

## **ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ  
ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ  
«ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՈՒՐՔԻ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ»  
ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

### **1. Իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը և ընթացիկ իրավիճակը.**

1.1. ««Գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» և ««Պետական տուրքի մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» օրենքների նախագծերի (այսուհետ՝ Նախագիծ) ընդունման անհրաժեշտությունը բխում է ոլորտում գործունեություն իրականացնող անձանց կարգավիճակի հստակեցման, ինչպես նաև վերջիններիս պատասխանատվության չափորոշիչների մանրամասն սահմանման, մասնագիտական վերապատրաստման անընդհատությունը և գործունեության լավարկումն ապահովելու անհրաժեշտությունից՝ հիմքում դնելով գնահատման գործունեության հետ կապված իրավահարաբերությունների կարևորությունը և բազմաշերտությունը: Գնահատման գործունեությունը կարևոր մասնագիտական ոլորտ է, որի արդյունքներից կախված են պետական, համայնքային և մասնավոր իրավահարաբերություններում գույքի և այլ ակտիվների արժեքի օբյեկտիվ գնահատականները, որպես հետևանք նաև շուկայի կայունությունը: Գնահատողների մասնագիտական պատրաստվածության և որակավորման միասնական ու հստակ չափորոշիչների սահմանումը ուղղակիորեն ապահովում է գնահատման արդյունքների վստահելիությունը և միջազգային ստանդարտներին համապատասխանությունը:

1.2. Ներկայումս ՀՀ-ում գնահատողների որակավորման համակարգը չունի աստիճանական կառուցվածք, ինչը խոչընդոտում է՝

- գնահատման ոլորտում տարբերակել մասնագիտական փորձի և գիտելիքների մակարդակները,
- ապահովել մասնագիտական առաջխաղացման հստակ ուղի,
- սահմանել յուրաքանչյուր մակարդակի համար հստակ իրավասություններ և պատասխանատվության ծավալ:

Այս պայմաններում գնահատողի որակավորման վկայական ստացած անձը կարող է իրականացնել լայնածավալ և բարդ գնահատումներ՝ առանց բավարար մասնագիտական փորձի, ինչը երբեմն բերում է սխալ կամ վիճելի գնահատման հաշվետվությունների կազմման:

1.3. Գործող իրավակարգավորումներին համապատասխան Կադաստրի կոմիտեի կողմից ներդրված Հաշվառման ծրագրում գնահատողների կողմից մուտքագրվում են բացառապես «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 9-րդ հոդվածով սահմանված պարտադիր դեպքերով իրականացված գնահատման վերաբերյալ տվյալները, ինչի արդյունքում գործնականում առաջանում են բազմաթիվ խոչընդոտներ՝ կապված գնահատման հաշվետվությունների ուսումնասիրության համար անհրաժեշտ հաշվետվությունները գնահատողից պահանջելու, դրանք ներկայացնելու, ինչպես նաև Կադաստրի կոմիտեին և շահառուներին ներկայացված գնահատման հաշվետվությունների գնահաշվարկներում առկա անհամապատասխանությունները հայտնաբերելու հետ:

1.4. Օրենքով սահմանված իրավակարգավորումների համաձայն՝ գնահատողների համար որպես պատասխանատվության միջոց նախատեսված է միայն որակավորման վկայականի դադարեցման ինստիտուտը, որը գործնականում գրեթե չի կիրառվում՝ պայմանավորված դադարեցման համար Օրենքով սահմանված խախտումների բավականին մեծ քանակից:

1.5. Գործող կարգավորումների համաձայն՝ լիազոր մարմինն իրականացնում է գնահատման հաշվետվությունների՝ իրավական ակտերին և ստանդարտների

պահանջներին համապատասխանության նկատմամբ վերահսկողություն: Ընդ որում՝ ուսումնասիրությունները կատարվում են նաև շահառուների և գնահատման գործունեության սուբյեկտների դիմումների հիման վրա նույնպես: Ընդ որում, չնայած այն հանգամանքին, որ այս դեպքում լիազոր մարմինը մատուցում է համապատասխան ծառայություններ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց՝ պետական տուրք գանձելու պահանջը բացակայում է:

Բացի այդ Ֆինանսատնտեսական նախարարական կոմիտեի 2025 թվականի ապրիլի 1-ի նիստի N ԿԱ/97-2025 արձանագրության 12-րդ կետի 2-րդ ենթակետով Կադաստրի կոմիտեին հանձնարարվել է ներկայացնել համապատասխան կարգավորումներ՝ սահմանված կարգի կոպիտ խախտումների արդյունքում կազմված գույքի գնահատման հաշվետվությունը մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից անարժանահավատ համարելու պարագայում գնահատող ընկերության նկատմամբ ՀՀ գործող օրենսդրությամբ կիրառվող համապատասխան պատասխանատվության միջոցները վերանայելու /խստացնելու/ վերաբերյալ:

## **2. Առաջարկվող կարգավորման բնույթը և ակնկալվող արդյունքը**

2.1. Նախագծով ամրագրվում է որակավորված անձանց՝ գնահատողների աստիճանակարգություն՝ կրտսեր, առաջատար և գլխավոր՝ հստակ ամրագրելով, թե որ խմբի գնահատողներն ինչ գնահատություն կարող են իրականացնել: Նման դասակարգման համակարգի արդյունավետությունը հիմնավորվում է նաև միջազգային փորձի ուսումնասիրությամբ: Օրինակ՝ Գնահատողների ամերիկյան Համայնքը (Appraisers Community of America՝ ASA, գործում է 1936թ-ից) առաջարկում է BV բիզնես գնահատողի, RP անշարժ գույքի գնահատողի, ME մեքենասարքավորումների գնահատողի, PP շարժական գույքի գնահատողի, GJ թանկարժեք զարդեր գնահատողի 201-204 գնահատման դասընթացները, որոնք համապատասխանում են USPAP-ին (Գնահատման ամերիկյան ստանդարտներ):

ASA-ի կոչումները ստանալու համար թեկնածուն պետք է հանձնի էթիկայի կանոնների քննությունը և անցնի 15-ժամյա USPAP դասընթաց:

Նշված դասընթացներն անցնելուց և քննությունը դրական հանձնելուց հետո և 2 տարի աշխատանքային փորձ ձեռք բերելուց հետո գնահատողը կարող է դիմել հետևյալ կոչումները ստանալու համար.

- Accredited Member (AM)՝ Հավատարմագրված անդամ (2-5 տարվա չընդհատված աշխատանքային փորձ)
- Accredited Senior Appraiser (ASA)՝ Հավատարմագրված առաջատար գնահատող (5 և ավելի տարվա չընդհատված աշխատանքային փորձ):

Գնահատողների հիմնադրամը (The Appraisers Foundation, գործում է 1987թ-ից) գնահատողներին որակավորում է հետևյալ դասակարգմամբ՝

| Աստիճան                                                       | Փորձի պահանջ                 | Նշումներ                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Փորձնակ գնահատող                                              | Առկա չէ                      | Պետք է աշխատի որակավորված գնահատողի վերահսկողության ներքո |
| Բնակելի նշանակության գույքի լիցենզավորված (Licensed) գնահատող | 1,000 ժամ 6 ամսվա ընթացքում  | Պարզ բնակելի գույքեր                                      |
| Բնակելի նշանակության գույքի որակավորված (Certified) գնահատող  | 1,500 ժամ 12 ամսվա ընթացքում | Բոլոր տեսակի բնակելի գույքեր                              |
| Որակավորված (Certified) գլխավոր գնահատող                      | 3,000 ժամ 18 ամսվա ընթացքում | Հասարակական և արդյունաբերական գույքեր                     |

Գնահատման Միությունների Եվրոպական Խումբը (The European Group of the Valuation Associations\_TEGoVA, գործում է 1977թ-ից) և Որակավորված Գնահատողների Թագավորական Ինստիտուտը (Royal Institution of Chartered Surveyors\_RICS, գործում է 1868թ-ից) որակավորում են հետևյալ դասակարգմամբ՝

| Աստիճան                                  | Փորձի<br>պահանջ | Նշումներ                                                        |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| Գնահատողի օգնական<br>կամ կրտսեր գնահատող | 0-2 տարի        | Վերապատրաստման կամ RICS<br>APC/REV գործընթացում է գտնվող        |
| Գնահատող                                 | 2-5 տարի        | TEGoVA's TRV / REV կամ RICS<br>Registered գնահատող              |
| Գլխավոր գնահատող                         | 5+ տարի         | REV, RICS Fellow (FRICS), վերահսկողի,<br>վկա փորձագետի աշխատանք |

2.2. Նախագծով ամրագրվում է որակավորված անձանց գործունեության նկատմամբ հսկողություն իրականացնելու բալային համակարգ: Յուրաքանչյուր որակավորված անձ որակավորման վկայականը ստանալու պահից մեկ տարվա համար ստանում է 20 միավոր, որոնք նվազեցվում են ըստ գնահատման հաշվետվություններում կատարված և մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից հայտնաբերված խախտումների: Միավորները նվազեցվում են տեխնիկական վրիպակների, մեթոդաբանական և վերլուծական սխալների, ինչպես նաև գնահատության արժեքի անարժանահավատության, դիտավորությամբ փաստերը խեղաթյուրելու կամ շահերի բախման պայմաններում գնահատություն իրականացնելու դեպքերում: Միավորների նվազեցման դեպքում ամրագրվում է որակավորված անձի պարտականությունը՝ անցնելու մասնագիտական վերապատրաստման դասընթացներ՝ ապահովելով մասնագիտական զարգացման անընդհատությունը:

2.3. Խստացվում են նաև գնահատման կազմակերպությունների նկատմամբ կիրառվող պատասխանատվության միջոցները՝ ամրագրելով, որ կազմակերպության աշխատակցի կողմից 3 և ավելի այնպիսի խախտումներ կատարելու դեպքում, որն առաջացնում է վկայականի դադարեցում, այլևս իրավունք չեն ունենա հաշվառվելու լիազոր մարմնում որպես գնահատման կազմակերպություններ, ուստի՝ զբաղվելու համապատասխան գործունեությամբ:

2.4. Նախագծով սահմանվում է նաև, որ անշարժ գույքերի գնահատման բոլոր հաշվետվությունների վերաբերյալ տվյալները պետք է մուտքագրվեն Հաշվառման ծրագիր՝ համապատասխան նույնականացման տվյալներով:

2.5. Նախագծի ընդունման արդյունքում շահառուների և գնահատման գործունեության սուբյեկտների դիմումների հիման վրա ուսումնասիրությունները կիրականացվեն վճարովի՝ պետական տուրքի վճարման առկայության դեպքում՝ հաշվի առնելով, որ այս դեպքում լիազոր մարմինը մատուցում է համապատասխան ծառայություններ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց:

2.6. Նախագծի ընդունմամբ ակնկալվում է գնահատողներին և գնահատման կազմակերպություններին համապատասխան ծանուցմունքներ իրականացնել գործող հաշվառման ծրագրի միջոցով՝ նպատակ ունենալով խուսափել հիշյալ իրավահարաբերություններում առկա խնդիրներից և ծանուցումը դարձնել առավել դյուրին:

Ընդհանուր առմամբ Նախագծով նախատեսվող կարգավորումներն ունեն համակարգային բնույթ և ուղղված են ոլորտի արդյունավետության բարձրացմանը, այդ թվում՝ ակնկալվում է, որ կբարձրանա գնահատման արդյունքների որակն ու վստահելիությունը, կնվազեն սխալ կամ կանխակալ գնահատումների ռիսկերը, ներպետական օրենսդրությունը կներառի միջազգային լավագույն փորձի տարրեր:

Նախագծով համապատասխան լրացում է կատարվում նաև Օրենքի 8-րդ հոդվածում՝ նախատեսվող Հաշվառման ծրագրի մուտք գործելու համար

մուտքանունի և գաղտնաբառի տրամադրում գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության ղեկավարին: Նշվածը կարգավորումը պայմանավորված է Նախագծով տրված է Օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի 11-րդ կետով, որի համաձայն գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններին լիազոր մարմնի կողմից ներկայացվող ծանուցումները ներկայացվելու են Հաշվառման ծրագրի միջոցով, ինչպես նաև Կոմիտեի ղեկավարի թվականի հունվարի 14-ի N 23-Լ հրամանով նույնպես սահմանված է, որ լիազոր մարմնում արդեն իսկ հաշվառված գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններն իրենց տարեկան ամենամյա հաշվետվությունները պետք է ներկայացնեն Հաշվառման ծրագրի միջոցով:

Բացի այդ, Նախագծով փոփոխություններ է իրականացվել նաև Օրենքի 13-րդ հոդվածում, որտեղ, ի թիվս այլնի նախատեսվել է գնահատման արդյունքների ձևակերպման բացառապես էլեկտրոնային ընթացակարգ, ինչպես նաև ամրագրվել է, որ գնահատման հաշվետվությունը հաստատվում է գնահատողի էլեկտրոնային ստորագրությամբ, ինչը կնպաստի թվայնացման գործընթացի հետագա զարգացմանը և անցմանը դեպի լիարժեք էլեկտրոնային փաստաթղթաշրջանառություն: Նշվածի համատեքստում հարկ ենք համարում ընդգծել, որ գնահատման արդյունքների թվայնացումը և էլեկտրոնային ստորագրության կիրառումը էապես կնվազեցնեն վարչարարական բեռը, կբարձրացնեն գնահատման գործընթացի թափանցիկությունն ու վերահսկելիությունը, կնվազեցնեն փաստաթղթերի կորուստների և կեղծումների ռիսկերը, ինչպես նաև կընդլայնեն տարբեր պետական տեղեկատվական համակարգերի հետ ինտեգրման և փոխգործելիության հնարավորությունները:

### **3.Նախագիծը մշակվել է Կադաստրի կոմիտեի կողմից:**

**4" Օրենքի ընդունման կապակցությամբ այլ նորմատիվ իրավական ակտերի ընդունման անհրաժեշտության մասին"**

Նախագծի ընդունման արդյունքում անհրաժեշտություն կառաջանա համապատասխան փոփոխություններ կատարել նաև ՀՀ կառավարության 2022 թվականի հունիսի 17-ի «Գնահատման հաշվետվությունների ուսումնասիրությունների իրականացման կարգը և դեպքերը սահմանելու մասին» N 877-Ն և ՀՀ կառավարության 2022 թվականի հունիսի 17-ի «Գնահատման մասնագիտական հանձնաժողովի կանոնադրությունը սահմանելու մասին» N 872-Ն որոշումներում, ինչպես նաև Կոմիտեի ղեկավարի 2022 թվականի հունիսի 20-ի «Գնահատման հաշվետվությունների հաշվառման ծրագրի վարման կարգը և մուտքագրվող տվյալների ցանկը սահմանելու մասին» N 238-Ն հրամանում:

#### **5.Կապը ռազմավարական փաստաթղթերի հետ.**

Նախագծի մշակումն ուղղակիորեն պայմանավորված է ՀՀ կառավարության 2021 թվականի նոյեմբերի 18-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2021-2026 թվականների գործունեության միջոցառումների ծրագիրը հաստատելու մասին» N 1902-Լ որոշմամբ հաստատված N 1 հավելվածի «Կադաստրի կոմիտե» բաժնի 13-րդ կետի 1-ին ենթակետով նախատեսված միջոցառման կատարմանն ուղղված աշխատանքներով, մասնավորապես՝ Նախագիծը նպատակ ունի ամրապնդել շուկայական գնահատման ոլորտի ընդլայնումն ու կայացումը, ինչպես նաև գնահատման գործունեություն իրականացնողների նկատմամբ շուկայի մասնակիցների և հանրության վստահության բարձրացումը: