գերակշռություն տալն է:

Վերոնշյալ համատեքստում Օրենքի գործնական կիրառությամբ բացահայտված հիմնական խնդիրները հանգում են հետևյալին.

1. Հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշման կայացման, գերակա շահի առկայությունը որոշելու միասնական մեթոդաբանության բացակայություն, ինչը կարող է հանգեցնել սեփականատերերի համար ոչ կանխատեսելի և ոչ միատեսակ մեկնաբանության.

2. Օտարման գործընթացում սեփականության գնահատման հարաբերությունների ոչ լիարժեք կարգավորվածություն, ինչպիսի պայմաններում Օտարման գործընթացում առաջացող դատական վեճերի ու տարաձայնությունների ճնշող մեծամասնության հիմքը հենց օտարվող սեփականության ոչ պատշաճ գնահատումն է.

3. Օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման գործընթացի ոչ լիարժեք կարգավորվածություն, ինչը հետագայում ազդում է գույքի ոչ լիարժեք գնահատման վրա.

4. Օտարվող գույքի սեփականատիրոջ և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ անձանց համար ձեռքբերողի հետ սեփականության օտարման պայմանագրի կնքման խրախուսական գործիքակազմի բացակայություն, ինչպիսի պայմաններում իրենց սեփականության օտարումը «հետաձգելու» նկատառումով սեփականատերերը ողջամտորեն հակվում են առաջարկվող փոխհատուցման չափին չհամաձայնելուն.

5. Փոխհատուցման չափը որոշելու, ինչպես նաև հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշման վիճարկման հայցերի քննության առանձնահատուկ կանոնների բացակայություն ոլորտային դատավարական օրենսգրքերում, ինչը հանգեցնում է ոչ միատեսակ դատական պրակտիկայի առաջացմանը և դատավարության ընթացքում սեփականատերերի և ձեռքբերողների իրավունքների ոչ համարժեք պաշտպանությանը.

6. Փոխհատուցման չափը որոշելիս ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման (դադարեցման) ժամանակաշրջանի համար դրամական փոխհատուցում տրամադրելու գործիքակազմի, ինչպես նաև օտարման հետևանքով վերաբնակեցման և սոցիալական այլ ազդեցությունների մեղմացման գործիքակազմի բացակայությունը.

7. Ձեռքբերողի կողմից առաջարկվող համարժեք փոխհատուցմանը չհամաձայնվելու դեպքում ձեռքբերողի կողմից պարտադիր կերպով դատարան դիմելու կանոնի առկայությունը և սեփականության օտարումը միայն դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ այն պայմաններում, երբ նշված դատական գործի շրջանակում քննության առարկա կարող է դառնալ միայն համարժեք փոխհատուցման հարցը:

Օտարման գործընթացում սեփականության գնահատման հարաբերությունների թերի կարգավորվածությունը, մասնավորապես, հանգում է հետևյալին: Օրենքի 11-րդ հոդվածի համաձայն՝ օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը, իսկ նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

Գործնականում, սակայն, գույքի գնահատման առնչությամբ արձանագրվել են մի շարք խնդիրներ, որոնք ազդում են կամ կարող են ազդել սեփականատերերի կողմից իրենց գույքի դիմաց համարժեք փոխհատուցում ստանալու հանգամանքի վրա: Մասնավորապես՝

1) սահմանված չեն գույքի գնահատման միասնական մեթոդաբանություն և ստանդարտներ՝ օտարման գործընթացի համար.

2) առանձնահատուկ մեթոդաբանության ու չափանիշների բացակայության պայմաններում գնահատման գործընթացում կարող են հաշվի չառնվել գույքի՝ սեփականատիրոջ համար ունեցող արժեքի վրա ուղղակիորեն ազդող այնպիսի հանգամանքներ, ինչպիսին է, օրինակ՝ գույքը սեփականատիրոջ եկամտի միակ աղբյուրը լինելը.

3) սեփականատիրոջ և այլ գույքային իրավունքներ ունեցողների համար ապահովված չէ գնահատման գործընթացում ներգրավվածության բավարար գործիքակազմ.

4) գույքի նկարագրության արձանագրությունը սեփականատիրոջ բացակայությամբ կազմելը ռիսկեր է պարունակում թե՛ սեփականատիրոջ, թե՛ ձեռքբերողի համար, քանի որ մի կողմից՝ սեփականատերը ողջամտորեն կարող է կասկածի տակ դնել նկարագրության արժանահավատությունը, իսկ ձեռքբերողն այդպիսով հետագայում կարող է ռիսկ կրել՝ այդ արժանահավատության վիճարկման ու դրա հիմնավորման անհնարինության հետ կապված:

Մյուս կողմից, չնախատեսելով սեփականության օտարման գործընթացում գույքի գնահատման և սեփականատերերի կողմից առաջարկվող փոխհատուցման չափին կամովին համաձայնելը խրախուսող գործիքակազմեր՝ Օրենքի ներկայիս կարգավորումը հաճախ հանգեցնում է նրան, որ սեփականատերը, չունենալով վստահություն, որ իր գույքը պատշաճ գնահատվել է, մյուս կողմից՝ չունենալով խրախուսական գործիքակազմ, որը կդրդի համաձայնվել առաջարկվող փոխհատուցման չափին, շատ դեպքերում հակված է լինում անգործություն դրսևորել և սպասել մինչ ձեռքբերողը փոխհատուցման չափի որոշման հարցով կդիմի դատարան և դատարանի որոշմամբ փոխհատուցման չափի սահմանվի, իսկ դատարանում էլ նման գործերի քննությունը գործնականում ձգձգվում է:

Մյուս կողմից, փոխհատուցման չափի որոշման պահանջով դատարան դիմելը անդառնալի հետևանքներ է ունենում այն քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման վրա, որոնց իրականացումը Կառավարության կողմից ճանաչվել է բացառիկ գերակա հանրային շահ: Բանն այն է, որ նույնիսկ մեկ սեփականատիրոջ սեփականության համար առաջարկվող գնի շուրջ համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում ձեռքբերողի կողմից դատարան դիմելը կանգնեցնում է ողջ ծրագրի իրականացումը, ձեռքբերողը չի կարողանում տվյալ սեփականությունն իրեն օտարված չլինելու պայմաններում դրա առնչությամբ որևէ

գործողություն անել, քանի որ ըստ Օրենքի՝ սեփականությունը տվյալ դեպքում կարող է օտարվել միայն այդ գործով կայացված վերջնական դատական ակտի առկայության պայմաններում:

Չնայած Օրենքի 13-րդ հոդվածի 8-րդ մասով սահմանված կարգավորմանն առ այն, որ օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման չափը որոշելու վերաբերյալ գործը դատարանը պետք է քննի և վճիռ կայացնի հայցադիմումը ստանալու օրվանից հետո՝ երկամսյա ժամկետում, մյուս կողմից՝ նույն հոդվածի 1-ին մասի կարգավորումն առ այն, որ քննարկվող հայցի ներկայացման դեպքում դատարանի քննարկման առարկա կարող է լինել միայն փոխհատուցման չափի հարցը, ներկայումս ձևավորված դատական պրակտիկայում ստեղծվել է լիովին այլ իրավիճակ: Նշված գործերի քննության երկամսյա ժամկետների պահպանումն անհնարին է դատարանների կողմից, ինչը հետևանք է նախ դատավարական գործընթացի օբյեկտիվ երկարաձգումների՝ փորձաքննությունների նշանակման, վերաքննիչ և վճռաբեկ բողոքների ներկայացման և այլ հանգամանքների հիմքով: Սակայն մյուս կողմից նման գործերի անհամաչափ ձգձգումները հետևանք են այս գործերով պատասխանողների (օտարվող գույքի սեփականատերերի) կողմից ներկայացվող հակընդդեմ հայցերի, քննարկվող՝ փոխհատուցման չափի սահմանման հայցերից զատ այլ հայցերի ներկայացման: Չհաշված այն իրավիճակը, որ դատարանները ընդհանուր առմամբ գտնվում են ծանրաբեռնված վիճակում: Այս իրավիճակն, իր հերթին, նաև հետևանք է այն բանի, որ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքում նշված գործերի քննության համար առանձնահատկություններ սահմանված չեն:

Արդյունքում նման գործողությունները ձգձգում են սեփականության օտարման դատական գործընթացը, ինչպես նաև արհեստականորեն ստեղծում են այլ դատական գործեր, որոնց քննությունը հանգեցնում է նաև դատական իշխանության ռեսուրսների անհամաչափ ու չհիմնավորված օգտագործման՝ առանձին հայցերի ներկայացմամբ ներկայացնելով այնպիսի պահանջներ, որոնք ուղղված են մի նպատակի իրագործմանը, որը կարող էր իրացվել նաև ձեռքբերողի կողմից հարուցված հայցի դեմ ներկայացվող առարկությունների շրջանակներում: Մասնավորապես, հակընդդեմ կամ առանձին հարուցված հայցերով քննարկման առարկա են դառնում հանրության գերակա շահ

ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշման հիմնավորվածությունը, ձեռքբերողի՝ մինչև հայցադիմում ներկայացնելը կատարած գործողությունների իրավաչափությունը կամ հիմնավորվածությունը (օրինակ, վիճարկվում են գույքի նկարագրությունը, փոխհատուցման չափը և գնահատման հիմնավորվածությունը, Օրենքով սահմանված փաստաթղթերը և տեղեկությունները բոլոր գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց ուղարկելը և այլն), ինչը ևս, ի թիվս այլնի, հետևանք է նրա, որ օրենքով սահմանված չեն այս հարցերը քննարկելու առանձին դատավարական կանոններ:

Այուս կողմից, դատավարական որոշ կանոններ սահմանված են հենց «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» օրենքում, օրինակ՝ հայցադիմում ներկայացնելու կարգը, քննարկման ենթակա հարցերի շրջանակը, քննության ժամկետները՝ այն պայմաններում, երբ ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով այդպիսի հատուկ կանոններ սահմանված չեն:

Երրորդ, խիստ թերի են կարգավորված գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որոշման՝ Վարչական դատարանում վիճարկման հարաբերությունները, քանի որ ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգիրքն այս դիմումների քննության որևէ առանձնահատուկ կարգավորում չի նախատեսում, ինչպիսի պայմաններում նման դիմումները քննվում են նորմատիվ իրավական ակտերի վիճարկման վարույթի շրջանակում՝ այն պայմաններում, երբ նորմատիվ իրավական ակտերի վիճարկման մի շարք կանոններ օբյեկտիվորեն չեն կարող կիրառելի լինել հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որոշման վիճարկման հարաբերություններում: Այսպիսի իրավիճակը ևս հանգեցնում է դատական գործերի անհարկի ձգձգումների, սեփականատիրոջ և ձեռքբերողի իրավունքների անհամաչափ սահմանափակման, դատական գործընթացների, դրանց տևողության և արդյունքների ոչ կանխատեսելիության:

Այսպիսով, ստացվում է, որ գործող կարգավորումներով առկա են ռիսկեր, որոնց պայմաններում լիարժեք չի երաշխավորվում սեփականատիրոջը գույքի դիմաց համարժեք փոխհատուցման տրամադրումը, ինչի արդյունքում սեփականատերը մնում է չբավարարված և շարունակում է պայքարել իր իրավունքների պաշտպանության համար: Սրա մասին են

վկայում նաև տարիներ շարունակ Հայաստանի դեմ կայացված ՄԻԵԴ վճիռները, մասնավորապես՝

(1) «Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի» գործով ՄԻԵԴ Պալատի վճռով, հղում կատարելով և հիմնվելով նաև Սահմանադրական դատարանի 1998 թվականի փետրվարի 27-ի ՍԴՈ-92 որոշման վրա, ճանաչել է սեփականության իրավունքի խախտում այն հիմքով, որ դիմողների սեփականության օտարումը տեղի է ունեցել կամայական և անօրինական, տեղի չի ունեցել *«օրենքի հիման վրա»*, քանի որ *«սեփականության օտարման ողջ գործընթացը, ներառյալ գույքի դիմաց փոխհատուցման որոշման կարգը, տեղի է ունեցել Կառավարության որոշումներով»*⁴ :

(2) «Հովհաննիսյանը և Շիրոյանն ընդդեմ Հայաստանի» գործով ՄԻԵԴ Պալատի վճռով ճանաչել են սեփականության պաշտպանության իրավունքի խախտումներ այն հիմքով, որ դիմողների գույքային իրավունքի դադարեցումը տեղի է ունեցել կամայական և անօրինական՝ այնպիսի նորմերի հիման վրա, որոնք կիրառելի չէին նրանց օգտագործման իրավունքի դադարեցման իրավահարաբերությունների նկատմամբ, հանգեցրել է նրանց համար անկանխատեսելի կամ կամայական ելքի, ինչպես նաև զրկել դիմողներին իրենց իրավունքների արդյունավետ պաշտպանությունից⁵:

(3) «Դանիելյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի», «Թունյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի», «Ղասաբյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի», «Ղարիբյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի», «Վարդանյանը և Նանուշյանն ընդդեմ Հայաստանի», «Հակոբյանը և Ամիրխանյանն ընդդեմ Հայաստանի» գործերով ևս ՄԻԵԴ-ը ճանաչել է սեփականության պաշտպանության իրավունքի խախտում՝ նշելով, որ միանման գանգատների և առարկությունների մասին Հայաստանի դեմ մի շարք գործերով (վկայակոչվել են *«Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի»*, *«Թունյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի»* գործերը) եզրակացրել է, որ դիտարկվող ժամանակահատվածում

⁴ Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի (վճիռ), թիվ 27651/05, 70-77 կետեր, 2009 թվականի հունիսի 23:

⁵ Հովհաննիսյանը և Շիրոյանն ընդդեմ Հայաստանի (վճիռ), թիվ 5065/06, 40-47 կետեր, 2010 թվականի հուլիսի 20

գույքի օտարումը տեղի չի ունեցել «օրենքի հիման վրա», և քննվող գործերով չի տեսել որևէ պատճառ այդ եզրակացությունից շեղվելու համար⁶:

Վերոհիշյալ գործերով Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի բոլոր եզրահանգումները վերաբերել են սեփականության իրավունքի, ներառյալ նաև «նախնական և համարժեք փոխհատուցման» պահանջի իրավունքի խախտումներին, որոնք իրենց բնույթով եղել են համակարգային և, Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի գնահատմամբ՝ վերը հիշատակված գործերի կոնկրետ հանգամանքներում հանգեցրել են կամայական և անօրինական միջամտության:

Մյուս կողմից, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գործընթացի իրավաչափությանն առաջադրվող կարևորագույն պահանջներից մեկը սեփականատիրոջ և հանրության շահերի միջև արդարացի հավասարակշռության ապահովումն է (ի թիվս այլնի, տե՛ս *Vistinš and Perepjolkins v. Latvia* [GC], no. [71243/01](#), գործով ՄԻԵԴ վճռի 94-րդ պարբերությունը), Օտարման վերաբերյալ կարգավորումներում և իրավակիրառ պրակտիկայում առկա խնդիրներն անհրաժեշտ է բացահայտել նաև հանրության շահերի երաշխավորվածության տեսանկյունից: Մասնավորապես, չնայած այն հանգամանքին, որ փոխհատուցման չափի որոշման հարցերի քննությանը նախորդում է Կառավարության կողմից օտարվող սեփականության օտարման նպատակը հանրության գերակա շահ ճանաչելու որոշման կայացումը, այդ որոշման կայացումից և դրա հիման վրա մի շարք գործողություններ կատարելուց հետո նույնիսկ ձեռքբերողը դեռևս շատ երկար ժամանակ չի կարողանում ձեռնամուխ լինել իր կողմից իրականացման ենթակա ծրագրի կենսագործմանը՝ միայն այն պատճառով, որ փոխհատուցման չափի հարցում որոշակի անհամաձայնություն կա:

⁶ Տե՛ս *Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 27651/05, 70-77 կետեր, *Հովհաննիսյանը և Շիրոյանն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 5065/06, 40-47 կետեր, *Դանիելյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 25825/05, 35-39 կետեր, *Թունյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 22812/05, 35-39 կետեր, *Բաղդասարյանը և Զարիկյանցն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 43242/05, 22-26, *Ղասաբյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 23566/05, 22-26, *Ղարիբյանը և մյուսներն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 19940/05, 22-26, *Վարդանյանը և Նանուշյանը ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 8001/07, կետեր 97-100, *Հակոբյանը և Ամիրխանյանն ընդդեմ Հայաստանի* (վճիռ), թիվ 14156/07, կետեր 50-54:

Այսպիսով, փոխհատուցման չափի որոշման գործընթացը գնում է դատական փուլ, որտեղ կրկին շարունակում են բախվել երկու կողմի շահերը, իսկ դատարանները, ելնելով համակարգային ծանրաբեռնվածությունից և անձի իրավունքները լիարժեք պաշտպանելու իրենց առաքելությունից՝ տարիներ շարունակ քննում են այս գործերը, նշանակում փորձաքննություններ և մի շարք այլ դատավարական գործողություններ իրականացնում: Արդյունքում, սեփականատիրոջ իրավունքների առավել համակարգված պաշտպանությունն ապահովելու լույսի ներքո հանրային շահով պայմանավորված նպատակները, օրինակ՝ քաղաքաշինական ծրագրերը, մնում են չիրականացված, հաճախ նույնիսկ այնքան երկար ժամանակով, որ արդյունքում ծագում է գերակա շահ ճանաչելու մասին Կառավարության որոշումը Օրենքի 16-րդ հոդվածով սահմանված հիմքով անվավեր ճանաչելու հիմք:

Արդյունքում, վերագրյալը տնտեսական և քաղաքական մեծ ու շոշափելի ռիսկեր է առաջացնում նաև պետության համար, քանի որ նման պայմաններում ստացվում է մի իրավիճակ, որ Հայաստանի Հանրապետությունում կասկածի տակ է դրվում թե՛ քաղաքացու, թե՛ սեփականատիրոջ, թե՛ օտարվող գույքը ձեռքբերողի իրավունքների պաշտպանությունը, մյուս կողմից՝ ներդրումային միջավայրի պաշտպանվածությունը, ինչպիսի պայմաններում գործող օրենսդրությունն այս կառուցակարգի մասով խնդրահարույց է անհատի, բիզնեսի և պետության համար:

Մինչդեռ, ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի համաձայն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման պայմաններն են.

1. Գույքի օտարումը միայն բացառիկ դեպքերում.
2. Գույքի օտարումն օրենքի հիման վրա.
3. Գույքի օտարումը նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

Հետևաբար, ակնհայտ է, որ Սահմանադրությունն այլ, այդ թվում՝ օտարումը դատարանի վճռի հիման վրա իրականացնելու պարտադիր պահանջ չի սահմանում, ինչպիսի պայմաններում Օրենքի հետագա կատարելագործումը պետք է ընթանա վերոնշյալ երեք պայմանների առավել լիարժեք ապահովման, մյուս կողմից՝ հանրային և մասնավոր շահերի միջև արդարացի և ողջամիտ հավասարակշռության ապահովման ճանապարհով:

Մինչդեռ, փոխհատուցման չափի որոշման վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումների վերլուծությունից ակնհայտ է, որ փոխհատուցման չափին առնչվող դատական գործի քննության միակ նպատակը և առարկան օտարվող սեփականության դիմաց համարժեք փոխհատուցման չափի սահմանումն է, և այս պահանջների քննությունը որևէ կերպ չի կարող հանգեցնել սեփականության չօտարման կամ օտարման նպատակը ոչ իրավաչափ ճանաչելուն՝ այն պարզ պատճառով, որ Օրենքն ի սկզբանե սահմանում է նաև այդպիսի պահանջներ ներկայացնելու հնարավորություն՝ գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշման վիճարկման շրջանակում: Այսինքն՝ դատական այս գործընթացի միակ նպատակը փոխհատուցման չափը սահմանելն է, այլ ոչ թե գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որոշումների հիմնավորվածությունը կամ գերակա շահի առկայությունը քննարկելը:

Այսպիսով, ի սկզբանե հնարավորություն ունենալով իրենց սեփականության առնչությամբ գերակա շահ ճանաչելու որոշումը վիճարկել Վարչական դատարանում, սեփականատերերն իրենց իրավունքների պաշտպանության այս եղանակից հաճախ չեն օգտվում կամ օգտվելու դեպքում՝ չեն հաջողում, և դատական վիճարկումները, այդ թվում՝ կոնկրետ սեփականության առնչությամբ գերակա շահի առկայության կամ բացակայության առնչությամբ, տեղափոխում են այն փուլ, երբ օտարման փաստացի գործընթացն արդեն սկսվում է, սակայն սեփականատերերը ձեռքբերողի հետ համաձայնության չեն գալիս, և ձեռքբերողը ստիպված է լինում դիմել դատարան՝ փոխհատուցման չափի քննության հարցով: Սրանով խախտվում է օրենքի ու ընդհանրապես այս ինստիտուտի տրամաբանությունը: Փոխհատուցման չափը որոշելու հարցից կախվում է մի ամբողջ պրոցես, որտեղ միախառնված են սեփականատերերի, կառուցապատողների և պետության շահերը, և այդ բոլոր շահերը տուժում են այս գործընթացում՝ մի քանի կողմից հանգեցնելով այդ շահերի միջև անհրաժեշտ հավասարակշռության խախտմանը:

Ավելին, այս գործընթացում էականորեն տուժում են նաև օտարվող այն գույքերի սեփականատերերը, որոնք կամովին համաձայնել են առաջարկվող փոխհատուցմանը և կնքել պայմանագիր, քանի որ նույնիսկ մեկ սեփականատիրոջ անհամաձայնությունն առաջարկվող փոխհատուցման չափին կանգնեցնում է քաղաքաշինական ողջ գործընթացը՝

արդյունքում իրենց իրավունքներից բարեխղճորեն օգտված սեփականատերերին կանգնեցնելով անորոշության առաջ՝ այն պայմաններում, երբ փոխհատուցման չափի վիճարկման պայմաններում գերակա շահ ճանաչված նպատակի իրագործումը սկսելու պայմաններում որևէ սուբյեկտի չի կարող պատճառվել վնաս՝ այն պարզ հիմնավորմամբ, որ նշված դատական գործի շրջանակներում քննության առարկա կարող է հանդիսանալ միայն փոխհատուցման չափը, և այդ գործով վճիռը որևէ կերպ չի կարող հանգեցնել գերակա շահի բացակայության կամ օտարման ոչ իրավաչափության հաստատման:

Ամբողջ վերոգրյալի հիման վրա ակնհայտ է, որ առկա է հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումների կատարելագործման, դատավարական համարժեք երաշխիքների, նշված գործերով վարույթների քննության առանձնահատկությունների, գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշումների կայացման մեթոդաբանության, գույքի գնահատման, նկարագրության և այլ գործընթացներին վերաբերող կարգավորումների կատարելագործման անհրաժեշտություն, ինչի արդյունքում կապահովվեն Օրենքի իրական նպատակների կենսագործումը և անհատի և հանրության շահերի միջև ողջամիտ հավասարակշռությունը:

Այս տրամաբանությունը հիմք ընդունելով՝ Նախագծով, ի թիվս այլնի, առաջարկվում է օտարման գործընթացի շարունակականությունը չկապել դատական կարգով փոխհատուցման չափը քննարկելու և որոշելու հանգամանքի հետ և ստեղծել այնպիսի մեխանիզմներ, որոնք կապահովեն գերակա շահ ճանաչելու նպատակների անխափան, ժամանակին և ամբողջական իրագործումը՝ միաժամանակ սեփականատերերի համար ապահովելով գույքի գնահատման առավել ամբողջական կարգավորումներ, նոր երաշխիքներ, իրենց իրավունքների դատական պաշտպանության առավել ամբողջական գործիքակազմ՝ արդյունքում ապահովելով վերը նշված՝ իրավաչափ և ողջամիտ հավասարակշռությունը հանրության և անհատի շահերի միջև:

Հատկանշական է, որ առաջարկվող կարգավորումներն ուղղակիորեն համահունչ են նաև Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի կողմից թե՛ ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության, թե՛ այլ գործերով արտահայտված իրավական դիրքորոշումներին:

Մասնավորապես, վերը հիշատակված՝ *Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia* [GC], no. [71243/01](#) գործով դատարանը, անդրադառնալով հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գործընթացի նախապայմաններին, դրանց թվում առանձնացրել է.

1. օտարումն օրենքով նախատեսված պայմանների հիման վրա իրականացվելը.
2. հանրային շահի առկայությունը.
3. հանրային և մասնավոր շահերի միջև հավասարակշռության ապահովումը:

Այսպիսով, չնայած այն հանգամանքին, որ Օրենքի գործող կարգավորումները վերոնշյալ առաջին երկու պայմանների տեսանկյունից կարող են իրավաչափ և բավարար համարվել, ինչպես վերը նշվել է, թե՛ գործող կարգավորումները և թե՛ իրավակիրառ պրակտիկան խիստ խնդրահարույց են նշված 3-րդ՝ հանրային և մասնավոր շահերի միջև հավասարակշռության ապահովման պայմանի տեսանկյունից:

Հատկանշական է, որ միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը ևս ցույց է տալիս, որ սեփականատերերի համար իրենց իրավունքների պաշտպանության արդյունավետ գործիքակազմ նախատեսելուն զուգահեռ շատ երկրներ ձեռքբերողին սեփականության իրավունքի փոխանցման պահը չեն կապում դատական գործընթացի հետ՝ որպես սեփականության իրավունքի փոխանցման հիմք նախատեսելով փոխհատուցման գումարի վճարումը դեպոզիտ: Մասնավորապես, այդպիսի կարգավորումներ են նախատեսված Գերմանիայի Դաշնային կառուցապատման օրենսգրքով, 85-122-րդ հոդվածներով⁷, Նիդեռլանդների «Էքսպրոպիացիայի ակտով», որի 54-րդ և 57-րդ հոդվածների համաձայն՝ փոխհատուցման գումարի անկախ գնահատումից հետո համապատասխան հաշվին այն նախա-դեպոնացնելը հիմք է սեփականությունն անմիջապես փոխանցելու համար՝ սեփականատիրոջը հնարավորություն տալով դատական կարգով վիճարկել փոխհատուցման չափը: Նմանատիպ կարգավորումներ կան նաև Մեծ Բրիտանիայի «Հարկադիր գնման ակտի» 9-12-րդ գլուխներում⁸, Ֆրանսիայի «Հանրության կարիքների համար

⁷ Անգլերեն թարգմանությամբ հասանելի է հետևյալ հղումով՝ <https://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/eur/arch/ger/Federal-Building-Code.pdf>:

⁸ Տե՛ս Compulsory Purchase (Vesting Declarations) Act 1981, հասանելի է՝ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1981/66/enacted>:

սեփականության օտարման օրենսգրքի» L321-2 և L322-1 հոդվածներում⁹, Իտալիայում, Իսպանիայում, Ավստրալիայում¹⁰ և մի շարք այլ երկրներում:

Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ փոխհատուցման չափը վիճարկվելու դեպքում հնարավոր է գնահատված արժեքի ոչ համարժեքության և ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ վճարված գումարի և դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման արժեքի միջև անհամապատասխանություն, անհրաժեշտ է ապահովել նաև լրացուցիչ գործիքակազմ՝ նշված բոլոր դեպքերում սեփականատիրոջ իրավունքների երաշխավորվածությունն ապահովելու համար:

Վերոնշյալից զատ՝ առկա է անհրաժեշտություն նաև անդրադառնալու մինչև առաջարկվող փոփոխությունները գերակա շահ ճանաչված սեփականությունների ու դրանց օտարումով պայմանավորված ծրագրերին: Ընդ որում, քանի որ մի շարք առումներով առաջարկվող կարգավորումները ունեն բարելավող բնույթ, մասնավորապես՝ գույքի գնահատման չափանիշների ու մեթոդաբանության լավարկումը, խրախուսական մեխանիզմների առկայությունը, առավել բարձր փոխհատուցում տրամադրելու հնարավորությունը, նախագծով համապատասխան կարգավորումներին առաջարկվում է տալ հետադարձ ուժ: Միևնույն ժամանակ, անհրաժեշտ կլինի կարգավորել նաև դատարանների վարույթներում գտնվող առկախված գործերի ճակատագիրը:

Այսպիսով, ամբողջ վերոգրյալի հիման վրա առկա է Օրենքում և հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման գործընթացին առնչվող հարակից օրենքներում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու անհրաժեշտություն:

Ի լրումն վերոգրյալի՝ Նախագծով առաջարկվող փոփոխությունների անհրաժեշտությունը հիմնավորվում է նաև Ժողովրդավարություն՝ իրավունքի միջոցով եվրոպական հանձնաժողովի (Վենետիկի հանձնաժողով)՝ Նախագծի վերաբերյալ 17.03.2025թ. ներկայացված CDL-AD(2025)012 կարծիքով, որով, ի թիվս այլնի, ընդգծվել է, որ Նախագծով առաջարկվող փոփոխություններն ընդգծում են Հայաստանի՝ հանրության

⁹ *Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, Հասանելի է հետևյալ հղումով՝ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074224/2021-01-01/:

¹⁰ *St'u Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*, <https://legislation.nsw.gov.au/view/whole/html/inforce/current/act-1991-022>

գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման ընթացակարգերը Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի պահանջներին համապատասխանեցնելու իրական ջանքերը, հատկապես հաշվի առնելով սեփականագրկումների վերաբերյալ ՄԻԵԴ-ի՝ Հայաստանի դեմ ուղղված զգալի քանակի վճիռները: Նշված կարծիքով նաև ընդգծվել է. «Հանրային գերակա շահի ճանաչման առավել հստակ ընթացակարգերի և սկզբունքների սահմանմամբ, փոխհատուցման կանոնների կատարելագործմամբ և վարությային երաշխիքների նախատեսմամբ առաջարկվող փոփոխությունները երաշխավորելու են առաջընթաց քայլ՝ ենթադրաբար նվազեցնելով Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի կողմից Եվրոպական կոնվենցիայի թիվ 1 արձանագրության 1-ին հոդվածի խախտումներ արձանագրելու ռիսկը»:

2. Առաջարկվող կարգավորման բնույթը

Վերոնշյալի հաշվառմամբ՝ նախագծերի փաթեթով առաջարկվում է՝

1) Օրենքով նախատեսել հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշումների հիմնավորվածության բարձրացմանն ուղղված կարգավորումներ՝ ի թիվս այլնի, Օրենքով սահմանելով հանրության գերակա շահ ճանաչելու որոշումների կայացման մեթոդաբանությունը և կատարելագործելով նշված որոշումների բովանդակությանն առաջադրվող պահանջները՝ դրանցում ներառելով նաև օտարման նպատակի իրագործումը սկսելու վերջնաժամկետը և օտարման ենթակա յուրաքանչյուր սեփականության մասով հանրային գերակա շահ ճանաչելու համար անհրաժեշտ պայմանների առկայությունը հիմնավորելու պահանջները, սահմանելով որպես հանրության գերակա շահ ճանաչվող սեփականության ձեռքբերող պետության հանդես գալու կանոնը՝ նախատեսելով, որ ձեռքբերողի այլ սուբյեկտ հանդես գալու դեպքում գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որոշումը պետք է ներառի նաև այլ սուբյեկտ հանդես գալու հիմնավորումը:

2) Օտարվող գույքերի սեփականատերերի համար նախատեսել ձեռքբերողի կողմից առաջարկվող փոխհատուցման չափին համաձայնելու համար խրախուսական գործիքակազմ՝ սահմանելով գործող կարգավորման համեմատությամբ ևս 15 տոկոս ավելի բարձր չափով

փոխհատուցում ստանալու հնարավորություն (փաստացի՝ շուկայական արժեքից 30 տոկոս ավել)։

3) Օտարվող գույքի սեփականատերերի և գույքային իրավունքներ ունեցող այլ անձանց համար երաշխավորել սեփականության գնահատման գործընթացում առավել մրցակցային հնարավորություններ՝ հնարավորություն տալով սեփականության գնահատումից հետո մեկամսյա ժամկետում ներկայացնել գնահատման նոր հաշվետվություն, որով գույքի գնահատված շուկայական արժեքը սկզբնական գնահատումից ավելի բարձր լինելու դեպքում սեփականատիրոջ համար կապահովվի սկզբնական գնահատմամբ արձանագրված շուկայական արժեքից մինչև տասը տոկոս ավելի բարձր փոխհատուցում։

4) Կատարելագործել օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման հարաբերությունները՝ սահմանելով նկարագրության արձանագրությունը կազմելիս օգտագործվում են տեխնիկական սարքավորումների օգտագործման հնարավորություն՝ դրանց ցանկի, կիրառման կարգի՝ Կառավարության որոշմամբ սահմանմամբ հնարավորությամբ՝ ապահովելով տեխնոլոգիական ոլորտի նվաճումների կիրառումը՝ քննարկվող գործընթացում կազմվող սեփականության նկարագրության արձանագրությունների հիմնավորվածությունն ու արժանահավատությունն ապահովելու նպատակով .

5) Կատարելագործել գույքի գնահատման վերաբերյալ կարգավորումները՝ նախատեսելով գույքը գնահատելիս հաշվի առնչվող հանգամանքները, վթարային գույքի գնահատման և շուկայական արժեքի, ինչպես նաև գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի որոշման առանձնահատկությունները, զուգահեռ լավարկել գույքի գնահատման մեթոդաբանությունը և չափանիշները, դրանք հնարավորինս համապատասխանեցնել միջազգային գնահատման չափանիշներին, ինչի արդյունքում կբարձրանան սեփականատերերի գույքերի գնահատման արժեքները՝ երաշխավորելով սեփականության առավելագույնս պաշտպանվածություն։

6) Ամբողջական կարգավորել օտարվող սեփականության նկարագրության կազմման հարաբերությունները՝ նախատեսելով այդ գործընթացում նորագույն տեխնիկական միջոցների կիրառման և այլ կարգավորումներ։

7) Կատարելագործել հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշումները Վարչական դատարանում վիճարկելու վերաբերյալ կարգավորումները՝ հստակեցնելով որոշումների վիճարկման ժամկետները, Վարչական դատավարության օրենսգրքում նշված որոշումների վիճարկման հարաբերությունները կարգավորել առանձին գլխով՝ ներառելով, ի թիվս այլնի, դիմումը վարույթ ընդունելու հետևանքները, այդ թվում՝ վիճարկվող որոշումը միայն կոնկրետ սեփականության մասով կասեցնելու կամ անվավեր ճանաչելու հնարավորությունը և սահմանելով նշված գործերի քննության առանձնահատկությունները: Առաջարկվում է նաև հստակեցնել նշված գործերով վիճարկվող նորմատիվ իրավական ակտի գործողության կասեցման հիմքը՝ նպատակ ունենալով կասեցման պահանջի քննության շրջանակում ևս երաշխավորել հանրային և մասնավոր շահերի արդարացի հավասարակշռություն՝ որպես այդպիսի հիմք նախատեսել հանրության և անձի համար անդառնալի հետևանքները:

8) Օտարվող գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռքբերողին փոխանցելու պահ սահմանել համապատասխան պայմանագրի կնքումը՝ նախատեսելով, որ եթե պայմանագիրը կամավոր չի կնքվում, ապա այդ դեպքում սեփականության իրավունքը փոխանցվում է, եթե փոխհատուցման գումարը ձեռքբերողը վճարում է նոտարի կամ դատարանի դեպոզիտ, ծանուցում է այդ մասին սեփականատերերին: Առաջարկվում է նաև սահմանել, որ եթե ծանուցվելուց հետո սեփականատերերը սահմանված ժամկետում ստանում են այդ գումարը, ապա օտարման պայմանագիրը համարվում է կնքված, իսկ սահմանված ժամկետում ծանուցված սեփականատիրոջ կողմից դեպոզիտ հանձնված գումարը չստանալու դեպքում սահմանվում է գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ձեռքբերողին փոխանցելու կարգը և ժամկետները՝ մանրամասն կարգավորելով նաև ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի գրանցման մերժման հիմքերը:

9) Օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ կամ օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունք ունեցող անձանց համար առաջարկվում է սահմանել օտարվող սեփականության գնահատողի ընտրության հնարավորություն՝ օրենքով սահմանված կարգով գնահատողների ցանկի և իրենց այդ իրավունքի մասին ծանուցվելու օրվանից երկշաբաթյա ժամկետում:

10) Միաժամանակ սահմանվում է, որ սեփականատերը հնարավորություն ունի հայց ներկայացնել դատարան և փոխհատուցման չափը վիճարկել դատարանում՝ ամբողջական, դատավարական անհրաժեշտ բոլոր երաշխիքներով՝ այդ նպատակով ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով փոխհատուցման չափի վիճարկման վարույթները կարգավորելով որպես առանձին հատուկ հայցային վարույթ, որը կապահովի թե՛ սեփականատիրոջ՝ որպես հայցվորի, և թե՛ ձեռքբերողի՝ որպես պատասխանողի իրավունքների առավել բարձր պաշտպանվածություն՝ սահմանելով տվյալ գործերով հայցի առարկան, քննության ժամկետները, հայցի ապահովման առանձնահատկությունները: Միաժամանակ սահմանվում է արգելք առ այն, որ նշված գործերի քննության ընթացքում չի կարող կիրառվել հայցի ապահովման այնպիսի միջոցի կիրառման հնարավորությունը, որը կհանգեցնի հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշման, ձեռքբերողի սեփականության իրավունքի պետական գրանցման կամ դրանից բխող այլ գործողությունների կամ հանրության գերակա շահի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող գործունեության կասեցմանը:

11) Գործող օրենսդրության համեմատությամբ սեփականատիրոջ համար սահմանել խրախուսական գործիքակազմ՝ կամովին պայմանագիր կնքելու և որոշակի այլ պայմանների դեպքում հավելյալ փոխհատուցում ստանալու, մասնավորապես՝ սահմանելով, որ եթե սեփականատերը չի խոչընդոտում սեփականության նկարագրության արձանագրության կազմման նպատակով օտարվող սեփականություն մուտք գործելուն կամ այլ կերպ անհնարին չի դարձնում օտարվող սեփականության հասանելիությունը, ձեռքբերողի հետ կնքում է պայմանագիրը (կամ այն կնքված է համարվում դեպոզիտ հանձնված գումարը վերջիններիս կողմից ստանալու փաստի ուժով) ու սահմանված ժամկետում և կարգով ազատում է օտարվող գույքը և հանձնում ձեռքբերողին (չի խոչընդոտում կամ այլ կերպ անհնարին չի դարձնում գույքի հանձնումը), ապա ապա սահմանված ժամկետում և կարգով օտարվող գույքն ազատելուց և ձեռքբերողին հանձնելուց հետո եռօրյա ժամկետում ձեռքբերողը պարտավոր է տրամադրել լրացուցիչ փոխհատուցում՝ օտարվող գույքի շուկայական արժեքի տասնհինգ տոկոսի չափով:

12) Սահմանել փոխհատուցման չափը դատարանում վիճարկվելու դեպքում դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը՝ դատարանի վճռով սահմանված համարժեք փոխհատուցման չափից տասնհինգ տոկոսով ավելի գումարը, դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո երեսուն օրվա ընթացքում դեպոզիտ հանձնելու՝ ձեռքբերողի պարտականությունը.

13) Հստակեցնել հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ Կառավարության որոշումները հետագայում ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն ուժը կորցրած ճանաչելու հիմքերը՝ գործող օրենքում առկա անվավեր ճանաչելու ինստիտուտը փոխարինելով այդ հարաբերությունների էությանը համապատասխանող՝ օրենքի ուժով կամ դատարանի վճռով ուժը կորցրած ճանաչելու ինստիտուտով և նախատեսելով ձեռքբերողի՝ օրենքով սահմանված պարտականությունների խախտման դեպքում տվյալ սեփականության մասով հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումը և դրանից բխող բոլոր իրավական փաստաթղթերն օրենքի ուժով ուժը կորցրած համարելու, ինչպես նաև հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո երկու տարվա ընթացքում օտարման հիմք հանդիսացող գործունեությունը չսկսելու, պետության և ձեռքբերողի միջև կնքված պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող խախտումներ թույլ տալու կամ գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշմամբ սահմանված ժամկետում օտարման նպատակի իրագործումը չավարտելու դեպքում հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումը ուժը կորցրած ճանաչելու հնարավորություն.

14) Ձեռքբերողի համար սահմանել վարչական պատասխանատվություն՝ տուգանք՝ վարչական տույժի նշանակմամբ՝ սեփականության օտարման նպատակի իրագործումը «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված ժամկետում չսկսելու, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշմամբ սահմանված ժամկետում չավարտելու, ինչպես նաև հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որոշումն ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք համարվող խախտումներ թույլ տալու համար՝ նպատակ ունենալով

համարժեք արձագանքել այդ ժամկետների խախտմանը և ապահովելով անհատի, պետության և հանրության շահերի ողջամիտ և արդարացի հավասարակշռություն.

15) Սահմանել, որ Նախագիծն ուժի մեջ մտնելուց հետո վեց ամսվա ընթացքում մինչ օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահը կայացված՝ գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ կառավարության որոշումներով ձեռքբերողների, որոնց օտարման ենթակա գույքի օտարման նպատակը օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահին իրագործված չէ, պարտականությունը՝ վերսկսել կամ շարունակել օտարվող այն գույքերի սեփականատերերի կամ գույքային իրավունք ունեցող այլ անձանց հետ բանակցությունները, որոնց նկատմամբ օրենքն ուժի մեջ մտնելու պահին դեռևս գրանցված չէ ձեռքբերողի սեփականության իրավունքը՝ սահմանելով նոր գնահատում իրականացնելու հնարավորություն՝ Նախագծով սահմանված փոփոխություններին համապատասխան՝ նախատեսելով նաև, որ բանակցությունների արդյունքում համաձայնության գալու դեպքում գույքի օտարման դիմաց տրվում է փոխհատուցում (փոխհատուցման չափը վերանայվում է) Նախագծով սահմանված փոփոխություններին համապատասխան:

3. Ակնկալվող արդյունքը.

Նախագծերի փաթեթի ընդունման դեպքում կատարելագործվեն հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումները, ինչի արդյունքում կբարձրանա Կառավարության համապատասխան որոշումների հիմնավորվածությունը, կբարելավվեն ու կհստակեցվեն վարույթային և դատավարական ընթացակարգերը:

4. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները.

Նախագծերի փաթեթը մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարության կողմից:

5. «Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ.

Նախագծերի ընդունումը բխում է «Մարդու իրավունքների պաշտպանության ազգային ռազմավարությունը և դրանից բխող 2020-2022 թվականների և 2023-2025 թվականների

գործողությունների ծրագրերը հաստատելու մասին» ՀՀ կառավարության 26 դեկտեմբերի 2019 թվականի թիվ 1978-Լ որոշման հավելված 1-ի 2.6. կետից և նույն որոշման հավելված 3-ի 3.14. գործողության կատարման անհրաժեշտությունից: