ՆԱԽԱԳԻԾ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ**

 **Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

 \_ հունիսի 2021 թվականի N - Լ

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱ­ՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒ-ԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

-----------------------------------------------------------------------------------------

Հիմք ընդունելով «Ազգային ժողովի կանոնակարգ» սահմանադրական օրենքի 77-րդ հոդվածի 1-ին մասը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը որոշում է.

1. Հավանություն տալ «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրեն-քում փոփոխություններ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագծի (*Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011/0*) վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկություններին:

2. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առաջարկությունները սահմանված կարգով ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի աշխատակազմ:

Հայաստանի Հանրապետության

 ՎԱՐՉԱՊԵՏ Ն. ՓԱՇԻՆՅԱՆ

 2021թ. հունիսի

 Երևան

«ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱ­ՆԻ ՀԱՆ-ՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ (*Պ-961-04.05.2021-ՏՏԳԲ-011/0*) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

 «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին» օրենքի նախագծով (այսուհետ՝ նախագիծ) առաջարկվող փոփոխություն­ները կարևորվել և առաջնահերթ են դիտարկվել նաև բազմաբնակարան շենքերի կառա-վարման բնագավառում առկա խնդիրների կանոնակարգման նպատակով Հայաստանի Հանրապետության վարչապետի 2019 թվականի օգոստոսի 20-ի N1160-Ա որոշմամբ միջ-գերատեսչական աշխատանքային խմբի կողմից և այդ խմբի կողմից մշակված և շրջանառության մեջ դրված առաջարկությունների փաթեթի հատվածական մաս են կազմում:

 Ստորև ներկայացվում են նախագծի վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության դիտարկումներն ու առաջարկությունները.

1. Նորմատիվ իրավական ակտի ընդունման հիմնավորման ճիշտ կառուցվածքը և բովանդակությունն ունեն առանցքային նշանակություն, հետևաբար իրավական ակտի հիմ-նավորման մեջ պետք է ներառել իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը, ընթա-ցիկ իրավիճակը և խնդիրները, տվյալ բնագավառում իրականացվող քաղաքականությունը, կարգավորման նպատակը, բնույթը և ակնկալվող արդյունքը:

Մինչդեռ նախագծին կից ներկայացված հիմնավորման մեջ բերված չեն նշված ուղղու-թյուններով համապատասխան վերլուծությունները, բացահայտված չեն ոլորտի ընթացիկ իրավիճակը և իրականացվող քաղաքականությունը, խնդիրները, առաջարկվող կարգավոր-ման անհրաժեշտությունը, վերլուծված չեն նախատեսվող կարգավորումների ռիսկային գոր-ծոնները, ինչն էական նշանակություն և կարևորություն ունի ներկայացված առաջարկու-թյունների հիմնավորվածությունը լիարժեք ձևով գնահատելու համար:

Նախագծին կից ներկայացված հիմնավորումը նաև չի ընդգրկում և արծարծում Նախագծի՝ 1-ին հոդվածով լրացվող 10.1-ին և 3-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածներով սահմանվող դրույթների ամրագրման ու սահմանման բուն անհրաժեշտությունը, հստակ նպատակները, ինչպես նաև Նախագծի 2-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 11-րդ հոդվածի 3-րդ մասով, 8-րդ մասի «դ» և «է» պարբերու-թյուններով, 9-րդ մասով նախատեսված կարգավորումների նպատակահարմարությունը, այլ հիմնականում վերաբերում է միայն նախագծի 2-րդ հոդվածով 11-րդ հոդվածում նախա-տեսվող փոփոխություններին:

Այս առումով Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրական դատարանը, 2014 թվականի դեկտեմբերի 2-ի ՍԴՈ–1176 որոշմամբ անդրադառնալով օրենքների հիմնավոր-վածությանը, արձանագրել է. *«(…) օրենսդրությունն ստատիկ երևույթ չէ, այն կարող է և պետք է ենթարկվի դինամիկ փոփոխության՝ մշտապես կատարելագործվելով տնտեսական զարգացմանը, տեղի ունեցող միջազգային ինտեգրման գործընթացներին, հասարակական հարաբերությունների վերափոխմանն ու մի շարք այլ գործոններին համահունչ։ (…)* ***Միևնույն ժամանակ, սահմանադրական դատարանը կարևորում է*** *օրենսդրական փոփո-խությունների գործընթացի**կայունությունն ու ներդաշնակությունը,* ***օրենքների փոփոխման հիմնավորվածությունն ու օբյեկտիվ անհրաժեշտությունը, ինչը հնարավորություն է ընձեռում իրավունքի սուբյեկտին իր վարքագիծը համապատասխանեցնել փոփոխվող օրենսդրական նորմերին` թույլ չտալով իրավակիրառ մարմինների կողմից ցուցաբեր-ված սուբյեկտիվիզմի դրսևորում և հայեցողության ընդլայնում։****»:*

Ամփոփելով վերոգրյալը` գտնում ենք, որ բարձրացված խնդիրների համատեքստում նախագծի ընդունումն ունի լրացուցիչ հիմնավորման կարիք:

2. Նախագծի վերնագրի համաձայն «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում (այսուհետ՝ Օրենք) առաջարկվում են փոփոխություններ, մինչդեռ բուն նախագծով նախատեսված է նաև լրացում: Հաշվի առնելով նշվածը և ղեկավարվելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասով՝ առաջարկ-վում է նախագծի վերնագիրը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացում կատարելու մասին»:

3. Առաջարկում ենք նախագծի 1-ին հոդվածով լրացվող 10.1-ին հոդվածի՝

1) 1-ին մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«1. Սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, բացի սույն օրենքի 10-րդ հոդվածով սահ-մանված պարտադիր նորմերից, կարող են նախատեսվել նաև շենքի արդիականացմանն (ընդհանուր բաժնային սեփականության և նրա առանձին մասերի նորոգմանը, վերականգնմանը, վերակառուցմանը, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների շահագործման ցուցանիշների վերականգնմանը, փոխարինման և հարմարավետության բարելավմանը, էներգախնայողության միջոցառումների իրականացմանը, էներգիայի կամ ջրի տևական խնայողության հանգեցնող, ինչպես նաև բազմաբնակարան շենքի արժեքն ավելացնող և վիճակը տևականորեն բարելավող այլ աշխատանքներ) ուղղված աշխատանք-ներ և միջոցառումներ:»:

2) 2-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«2. Սույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքներն իրականացվում են առանց շենքի արտաքին տեսքը փոփոխող հատվածային ձևափոխումների՝ Հայաստանի Հանրա-պետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և նորմերի ու կանոնների պահանջների պահպանմամբ:»:

4. Նախագծի 2-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 11-րդ հոդվածի՝

1) 1-ին մասում «2-րդ մասի 1-ին և 2-րդ կետերով նախատեսված աշխատանքերի իրականացման հետ» բառերը փոխարինել «1-ին մասի «բ» կետով նշված՝ անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի շրջանակներում նախատեսված աշխատանքների հետ:» բառերով (հաշվի առնելով նախագծի 3-րդ հոդվածով նոր խմբագրությամբ շարադրվող 31-րդ հոդվածի վերաբերյալ ներկայացված առաջարկությունների 2-րդ ենթակետի «բ» կետով ներկայացված առաջարկությունը),

2) 2-րդ մասում «ժողով հրավիրվում է շինության սեփականատերերի 1/3-ի նախա-ձեռնությամբ կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը» բառերը փոխարինել «ժողով հրավիրվում է շենքի շինությունների սեփականատերերի 1/3-ի կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարի նախաձեռնությամբ» բառերով,

3) 4-րդ մասում սահմանել դրույթներ համատեղ սեփականատերերի վերաբերյալ՝ «ընդհանուր բաժնային» բառից հետո լրացնելով «կամ ընդհանուր համատեղ» բառերը,

4) 6-րդ մասի համաձայն՝ ժողովի կողմից սույն օրենքով նախատեսված՝ իր լիազորու-թյունների սահմաններում և համապատասխան ձայների առկայությամբ ընդունված որո-շումը պարտադիր է բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի հա-մար, այդ թվում նրանց, ովքեր **անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը** կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը:

Այս առումով գտնում ենք, որ անհրաժեշտ է որպես բացառություն սահմանել այն դեպքերը, երբ վերջիններս պատշաճ ծանուցված չեն եղել և նրանց քվեարկության արդյուն-քում կարող էր կայացվել այլ որոշում:

5) 7-րդ մասում տեղ չեն գտել գործող օրենքի 11-րդ հոդվածի 8-րդ մասի «ժդ» կետով նախատեսված դրույթները: Առաջարկում ենք կատարել համապատասխան լրացում՝ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«ժդ) շինությունների սեփականատերերից գանձվող՝ սույն օրենքով սահմանված պարտադիր և այլ վճարների չափի և վճարման ժամկետների սահմանումը.»:

6) 14-րդ մասում «կողմից օրենքին հակասող ընդունված» բառերն անհրաժեշտ է փոխարինել «կողմից ընդունված` օրենքին հակասող» բառերով:

7) 15-րդ մասի համաձայն՝ սեփականատերն ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է վիճարկվել դատական կարգով: Ժողովի հրավիրման օրվա, ժամի և վայրի մասին պատշաճ ծանուցված սեփականատերը չի կարող պահանջել անվավեր ճանաչել ժողովի կողմից ընդունված որոշումը՝ **անկախ պատճառներից ժողովին իր չմասնակցելու կամ չքվեար­կելու հիմքով**:»:

Այս առումով գտնում ենք, որ հիշյալ դրույթներում անհրաժեշտ է սահմանել ժողովին սեփականատերերի բացակայությունը հարգելի համարելու վերաբերյալ կարգավորումներ:

5. Նախագծի 3-րդ հոդվածով նախատեսվում է Օրենքի 31-րդ հոդվածը շարադրել նոր խմբագրությամբ՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավա-ռում պետական (համայնքային) աջակցության **նպատակային ծրագրեր սահմանելով՝ ան­ձնաց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացման, համաֆինանսավորման, սուբսիդավորման կամ վարկավորման սկզբունք­ներով համապատասխան աշխատանքների իրականացման, բնակարանային նպաստ­ների և փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրման, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգի ներդրման, բազմաբնա­կարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման պարտավորությունները:**

 Այս առումով հարկ ենք համարում ընդգծել, որ Նախագծին կից հիմնավորման մեջ որևէ անդրադարձ չի կատարվել կամ փաստարկ չի ներկայացվել քննարկվող կարգա­վորումների նախատեսման անհրաժեշտության վերաբերյալ՝ նշելով միայն, որ առաջարկվող փոփոխությունները պայմանավորված են առկա պրակտիկայով և միտված են բազմաբնա­կարան շենքի բնակիչներին կառավարելու և իրենց իրավունքներն իրականացնելու մեխանիզմների հստակեցմանը։

 Ուստի քննարկման առարկա դարձնելով բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագավառում պետական (համայնքային) աջակցության նախատեսվող կարգավորումների հիմնավորվածությունը՝ մասնավորապես, հայտնում ենք․

***Հայեցակարգային դիտարկումներ.***

Հայաստանի անկախության հռչակման գործընթացը զուգորդվեց անցումով դեպի ազատ շուկայական տնտեսական համակարգ: Հարկ է նկատել, որ ժողովուրդների պատ­մության ընթացքում միշտ էլ օրակարգի հարց է եղել, թե պետությունն ի՞նչ ազդեցություն ունի և կարող է ունենալ տնտեսական հարաբերությունների վրա: Համայնավարական տնտե­սական հարաբերությունների պայմաններում (ԽՍՀՄ և սոցիալիստական այլ երկրներ) արտադրության միջոցների` գլխավորապես պետական սեփականության հիմքի վրա ***ձևավորվեցին պետության կողմից կենտրոնացված կառավարվող տնտեսական հարա­բերություններ, որոնք պատմական կարճ ժամանակահատվածում դրսևորեցին իրենց ոչ կենսունակ լինելը և համակարգային փլուզումների պատճառ դարձան***: Պատմության դասերը վկայում են, որ սեփականության բազմաձևության հիմքի վրա խարսխված ազատ շուկայական տնտեսական հարաբերություններն այլընտրանք չունեն: Դրանք հասարա­կության ակտիվ ու ներդաշնակ զարգացման գլխավոր նախապայմանն են: Սակայն դա չի նշանակում, թե հասարակությունը և պետությունը պասիվ դիտորդի դերում են հանդես գալիս: Պետությունը կարող է և ունի բազմաթիվ տնտեսական լծակներ հա­սա­րակական հարաբերությունների այս ոլորտի վրա ներազդելու համար, սակայն այդ ազդե­ցությունը պետք է լինի օբյեկտիվ տնտեսական օրենքների պահանջների գիտակցմամբ և խելամիտ տնտեսական մրցակցություն երաշխավորելու անհրաժեշտությունից ելնելով: ***Այն երբևիցե չպետք է փոխակերպվի վարչարարության և պետական իշխանության թելադրանքի***, որի պայմաններում տնտեսական հարաբերություններում ի հայտ են գալիս բազմաբնույթ անհա­մամասնություններ, և իջնում է հասարակական արտադրության արդյունավետությունը:

Հասարակության տնտեսական հարաբերությունների հիմքը սեփականության ձևն է: Սեփականության իրավունքը հանդես է գալիս որպես յուրաքանչյուր տնտեսական ու քա­ղա­քական համակարգի էության, անձի իրական ազատությունների երաշխավորման հիմնա­կան բնութագրիչ: Սեփականությունն ինքնին հարաբերություն է, բնութագրում է արտադ­րության միջոցի, կոնկրետ գույքի տնօրինման, տիրապետման ու օգտագործման նկատմամբ անձի կամ անձանց խմբի իրավունքն ու պարտականությունը:

Ժողովրդավարական սկզբունքներով առաջնորդվող բոլոր երկրներում սեփականում­թյունը հանդես է գալիս հիմնականում մասնավոր և հանրային սեփականության ձևով. Մնա­ցած բոլոր ձևերը (կոլեկտիվ, նահանգային, համայնքային և այլն) դրանց տարատեսակ դրսևորումներն են:

Հանրային սեփականության իրավունքի սուբյեկտներ կարող են լինել, օրինակ, պե­տու­թյունը` ամբողջապես, նրա ինքնավար սուբյեկտները, տեղական ինքնակառավարման մարմինները:

Մասնավոր սեփականության իրավասուբյեկտ կարող է լինել ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ: Սեփականության այս ձևը կարող է հանդես գալ ինչպես մասնավոր, այնպես էլ կոլեկտիվ, խառը և այլ ենթաձևերով:

ՀՀ Սահմանադրության նորմերի սահմանադրաիրավական բովանդակությունից պար­զորոշ ուրվագծվում են հանրապետությունում ձևավորվող տնտեսական հարաբե­րու­թյուն­ների հիմնական սկզբունքները.

**առաջին`** պետությունը ճանաչում է սեփականության իրավունքը` առանց որևէ խտրականություն դնելու դրա ձևերի միջև,

**երկրորդ`** պետությունը սահմանադրորեն երաշխավորում է սեփականության իրա­վունքի պաշտպանությունը` նախադրյալներ ստեղծելով կայուն տնտեսական համակարգի ձևավորման, երկարաժամկետ ներդրումների և արդյունավետ տնտեսական մրցակցության համար,

**երրորդ`** սեփականատերն օժտված է իրեն պատկանող գույքի տիրապետման, օգտա­գործման և տնօրինման ամբողջական իրավունքով և ազատությամբ,

**չորրորդ`** հստակեցված են սեփականության իրավունքի` քաղաքացիական հասա­րա­կությանը բնորոշ ազատ դրսևորման շրջանակները,

**հինգերորդ`** պետությունը սահմանադրական երաշխիքներ է ապահովում սեփակա­նության բոլոր ձևերի ազատ զարգացման և հավասար իրավական պաշտպանության, տնտեսական գործունեության ազատության, ազատ տնտեսական մրցակցության համար, որոնք շուկայական տնտեսական հարաբերությունների հիմնաքարն են:

Նախագծով ներկայացված իրավակարգավորումների բովանդակությունը գնահա­տելու համար նախևառաջ հարկ է նկատի ունենալ հետևյալը.

1) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 6-րդ հոդվածի համա­ձայն՝ բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ***ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով*** պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջ­հար­կային ծածկերը (առաստաղները, հատակները), նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկա­կան հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմա­բնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման համար նախատեսված մուտ­քերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփա­կանություն:

Նույն օրենքի 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (այսուհետ` պարտադիր նորմեր), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժ­նային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Նույն հոդվածի 3-րդ մասը սահ­մանում է, որ շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփակա­նատերերի ժողովի կողմից նույն օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով, ***կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները***:

Սահմանադրության 10-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրա­պե­տու­թյունում ճանաչվում և հավասարապես պաշտպանվում են սեփականության բոլոր ձևերը:

Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 1-ին մասը սահմանում է, որ յուրաքանչյուր ոք ունի օրինական հիմքով ձեռք բերած սեփականությունն իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 164-րդ հոդվածի համաձայն՝ ***սեփականատերը կրում է իրեն պատկանող գույքի պահպանման հոգսը***, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Վերոնշյալ իրավական կարգավորումների համակարգային վերլուծությունը թույլ է տալիս արձանագրելու, որ խնդրո առարկա հարաբերություններում պետության պոզիտիվ պարտականությունը հանգում է սեփականության բոլոր ձևերի ազատ զարգացման և հավասար իրավական պաշտպանության, տնտեսական գործունեության ազատության, ազատ տնտեսական մրցակցության համար սահմանադրական երաշխիքներ ապահովելուն, որպիսի պարտականության իրացումը չի կարող և չպետք է փոխակերպվի վարչարարու­թյան և պետական իշխանության թելադրանքի, ներառյալ՝ սեփականատիրոջ՝ սեփականում­թյան իրավունքով իրեն պատկանող գույքի տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման իրավազորությունների իրացման ***անհամաչափ միջամտության:***

Սեփականության իրավունքի բովանդակությունը, մի կողմից, ենթադրում է *inter alia* սեփականատիրոջ` սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող գույքից դրա օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորություն, իսկ, մյուս կողմից, դա նշանակում է նաև, որ գույքի պահ­պանման հոգսը կրում է դրա սեփականատերը: Պետությունը, այդ հարաբերություններում հանդես է գալիս որպես քաղաքացիական իրավունքի իրավահավասար սուբյեկտ, որը չպետք է կրի մյուս սուբյեկտների գործողությունների կամ անգործության հետևանքով գույքի փաստացի վիճակի վատթարացման հետևանքները՝ ներառյալ գույքի բնական մաշվա­ծու­թյան:

Ավելին, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 42-րդ հոդվածի համա­ձայն՝ համայնքի ղեկավարը քաղաքաշինության և կոմունալ տնտեսության բնագավառում.

* օրենքով սահմանված կարգով *աջակցում է բազմաբնակարան շենքերի կառա­վար­ման մարմինների ձևավորմանը:* Ապահովում է համայնքի մասնակցությունն այդ շեն­քերի սպասարկմանը` *իր սեփականությունը հանդիսացող* բնակարանների քանակին հա­մապատասխան,
* կառուցման ավարտի գրանցում չունեցող այն բազմաբնակարան շենքերի, որոնց ստորաբաժանված միավորները առանձին վկայականներով գրանցված են որպես 100 տո­կոսից ցածր ավարտվածություն ունեցող անավարտ շինություններ, կառուցման ավարտի գրանցման նպատակներով *աջակցում է կառուցապատողի գործառույթների իրականացման համար սեփականատերերի կողմից համապատասխան կազմակերպության ընտրության գործընթացին* կամ կառուցապատողի գործառույթների իրականացումը վերապահում է համայնքում գործող՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը որևէ մարմնի, *որն իրա­կա­նաց­նում է կառուցապատողի գործառույթներ առանձնացված միավորների սեփականա­տերերի միջոցներով․*
* կազմակերպում է *այն բազմաբնակարան շենքերի պահպանումը, որոնք չեն կա­ռա­վարվում օրենքով սահմանված` բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի կողմից.*
* համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքերի պահպանումն իրա­կա­նացնելու նպատակով, օրենքով սահմանված կարգով, համայնքի ավագանու հաստատ­մանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի շրջանակներում իրականացվող աշխատանք­ների համար անհրաժեշտ վճարների չափերը։

 Այս համատեքստում, կարծում ենք, որ թեև քննարկվող խնդրի կապակցությամբ որևէ ծանրակշիռ փաստարկ չի ներկայացվել հիմնավորման մեջ, այնուամենայնիվ, **Նախա­գծի հիմքում դրված ենթադրվող տրամաբանությունը հակասում է ինչպես Սահմա­նադրության, այնպես էլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսդրության հիմնարար և ելակետային գաղափարներին, քանի որ Նախագծով առաջարկվող նպատակային ծրագրերի նախատեսումը, ըստ էության, հանդիսանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանման հարաբերություններում պետական անհամաչափ միջամտություն։**

 Նախագծի առաջարկվող վերոնշյալ կարգավորումները հակասում են ՀՀ քաղա­քա­ցիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածով ամրագրված մասնավոր գործերին որևէ մեկի մի­ջամտության անթույլատրելիության սկզբունքին և պարունակում են ազատ շուկայական հարաբերություններում պետության անթույլատրելի միջամտության ռիսկ:

Այս առումով հարկ է նկատի ունենալ նաև, որ բազմաբնակարան շենքերում ընդ­հանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանման և կառավարման հարցերը առերևույթ դուրս են պետական (համայնքային) կարգավորման առարկայից, ինչով պայ­մա­նավորված Նախագծից անհրաժեշտ է հանել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր սեփա­կանության պահպանմանը և կառավարմանը պետության կամ համայնքի անհամաչափ միջամտությանը վերաբերող դրույթները:

2) Նախագծի 1-ին հոդվածով նախատեսվում է Օրենքը լրացնել 10․1-ին հոդվածով, որի համաձայն՝ նույն հոդվածի 1-ին մասում նշված աշխատանքների դիմաց շինությունների սեփականատերերից գանձվող վճարումների չափը, վճարման կարգը և ժամկետները սահմանվում են սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով։

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի 88-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ համայնքի բնակչության կենսաապահովման խնդիրները լուծելու նպատակով մատուցվող ծառայությունների` ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ոռոգման, ջեռուց­ման, աղբահանության և սանիտարական մաքրման կազմակերպման, բազմաբնակարան շեն­քերի սպասարկման և օրենքով սահմանված դեպքերում այլ ծառայությունների իրակա­նացման համար համայնքի ավագանին կարող է սահմանել համայնքի բյուջե մուտքագրվող վճարներ։

 Նախագծի վերոնշյալ դրույթների վերլուծությունից պարզ չի դառնում, թե արդյո՞ք նախատեսված վճարները կամ դրանց մի մասն ուղղվելու են համայնքի բյուջե, թե՝ ոչ:

***Հարկային քաղաքականության իրականացման վերաբերյալ***

 Նախագծի 3-րդ հոդվածով առաջարկվում է նոր խմբագրությամբ շարադ­րել Օրենքի 31-րդ հոդվածը և, մասնավորապես, սահմանել որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման և պահ­պանման բնագա­վա­ռում պետա­կան (համայնքային) աջակցության հիմնական ուղղու­թյուն­ներից է նաև ***բարե­նպաստ*** իրավական և ***հարկային քաղաքականու­թյան իրականա­ցումը***: Ընդ որում, հարկ է նկատել, որ նշյալ դրույթը առկա է նաև գործող Օրենքում, որը նախատեսվել է դեռևս 2002 թվականին:

 Վերոնշյալի կապակցությամբ, նախ, հայտնում ենք, որ 2002 թվականից հետո հար­կային համակարգը համակարգային փոփոխությունների է ենթարկվել, մասնավորապես, եկամտա­հարկի և պարտադիր սոցիալական ապահովության վճարների փոխարեն ներդրվել է մեկ միաս­նական եկամտային հարկ, նվազեցվել է եկամտային հարկի դրույքաչափը (որը մինչև 2023 թվականը յուրաքանչյուր տարի 1 տոկոսով շարունակվելու է նվազել, արդյուն­քում սահ­ման­վելով 20 տոկոս), նվազեցվել է շահութահարկի դրույքաչափը, սահ­ման­վել են բազմաթիվ հարկային արտոնություններ, ինչպես նաև արտոնյալ կարգավորումներ և այլն:

 Այս առումով, հայտնում ենք, որ հասկանալի չէ, թե ինչ բարե­նպաստ հարկային քաղա­քակ­անություն իրականացնելու մասին է խոսքը, և արդյոք ներկա փուլում իրակա­նացվող հարկային քաղաքականությունն անբարենպաստ է: Հետևաբար, եթե հնարավոր խնդիրները լուծելու համար նախա­տես­­վում է ապագայում տրամադրել նոր հարկային արտոնու­թյուն­ներ, ապա հայտ­նում ենք հետևյալը․

 1) Պետական բյուջեի եկա­մուտ­­­ների նվա­զեց­մանն ուղղված ցանկացած առաջարկու­թյուն պետք է բազմակողմանի հիմ­­­­­նավոր­ված լինի։ Հակառակ դեպքում, առանց խորքա­յին վեր­լուծությունների, տնտե­սու­թյան այս կամ այն ոլորտի համար հարկային արտո­նու­թյուն­ների սահմանումը նպա­տա­կա­հար­­­մար և հիմ­նա­­վոր­ված չի կարող համարվել՝ հաշվի առնե­լով այն հանգամանքը, որ հար­կա­­յին արտոնյալ կար­գա­­վորումների սահմանումը հան­գեց­նում է պետա­­­կան բյուջեի եկա­մուտ­­ների կրճատ­ման, և հետևաբար, պետությանը զրկում է սեփա­կան միջոց­ների հաշվին առավել հաս­ցեա­կան և ընդգրկուն ծրագրեր ու քայլեր
իրա­կա­­նաց­նելու հնա­րա­վորու­թյու­նից։

 Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ հայտնում ենք, որ հարկային արտոնություններ սահ­մա­նելու ցանկացած առաջարկություն քննարկման առարկա կարող է դառնալ միայն այդ քայ­լերի արդյունքում լուծվող կոնկրետ խնդիրների և այդ քայլերի տնտե­սական հետևանքների
վերա­բերյալ բազմակողմանի վերլուծությունների առկայության պայմաններում,

 2) Հարկ ենք համարում նշել, որ որևէ շրջանակի սուբյեկտների համար հար­կա­յին
արտո­նու­թյան տրա­մա­դրումը այլ սուբյեկտների մոտ առա­­­ջացնում է նմա­նա­տիպ հար­­կային արտո­նու­թյուն­ներից օգտ­վելու սպասումներ կամ պահանջ­­­ներ,

 3) Խնդրո առարկա դեպքում հարկային արտոնությունների տրամադրումը չի բխում հարկ­ման հավա­սա­րու­թյան ու արդարության սկզբունքներից: Մասնավորապես, հարկային
արտո­նություններ տրա­մադրելու դեպքում կստացվի այնպես, որ բազմաբնակարան շենքի կառա­վարման կամ պահպանման գործունեություն մեջ ներգրավված սուբ­յեկտ­­ները կօգտվեն հարկային արտոնություններից, իսկ, օրինակ, այլ՝ այդ թվում, ռազ­մա­վա­րա­կան
նշանա­կու­թյուն ունեցող շինությունների պահպանման գործունեություն մեջ ներգրա­վված
սուբ­յեկտ­ները՝ ոչ,

 4) Հարկային արտոնությունների սահմա­նումը հիմ­նավորված չէ նաև հար­­կու­մից
խուսա­փելու ռիսկերը նվազեցնելու և իրականացվող հար­կա­յին վարչա­րա­րու­թյան արդ­­­յու­­նա­­վետու­թյունը բարձրացնելու տեսանկյուններից, քանի որ օրենսդրության կիրա­­ռու­­թյան փորձը ցույց է տալիս, որ ցանկացած նոր հարկային արտո­նության սահ­մա­նում մշտա­պես ուղեկց­վում է հարկումից խուսափելու և չարաշահումների ռիս­­կերի ավե­լաց­մամբ: Միա­ժա­մա­նակ, այդ ռիսկերը կառավարելուն ուղղված վարչարա­րա­կան լրացուցիչ միջո­ցառում­ներ իրա­կա­­նաց­նելու անհրաժեշտությունը նվազեցնում է հարկա­յին վարչարա­րու­թյան արդյու­նա­վե­տու­­թյունը: Այս առումով, հարկային արտո­նու­թյուն­ները, որպես պետա­կան աջակցության գոր­­­ծիքներ, չունեն բավարար հասցեակա­նու­թյուն, հետևա­բար ծախ­սերի ու օգուտների համա­­դրմամբ դրանց արդյունավետությունը չի հիմնա­վոր­վում այն առումով, որ հարկային արտո­­նության տրա­մադրման արդյունքում պետության կորց­րած հար­կային եկամուտները շատ ավելի մեծ են, քան արտոնության իրա­կան շահա­ռու­ների օգուտ­ները կարող են լինել,

 5) Միաժամանակ, պարզ չէ, թե ինչու է հնարավոր խնդրի լուծման համար որպես
պետա­­կան աջակ­ցության տրամադրման եղանակ դիտարկվում հարկային արտո­նու­թյուն­­ների տրա­մա­դրումը: Այդ դեպ­քում շատ ոլորտ­ներ պետք է խնդիր ունենան, քանի որ գոր­ծող հար­կա­յին օրենսդրու­թյամբ հարկային արտո­նություններ սահմանված են միայն առան­ձին ոլորտ­ների ու դեպքերի համար: Ուստի, գտնում ենք, որ հարկային արտո­նու­թյունների սահ­­մա­նումը հնա­րա­վոր խնդրի լավագույն լուծումը չէ, և անհրա­ժեշտ է հնարավոր խնդիրը լուծել պետա­կան աջակ­­ցու­թյան այլ՝ առա­վել հասցեական միջո­ցա­ռում­ների միջո­­ցով, որոնց դեպ­քում հար­կու­մից խուսա­փելու և չարա­շահումների ռիսկեր ու պետական բյու­ջեի եկա­մուտների կորուստներ չեն լինի,

 6) Բացի այդ, անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև, որ ցան­կացած հարկային արտո­նու­թյան տրա­­­մա­դրում ենթադրում է հարկային եկամուտների կորուստ, հետևաբար նաև՝
մշա­­կու­թա­յին, առող­ջա­պա­հա­կան, սոցիա­լական, կրթական, բնա­պահ­պա­նա­կան և այլ
հանր­օգուտ ոլորտ­­ներում չկա­տար­ված բյուջե­տային ծախսեր: Մյուս կողմից, եթե հաշվի առնենք նաև այն հան­գամանքը, որ պետու­թյան ծախսային քաղաքականության շրջա­­նակ­ներում պետա­կան աջակ­ցության բյուջե­­տա­յին գոր­ծիքակազմն ավելի հասցեական ու, հետևաբար, նաև ավելի արդ­յու­նավետ է՝ ակն­հայտ է դառ­նում, որ հարկային արտո­նու­թյուն­ների տրա­մա­դրումը պետա­­­­կան աջակ­ցու­թյան լավա­գույն միջոցը չէ, քանի որ հար­կա­յին արտոնությունը դրա իրա­կան հասցեատերերի համար որո­շակի կոնկրետ արդյունք չերաշ­խավորելով հան­դերձ՝ հան­գեց­նում է հարկային ծախ­սերի առա­ջացման՝ պետությանը զրկելով աջակցության ավելի հաս­ցեա­կան ծրագրեր իրա­­կա­նաց­նելու հնարավորությունից,

 7) Հայտնում ենք նաև, որ հարկային արտոնությունների շրջա­­նակի ընդլայնումը չի բխում ներկա փուլում իրա­կա­նացվող հարկային քաղա­քա­կա­նու­թյան ուղղու­թյուններից, քանի որ ներկա փուլում իրա­կա­նացվող քաղաքականությունն ուղղ­ված է հարկ­ման բազայի
ընդ­լայն­­մանը և հարկաբյուջետային կա­յու­նու­թյան ամրապնդմանը: Այլ կերպ ասած՝ ներկա փուլում խնդիր է դրված ոչ միայն ձեռնպահ մնալ նոր հարկային արտո­նու­­թյունների
տրա­մա­դրումից, այլ նաև կիրառությունից հանել բոլոր այն հարկային արտո­­նու­թյունները, որոնց կիրա­­ռու­թյունը չի հիմնավորվում ծախսեր/օգուտներ հարաբե­րակ­­ցու­­թյան տեսանկ­յունից։ Քաղա­­­քա­կա­նու­թյան նշյալ ուղղությունն իր արտա­­ցո­լումն է գտել ՀՀ կառա­­վա­­րության կող­մից հաս­տատ­ված մի քանի ռազմա­վա­րա­կան փաստա­թղթերում (Պետական ֆինանսների կառա­վար­ման համա­­­­կարգի 2019-2023 թվա­­կան­ների բարեփոխումների ռազ­մա­վարություն, Հար­կա­­յին բարե­­փոխումների հայեցա­կարգ):

 Ավելին, ՀՀ վարչապետի 2020 թվականի դեկտեմբերի 30-ի Հարկա­յին քաղաքա­կա­­նու­­թյան ճեղքի կրճատմանն ուղղված միջոցառումները հաստատելու մասին թիվ 1455-Լ որոշ­ման 1-ին կետով հաստատված հավելվածի՝ հարկային քաղաքականության ճեղքի կրճատ­մանն ուղղված միջո­­ցա­ռում­ների 1-ին կետով, որպես միջոցառում, սահմանված է ցածր արդյու­նա­վե­տություն ունե­ցող և հաս­­ցեա­կա­նու­թյուն չունեցող հարկային
արտոնու­թյուն­ների կրճատ­ման նպա­տա­կով ՀՀ հար­­­­կա­յին օրենս­գրքում փոփոխություններ նախա­տե­սող օրենքի նախա­գծի մշակում և Կառա­վա­րու­թյան քննարկմանը ներկայացում։

 Բացի այդ, անհրաժեշտ է նկատել, որ հարկաբյուջետային կայունություն ապահովելու քաղա­­քա­կանությունը ենթադ­րում է, որ եկամտային առումով պետական բյուջեի
կայու­նու­թյունը խաթարող ցան­կա­­ցած առաջարկություն պետք է ուղեկցվի նաև բյուջետային ծախ­սերն առնվազն համար­ժեք չափով կրճատելու ուղղությամբ համապատասխան առաջարկու­թյուն­ներով։

 Հաշվի առնելով վերոնշվածը, առաջարկում ենք նախագծի 3-րդ հոդվածով նոր խմբագ­րությամբ շարադրվող օրենքի 31-րդ հոդվածի՝

1) վերնագրում «հիմնական ուղղություններն ու նպատակային ծրագրերը» բառերը փոխարինել «հիմնական ուղղությունները» բառերով,

2) 1-ին մասի՝

ա. «ա» կետը թողնել գործող օրենքի շարադրությամբ՝ «ա) իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը.»,

բ. «բ» կետը «նպատակային ծրագրերի իրականացումը» բառերը փոխարինել «ան-ձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին սպառնացող վտանգի վերացմանն ուղղված նպատակային ծրագրերի մշակումը» բառերով,

գ. «դ» կետը՝ «տեխնոլոգիաների» բառից հետո, լրացնել «, բազմաբնակարան շենքերի անձնագրավորման և տեղեկատվական համակարգերի» բառերով,

դ. «ը» կետը՝ «օժանդակությունը» բառից հետո, լրացնել «բնագավառում իրականաց­վող բարեփոխումների հանրային իրազեկումը» բառերով,

3) 2-րդ մասը հանել,

4) 3-րդ, 4-րդ և 5-րդ մասերում «2-րդ մասում» բառերը փոխարինել «1-ին մասի «բ» կետում» բառերով, իսկ 3-րդ մասում «ենթակա են իրականացման» բառերը փոխարինել «կարող են իրականացվել միայն» բառերով:

Ամփոփելով վերոգրյալը՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը գտնում է, որ ներկայացված օրենքի նախագծի ընդունումը կարիք ունի հիմնավորման և, բավարար հիմնավորման դեպքում, լրամշակման:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» Հայաս­տանի Հանրա­պե­տու­թյան օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախա­­գծի՝

ՀՀ պետա­­­­կան բյու­ջեի եկա­­­մուտ­ների էական նվա­­զեց­­­ման կամ ծախսերի

ավելացման վերաբերյալ

Նախագծով, մասնավորապես, առաջարկվում է սահմանել բազմաբնակարան շենքի ընդ­հանուր բաժ­նային սեփականության արդիականացմանն ուղղված աշխատանքների ու միջոցառումների իրականացման իրավական կարգավորումներ, ինչպես նաև լրացնել բազ­­մաբնակարան շենքի կառավարման և պահպանման բնագա­վա­ռում պետա­կան (համայն­քային) աջակցության հիմնական ուղղություններն ու սահմանել նշված բնագավառում պետա­կան (համայն­քային) աջակցության նպատակային ծրագրերը:

Հաշվի առնելով վերոգրյալը՝ հայտ­նում ենք, որ Նախա­­գծի ընդու­­նումը՝

* չի հանգեցնի ՀՀ պետա­­­­կան բյու­ջեի եկամուտ­ների նվազեցման,
* կարող է հանգեցնել ՀՀ պետա­­­­­­կան բյու­ջեի ծախսերի ավելացման: