Ձև N 3

Կադաստրի կոմիտե

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

«ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՆԵՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՈՒՄ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՕՐԵՆՔԻ ՆԱԽԱԳԾԻ

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Վարչապետի աշխատակազմի տարածքային զարգացման և  շրջակա միջավայրի հարցերի վարչություն | 11.02.2021 թ. |
| N 02/12.4/54505-2020 |
| 1. Առաջարկում ենք քննարկել Նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասում **օրենքի գործունեության ոլորտները նշելու** (այլ ոչ թե այն գործունեության ոլորտները, որոնց վրա չի տարածվում սույն օրենքը) նպատակահարմարության հարցը: | Չի ընդունվել:  Օրենքի Նախագծի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասով սահմանվում է, որ սույն օրենքի գործողությունը տարածվում է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում իրականացվող գնահատման գործունեության վրա, իսկ 6-րդ հոդվածով սահմանվում է որ սույն օրենքի իմաստով գնահատման օբյեկտներ են համարվում գույքը (անշարժ և շարժական), գույքի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքները, ինչպես նաև քաղաքացիական իրավունքի այլ օբյեկտներ, որոնք Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ կարող են հանդիսանալ քաղաքացիաիրավական շրջանառության օբյեկտներ, որոնց վերաբերյալ սահմանված են գնահատման ստանդարտներ:  Ըստ էության Նախագծով սահմանված է օրենքի գործունեության ոլորտը, իսկ  Նախագծի 2-րդ հոդվածի 2-րդ մասը կոչված է ապահովելու իրավական որոշակիությունը՝ սահմանելով այն ոլորտները, որոնց վրա Նախագիծը չի տարածվելու: |
| 2. Առաջարկում ենք Նախագծի 4-րդ հոդվածի 13-րդ կետի բոլոր տեղերում կիրառվող «ու» եզրույթը փոխարինել «կամ» եզրույթով: | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է։ |
| 3. Լրացուցիչ քննարկման և հստակեցման կարիք ունեն Նախագծի՝   1. 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասը, համաձայն որի՝ Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման միջազգային ստանդարտների **հայերեն լեզվով պաշտոնական թարգմանությունը**, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության **գնահատման մեթոդական ուղեցույցների սահմանումն** **իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը**, 2. 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասը, համաձայն որի՝ Գնահատման միջազգային ստանդարտների և գնահատման մեթոդական ուղեցույցների կիրառումը **պարտադիր է** գնահատողների կողմից: Սակայն, դրա չկատարման դեպքում որևէ **պատժամիջոց նախատեսված չէ**, 3. 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ և 11-րդ կետերը՝ որոնցով սահմանվում է, որ գնահատումը պարտադիր է՝  * պետական կամ համայնքային կարիքների համար գույք **վարձակալելու դեպքերում** (պետական կամ համայնքային կարիքների համար պայմանական 1 դրամով գույք վարձակալելու ժամանակ գույքի գնահատում իրականացնելու պահանջ կառաջանա, որը լրացուցիչ քննարկման կարիք ունի), * Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված **այլ դեպքերում** (անհրաժեշտ է հստակեցնել, թե այլ օրենքներով այլ դեպքեր սահմանված են, որոնք կարող են հանդիսանալ սույն օրենքի կարգավորման առարկա, թե՝ ոչ: Եթե կան այդպիսիք՝ առաջարկում ենք դրանք ևս թվարկել սույն օրենքում, եթե ոչ՝ ապա քննարկել սույն օրենքում տրված ձևակերպման նպատակահարմարության հարցը),  1. 11-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 3-րդ կետում **«արժեքի տեսակ»** եզրույթի կիրառման նպատակահարմարության հարցը՝ հաշվի առնելով, որ տվյալ օրենքով սահմանվում են **շուկայական գնահատման** և դրա վերաբերյալ կարգավորումներ, 2. 12-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 4-րդ և 5-րդ մասի 5-րդ կետերը՝ հաշվի առնելով, որ օրենքում պետք է սպառիչ թվարկված լինեն անձին որպես գնահատող հաշվառելու, ինչպես նաև իրավաբանական անձանց և անհատ ձեռնարկատերերին որպես գնահատման կազմակերպություն հաշվառելու դիմումի (ների) մերժման հիմքերը, 3. 13-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 1-ին ենթակետի **«չհիմնավորված մեկնաբանություններ»** եզրույթի կիրառումը, քանի որ պարզ չէ, թե **ում կողմից է որոշվելու** մեկնաբանությունների հիմնավորված կամ չհիմնավորված լինելու հանգամանքը, 4. 13-րդ հոդվածի 5-րդ մասի 2-րդ ենթակետի, 16-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետի և 2-րդ մասի 1-ին կետի **«այլ գաղտնիք»** եզրույթի կիրառումը: | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է։  Չի ընդունվել:  Օրենքի Նախագծի 22-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ և 8-րդ կետերով հստակ սահմանված են այն դեպքերը, երբ գնահատման ստանդարտների պահանջների չպահպանելը հանգեցնում է որակավորման վկայականի գործողության դադարեցմանը։  Չի ընդունվել:  Պետական և համայնքային կարիքների համար վարձակալվող գույքերի եթե ոչ 100% դեպքերում ապա 99% դեպքերի համար ամսեկան վարձավճարը գերազանցելու է գույքի գնահատման ծառայության վճարին։ Անգամ մատնանշված բացառիկ դեպքերի առկայության պարագայում՝ գնահատման ծառայության վճարը կգերազանցի գույքի վարձավճարի չափը, այնուամենայնիվ իրական շուկայական արժեքով գույքերի վարձակալության արդյունքում ընդհանուր առմամբ խնայված պետական և համայնքային միջոցները անհամեմատ գերազանցելու են գնահատման ծառայությունների համար կատարված ծախսերը։  Չի ընդունվել:  Ներկայումս պարտադիր գնահատման կարիք ունեցող բոլոր պարտադիր դեպքերը ներառվել են սույն օրենքով նախատեսված գնահատման պարտադիր դեպքերի ցանկում, սակայն չի բացառվում որ հետագայում որևէ օրենքով կարգավորվող իրավահարաբերության ժամանակ պարտադիր գնահատման անհրաժեշտություն առաջանա։ Ուստի յուրաքանչյուր դեպքի համար սույն նախագծով սահմանվող օրենքում փոփոխություններ անելու անհրաժեշտությունից խուսափելու համար նախատեսվել է դրույթ, որ գնահատման պարտադիր այլ դեպք կարող է սահմանվել նաև այլ օրենքով։  Չի ընդունվել:  Նախագծի որևէ դրույթ չի սահմանում, որ սույն օրենքով սահմանվում են շուկայկան գնահատման վերաբերյալ կարգավորումներ, այլ Նախագծով սահմանվում են ընդհանուր գնահատման վերաբերյալ կարգավորումներ։ Ինչպես գնահատման միջազգային ստանդարտներով, այնպես էլ ներկայումս ՀՀ-ում գործող գնահատման ստանդարտներով սահմանված են ինչպես շուկայական արժեքի գնահատումը, այնպես էլ շուկայական արժեքից տարբերվող արժեքների գնահատումը (լիկվիդային արժեք, վարձավճարի շուկայական արժեք, վերարտադրման արժեք, փոխարինման արժեք, օգտահանության արժեք, ներդրումային արժեք և այլն)։  Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է:  Չի ընդունվել:  Նախագծի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 7-րդ կետով սահմանված է, որ Լիազոր մարմինը ***մասնագիտական հանձնաժողովի*** միջոցով իրականացնում է գնահատման հաշվետվությունների ***մասնագիտական ուսումնասիրություններ***, որոնց արդյունքում կազմվում են համապատասխան եզրակացություններ՝ այդ թվում գնահատված օբյեկտի արժեքի արժանահավատության վերաբերյալ, ինչպես նաև ***տրամադրում է եզրակացություն գնահատման հաշվետվության***՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը և ***գործող ստանդարտներին, գնահատման մեթոդական ուղեցույցներին համապատասխանության վերաբերյալ***: Հետևաբար գնահատման հաշվետվության մեջ տեղ գտած մեկնաբանությունները և եզրակացությունները չհիմնավորված լինելու հանգամանքը որոշվելու է գնահատման հաշվետվությունների մասնագիտական ուսումնասիրությունների ընթացքում մասնագիտական հանձնաժողովի կողմից։  Ընդունվել է:  Նախագծի համապատասխան հոդվածները խմբագրվել են: |
| 4. Անհրաժեշտ է հստակեցնել, թե որոնք են Նախագծի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 5-րդ կետում նշված Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան մարմինները, | Չի ընդունվել:  Մասնավորապես նախատեսվում է, որ այդ մարմիններն են իրավապահ, քննչական մարմինները, պետական եկամուտների կոմիտեն և այլն։ Տվյալ հոդվածում մարմինները հստակ չեն թվարկվում, քանի որ հետագայում հնարավոր է օրենսդրությունը նախատեսի այլ մարմիններ ևս և մարմինները հստակ թվարկված լինելու դեպքում անհրաժեշտություն կառաջանա նաև համապատսխան փոփոխություններ կատարել նաև սույն օրենքում։ |
| 5. Կարծում ենք, որ Նախագծի 18-րդ հոդվածի 2-րդ մասը լրացուցիչ քննարկման և հստակեցման կարիք ունի՝ հաշվի առնելով, որ գնահատվող գույքերը տարբեր են լինելու, հետևաբար հնարավոր դրամական վնասը նույնպես տարբեր է լինելու, | Չի ընդունվել:  Նախագծի 18-րդ հոդվածի 2-րդ մասով նախատեսված է պահանջ գնահատման կազմակերպության ընդհանուր գործունեության ապահովագրման, այլ ոչ թե յուրաքանչյուր գնահատվող գույքի։ Հետևաբար ընդհանուր ապահովագրման չափը և մեկ ապահովագրական դեպքի չափը կորոշվի գնահատման կազմակերպության և ապահովագրական ընկերության միջև կնքվող պայմանագրով, ամենայն հավանականությամբ հիմք ընդունելով մի քանի հանգամանք՝ կազմակերպության տարեկան շրջանառություն, գնահատված գույքերի քանակ և տեսակ, գնահատողների քանակ և այլն։ |
| 6. Լրացուցիչ քննարկման կարիք ունեն Նախագծի 19-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետեր կարգավորումները՝ հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կարող է ստեղծվել մի իրավիճակ, երբ **գնահատման կազմակերպությունը (ղեկավարությունը) տեղյակ չլինելով գնահատվող գույքի և գնահատողի միջև առկա կապի մասին** **(նաև հակառակը)** իրականացնի տվյալ գույքի գնահատում կամ տրամադրի գնահատման հաշվետվության վերաբերյալ կարծիք, որը կհանգեցնի տվյալ հոդվածով սահմանվող պահանջների խախտման: | Չի ընդունվել։  Նախագծի 19-րդ հոդվածի 3-րդ կետով նախատեսված է, որ գնահատողի կողմից վերոնշյալ սահմանափակման խախտումը որակավորման վկայականն ուժը կորցրած ճանաչելու հիմք է, միայն եթե վերոնշյալ խախտումը իրականացվել է գնահատողի կողմից։  Նախագծի 19-րդ հոդվածի 2-րդ կետով նման դրույթ չի սահմանվել, քանի որ դա տվյալ կազմակերպության գործադիր մարմնի ղեկավար պարտականությունն է հետևել իր աշխատակիցների կողմից օրենսդրության պահանջների պահպանմանը։ |
| 7. Նախագծի 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի 9-րդ կետը խնդրահարույց է՝ հաշվի առնելով, որ վկայականի գործունեության դադարեցման հիմքերը սպառիչ թվարկված են սույն օրենքում: | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 1. Համաձայն Նախագծի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի 4-րդ կետի՝ գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունն իրավունք ունի հավաքագրել **անդամավճարներ** և օրենքով չարգելված աղբյուրներից ներգրավել ֆինանսական միջոցներ, սակայն օրենքով կարգավորված չէ, թե ով և ինչպես է սահմանելու **անդամավճարի չափը**: Հարկ է նշել նաև, որ վերոնշյալ հոդվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետով սահմանվում է, որ գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունը պարտավոր է յուրաքանչյուր եռամսյակ կազմակերպել և անցկացնել գնահատողների վերապատրաստման դասընթացներ՝ լիազոր մարմնի կողմից հաստատված ծարգրին համապատասխան: Սակայն, կարգավորված չէ, թե ի՞նչ սկզբունքով են անցկացվելու դասընթացները՝ վճարովի, թե՞ անվճար: Բացի այդ (վճարովի լինելու պարագայում) կարգավորված չէ վճարի չափի կամ դրա սահմանման հետ կապված հարաբերությունները: | Մասամբ է ընդունվել:  Նախագծում լրացվել է որ գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունն իրավունք ունի սահմանել և հավաքագրել անդամավճար։  Նախագածի կարգավորումներից ենթադրվում է մեկից ավելի գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունների գործությունեություն և հետևաբար նաև այդ կազմակերպությունների միջև մրցակցային հարաբերությունների ձևավորում, ուստի անդամվճարի չափը, դասընթացները վճարովի կամ անվճար անցկացնելու հարցերը և վճարի չափերը սույն նախագծով չեն կարգավորվել՝ որպես կազմակերպությունների միջև մրցակցության գործիքակազմերից մեկը, թողնելով դրանց կարգավորման հարցը գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունների կառավարման մարմիններին։ |
| 2. Վարչապետի աշխատակազմի կարգավորման ազդեցության գնահատման վարչություն |  |
| 1. Նախագծով ընդլայնվում է գույքի գնահատման պարտադիր դեպքերի ցանկը (հոդված 9), ինչը ֆինանսական բեռ է առաջացնելու քաղաքացիների և բիզնեսի համար: Ընդ որում, Նախագծին կից ներկայացված հիմնավորման մեջ նշված չեն գույքի գնահատման պարտադիր դեպքերի ավելացման պատճառները, ներկայացված չէ նաև յուրաքանչյուր դեպքի ներառումը հիմնավորող որևէ բացատրություն: Հետևաբար նշված առաջարկը հիմնավորման կարիք ունի՝ ներկայացնելով յուրաքանչյուր ավելացված դեպքի վերաբերյալ կատարված վերլուծության արդյունքները: | Մասամբ է ընդունվել:  Նախագծի հիմնավորումը խմբագրվել է. ներառվել են նաև պարտադիր դեպքերի ընդլայնման հիմնավորումները։ Ինչ վերաբերում է քաղաքացիների և բիզնեսի համար լրացուցիչ ֆինանսական բեռի առաջացմանը, ապա նախ ընդլայնվող պարտադիր դեպքերից գերակշռող դեպքերում գործնականում ներկայումս ևս իրականացվում է գնահատում, ինչպես նաև գնահատման արդյունքում պետական և համայնքային միջոցների խնայողությունը և հարկերի տեսքով եկամուտների աճը անհամեմատ գերազանցելու են գնահատման աշխատանքների համար վճարվող գումարներին։ |
| 2. Նախագծի 18-րդ հոդվածի 2-րդ մասով սահմանվում է, որ Գնահատման կազմակերպությունը, որպես գույքային պատասխանատվության ապահովման միջոց, պարտավոր է իր գործունեությունն ապահովագրել հնարավոր դրամական վնասից, որը կարող է առաջանալ պատվիրատուների կամ շահառուների համար՝ գնահատողի կողմից գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման հետևանքով: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ապահովագրությունը լրացուցիչ բեռ է հանդիսանալու Գնահատման կազմակերպությունների համար, անհրաժեշտ է հիմնավորել նշված առաջարկը՝ ներկայացնելով կատարված վերլուծությունների արդյունքները, օրինակ՝ տեղեկատվություն՝ գնահատողի կողմից գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման հետևանքով մինչ օրս առաջացած դրամական վնասների դեպքերի վերաբերյալ (դեպքերի թիվ, վնասի չափ և այլն): | Ընդունվել է:  Կադաստրի կոմիտեն հանդիսանում է գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը, սակայն չի հանդիսանում գնահատման գործունեության արդյունք հանդիսացող գնահատման հաշվետվությունների օգտագործող, ինչպես նաև ներկայիս գործող իրավակարգավորումների պատճառով նաև չի տիրապետում դրանց օգտագործման արդյունքում առաջացած վնասների հստակ վիճակագրությանը։ Սակայն փաստ է, որ առկա են գույքի թերագնահատման կամ գերագնահատման դեպքեր, որոնց արդյունքում պետական կառավարման ու տեղական ինքնակառավարման մարմինները, ֆիզիկական ու իրավաբանական անձինք, որոնք հանդիսանում են գնահատման արդյունքների օգտագործողներ, կրում են դրամական վնասներ։  Մասնավորապես ներկայումս ՀՀ առևտրային բանկերի անունով սեփականության իրավունքով գրանցված է 2000-ից ավելի անշարժ գույք, որոնք նախկինում գրավադրված են եղել տվյալ բանկում, անցել են բանկի սեփականության և դեռևս օտարված չեն կամ գրավադրված և հետագայում բանկի սեփականությանը անցած գույքերը օտարվել են գնահատված արժեքից էականորեն ավելի ցածր արժեքներով։ Առկա են դեպքեր երբ շուկայական գնահատման հիման վրա համայնքից կամ պետությունից օտարված անշարժ գույքը շատ կարճ ժամանակահատված հետո վաճառվել է կամ գրավադրվել է մի քանի անգամ բարձր արժեքով և այլն։ Բացի այդ մասնագիտական ապահովագրությունը նորույթ չէ և կիրառվում է նոտարների, սնանկության կառավարիչների համար ևս: |
| 3. Նախագծի 21-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանվում է, որ գնահատողի մասնագիտական որակավորման քննություններին կարող են մասնակցել բարձրագույն կրթություն ունեցող այն ֆիզիկական անձինք, որոնք վերջին վեց ամսվա ընթացքում մասնակցել են ՀՀ տարածքում գործող Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններից որևէ մեկի կողմից անցկացված վերապատրաստման դասընթացի և ստացել համապատասխան հավաստագիր։ Անհասկանալի է վերապատրաստման դասընթացին պարտադիր մասնակցության պահանջի սահմանումը, քանի որ այն լրացուցիչ ծախսեր է առաջացնում գնահատողի մասնագիտական որակավորման քննություններին մասնակցելու ցանկություն ունեցող ֆիզիկական անձանց համար: Նպատակահարմար է, որ վերապատրաստման դասընթացին մասնակցությունը լինի կամավոր հիմունքներով, քանի որ որակավորման վկայականը տրամադրվում է լիազոր մարմնի կողմից անցկացվող որակավորման քննության արդյունքում: | Չի ընդունվել:  Քանի որ նախագծով սահմանված է, որ գնահատողի մասնագիտական որակավորման քննություններին կարող են մասնակցել ցանկացած մասնագիտությամբ բարձրագույն կրթություն ունեցող անձինք, ուստի վերապատրաստման դասընթացին մասնակցությունը հնարավորություն կընձեռի դիմորդներին ձեռք բերելու մասնագիտական գիտելիքների որոշակի բազա: |
| 4. Նախագծի 21-րդ հոդվածի 3-րդ մասով սահմանվում է նաև, որ վերապատրաստման դասընթացների ծրագրերը ինքնակարգավորվող մարմնի առաջարկությամբ հաստատվում են լիազոր մարմնի կողմից։ Սակայն պարզ չէ, ի՞նչ հիմքով է լիազոր մարմինը հաստատելու կամ մերժելու վերապատրաստման դասընթացների ծրագրերը, եթե սահմանված չեն համապատասխան չափորոշիչներ: | Մասամբ է ընդունվել:  Հոդվածի մասը խմբագրվել է: Նախատեսվել է, որ վերապատրաստումներ անցկացնելու կարգը սահմանվում է լիազոր մարմնի կողմից: |
| 5. Նախագծի 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 5-րդ կետով սահմանվում է, որ Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունը պարտավոր է յուրաքանչյուր եռամսյակ կազմակերպել և անցկացնել Գնահատողների վերապատրաստման դասընթացներ լիազոր մարմնի կողմից հաստատված ծրագրին համապատասխան: Ըստ ներկայացված ձևակերպման խոսքը վերաբերում է գնահատողների վերապատրաստանը, սակայն վերջիններս վերապատրաստմանն առնչվող որևէ նորմ Նախագծում չկա (օրինակ, ինքնակարգավորվող կազմակերպությունն իր անդամների համար կազմակերպում է անվճար վերապատրաստման դասընթացներ): Իսկ եթե կետն առնչվում է 21-րդ հոդվածով սահմանված դասընթացներին, ապա ձևակերպումն անհրաժեշտ է ուղղել (օրինակ, «գնահատողներ» բառը փոխարինել «գնահատողի մասնագիտական որակավորման քննություններին մասնակցելուն հավակնող անձանց» բառերով): Ամեն դեպքում յուրաքանչյուր եռամսյակ դասընթացների պարտադիր անցկացումը լրացուցիչ ծախսեր է առաջացնելու Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության համար, քանի որ նույնիսկ մեկ գնահատողի կամ գնահատողի մասնագիտական որակավորման քննություններին մասնակցող մեկ անձի համար պետք է դասընթաց կազմակերպվի: | Մասամբ է ընդունվել:  Նախագծում կատարվել է համապատասխան փոփոխություն: |
| 6. Համաձայն Նախագծի 22-րդ հոդվածի՝ գնահատողի որակավորման վկայականը տրվում է անժամկետ: Մինչդեռ, 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի (վկայականի գործողության դադարեցման դեպքերը) 6-րդ կետով սահմանվում է, որ վկայականի գործողությունը դադարում է, եթե որակավորման վկայական ստանալուց հետո երկու տարի անընդմեջ անձը որպես գնահատող չի հաշվառվել լիազոր մարմնում: Ընդ որում, հաշվառվելու համար անհրաժեշտ է լիազոր մարմին ներկայացնել դիմում և որակավորման գործող վկայականի պատճենը, իսկ ՀՀ քաղաքացիների դեպքում՝ նաև Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության անդամությունը հավաստող փաստաթուղթ։ Նշենք, որ դիմումին կից ներկայացվող որակավորման վկայականը քաղաքացուն տրվում է հենց լիազոր մարմնի կողմից: Առաջարկում ենք գնահատողների հաշվառումը լիազոր մարմնի կողմից իրականացնել որակավորման վկայականները տրամադրելիս՝ առանց ավելորդ վարչարարության, և հետևաբար Նախագծից հանել 23-րդ հոդվածի 1-ին մասի 6-րդ կետը: | Չի ընդունվել:  Այն անձը, ով ունենալով գնահատողի որակավորման վկայական երկու տարի անընդմեջ չի իրականացրել գնահատման աշխատանք (չհաշվառված գնահատողը չի կարող գործունեություն ծավալել), հետագայում գործունեություն ծավալելու համար կարիք կունենա վերապատրաստման և գիտելիքների ստուգման, ուստի կարծում ենք տվյալ պարագայում անհրաժեշտ կլինի նոր որակավորման քննության մասնակցելը։ |
| 7. Համաձայն Նախագծի 16-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ Գնահատման կազմակերպությունը պարտավոր է գնահատման գործունեություն իրականացնելուց առաջ սահմանված կարգով հաշվառվել լիազոր մարմնում: Նմանատիպ կարգավորում նախատեսում է «**Գործունեության իրականացման ծանուցման մասին» ՀՀ օրենքը, երբ** ծանուցման ենթակա գործունեություն իրականացնող անձինք հաշվառվում են լիազոր մարմնի կողմից, ընդ որում նշված **օրենքը** չի սահմանում ծանուցման հայտին կից փաստաթղթերի ներկայացման պահանջ, ինչպես նախատեսում է Նախագիծը (հոդված 12, 1-ին և 2-րդ մասեր): Հաշվի առնելով, որ «**Գործունեության իրականացման ծանուցման մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում** գործող գործունեության տեսակների նկատմամբ (հրագործական ապրանքների արտադրությունը/ ներմուծումը/առևտուրը, ստորերկրյա քաղցրահամ ջրերի օգտագործման նպատակով հորատման գործունեությունը կամ գենետիկ ինժեներիայի գործունեությունը և այլն) գործում են առավել պարզ ընթացակարգեր, անհասկանալի է գնահատողների գործունեության նկատմամբ նման կարգավորումների սահմանումը: | Չի ընդունվել:  Գնահատման կազմակերպությունը գործունեություն իրականացնելուց առաջ պետք է բավարարի նախագծով սահմանված որոշ պայմանների և հաշվառման համար անհրաժեշտ են այդ պայմանների բավարարումն հավաստող փաստաթղթերի ներկայացում։ |
| 8. Համաձայն Նախագծի՝ ՀՀ քաղաքացիների դեպքում Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության անդամությունը պատադիր է: Անհասկանալի է պարտադրության իմաստը, եթե համաձայն նախագծին կից ներկայացված հիմնավորման՝ «Ներկայումս Հայաստանի Հանրապետությունում գործում են գնահատողների երկու ինքնակարգավորվող կազմակերպություններ, որոնց անդամակցում են որակավորված գնահատողների մեծ մասը»: Նշենք նաև, որ անդամակցությունը ենթադրում է նաև լրացուցիչ ֆինանսական բեռ, քանի որ Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունն իրավունք ունի հավաքագրել անդամավճարներ (Հոդված 28, մաս 1, կետ 4): Բացի այդ Նախագծով սահմանվում է, որ գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունը պետք է հաշվառվի լիազոր մարմնում, ընդ որում կազմակերպությունը հաշվառվում է միայն այն դեպքում, երբ այդ կազմակերպությանն անդամակցում է լիազոր մարմնում հաշվառված ՀՀ քաղաքացի հանդիսացող գնահատողների քանակի առնվազն երեսուն տոկոսը։ Միաժամանակ, լիազոր մարմնում որպես գնահատող հաշվառվելու համար Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության անդամ լինելը պարտադիր է: Արդյունքում հնարավոր է մի իրավիճակ, երբ որակավորման վկայական ունեցող անձը անդամակցության դիմում ներկայացնի որևէ Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության, սակայն տվյալ կազմակերպությունում լիազոր մարմնում հաշվառվելու համար անհրաժեշտ քանակի անդամներ չհավաքագրվեն: Հաշվի առնելով վերոնշյալը, առաջարկում ենք հանել Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությանը պարտադիր անդամակցելու պահանջը: | Չի ընդունվել:  Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպություններին վերապահված այս գործառույթների իրականացումը կնպաստի գնահատման ոլորտի կայացմանն ու զարգացմանը, ինչպես նաև որակավորված գնահատողների մասնագիտական որակների բարձրացմանը: Նշված կարգավորումը հիմքեր և նախադրյալներ կստեղծի հետագայում ոլորտի ամբողջական ինքնակարգավորմանն անցնելու համար, որն արդեն իսկ օրենսդրորեն ամրագրվել և կիրառվում է Եվրոպական և մի շարք այլ զարգացած երկրներում։ |
| 9. Համաձայն Նախագծի 29-րդ հոդվածի՝ Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությանն գնահատողի անդամակցությունը դադարեցվում է էթիկայի կանոնների խախտման հիմքով Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպության անդամների քանակի առնվազն 2/3-րդի համաձայնության դեպքում։ Հաշվի առնելով, որ Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունըլիազոր մարմնում հաշվառումից հանվում է, եթետասներկու օրացուցային ամիսների ընթացքում ավելի քան վաթսուն օր կազմակերպությանն անդամակցող գնահատողների քանակը պակաս է լիազոր մարմնում հաշվառված ՀՀ քաղաքացի հանդիսացող գնահատողների քանակի երեսուն տոկոսից (հոդված 30)**,** ապա էթիկայի կանոնների խախտման հիմքով գնահատողի անդամակցության դադարեցումը չի բխի կազմակերպության և դրա անդամների շահերից, հետևաբար հնարավոր է, որ նորմը ոչ արդյունավետ աշխատի: | Չի ընդունվել:  Անգամ եթե ենթադրենք, որ կոնկրետ տվյալ գնահատողի անդամակցության դադարեցումը հանգեցնում է անդամակցող գնահատողների քանակի նկատմամբ նվազագույն պահանջի խախտման, ապա Գնահատողների ինքնակարգավորվող կազմակերպությունն անդամների քանակը մեկ անդամով լրացնելու համար՝ համաձայն նախագծի ունի վաթսուն օր, որը առավել քան բավարար ժամկետ է։ |
| 10. Նախագծում անհրաժեշտ է սպառիչ սահմանել անձին որպես գնահատող հաշվառելու դիմումը մերժելու (հոդված 12, մաս 4), իրավաբանական անձանց և անհատ ձեռնարկատերերին որպես Գնահատման կազմակերպություն հաշվառելու դիմումը մերժելու (հոդված 12, մաս 5), ինչպես նաև վկայականի գործողության դադարեցման (հոդված 23, մաս 1) հիմքերը, հետևաբար Նախագծի վերոնշյալ հոդվածներից առաջարկում ենք հանել «օրենքով սահմանված այլ դեպքերում» բառերը: | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 11. Նախագծի 12-րդ հոդվածը սահմանում է, որ իրավաբանական անձինք և անհատ ձեռնարկատերերը հաշվառվելու նպատակով լիազոր մարմին են ներկայացնում գնահատող(ներ)ի հետ կնքված աշխատանքային պայմանագր(եր)ի վերաբերյալ տեղեկանք, իսկ16-րդ հոդվածը սահմանում է, որ Գնահատման կազմակերպությունը պարտավոր էգնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց հետո՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում, լիազոր մարմին ներկայացնել գնահատողի հետ կնքված աշխատանքային պայմանագրի պատճենը: Անհասկանալի են մի դեպքում աշխատանքային պայմանագր(եր)ի վերաբերյալ տեղեկանք, իսկ մյուս դեպքում՝ կնքված աշխատանքային պայմանագրի պատճենը ներկայացնելու պահանջները: | Ընդունվել է:  Նախագծի 16-րդ հոդվածը խմբագրվել է: |
| 12. Նախագծի 8-րդ հոդվածով առաջարկվում է լիազոր մարմնի կողմից ներդնել առցանց աշխատող էլեկտրոնային տեղեկատվական համակարգ (հաշվառման ծրագիր), որտեղ պարտադիր մուտքագրման ենթակա սույն օրենքով սահմանված գնահատման պարտադիր դեպքերում կազմված անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունների վերաբերյալ տվյալները: Լրացուցիչ պարզաբանման կարիք ունի նման համակարգի ստեղծումը, ինչպես նաև միայն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունների վերաբերյալ տվյալների մուտքագրման անհրաժեշտությունը: | Չի ընդունվել:  Նախագծի 9-րդ հոդվածով սահմանված գնահատման պարտադիր դեպքերը հիմնականում առնչվում են պետության և համայնքների շահերին և տվյալ գույքերի գնահատումների հաշվետվությունների տվյալների մուտքագրումը Հաշվառման ծրագիր Լիազոր մարմնին հնարավորություն կընձեռի գնահատման կազմակերպությունների և որակավորված անձանց նկատմամբ իրականացնել առավել արդյունավետ հսկողություն, որի արդյունքում կտնտեսվեն կամ կավելանան պետական և համայնքային միջոցները: Կնվազեն նույն գույքը տարբեր նպատակների համար կամ տարբեր գնահատողների կողմից իրարից խիստ տարբերվող արժեքներով գնահատելու դեպքերը, որոնց առկայության դեպքում դրանք անմիջապես կբացահայտվեն լիազոր մարմնի կողմից և կուսումնասիրվեն: Ինչ վերաբերում է միայն անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունների վերաբերյալ տվյալների մուտքագրման անհրաժեշտությունը, ապա հաշվառման ծրագիրը արդյունավետ կարող է աշխատել միայն այն գնահատման օբյեկտների դեպքում որոնք ունեն հստակ նույնականացնող տվյալներ (Հասցե, ծածկագիր, և այլն), ինչպես նաև գնահատման պարտադիր դեպքերում գնահատման օբյեկտների ճնշող մեծամասնությունը լինելու են անշարժ գույքեր, ուստի այս փուլում կարծում ենք որ ճիշտ կլինի հաշվառման ծրագրի ներդրումը միայն անշարժ գույքերի մասով, հետագայում անհրաժեշտության դեպքում օրենքում համապատասխան փոփոխությամբ կներառվեն նաև մյուս գնահատման օբյեկտները։ |
| 3. Վարչապետի աշխատակազմի իրավաբանական վարչություն |  |
| 1. Նախագծի 7-րդ հոդվածի 3-րդ մասի իմաստով գնահատման *միջազգային ստանդարտների կիրառումը պարտադիր է։* Սակայն գտնում ենք, որ գնահատման միջազգային ստանդարտների կիրառումը պարտադիր կարող է լինել այն դեպքում, եթե այդ ստանդարտները «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 2-րդ հոդվածի 1-ին մասի 7-րդ կետի իմաստով օրենսդրության մաս դիտարկվեն։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 2. Նախագծի 7-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ *ՀՀ-ում գնահատման միջազգային ստանդարտների հայերեն լեզվով պաշտոնական թարգմանությունը, իրականացնում է ՀՀ կառավարությունը*: Գտնում ենք, որ միջազգային ստանդարտների հայերեն լեզվով պաշտոնական թարգմանությունն իրականացնելու լիազորությունը ՀՀ կառավարությունը չի կարող իրականացնել՝ հաշվի առնելով ՀՀ կառավարության սահմանադրաիրավական կարգավիճակը։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 3. «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի 1-ին հոդվածի 1-ին մասից բխում է, որ պետական գույքի *գնահատման* հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են նույն օրենքով։ Մինչդեռ նախագծի 9-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-4-րդ կետերով սահմանված են պետական գույքի գնահատման պարտադիր դեպքերը, ինչը գտնում ենք, որ առավելապես հանդիսանում է «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի կարգավորման առարկա։ | Ընդունվել է:  «Պետական գույքի կառավարման մասին» օրենքի 24-րդ հոդվածով սահմանվում է, որ Օտարման ենթակա պետական գույքի գնահատումն իրականացվում է **Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան**` Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած կարգով, իսկ կարգը սահմանված է ՀՀ կառավարության 1998թ․ N209 որոշմամբ։ Սույն օրենքի նախագծի ընդունումից հետո վերոնշյալ որոշման որոշ դրույթներ անհրաժեշտության դեպքում կհամապատասխանեցվեն ընդունված օրենքի դրույթներին։ |
| 4. Նախագծի 12-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 1-ին կետի համաձայն՝ անձին որպես գնահատող հաշվառելու դիմումը մերժվում է, *եթե ներկայացված փաստաթղթերը թերի են։* «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» օրենքի 32-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ նախադասության համաձայն՝ եթե դիմումին կից ներկայացված *փաստաթղթերի ցանկն ամբողջական չէ*, ապա վարչական մարմինը դիմողին առաջարկում է սահմանված ժամկետում համալրել այդ ցանկը: Այս համատեքստում պարզաբանման կարիք ունի նախագծում նշված օրենքից տարբերվող կարգավորում սահմանելը։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 5. Նախագծի 20-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ գնահատման ծառայությունների դիմաց վարձատրության չափը *չի կարող պայմանավորված լինել տվյալ գույքի գնահատման արդյունքում որոշվող արժեքի մեծությունից*: Կարծում ենք, որ նշված դրույթը հիմնավորված չէ, քանի որ գնահատման ծառայությունների պայմանագիրը կնքվում է քաղաքացիական օրենսգրքին համապատասխան, իսկ քաղաքացիական օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի իմաստով՝ քաղաքացիական օրենսդրությունը հիմնվում է պայմանագրերի ազատության սկզբունքի վրա։ Պայմանագրերի ազատության սկզբունքը ենթադրում է, որ կողմերը ազատ են որոշելու պայմանագրի պայմանները, այդ թվում՝ գնագոյացման մեթոդը։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |
| 6. Նախագծին կից ներկայացված չեն «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ օրենսգրքում փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Պետական տուրքի մասին» օրենքների նախագծերը։  Հարկ է նշել, որ գործող ՎԻՎՕ-ի դրույթները չեն համապատասխանում նախագծին։ Մասնավորապես՝ ՎԻՎՕ-ի 169.20-րդ հոդվածով վարչական պատասխանատվություն է նախատեսված *անշարժ գույքի* գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց կողմից գնահատողի հետ աշխատանքային պայմանագիր կնքելուց կամ աշխատանքային պայմանագիրը լուծելուց հետո դրանց պատճենները լիազոր մարմին չներկայացնելու համար։ Համանման իրավակարգավորումներ են նախատեսված նաև ՎԻՎՕ-ի 169.21-րդ և 169.22-րդ հոդվածներում։ Նույն տրամաբանությամբ վերանայման կարիք ունի նաև «Պետական տուրքի մասին» օրենքը։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը լրացվել է համապատասխան փաթեթներով: |
| 7. Նախագծում առկա են նաև իրավական տեխնիկայի հետ կապված խախտումներ։ Մասնավորապես՝   1. Նախագծի 3-րդ հոդվածի վերնագիրը չի համապատասխանում հոդվածի բովանդակությանը, քանի որ այդ հոդվածը վերաբերվում է ոչ թե գնահատման մասին օրենսդրությանը, այլ գնահատման գործունեության մասին օրենսդրությանը, ինչը չի բխում «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 14-րդ հոդվածի 8-րդ մասից։ 2. Նախագծի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի 10-րդ կետում օգտագործվում է «մասնագիտական կարծիք» հասկացությունը, իսկ նախագծի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 7-րդ կետում օգտագործվում են «մասնագիտական եզրակացություն» կամ «եզրակացություն» հասկացությունները։ Հաշվի առնելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 15-րդ հոդվածի 2-րդ մասն, անհրաժեշտ է նախագծում ապահովել տերմինների միասնականությունը։ 3. Նախագծի 12-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «գնահատող(ներ)ի», «պայմանագր(եր)ի», «գնահատող(ներ)ի», «անձնագր(եր)ի», «վկայական(ներ)ի» և «պատճեն(ներ)ը» բառերն անհրաժեշտ է համապատասխանեցնել «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 16-րդ հոդվածի 8-րդ մասին։ 4. Նախագծի 20-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ *գնահատման դիմաց վճարման չափը և այլ պայմանները որոշվում են գնահատման կազմակերպության և պատվիրատուի միջև ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթներին համապատասխան կնքված ծառայությունների մատուցման պայմանագրով*: Նշված դրույթը սահմանելու անհրաժեշտությունը բացակայում է, քանի որ արդեն իսկ նախագծի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասում նշված է, որ գնահատման գործունեությունը կարգավորվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով։ 5. Նախագծի հիմնավորման մեջ նշված է, որ կոմիտեն կարգավորում է գնահատման ոլորտը (...) իր կողմից ստեղծված որակավորման և մասնագիտական հանձնաժողովների կողմից։ Նախագծի 21-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին նախադասության համաձայն՝ որակավորման քննություններն ընդունում է լիազոր մարմնի ստեղծած որակավորման հանձնաժողովը: Սակայն նախագծում բացակայում է այն նորմը, որը կսահմանի այն, որ մասնագիտական հանձնաժողովը ստեղծվում է լիազոր մարմնի կողմից, ինչը չի բխում նախագծի հիմնավորումից։ 6. Նախագծի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 1-ին կետի 1-ին նախադասությանը հաջորդող նախադասությունները վերաբերվում են մասնագիտական հանձնաժողովի ձևավորման կարգին և չեն կարող համարվել լիազոր մարմնի լիազորություն, ուստի բացակայում է լիազոր մարմնի լիազորությունները սահմանող հոդվածում դրանց ամրագրելու անհրաժեշտությունը։ Մասնագիտական հանձնաժողովի ձևավորման կարգին վերաբերվող դրույթները առանձին կարգավորման առարկա են։ 7. Նախագծի 28-րդ հոդվածի վերնագրում անհրաժեշտ է «պարտավորությունները» բառը փոխարինել «պարտականությունները» բառով։ | Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է:  Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է:  Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է:  Ընդունվել է:  Ընդունվել է:  Չի ընդունվել:  Հոդվածը խմբագրվել է համաձայն նախորդ առաջարկության և լրացվել է, որ Մասնագիտական հանձնաժողովը ստեղծվում է լիազոր մարմնի կողմից։  Ընդունվել է:  Նախագիծը խմբագրվել է: |