**ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ**

**«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ (ԲԱՑԱՌՈՒԹՅԱՄԲ ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԵՐԻ) ԵՎ ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՏԱՐԱԾԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ (ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԻ) ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՍԱՀՄԱՆՆԵՐԸ, ՍԱՀՄԱՆՆԵՐԻ ԿՈՈՐԴԻՆԱՏՆԵՐՆ ՈՒ ՏԱՐԱԾԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՏԻԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶՆԵՐԸ ՍԱՀՄԱՆԵԼՈՒ, ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ 2003 ԹՎԱԿԱՆԻ ԱՊՐԻԼԻ 17-Ի N 470-Ն, 1994 ԹՎԱԿԱՆԻ ՍԵՊՏԵՄԲԵՐԻ 28-Ի N 462 ՈՐՈՇՈՒՄՆԵՐՆ ՈՒԺԸ ԿՈՐՑՐԱԾ ՃԱՆԱՉԵԼՈՒ ԵՎ 2002 ԹՎԱԿԱՆԻ ՀՈՒԼԻՍԻ 25-ԻN 1101-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԿԱՊԱԿՑՈՒԹՅԱՄԲ ՍՏԱՑՎԱԾ ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ, ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ, ԴՐԱՆՑ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ԿԱՄ ՉԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Առարկության, առաջարկության հեղինակը, գրության ստացման ամսաթիվը, գրության համարը | Առարկության, առաջարկության բովանդակությունը | Եզրակացություն | Կատարված փոփոխությունները |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Հայաստանի Հանրապետության առողջապահության նախարարություն  30.01.2020 թ.  ԱԹ/04/1429-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության պետական եկամուտների կոմիտե  30.01.2020 թ.  01/3-3/3686-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարություն  03.02.2020 թ.  01/11-1/1184-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն  03.02.2020 թ.  ԶԲ/ԱՄ-1-5/2214-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության էկոնոմիկայի նախարարություն  03.02.2020 թ.  01/759-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության շրջակա միջավայրի նախարարություն  04.02.2020 թ.  1/02.2/688-2020 | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարություն  12.02.2020 թ.  ՍՊ/14.1/3502-2020 | ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարությունը «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ, 4-րդ, 5-րդ հոդվածների, 7-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների հիմքով մշակված «Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման նախագիծը քննարկել է ՀՀ մարզպետարանների հետ:  Կից ներկայացվում են ՀՀ մարզպետարանների դիտողություններն ու առաջարկությունները ներկայացված նախագծի վերաբերյալ:  Միաժամանակ, կարևորելով նախագիծը և դրա վերաբերյալ ՀՀ մարզպետարանների առաջարկությունները՝ խնդրում եմ այն քննարկելիս հաշվի առնել վերջիններիս առաջարկությունները և անհրաժեշտության դեպքում կրկին քննարկել ՀՀ մարզպետարանների հետ: | Ընդունվել է՝ ի գիտություն: | Որոշման նախագիծը շահագրգիռ գերատեսչությունների քննարկմանն էր ներկայացվել դեռևս 07.03.2019 թ.-ին և 2019 թվականի ապրիլի 9-ին ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում կայացել է ներկայացված առաջարկությունների վերաբերյալ քննարկում Տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության, ՀՀ մարզպետարանների և Երևանի քաղաքապետարանի ներկայացուցիչների հետ: Քննարկման արդյունքում համապատասխան հիմնավորումներով առաջարկությունների մեծ մասը չեն ընդունվել: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ որոշման նախագծի վերաբերյալ ՀՀ մարզպետարանների կողմից ներկայացվել են նույնաբովանդակ առաջարկություններ, հետևաբար դրանց վերաբերյալ կրկին քննարկում կազմակերպելու անհրաժեշտությունը բացակայում է: |
| Վայոց ձորի մարզպետարան | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Կոտայքի մարզպետարան | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Արագածոտնի մարզպետարան | Առաջարկություններ և առարկություններ չկան: |  |  |
| Արմավիրի մարզպետարան | 1. Որոշման նախագծի հիմնավորման մեջ հստակեցված և հետևապես հիմնավորված չէ, թե ինչպես են հաշվարկվել և ստացվել Հայաստանի Հանրապետության հողերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի) մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը՝ 330,000 ՀՀ դրամը և շինության մեկ քառակուսի մետր մակերեսի բազային արժեքը՝ 700,000 ՀՀ դրամը: Որոշ համայնքներում կադաստրային արժեքը թանկացել է 1.5-2 անգամ, որը կարող է հանգեցնել գնողունակության անկման և քաղաքացիների դժգոհությունների:  Առաջարկում ենք վերանայել առաջարկվող արժեքները, ինչպես նաև միջպետական, հանրապետական և միջհամայնքային նշանակության ճանապարհամերձ տարածքների գնահատումը տարանջատել ծայրամասային տարածքներից:    2. Գոտիականության դասակարգումը առավել հիմնավոր և ամբողջական ստանալու նպատակով առաջարկում ենք մարզում՝ լիազոր մարմնի ղեկավարությամբ, ստեղծել աշխատանքային խումբ: | Չի ընդունվել:  Ընդունվել է՝ ի գիտություն | Կադաստրի կոմիտեի կողմից 07.03.2019 թ. N ՍՊ/1898-19 գրությամբ շահագրգիռ գերատեսչությունների քննարկմանն էր ներկայացվել սույն որոշման նախագիծը (դրանում ներառված նաև հողամասի ու շինության բազային արժեքները, գոտիների գործակիցները), համաձայն որի սահմանվելու էին նաև հողամասի և շինության բազային արժեքները, տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները: «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքը ՀՀ Ազգային ժողովում քննարկման ժամանակ՝ պատգամավոր Մանե Թանդիլյանի կողմից առաջարկվել էր հողամասի և շինության բազային արժեքները, տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները սահմանել օրենքով: Արդյունքում՝ ներկայացված առաջարկությամբ լրամշակվեց «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքը և սույն որոշման նախագծից հանվեցին հողամասի և շինության բազային արժեքների, տարածագնահատման գոտիականության գործակիցների համապատասխան կարգավորումները:  Մինչդեռ Արմավիրի մարզպետարանի կողմից ներկայացվել է որոշման նախագծի նախկին տարբերակի 21.03.2019 թ.-ին տրված միևնույն բովանդակությամբ առաջարկությւոնը՝ անդրադարձ կատարելով հողամասի և շինության բազային արժեքներին, որոնք սույն որոշման նախագծով կարգավորման առարկա չեն հանդիսանում (բազային արժեքները արդեն իսկ սահմանվել են օրենքով):    2019 թվականի ապրիլի 9-ին ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում կայացել է որոշման նախագծի վերաբերյալ քննարկում, որին մասնակցել են ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության, ՀՀ մարզպետարանների և Երևանի քաղաքապետարանի համապատասխան ներկայացուցիչները, որի ընթացքում քննարկվել են նաև Արմավիրի մարզպետարանի կողմից ներկայացված առաջարկությունները: |
| Արարատի մարզպետարան | Տարածագնահատման գոտիականության վերաբերյալ ներկայացված նոր նախագծում մարզպետի կողմից ներկայացված առաջարկությունները բացարձակապես հաշվի չի առնվել:  Եթե նախագծի վերաբերյալ ներկայացված առաջարկությունները, որոնք ավելի տեսանելի են տարածքային կառավարման մարմինների համար, առանց որևէ հիմնավորման չեն ընդունվում նախագիծը ներկայացնող կառույցի կողմից, հետևաբար ՀՀ կառավարության նման որոշման նախագծերի քննարկման ներկայացնելը կարելի է դիտել ինքնանպատակ գործառույթ:  Այդուհանդերձ, ներկայացված նախագիծը քննարկվել է և ելնելով ներկայացված նկատառումներից այն հավանության չի արժանացել.  1) նախագիծը թերի է և չի ենթադրում հարցի ամբողջական լուծում, քանի որ սահմանված չեն հողերի և շինությունների միավորի բազային արժեքները:  2) Նախագծում աղյուսակի տեսքով սահմանված է հողամասի և շինության տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները, մինչդեռ վերնագրում այդ մասին ոչին նշավծ չէ:  3) Նախագծում հստակեցված չեն ըստ գոտիների համայնքների դասակարգման սկզբունքները:  4) Տրամաբանելով յուրաքանչյուր գոտում համայնքների դասակարգումից կարելի է եզրակացնել, որ առանձին դեպքում այն կատարվել է անհիմն, առանց վերլուծությունների՝ պատահականության սկզբունքով:  5) Ըստ ներկայացված նախագծի Արտաշատ, Մասիս քաղաքային և Արգավանդ համայնքների վարչական տարածքը բաժանվել է գնահատման 2 և ավելի գոտիների:  Արգավանդ համայնքի վարչական տարածքի 8-րդ գոտում ընդգրկված հողամասերի 1 քմ արժեքը սահմանվել է 16176 դրամ, իսկ 9-րդ գոտում դասված հողամասերի համար այն կազմում է 10514 դրամ:  Այսինքն, ընդամենը 106.0 հա վարչական տարածք ունեցող համայնքում 1 քմ հողամասի կադաստրային արժեքների տարբերությունը կազմում է շուրջ 6000 դրամ:  Արտաշատ համայնքի վարչական տարածքը բաժանվել է երեք գոտիների: Գնահատման 10-րդ գոտում դասված տարածքի 1 քմ հողամասի արժեքը կազմում է 6834 դրամ, իսկ նույն համայնքի 12-րդ գոտում դասված տարածքում այն կազմում է 2888դրամ: Նույն համայնքի վարչական սահմաններում գների խիստ տարբերակված նման մոտեցումները բնակչության շրջանում դժգոհությունների պատճառ կարող է հանդիսանալ:  Նմանատիպ խնդիրներ կան նաև Մասիսի քաղաքային համայնքում:  Այդ խնդրի մեղմացման նպատակով առաջարկվում է գոտու մեջ ներառել ենթագոտի:  Առաջարկվում է.  1) Արգավանդ համայնքի վարչական տարածքի 8-րդ գոտում դասված հատվածը դասել գնահատման 9-րդ գոտում, իսկ 9-րդ գոտում դասված հատվածը դասել նոր ավելացվող 9ա ենթագոտու մեջ, որտեղ գոտուց ենթագոտի քայլի չափը սահմանել 0.75:  2) Գնահատման 11-րդ գոտում դասված Նորաբաց, Գետափնյա, Այնթապ և Նոր Խարբերդ համայնքները դասել գնահատման 12-րդ գոտում:  3) Գնահատման 12-րդ գոտում դասված Մարմարաշեն, Մխչյան, Խաչփար և Արբաթ համայնքները դասել գնահատման 13-րդ գոտում:  4) Գնահատման 12-րդ գոտում դասված Նոր Կյուրին և Հայանիստ համայնքները դասել գնահատման 15-րդ գոտում:  5) Գնահատման 13-րդ գոտում դասված Դաշտավան համայնքը դասել գնահատման 14-րդ գոտում:  6) Գնահատման 14-րդ գոտում դասված Նորաշեն, Մրգավան և Քաղցրաշեն համայնքները դասել գնահատման 13-րդ գոտում:  7) Գնահատման 14-րդ գոտում դասված Հովտաշեն, Արաքսավան, Զորակ, Նիզամի, Վարդաշեն համայնքները դասել գնահատման 15-րդ գոտում, իսկ Նարեկ համայնքը՝ 16-րդ գոտում:  8) Գնահատման 15-րդ գոտում դասված Այգավան, Դվին, Վանաշեն, Ոսկետափ, Սիսավան, Արալեզ, Նոր Կյանք և Վերին Դվին համայնքները դասել գնահատման 14րդ գոտում:  9) Գնահատման 16-րդ գոտում դասված Դաշտաքար, Նոյակերտ, Եղեգնավան և ՈՒրցաձոր համայնքները դասել գնահատման 15-րդ գոտում:  10) Պ. Սևակ համայնքը դասել գնահատման 17-րդ գոտում:  Ելնելով վերոգրյալից և հաշվի առնելով հարցի կարևորությունը առաջարկվում է խնդիրը ամբողջությամբ և հիմնավոր լուծելու նպատակով յուրաքանչյուր մարզում, լիազոր մարմնի ղեկավարությամբ ստեղծել աշխատանքային խումբ:  Յուրաքանչյուր համայնքում խմբի կողմից նախապես մշակված հարցաշարերի պարզաբանման, խնդրին առնչվող փաստաթղթերի, ուսումնասիրությունների, դիտարկումների և այլնի արդյունքում կարող ենք ունենալ եթե ոչ իրական, գոնե իրականին մոտ արժեքներ: | Ընդունվել է մասնակի: | 1. Դիտարկմանը, որ որոշման նախագիծը թերի է, քանի որ նախագծով չեն սահմանվում հողամասի և շինության բազային արժեքները, հայտնում ենք, որ ՀՀ Ազգային ժողովի պատգամավոր Մանե Թանդիլյանի կողմից առաջարկվել էր դրանք սահմանել օրենքով և այդ առաջարկը ընդունվել էր, և հողամասի ու շինության բազային արժեքները սահմանվել են արդեն իսկ ՀՀ Ազգային ժողովի կոմից ընդունված՝ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքով:  2.Տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները որոշման նախագծի տարածագնահատման գոտիականության սահմանները նկարագրող հավելվածում ներառված լինելու վերաբերյալ հայտնում ենք, որ առարկությունը ընդունվել է և հավելվածից հանվել են գոտիականության գործակիցները:  3. Նախագծում ըստ գոտիների համայնքների դասակարգման սկզբունքները հստակեցված չլինելու վերաբերյալ հայտնում ենք, որ այդ սկզբունքները նկարագրվել են տարածագնահատման գոտիականության մեթոդաբանության մեջ:  4. Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորման աշախատանքները իրականացվել են «Գեդոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կազմում ստեղծված աշխատանքային խմբի կողմից, որի կազմում ընդգրկված են եղել անշարժ գույքի շուկայական գնահատման ոլորտում բազմամյա փորձ ունեցող որոկավորված գնահատողներ, ինչպես նաև միջազգային փորձագետներ: Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորման (գոտուց գոտի անցման քայլերի, բազային արժեքների հաշվարկման, ինչպես նաև շինությունների քանակական և որակական բնութագրիչների մեծությունների դուրս բերման) համար կիրառվել է շառավղա-կենտրոնային (դասական) մեթոդը: Նշված մեթոդի կիրառման ժամանակ վերլուծվել են ՀՀ բոլոր համայքներում և բնակավայրերում անշարժ գույքի շուկայական գնահատողների կողմից շուրջ 51.300 հողամասերի շուկայական գնահատությունների, կադաստրի համակարգի կողմից վերջին 5 տարիների ընթացքում գրանցված իրատեսական պայմանագրային գների, ինչպես նաև առաջարկի շուկայի տվյալները, որի արդյունքում համարժեք գնային միջակայքեում գտնվող տարածքները (գնային կլաստերները) խմբավորվել են տարածագնահատման 20 առանձին գոտիներում: Ըստ առանձնացված տարածագնահատման գնային գոտիների հաշվարկվել է գոտուց գոտի անցման քայլը (0.65), համապատասխան գոտիների գոտիականության գործակիցները և 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի բազային արժեքը կազմել է 330.000 ՀՀ դրամ (այն համարվում է 1-ին գոտու՝ Երևան քաղաքի փոքր Կենտրոնի 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը): Հարկ է նշել, որ հաշվի առնելով միջազգային փորձը՝ անշարժ գույքի շուկայում իրավիճակի կտրուկ փոփոխությունների հետ կապված, հողամասի բազային արժեքը հաշվարկվել է հողամասի շուկայական արժեքից շուրջ 20-30 տոկոս պակաս չափով: Համապատասխան գոտւց գոտի անցման քայլերով և տարածագնահատման գոտիականության գործակիցներով՝ վերջին 20-րդ գոտում ներառված տարածքների 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը կազմել է 92.4 ՀՀ դրամ:  5. Գոտիների փոփոխման ներկայացված առաջարկների մի մասը ընդունվել է, մասնավորապես Նոր Կյուրին համայնքը 12-րդ գոտուց ընդգրկվել է 15-րդ գոտի, Նորաշեն համայնքը՝ 14-րդ գոտւց 13-րդ գոտի, իսկ Դվին համայնքը՝ 15-րդ գոտուց 14-րդ գոտի: ՀՀ Արարատի մարզպետարանի կողմից գոտիների փոփոխման մյուս առաջարկները չեն ընդունվել դրանց փոփոխման վերաբերյալ որևէ հաշվարկային կամ տեղեկատվական հիմնավորումներ ներկայացված չլինելու պատճառով:  Հարկ է նշել նաև, որ մարզպետարանի կողմից առաջարկվել է փոփոխել մի շարք համայնքների գոտիները այն դեպքում, երբ այդ համայնքներում վերջին 5 տարիների ընթացքում տեղի են ունեցել շատ քիչ գործարքներ (օրինակ՝ Նոյակերտ համայնքում՝ 7 գործարք, Նոր Կյանք համայնքում՝ 3 գործարք, Դաշտաքար համայնքում՝ 6 գործարք և այլն):  Արդյունքում գոտիների փոփոխման ներկայացված առաջարկները փոքրաթիվ գործարքների պարագայում հիմնավորված չեն, բացի այդ կադաստրի համակարգի կողմից գրանցված այս փոքրաթիվ գործարքների պայմանագրային գների հիման վրա հաշվարկված միջին գները համապատասխանում են որոշման նախագծով սահմանված գներին: |
| Գեղարքունիքի մարզպետարան | Մեր կողմից առաջարկվում է ՀՀ կառավարության որոշման նախագծում կատարել հետևյալ փոփոխությունները:  15-րդ գոտու վերջին պարբերությունը խմբագրել հետևյալ կերպ.  Լիճք, Նորատուս, Կարմիրգյուղ, Սարուխան, Գանձակ, Ներքին Գետաշեն, Վաղաշեն, Լճաշեն, Վարդաձոր, Ծակքար, Զոլաքար, Շողակաթ (Շորժա), Հայրավանք, Բերդկունք, Չկալովկա, Վարսեր, Աստղաձոր, Վարդենիկ, Երանոս, Ձորագյուղ, Ծովազարդ, Նորաշեն, Լճափ:  16-րդ գոտու վերջին պարբերությունը խմբագրել հետևյալ կերպ.  Գեղհովիտ, Ծափաթաղ, Ծովակ, Արծվանիստ, Ծովինար, Լանջաղբյուր, Վերին Գետաշեն, Ծովագյուղ, Գեղամավան, Ծաղկունք, Գեղարքունիք, Ծաղկաշեն, Ջիլ, Արտանիշ, Դդմաշեն, Կարճաղբյուր, Զովաբեր:  17-րդ գոտին խմբագրել հետևյալ կերպ.  Ք. Ճամբարակ, Դրախտիկ, Ակունք, Տորֆավան, Մեծ Մասրիկ, Խաչաղբյուր, Վանևան, Լուսակունք, Ծովասար(Թազագյուղ):  18-րդ գոտին խմբագրել հետևյալ կերպ.  Մադինա, Վահան, Փամբակ, Աղբերք, Թթուջուր, Գետիկ, Լճավան, Նորակերտ, Դպրաբակ, Ձորավանք, Այգուտ, Մարտունի, Փոքր Մասրիկ, Դարանակ, Արեգունի:  19-րդ գոտին խմբագրել հետևյալ կերպ.  Սոթք, Սեմյոնովկա, Կալավան, Շատջրեք, Շատվան, Գեղամասար, Մաքենիս, Գեղամաբակ:  20-րդ գոտին խմբագրել հետևյալ կերպ.  Արփունք, Ավազան, Կութ, Ազատ, Ախպրաձոր, Ջաղացաձոր, Ներքին Շորժա, Նորաբակ, Կախակն, Այրք, Գեղաքար, Վերին Շորժա, Կուտական, Տրետուք Անտառամեջ:  Նշված փոփոխությունների առաջարկը հիմնավորվում է այն հանգամանքով, որ միևնույն աշխարհագրական դիրքում գտնվող կամ բնակավայրերի նպատակային նշանակության հողամասերի միևնույն շուկայական գները ունեցող բնակավայրերը նախագծում ընդգրկված են տարբեր գոտիներում. օրինակ՝ Երանոս և Ձորագյուղ համայնքները ընդգրկված են 14-րդ գոտում, այնինչ՝ հարևան Վարդաձոր, Ծակքար, Լիճք և Ներքին Գետաշեն համայնքները ընդգրկված են 15-րդ գոտում, կամ Լճաշեն, Հայրավանք և Չկալովկա համայնքները ընդգրկված են 15-րդ գոտում, իսկ հարևան Ծովազարդ, Լճափ և Նորաշեն համայնքները ընդգրկված են 16-րդ գոտում և այլն: | Ընդունվել է մասնակի: | Գեղարքունիքի մարզպետարանի առաջարկով՝ համապատասխան ուսումնասիրությունների արդյունքում Դարանակ համայնքի գոտին 19-րդ գոտուց փոխվել է 18-րդ գոտու, իսկ Սոթք համայնքի գոտին՝ 20-րդ գոտուց 19-րդ գոտի: Մարզպետարանի կողմից ներկայացված մյուս համայնքների գոտիների փոփոխման առաջարկները չեն ընդունվել դրանց փոփոխման վերաբերյալ համապատասխան հիմնավորումներ ներկայացված չլինելու պատճառով:  Միաժամանակ հարկ է նշել, որ ՀՀ Գեղարքունիքի մարզպետարանի կողմից ներկայացվել են առաջարկություններ փոփոխելու մի շարք համայնքների գոտիներ, որոնցում վերջին 5 տարիների ընթացքում գրանցվել են հետևյալ քանակի գործարքները, օրինակներ՝ Դարանակ, Լճափ, Խաչաղբյուր, Վանևան, Նորաշեն համայնքներում 1-ական գործարք, Սոթք համայնքում՝ 2 գործարք, Աղբերք, Ծովազարդ համայնքներում՝ 3-ական գործարքներ և այլն, և այս քանակի գործարքների դեպքում գոտիականության փոփոխման առաջարկները անհիմն են:  Հարկ ենք համարում նշել նաև, որ մարզպետարանի կողմից նախկին քննարկման ժամանակ Անտառամեջ համայնքի համար առաջարկվել էր 19-րդ գոտի, սակայն ներկայումս առաջարկվել է այդ համայնքը ընդգրկել 20-րդ գոտում, ինչը փաստում է ներկայացված առաջարկություններով համայնքների գոտիների փոփոխման անհիմնավոր և ոչ հաշվարկային բնույթը: |
| Լոռու մարզպետարան | ա. Սկսած Հալաբյան և Մանուշյան փողոցների հատման կետից, այնուհետև Մանուշյան փողոցով մինչև Կոմիտասի փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Կոմիտասի փողոցով մինչև Նիկողայոս Մառի փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Նիկողայոս Մառի փողոցով մինչև Նար-Դոսի փողոցի հետ հատման կետը, այնուհետև Նար-Դոսի փողոցով մինչև Իսակովի փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Իսակովի փողոցով մինչև Ծատուրյան փողոցի հետ հատման կետը, այնուհետև Ծատուրյան փողոցով մինչև թիվ 35 կոորդինատի հետ հատումը, այնուհետև սահմանագիծը շարունակվում է թիվ 36 կոորդինատով մինչև Աղայան փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Աղայան փողոցով դեպի արևմուտք՝ մինչև Ներսիսյան փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Ներսիսյան փողոցով դեպի հարավ մինչև թիվ 37 կոորդինատի հետ հատումը, այնուհետև սահմանագիծը շարունակվում է թիվ 38-39 կոորդինատներով մինչև Կնունյանց փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Կնունյանց փողոցով մինչև Լեոի փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Լեոի փողոցով մինչև թիվ 40 կոորդինատի հետ հատումը, այնուհետև սահմանագիծը շարունակվում է թիվ 41-42 կոորդինատներով մինչև Հալաբյան փողոցի հետ հատումը, այնուհետև Հալաբան փողոցով մինչև Մանուշյան փողոցի հետ հատումը՝ 9-րդ գոտուց փոխադրել 10-րդ գոտի.  բ. Ներսիսյան, Սանկտ-Պետերբուրգ, Հալաբյան, Լեոյի, Կնունյանց փողոցներով շրջափակված հատվածը 10-րդ գոտուց տեղափոխել 11-րդ գոտի.  գ. Շիրակացի, Վարդանանց, Նժդեհ, Զորյան փողոցներով շրջափակված հատվածը 8-րդ գոտուց տեղափոխել 9-րդ գոտի.  դ. Զորյան, Մյասնիկյան, բանակի, Նժդեհի փողոցներով շրջափակված հատվածը 8-րդ գոտուց տեղափոխել 9-րդ գոտի.  ե. Ազնվաձոր համայնքը 17-րդ գոտուց տեղափոխել 18-րդ գոտի.  զ. Թումանյան և Մեծավան համայնքները 19-րդ գոտուց տեղափոխել 17-րդ գոտի.  է. Ձորագյուղ համայնքը 17-րդ գոտուց տեղափոխել 19-րդ գոտի.  ը. Կաճաճկուտ և Ծաղկաշատ համայնքները 18-րդ գոտուց տեղափոխել 19-րդ գոտի.  թ. Եղեգնուտ, Վահագնաձոր, Սարչապետ, Վահագնի, Դեբետ համայնքները 19-րդ գոտուց տեղափոխել 18-րդ գոտի.  Առաջարկությունները ներկայացվում են հաշվի առնելով տվյալ համայնքներում և բնակավայրերում հողի պահանջարկը և մոտավոր շուկայական արժեքները: | Չի ընդունվել: | ՀՀ Լոռու մարզպետարանի կողմից որոշման նախագծի վերաբերյալ առաջարկությունները չեն ընդունվել նույն հիմնավորումներով, ինչ տրվել է ՀՀ Արարատի մարզպետարանի առաջարկություններին:  Միաժամանակ հարկ է նշել, որ ՀՀ Լոռու մարզպետարանի կողմից առաջարկվել է փոփոխել մի շարք համայնքների գոտիները, այն դեպքում երբ այդ համայնքներում վերջին 5 տարիներին հողամասերի գործարքներ չեն եղել կամ դրանք փոքրաթիվ են, օրինակներ՝ Ծաղկաշատ, Սարչապետ, Մեծավան համայնքներում գրանցված գործարքներ չկան, իսկ Դեբեդ համայնքում՝ 4 գործարքներ:  Հարկ ենք համարում նշել նաև, որ որոշման նախագծի նակին քննարկման ժամանակ Լոռու մարզպետարանի կողմից ներկայացվել էր տարածագնահատման գոտիականության փոփոխման տարբերակ, որը էականորեն տարբերվում է ներկայիս առաջարկությունից, բացի այդ նակինում ներկայացված բազմաթիվ առաջարկներ ներկայումս չեն ներկայացվել, ինչը փաստում է ներկայացված առաջարկությունների հիմնավորված չլինելը և ոչ հաշվարկային մոտեցումը: |
| Շիրակի մարզպետարան | Հաշվի առնելով ՀՀ Շիրակի մարզի մի շարք համայնքների (բնակավայրերի) աղետի գոտում գտնվելու հանգամանքը և բնակարանային շինարարության անհրաժեշտությունը, առաջարկում ենք որոշման նախագծի 14-րդ գոտում գտնվող Ախուրյան և Ազատան բնակավայրերը տեղափոխել 15-րդ գոտի, իսկ 16-րդ գոտում գտնվող Ղարիբջանյան, Շիրակ, Հացիկ, Մայիսյան, Մարմաշեն բնակավայրերը տեղափոխել 17-րդ գոտի: | Չի ընդունվել: | «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահամնելու մասին» ՀՀ օրենքով սահմանվել են տարածագնահատման գոտիականության գործակիցները, որոնք համապատասխանում են սույն որոշման նախագծով ներկայացված գոտիականության սահմանների նկարագրերին: Արդյունքում՝ տարածագնահատման գոտիականությունը (գոտիականության գործակիցները) համարվում է այն բաղադրիչներից մեկը, ինչի հիման վրա հաշվարկվելու է անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը: Եվ եթե գոտիավորման նկարագրերում հաշվի ենք առնելու աղետի գոտու հանգամանքը կամ բնակարանային շինարարության անհրաժեշտությունը, ապա չեն կարողանալու պահպանել այն սկզբունքներն ու մոտեցումները, ինչի նպատակով իրականացվում են անշարժ գույքի հարկման համակարգի բարեփոխումները, այն է՝ անշարժ գույքի հարկման բազա սահմանել անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքները:  Ելնելով վերոգրյալից՝ հայտնում ենք, որ ներկայացված համայնքների գոտիականության փոփոխումը պայմանավորված աղետի գոտով, կարող է կարգավորվել օրենքով սահմանվող համապատասխան արտոնություններով:  Հարկ է նշել նաև, որ նախկին առաջարկությամբ գոտիների փոփոխման բազմաթիվ առաջարկություններ սույն առաջարկությամբ մարզպետարանի կողմից չեն ներկայացվել: |
| Սյունիքի մարզպետարան | **Ա Ռ Ա Ջ Ա Ր Կ ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն Ն Ե Ր Ի Ա Մ Փ Ո Փ Ա Թ Ե Ր Թ**   1. **Գյուղական բնակավայրերի մասով.** 2. Գեղանուշ բնակավայրը 18-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 17-րդ տարածագնահատման գոտի. 3. Ներքին Խոտանան, Սպանդարյան, Սառնակունք և Ծղուկ բնակավայրը 19-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 18-րդ տարածագնահատման գոտի. 4. Չափնի բնակավայրը 20-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 17-րդ տարածագնահատման գոտի. 5. Սևաքար բնակավայրը 19-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 17-րդ տարածագնահատման գոտի. 6. Ծավ, Սրաշեն, Ճակատեն, Ագարակ բնակավայրերը 20-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 19-րդ տարածագնահատման գոտի 7. Կաղնուտ, Ձորաստան և Քաջարանց բնակավայրերը 19-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 20-րդ տարածագնահատման գոտի. 8. Տաթև բնակավայրը 14-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 16-րդ տարածագնահատման գոտի. 9. Ակներ բնակավայրը 15-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 17-րդ տարածագնահատման գոտի. 10. Ալվանք բնակավայրը 18-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 19-րդ տարածագնահատման գոտի. 11. Խնձորեսկ բնակավայրը 13-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 14-րդ տարածագնահատման գոտի. 12. Ներքին Խնձորեսկ բնակավայրը 17-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 19-րդ տարածագնահատման գոտի. 13. Տեղ և Կորնիձոր բնակավայրերը 16-րդ տարածագնահատման գոտուց տեղափոխել 17-րդ տարածագնահատման գոտի. 14. **Քաղաքային բնակավայրերի մասով.** 15. Սիսիան բնակավայրում 12, 13, և 14-րդ տարածագնահատման գոտիները տեղափոխել համապատասխանաբար 14, 15 և 16-րդ տարածագնահատման գոտի. 16. Գորիս բնակավայրում 10 և 11-րդ տարածագնահատման գոտիները տեղափոխել համապատասխանաբար 11 և 12-րդ տարածագնահատման գոտի, միաժամանակ ընդլայնելով 11-րդ գոտու սահմանը հետևյալ մեկնաբանությամբ «գոտու եզրագիծը Վ.Մամիկոնյան փողոցից զուգահեռաբար իջեցնել մինչև Մ.Խորենացու փողոց, Մաշտոցի փողոցից զուգահեռաբար իջեցնել մինչև մակիչի փողոց, Գր. Տաթևացու փողոցից իջեցնել մինչև Գ. Նարեկացու փողոց»: 17. Կապան բնակավայրում՝ տարածագնահատման թվով յոթ գոտիների փոխարեն սահմանել թվով հինգ տարածագնահատման գոտիներ (առաջարկվող գոտևորման քարտեզը կցվում է), այդ թվում.   **Ա.** 10-րդ տարածագնահատման գոտին տեղափոխել 11-րդ տարածագնահատման գոտի.  **Բ.** 11-րդ տարածագնահատման գոտին տեղափոխել 12-րդ տարածագնահատման գոտի.  **Գ.** 12-րդ տարածագնահատման գոտում ներառված տարածքների մի մասը` Ձորք, Բաղաբերդ, Հալիձոր թաղամասերում ընդգրկված կառուցապատումները, Գր.Արզումանյան փողոցից մինչև «Կապան հաց» ՍՊԸ արևելյան սահմանն ընդգրկված տարածքները, «Կապանի բժշկական կենտրոն» ՓԲԸ-ին հարակից ավտոմոբիլային կամրջից Մ.Ստեփանյան փողոցով մինչև Շինարարների փողոց, Շինարարների փողոցով մինչև Ա.Մանուկյան փողոցի 1-ին նրբանցք ընդգրկված կառուցապատումները, այնուհետև ուղիղ գծով մինչև Թումանյան փողոցի թիվ 1 բնակելի շենքի հարակից տարածքը, այնուհետև մինչև «Կապանի բժշկական կենտրոն» ՓԲԸ-ին հարակից կամուրջը` ընդգրկելով Շինարարների փողոցը, Մ.Ստեփանյան փողոցի թիվ 40-43 բնակելի շենքերը կից կառուցապատումներով, Գ.Նժդեհի փողոցի նրբանցքները կից կառուցապատումներով: Գործարանային փողոցով դեպի արևմուտք` ընդգրկելով հարակից բոլոր կառուցապատումները, այդ թվում զորամասը, /բացառությամբ «Կապանի ԼՀԿ» ՓԲԸ-ին օգտագործման, կառուցապատման իրավունքով պատկանող հողերի/ մինչև Սպանդարյան փողոցը, այնուհետև Սպանդարյան փողոցի 4-րդ նրբանցքի բոլոր կառուցապատումները, այնուհետև նախկին մսի կոմբինատի հարևանությամբ գտնվող ավտոմոբիլային կամրջով, Շահումյան հրապարակով /բացառությամբ Շահումյան փողոցի թիվ 37, 38, 39, 39ա շենքերը` հարակից կառուցապատումներով/, դեպի Մ.Հարությունյան փողոցի թիվ 6 շենքի դիմացի արգելափակոցը /նախկին Երկաթուղային կայարանի/, Երկաթուղայինների փողոցի թիվ 15 շենքից արևելք` նախկին հացամթերման պահեստները, այնուհետև նախկին լուսատեխնիկական գործարանի հետնամասը, Երկաթուղայինների փողոցի 1-ին, 2-րդ, 3-րդ, 4-րդ նրբանցքների բոլոր կառուցապատումները, Մ.Հարությունյան փողոցով, Երկաթուղայինների փողոցի 5-րդ նրբանցքով /բացառությամբ «ԶՊՄԿ» ՓԲԸ պահեստները/ մինչև «Կապանի ԼՀԿ» ՓԲԸ պոչատարի վթարային դատարկման ավազանը, այնուհետև դեպի հարավ` Կապան քաղաքի սահմանագիծ» տեղափոխել 13-րդ տարածագնահատման գոտի.  **Դ.** 13-րդ տարածագնահատման գոտում ներառված տարածքների մի մասը` Բեխ, Բաղաբուրջ, Բարաբաթում թաղամասերը տեղափոխել 14-րդ տարածագնահատման գոտի.  **Ե.** 15-րդ տարածագնահատման գոտում ներառված տարածքները տեղափոխել 14-րդ տարածագնահատման գոտի:  **Զ**. 16-րդ տարածագնահատման գոտում ընդգրկված Երկաթուղայինների փողոցի 5-րդ նրբանցքի բոլոր կառուցապատումները տեղափոխել 13-րդ գոտի, Վաչագան և Աշոտավան թաղամասերը տեղափոխել 14-րդ գոտի, իսկ մնացած մասը տեղափոխել 15-րդ տարածագնահատման գոտի:   1. Մետաղական հանքավայրեր շահագործող կազմակերպություններին կառուցապատման իրավունքով տրամադրված (տրամադրվելիք) հողամասերը ընդգրկել տարածագնահատման 12-րդ գոտում : | Չի ընդունվել:  Չի ընդունվել: | 2019 թվականի ապրիլի 9-ին ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեում կայացել է որոշման նախագծի վերաբերյալ քննարկում, որին մասնակցել են ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության, ՀՀ մարզպետարանների և Երևանի քաղաքապետարանի համապատասխան ներկայացուցիչները:  Քննարկումներին մասնակցել է նաև ՀՀ Սյունիքի մարզպետարանի ներկայացուցիչը և քննարկումների ժամանակ անդրադարձ է կատարվել նաև մարզպետարանի կողմից ներկայացված առաջարկություններին: ՀՀ Սյունքի մարզպետարանի կողմից քաղաքային համայնքների տարածագնահատման գոտիականության փոփոխություններ կատարելու վերաբերյալ որևէ հիմնավորված փաստարկներ չեն ներկայացվել:  Համայնքների գոտիականության փոփոխությունների մասով ներկայացված առաջարկությունների վերաբերյալ նշենք, որ ՀՀ Սյունիքի մարզպետարանի կողմից դրանց մասին նույնպես որևէ հիմնավոր փաստարկներ չեն ներկայացվել:  Հարկ է նաև նշել, որ ինչպես մյուս մարզերի գյուղական բնակավայրերում, այնպես էլ Սյունիքի մարզի գյուղական բնակավայրերում հողամասերի գրանցված գործարքների թիվը վերջին 5 տարիների կտրվածքով շատ քիչ են մարզպետարանի կողմից առաջարկությունների ներկայացման համար, բացի այդ կադաստրի համակարգի կողմից այդ հողամասերի պայմանագրային միջին գները համապատասխանում են նոր գոտիավորմամբ համապատասխան բնակավայրերի համար սահմանված միջին գներին:    Սույն որոշման նախագծի ընդունումը պայմանավորված է արդեն իսկ ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից ընդունված «Անշարժ գույքի հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի կիրարկմամբ: Իսկ օրենքի մշակումը պայմանավորված է եղել ՀՀ հարկային օրենսգրքի 11-րդ բաժնի 228-րդ հոդվածի 7-րդ մասի դրույթով, համաձայն որի օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա է համարվելու անշարժ գույքի հարկման օբյեկտի շուկայականին մոտարկված արժեքը: Հետևաբար մետաղական հանքավայրեր շահագործող կազմակերպությունների կողմից օգտագործվող հողամասերը ավելի բարձր գոտիներում տեխափոխելու դեպքում կունանանք շուկայականից տարբերվող գներ: |
| Տավուշի մարզպետարան | Ներկայացնում ենք հետևյալ առաջարկությունները.   1. 1. Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ միջպետական և հանրապետական նշանակության ճանապարհամերձ տարածքների շուկայական արժեքները ակնհայտ բարձր են, քան նույն համայնքի սահմաններում գտնվող այլ տարածքների արժեքները, առաջարկում ենք նմանատիպ համայնքների համար նույնպես կազմել համապատասխան գոտիավորման քարտեզներ: 3. 2. Հաշվի առնելով այն համգամանքը, որ մարզի 62 բնակավայրերից 45-ը սահմանամերձ են, ինչպես նաև այն, որ որոշ բնակավայրերում բնակչության թվաքանակը խիստ նվազել է (դպրոցներում շատ հաճախ աշակերտների քանակը չի անցնում 50-ից), անհրաժեշտ է ներկայացված նախագծի առաջարկությունում կատարել փոփոխություն և վերը նշված իրավիճակներին համապատասխանող համայնքները և բնակավայրերը արտացոլել 18-րդ, 19-րդ և 20-րդ գոտիներում: 4. 3. Իջևանի և Նոյեմբերյանի տարածաշրջանների սահմանամերձ բնակավայրերն ընդգրկել 18 և 19-րդ գոտիներում, իսկ Բերդ համայնքի սահմանամերձ բնակավայրերը՝ 19 և 20-րդ գոտիներում:   Նկատի ունենալով հանձնարարականի սեղմ ժանկետը, մեր կողմից ներկայացված առաջարկությունները ընդունվելու դեպքում, հայտնում ենք մեր պատրաստակամությունը՝ համապատասխան գոտիների նկարագիրը մանրամասն կազմելու և ՁԵզ ներկայացնելու համար: | Չի ընդունվել:  Չի ընդունվել:  Չի ընդունվել: | Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորումն իրականացվել է «Գեդոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կազմում ստեղծված աշխատանքային խմբի կողմից, որում ընդգրկված են եղել անշարժ գույքի շուկայական գնահատման ոլորտում բազմամյա փորձ ունեցող որոկավորված գնահատողներ, ինչպես նաև միջազգային փորձագետներ: Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորման, գոտուց գոտի անցման քայլերի, բազային արժեքների հաշվարկման, ինչպես նաև շինությունների քանակական և որակական բնութագրիչների մեծությունների դուրս բերման համար կիրառվել է շառավղա-կենտրոնային (դասական) մեթոդը: Նշված մեթոդի կիրառման ժամանակ վերլուծվել են ՀՀ բոլոր համայքներում և բնակավայրերում անշարժ գույքի շուկայական գնահատողների կողմից շուրջ 51.300 հողամասերի շուկայական գնահատությունների, կադաստրի համակարգի կողմից վերջին 5 տարիների ընթացքում գրանցված իրատեսական պայմանագրային գների, ինչպես նաև առաջարկի շուկայի տվյալները, որի արդյունքում համարժեք գնային միջակայքեում գտնվող տարածքները (գնային կլաստերները) խմբավորվել են տարածագնահատման 20 առանձին գոտիներում: Ըստ առանձնացված տարածագնահատման գնային գոտիների հաշվարկվել է գոտուց գոտի անցման քայլը (0.65), համապատասխան գոտիների գոտիականության գործակիցները և 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի բազային արժեքը կազմել է 330.000 ՀՀ դրամ (այն համարվում է 1-ին գոտու՝ Երևան քաղաքի փոքր Կենտրոնի 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը): Հարկ է նշել, որ հաշվի առնելով միջազգային փորձ՝ անշարժ գույքի շուկայում իրավիճակի կտրուկ փոփոխությունների հետ կապված, հողամասի բազային արժեքը հաշվարկվել է հողամասի շուկայական արժեքից շուրջ 20-30 տոկոս պակաս չափով:  Համապատասխան գոտուց գոտի անցման քայլերով և տարածագնահատման գոտիականության գործակիցներով՝ վերջին 20-րդ գոտում ներառված տարածքների 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը կազմել է 92.4 ՀՀ դրամ:  Սույն որոշման նախագծի ընդունումը պայմանավորված է արդեն իսկ ՀՀ Ազգային ժողովի կողմից ընդունված «Անշարժ գույքի հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի կիրարկմամբ: Իսկ օրենքի մշակումը պայմանավորված է եղել ՀՀ հարկային օրենսգրքի 11-րդ բաժնի 228-րդ հոդվածի 7-րդ մասի դրույթով, համաձայն որի օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո անշարժ գույքի հարկով հարկման բազա է համարվելու անշարժ գույքի հարկման օբյեկտի շուկայականին մոտարկված արժեքը: Ինչ վերաբերվում է մարզի 62 բնակավայրերից 45 սահմանամերձ բնակավայրերի, այդ թվում նաև Իջևանի և Նոյեմբերյանի տարածաշրջանների սահմանամերձ բնակավայրերի տարածագնահատման գոտիների փոփոխմանը, ապա հայտնում ենք, որ օրենքով այդ բնակավայրերի վերաբերյալ կարող են սահմանվել համապատասխան արտոնություններ: |
| Երևանի քաղաքապետարան  17.02.2020 թ.  01/07-7499Հ | «Հայաստանի Հանրապետության հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) և շինությունների տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության սահմանները, սահմանների կոորդինատներն ու տարածագնահատման գոտիականության քարտեզները սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության որոշման նախագծի ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ տարածագնահատման նոր գոտևորման սահմանների նկարագրի նախագիծը, ինչպես նաև գոտևորման քարտեզը կազմված են թերություններով, այն է՝ եզրակացության մեջ նշված վարչական շրջանների հատման սահմանագծերը չեն համապատասխանում իրականությանը, նկարագրում ամրագրված կոորդինատային կետերով դրանք հստակ ամրագրել հնարավոր չէ (հստակեցված և հիմնավորված չեն, թե ինչ սկզբունքով է կազմվել գոտիականության սխեման և ինչպես են ձևավորվել հողամասերի ու շենք, շինությունների բազային արժեքները):  Երևան քաղաքի առանձին վարչական շրջանների, ինչպես նաև Երևան քաղաքի վարչական տարածքի արտաքին սահմաններն ուղղման կարիք ունեն:  Առաջարկում եմ նախագծից հանել կոորդինատային կետերը և տարածագնահատման գոտիները թողնել 9 գոտի:  Վերոգրյալի հիման վրա գտնում եմ, որ ՀՀ կառավարության որոշման նախագիծն ունի վերանայման և վերախմբագրման անհրաժեշտություն: | Չի ընդունվել: | Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորման և բազային արժեքների հաշվարկները իրականացվել են «Գեդոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կազմում ստեղծված աշխատանքային խմբի կողմից, որի կազմում ընդգրկված են եղել անշարժ գույքի շուկայական գնահատման ոլորտում բազմամյա փորձ ունեցող որոկավորված գնահատողներ, ինչպես նաև միջազգային փորձագետներ: Միասնական տարածագնահատման նոր գոտևորման, գոտուց գոտի անցման քայլերի, բազային արժեքների հաշվարկման, ինչպես նաև շինությունների քանակական և որակական բնութագրիչների մեծությունների դուրս բերման համար կիրառվել է շառավղա-կենտրոնային (դասական) մեթոդը: Նշված մեթոդի կիրառման ժամանակ վերլուծվել են ՀՀ բոլոր համայքներում և բնակավայրերում անշարժ գույքի շուկայական գնահատողների կողմից շուրջ 51.300 հողամասերի շուկայական գնահատությունների, կադաստրի համակարգի կողմից վերջին 5 տարիների ընթացքում գրանցված իրատեսական պայմանագրային գների, ինչպես նաև առաջարկի շուկայի տվյալները, որի արդյունքում համարժեք գնային միջակայքեում գտնվող տարածքները (գնային կլաստերները) խմբավորվել են տարածագնահատման 20 առանձին գոտիներում (Երևան քաղաքը առանձնացվել է 12 գնային գոտիների): Ըստ առանձնացված տարածագնահատման գնային գոտիների հաշվարկվել է գոտուց գոտի անցման քայլը (0.65), համապատասխան գոտիների գոտիականության գործակիցները և 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի բազային արժեքը կազմել է 330.000 ՀՀ դրամ (այն համարվում է 1-ին գոտու՝ Երևան քաղաքի փոքր Կենտրոնի 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը): Հարկ է նշել, որ հաշվի առնելով միջազգային փորձ՝ անշարժ գույքի շուկայում իրավիճակի կտրուկ փոփոխությունների հետ կապված, հողամասի բազային արժեքը հաշվարկվել է հողամասի շուկայական արժեքից շուրջ 20-30 տոկոս պակաս չափով: Համապատասխան գոտւց գոտի անցման քայլերով և տարածագնահատման գոտիականության գործակիցներով՝ վերջին 20-րդ գոտում ներառված տարածքների 1 ք.մ. մակերեսով հողամասի գինը կազմել է 92.4 ՀՀ դրամ:  Նշենք, որ համարժեք գնային միջակայքերում գտնվող տարածքները (գնային կլաստերները) համապատասխան տարածագնահատման առանձին գոտիներում հստակ խմբավորելու անհրաժեշտությունից ելնելով՝ գոտիների սահմանագծեր համարվող բնական և աշխարհագրական կողմնորոշիչներից (փողոցներ, գետեր, գրանցքներ, վարչական սահմաններ և այլ) բացի, կիրառվել նաև գոտիների սահմանագծերի կոորդինատները: |
| Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարություն  20.04.2020 թ.  01/27.1/8217-2020 | Նախագծի 2-րդ կետի 1-ին, 2-րդ, 3-րդ և 4-րդ ենթակետրով նախատեվում է մի շարք որոշումներ ուժը կորցրած ճանաչել և մեկ որոշման մեջ կետերն ուժը կորցրած ճանաչել: Այդ առումով անհրաժեշտ է հիշյալ որոշումների վերաբերյալ դրույթներն արտացոլել նաև նախագծի վերնագրում: Սույն դիտողությունը բխում է նաև «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 12-րդ հոդվածի պահանջներից: | Ընդունվել է: | Որոշման նախագծի վերնագիրը խմբագրվել է: |