**ՆԱԽԱԳԻԾ**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ**

**Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ**

**«......» «........................» 2021 թվականի N ...... -Ն**

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 1998 ԹՎԱԿԱՆԻ ՄԱՐՏԻ 27-Ի N 209 ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ**

Հիմք ընդունելով «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասի և  «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 33-րդ և 34-րդ հոդվածների պահանջները` Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը ո ր ո շ ու մ է.

1. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1998 թվականի մարտի 27-ի «Մասնավորեցվող և օտարվող պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման կարգի մասին» N 209 որոշմամբ հաստատված` մասնավորեցվող և օտարվող պետական գույքի հաշվեկշռային և շուկայական մեթոդով գնահատման կարգում (այսուհետ՝ կարգ)» կատարել հետևյալ փոփոխությունները՝

1) կարգի 21-րդ կետը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ.

«21. Գույքի առանձին տարրեր գնահատվում են սույն կարգի II գլխով սահմանված կարգով, ընդ որում, իրավաբանական անձանց գույքի կազմում չգտնվող (այդ թվում` իրավաբանական անձի գույքի կազմից առանձնացված) անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով։»,

2) կարգի N 2 Ձևը շարադրել նոր խմբագրությամբ՝ համաձայն հավելվածի»:

2. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը, բացառությամբ մասնավորեցման ենթակա ընկերությունների գնահատման դեպքերի, որն ուժի մեջ է մտնում 2022 թվականի հունվարի 1-ից, հաշվի առնելով «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 6-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջը։

Հավելված

ՀՀ կառավարության 2021 թվականի

..................... – ի N ..... - Ն որոշման

***Ձև 2***

**ԱԿՏ N 02

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ\***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(ընկերության կամ օբյեկտի անվանումը, գտնվելու վայրը (հասցեն))

(հազ. դրամ)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| NN ը/կ | Անվանումը | Ընդհանուր մակերեսը(քառ. մ) | Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքը | Անշարժ գույքի գնահատված շուկայական արժեքում ներառված հատկացվածհողամասի գնահատված շուկայական արժեքը (լրացվում է առանձին գնահատված լինելու դեպքում) | Հատկացվածհողամասի ընդհանուրմակերեսը(քառ. մետր) ևտվյալ պահին գործող կադաստրայինարժեքը  | Ծանոթագրություն |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Շենքեր և շինություններ` հատկացվածհողամասի նկատմամբ իրավունքներով հանդերձ |   |   |   |   |   |   |
| 2. | Կառուցվածքներ և փոխանցող հարմարանքներ |   |   |   |   |   |   |
| 3. | Բազմամյա տնկարկներ` հատկացված հողամասինկատմամբ իրավունքներով հանդերձ |   |   |   |   |   |   |
| 4. | Շահագործման մեջ չգտնվող անշարժ գույք՝հատկացված հողամասի նկատմամբիրավունքներով հանդերձ |   |   |   |   |   |   |
| 5. | Չկառուցապատված հողամասեր\*\* |   |   |   |   |   |   |
|   | **Ընդամենը** |   |   |   |   |   |   |

\* Ակտը լրացվում է` համաձայն անշարժ գույքի գնահատման մասին հաշվետվության:

\*\*Ակտը լրացվում է իրավաբանական անձին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերի առկայության դեպքում:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Գնահատող (գնահատողներ) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ստորագրությունը) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(անունը, ազգանունը) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ստորագրությունը) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(անունը, ազգանունը) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ստորագրությունը) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(անունը, ազգանունը) |
| Գնահատող կազմակերպության ղեկավար | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ստորագրությունը) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(անունը, ազգանունը) |

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 թ.

**ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 1998 ԹՎԱԿԱՆԻ ՄԱՐՏԻ 27-Ի N 209 ՈՐՈՇՈՒՄԱՆ ՄԵՋ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ**

**1. Իրավական ակտի անհրաժեշտությունը և նպատակը**

Նախագծի ընդունման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի պահանջների կատարման ապահովմամբ։

**2. Կարգավորման հարաբերությունների ներկա վիճակը և առկա խնդիրները**

Համաձայն ՀՀ կառավարության 27.03.1998թ. N 209 որոմամբ հաստատված կարգի (այսուհետ՝ կարգ) 21-րդ կետի՝ «Գույքի առանձին տարրեր գնահատվում են կարգի II գլխով սահմանված կարգով, ընդ որում, իրավաբանական անձանց գույքի կազմում չգտնվող (այդ թվում` իրավաբանական անձի գույքի կազմից առանձնացված) անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով՝ ստացված արժեքը նվազեցնելով հատկացված հողամասի՝ գնահատման պահին գործող կադաստրային արժեքով:

Այն դեպքում, երբ հատկացված հողամասի կադաստրային արժեքը բարձր է անշարժ գույքի՝ հատկացված հողամասով հանդերձ գնահատված արժեքից, անշարժ գույքի գնահատված արժեքն ընդունվում է մեկ դրամին հավասար:»։

Համաձայն «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի (այսուհետ՝ Օրենք) 6-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝«2. Սույն օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգով հաշվարկված գները հիմք են պետության և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու (ուղղակի կամ աճուրդով վաճառելու), վարձակալության, կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու դեպքերում՝ վաճառքի կամ մեկնարկային նվազագույն գների հաշվարկման համար:»։

Որոշմամբ հաստատված կարգի 21-րդ կետով սահմանված պահանջները և Օրենքի ներկայիս կարգավորումներին համապատասխանեցնելու նպատակով մշակվել է ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշման նախագիծը։

**3. Առկա խնդիրների առաջարկվող լուծումները**

Նախագծով առաջարկվող փոփոխության արդյունքում շենք, շիություններին (անշարժ գույքի) հատկացված հողամասը առաջարկվում է անկախ գնահատողի կամ գնահատողի կողմից գնահատել շուկայական արժեքով։ Ընդ որում նախկինում նույնպես հողամասը գնահատվում էր շուկայական արժեքով, սակայն հողամասի գնահատված շուկայական արժեքի և կադաստրային արժեքի տարբերությանն ավելացվում էր անշարժ գույքի գնահատված արժեքին։ Արդյունքում պետական կամ համայնքային բյուջեններ էր փոխանցվում հողի միայն կադաստրային արժեքը։

Առաջարկվող փոփոխությամբ իրականում գնահատման արդյունքում գումարային փոփոխություններ տեղի չեն ունենում և հողի կադաստրային արժեքի փոխարեն համապատասխան բյուջեներ են փոխանցվում ոչ թե հողամասի կադաստրային արժեքը, այլ շուկայական արժեքը։

Նախագծի մշակման համար Կոմիտեն առաջնորդվել է Օրենքի 6-րդ և ՀՀ հողային օրենսգրքի 66-67- րդ հոդվածների պահանջներով, մասնավորապես, նախատեսվում է, որ եթե հողամասի գնահատված շուկայական արժեքը փոքր լինի տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքից, ապա հիմք է ընդունվել կադաստրային արժեքը։

Ընդ որում Կոմիտեի կողմից առաջարկվում էր նաև նախագիծը ընդունվելու դեպքում համապատասխան փոփոխություն կատարել ՀՀ կառավարության 2021 թվականի ապրիլի 15-ի N 587-Ն որոշման մեջ, ամրագրելով դրույթ, ըստ որի հողի գնահատված շուկայական արժեքը փոքր չի կարող սահմանվել տվյալ պահին գործող հողի կադաստրային արժեքից, որը նույնպես առաջարկվել է հանել հիմնավորումից։

Տվյալ պարագայում հողի գնահատված շուկայական արժեքից կադաստրային արժեքի տարբերության հաշվարկը հանվում է և գնահատման արդյունքում անշարժ գույքի գնահատված արժեքը կադաստրայից բարձր լինելու դեպքում չի հանգեցնում բացասական մեծության և գնահատված արժեքը չի ընդունվում 1 դրամին հավասար։

**4. Իրավական ակտի կիրարկման դեպքում ակնկալվող արդյունքը**

Իրավական ակտի ընդունման դեպքում գույքի գնահատման գործընթացն կիրականացվի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին համապատասխան։

**5. Նախագծի մշակման գործընթացում ներգրավված ինստիտուտները և անձինք**

Նախագիծը մշակվել է ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության պետական գույքի կառավարման կոմիտեի կողմից:

**6.** **Տեղեկատվություն լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների անհրաժեշտության և պետական բյուջեի եկամուտներում և ծախսերում սպասվելիք փոփոխությունների մասին.**

«Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1998 թվականի մարտի 27-ի N 209 որոշուման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեներում ծախսերի և եկամուտների էական ավելացումների կամ նվազեցումների մասին տեղեկանքի լրացման անհրաժեշտությունը բացակայում է, քանի որ պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինների բյուջեներում ծախսերի և եկամուտների էական ավելացումներ կամ նվազեցումներ չեն նախատեսվում: