



## Իրավունքի զարգացման և պաշտպանության հիմնադրամ

Հասցե՝ 0010, ք. Երևան, Վարդանանց փակուղի 8, տարածք 3

Հեռ.՝ +374 99 515 600

Էլ. հասցե՝ [ldpf.foundation@gmail.com](mailto:ldpf.foundation@gmail.com)

### Կարծիք/առաջարկություն

«Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում փոփոխություն կատարելու անհրեշտության վերաբերյալ

29.07.2021թ.-ին Իրավական ակտերի նախագծերի հրապարակման միասնական կայքում քննարկման է ներկայացվել «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի նախագիծը<sup>1</sup> (այսուհետ՝ նաև՝ Նախագիծ)՝ հեղինակած ՀՀ վարչապետի աշխատակազմի կողմից, որով առաջարկվել է օրենքը լրացնել գույքի սեփականատիրոջը օտարման արդյունքում պատճառված «այլ վնասները» հատուցելու հնարավորություն ստեղծող իրավակարգավորումներով: Մասնավորապես առաջարկվել է նախատեսել այնպիսի վնասների հատուցման հնարավորություն, որոնք կարող են ներառել եկամտի միակ կամ հիմնական աղբյուրի կորուստը, ապրուստը հոգալու միջոցներից զրկվելու հետ կապված փաստացի կորուստը, ծախսերը, որոնք ծագել են որպես օտարման անմիջական և ողջամիտ արդյունք, տրանսպորտային և գործառնական ծախսերը, տեղափոխման ծախսերը, ձեռնարկատիրական գործունեության ընդհատման ժամանակաշրջանի համար դրամական փոխհատուցումը:

Նախագիծը հեղինակի կողմից հիմնավորվել է առաջին հերթին ՄԻԵԴ կողմից ՀՀ դեմ կայացված վճիռներով: Խոսքը հատկապես «Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի»

<sup>1</sup> <https://www.e-draft.am/projects/3460/about>

գործով ՄԻԵԴ վճռի մասին է, որով դատարանն արձանագրել է գործող օրենսդրությունում առկա այն խնդիրը, համաձայն որի՝ կարող են լինել այնպիսի իրավիճակներ, երբ տվյալ անշարժ գույքի շուկայական գինն արտահայտող փոխհատուցումը նույնիսկ օրենքով սահմանված լրացուցիչ տոկոսի ավելացմամբ չհամարվի բավարար փոխհատուցում՝ գույքից զրկվելու դիմաց: Որպես հիմնավորում ներկայացվել են նաև մի շարք միջազգային կազմակերպությունների կատարած հետազոտությունները և օտարերկրյա փորձը<sup>2</sup>:

02.12.2022թ. ՀՀ Կառավարություն և հեղինակին ենք ներկայացրել նախագիծը լրամշակելու մասին առաջարկություն, մասնավորապես առաջարկել նախագծով նախատեսել անցումային դրույթ և կարգավորմանը տալ մասնակի հետադարձություն՝ տարածելով այն նաև նախագծի ընդունման պահի դրությամբ դատարաններում քննվող գործերի վրա: Նշված առաջարկության վերաբերյալ ստացել ենք Միջազգային իրավական հարցերով ներկայացուցչի գրասենյակի ՄԻԵԴ-ում ՀՀ ներկայացուցչի Ե.Կիրակոսյանի գրությունը, համաձայն, որի դրանք ընդունվել են ի գիտություն:

Նախագիծը հրապարակումից հետո հետագա հրապարակային շրջանառություն չի ունեցել:

Այդուհանդերձ Հիմնադրամի կողմից խնդրի առարկա հարցի կապակցությամբ իրականացված հետագա հետազոտությունը ի հայտ է բերել լրացուցիչ օրենսդրական բացեր: Մասնավորապես, «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի (այսուհետ նաև՝ Օրենք) 13-րդ հոդվածի (Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումը դատական կարգով) 1-ին և 2-րդ մասերի համաձայն

*«1. Եթե ձեռքբերողի կողմից փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ հանձնելուց հետո՝ յոթ օրվա ընթացքում, չի կնքվում օտարման պայմանագիրը կամ սույն օրենքի 12-րդ հոդվածի համաձայն սեփականությունը չի օտարվում, ապա ձեռքբերողը պարտավոր է մեկամսյա ժամկետում սեփականության օտարման հայցով դիմել դատարան: Այս դեպքում դատարանի քննարկման առարկա կարող է լինել միայն փոխհատուցման չափի հարցը:*

*2. Եթե դատարանը փոխհատուցման ենթակա գումարի չափը որոշելուց հետո պարզում է, որ (...)*

*բ) ձեռքբերողի կողմից դեպոզիտ հանձնած գումարը պակաս է դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ սեփականության օտարման դիմաց համարժեք փոխհատուցման ենթակա գումարից, ապա փոխհատուցման գումարը հաշվարկվում է դատարանի կողմից՝ այդ օրվա դրությամբ: Դատարանի վճռում պետք է նշվի դեպոզիտ հաշվին վճարման ենթակա փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը:»:*

<sup>2</sup> <https://www.e-draft.am/projects/3460/justification>

Այսպիսով, գործող Օրենքի տառացի մեկնաբանության պարագայում ստացվում է, որ դատարանը, օտարվող գույքի դիմաց վճարվող փոխհատուցման չափը որոշելիս, պետք է գնահատման առարկա դարձնի դեպոզիտ հանձնված գումարի գույքին համարժեքությունը՝ բացառապես այն դեպոզիտ հանձնելու օրվա դրությամբ և գույքի օտարման դիմաց փոխհատուցման ենթակա գումարի վերջնական չափը հաշվարկի հենց այդ օրվա դրությամբ և ոչ, օրինակ, դատաքննության և դատարանում նշանակված փորձաքննության անցկացման պահի դրությամբ: Այս կարգավորումը խիստ խնդրահարույց է, քան որ դրա պարագայում դատարանը հնարավորություն չունի հաշվի առնել փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ մուտքագրելու պահից մինչև դատարանում համապատասխան ապրանքագիտական փորձաքննության նշանակելն ու այն անցկացնելը գույքի արժեքի հնարավոր թանկացումը՝ կախված համապատասխան գույքային շուկաներում գների բարձրացումից:

Այլ կերպ ասած, **պայմանականորեն 23.03.2022թ.** ձեռքբերողի պատվերով գնահատված՝ օտարվող գույքի արժեքը, դատարանի որոշմամբ նշանակված և պայմանականորեն 23.06.2022թ. իրականացված փորձաքննության արդյունքների համաձայն կարող է գնահատվել X դրամի չափով ցածր՝ համեմատ գումարը դեպոզիտ մուտքագրելու օրվա (պայմանականորեն 30.03.2022թ.) դրությամբ գործող շուկայական գների, սակայն միևնույն ժամանակ այն կարող է ցածր լինել 23.06.2022թ. դրությամբ գործող շուկայական գներից՝ դիցուք X+Y չափով, ինչը նշանակում է, որ օտարվող գույքի սեփականատերը կարող է այլևս զրկվել օտարված գույքին համարժեք գույք ձեռք բերելու իրական հնարավորությունից, բացառապես այն պատճառով, որ չի համաձայնել ձեռքբերողի հետ պայմանագիր կնքել առաջարկվող անհամաչափ գնով կամ ստանալ դեպոզիտ հանձնված անհամաչափ հատուցում<sup>3</sup>: Այնինչ համարժեք փոխհատուցման ինստիտուտի առաջնային նպատակը հենց համարժեք գույք ձեռք բերելու հնարավորության ապահովումն է: Այս խնդիրը կարող է առավել արդիական դառնալ նաև կախված արտարժույթի էական տատանումներից՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ, դիցուք, անշարժ գույքի շուկայում ավանդաբար գները արտահայտվում են ամերիկյան արտարժույթով, այնինչ գույքի գնահատումն, ըստ գործող օրենսդրության և ստանդարտների իրականացվում է դրամով (գինը արտացոլվում է դրամով):

Հատկանշական է, որ վերջին տարիների դատական պրակտիկայի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ առանձին դեպքերում, դատարանները այնուամենայնիվ փորձագետին առաջադրել են գույքի շուկայական արժեքը որոշելու հարցը ոչ միայն փոխհատուցման գումարը դեպոզիտ մուտքագրելու, այլ նաև փորձագիտական

---

<sup>3</sup> Նշված օրինակում հիմք ենք ընդունել Օրենքով սահմանված՝ դատարանի դիմելու և դատարանում գործը քննելու առավելագույն ժամկետները՝ համապատասխանաբար 1 և 2 ամիս, այնինչ դատական պրակտիկայի ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ նշված տեսակի գործերի քննության ժամկետները ըստ էության շատ չեն տարբերվում այլ գործերից և նույնիսկ առաջին ատյանում չեն ավարտվում Օրենքով սահմանված 2-ամսյա ժամկետում, տևում են ընդհուպ 2 և ավելի տարիներ, ինչն առավել արդիական է դարձնում այս առաջարկությունը:

Եզրակացությունը կազմելու դրությամբ<sup>4</sup> և վճիռ կայացնելիս առաջնորդվել են գույքի շուկայական արժեքով՝ փորձաքննության անցկացման օրվա դրությամբ<sup>5</sup>: Մեկ գործով այս մոտեցումը պաշտպանել է նաև Վերաքննիչ քաղաքացիական դատարանը՝ արձանագրելով, որ առաջին ատյանի դատարանը իրավամբ գտել է, որ գույքը պետք է օտարվի համապատասխան գնով<sup>6</sup>: Այնուամենայնիվ այս առանձին դեպքերի արձանագրումը, հատկապես գործող օրենսդրական տեքստի պայմաններում որևէ երաշխիք չի տալիս օտարվող գույքերի սեփականատերերին՝ ապահովագրված լինելու վերը քննարկված ռիսկերից:

Վերը նշվածի լույսի ներքո՝ կարծում ենք, որ Օրենքի կարգավորումները պետք է նախատեսեն, որ օտարվող գույքի արժեքի հարցը դատական կարգով որոշելիս, պարտադիր կերպով պետք է որոշվի գույքի արժեքը թե համապատասխան գումարը դեպոզիտ մուտքագրելու օրվա, թե փորձագիտական եզրակացությունը կազմելու պահի դրությամբ և այն դեպքերում, երբ պարզվում է, որ դեպոզիտ մուտքագրված, գույքի սեփականատիրոջը առաջարկված գումարի չափը **խսկգրանե եղել է անհամաչափ (շուկայականից ցածր) և դրա հետ մեկտեղ դրանից հետո ևս տեղի է ունեցել գույքի շուկայական գնի բարձրացում**, փոխհատուցման չափը որոշել՝ առաջնորդվելով փորձագիտական եզրակացությունը կազմելու դրությամբ գործող շուկայական գներով:

Առաջարկում ենք ի հավելումն 29.07.2021թ.-ին շրջանառված Նախագծի և դրա վերաբերյալ Կազմակերպության կողմից կատարված առաջարկության, նախաձեռնել Օրենքի փոփոխություններ՝ ներառող նաև վերը նշված կարգավորումը:

---

<sup>4</sup> ՇՂ3/0010/02/17, ԵԿԴ/1971/02/15, ԵԿԴ/1972/02/15

<sup>5</sup> Գործ թիվ ԵԿԴ/1971/02/15, ԵԿԴ/1972/02/15

<sup>6</sup> ԵԿԴ/1972/02/15