

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍԳՐՔՈՒՄ
ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՎ
«ԵԿԱՄՏԱՅԻՆ ՀԱՐԿԻ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՕՐԵՆՔՈՒՄ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՕՐԵՆՔՆԵՐԻ ՆԱԽԱԳԾԵՐԻ ՓԱԹԵԹԻ (Պ-865-
15.02.2021-ՏՀ-011/0) ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

«Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» և «Եկամտային հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացումներ կատարելու մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքների նախագծերով առաջարկվում է սահմանել, որ հիփոթեքային վարկի սպասարկման համար վճարվող տոկոսների գումարների չափով եկամտային հարկի վերադարձման համակարգը կիրառվում է նաև կառուցապատողից կառուցապատման իրավունք ձեռք բերած՝ վարձու աշխատող հանդիսացող ֆիզիկական անձանց նկատմամբ:

Նախագծերի ընդունման հիմնավորման համաձայն՝ նախագծերի ընդունման անհրաժեշտությունը կայանում է նրանում, որ գործնականում առկա են դեպքեր, երբ ֆիզիկական անձանց կողմից բնակարանը կառուցապատողից ձեռք է բերվում բնակարանի կառուցապատման իրավունք ձեռք բերելու միջոցով, և այս պարագայում եկամտային հարկի վերադարձման համակարգը կիրառելի չէ:

Վերոգրյալի կապակցությամբ, հայտնում ենք, որ վերջին երկու տարիների ընթացքում տարբեր սուբյեկտների կողմից ՀՀ կառավարության քննարկմանն են ներկայացվել եկամտային հարկի վերադարձման համակարգի կիրառության շրջանակն այս կամ այն ուղղությամբ ընդլայնելու բազմաթիվ առաջարկություններ: Այս առումով, հայտնում ենք, որ բոլոր դեպքերում այդ առաջարկությունները ՀՀ կառավարության կողմից համարվել են սկզբունքորեն անընդունելի: ՀՀ կառավարության նման դիրքորոշումը հիմնավորվել է, մասնավորապես, հետևյալ հիմնական հանգամանքներով.

1. Ամբողջ աշխարհում բնակարանաշինությունը համարվում է շահութաբեր և մասնավոր ներդրողների շրջանում հետաքրքրություն վայելող ոլորտ: Այս պարագայում պետական բյուջեի սահմանափակ հնարավորությունները բնակարանաշինությամբ զբաղվող տնտեսավարող սուբյեկտներին աջակցության նպատակով օգտագործելը բյուջետային ծախսերի առաջնահերթությունների որոշման քաղաքականության տեսանկյունից հիմնավորված չէ:

2. Նախագծերի ընդունումը նշանակում է ընդլայնել պետական բյուջեից սուբսիդավորման ճանապարհով տնտեսության երկու ոչ արտահանելի՝ ֆինանսական և շինարարական ոլորտների զարգացման համար կիրառվող խթանների շրջանակը: Այս առումով, **խնդրո առարկա օրենսդրական փոփոխությունների կատարումը հակասում է ՀՀ կառավարության ծրագրում ամրագրված հիմնական ծրագրային դրույթներից մեկին, որի համաձայն՝ 2019 թվականից սկսած՝ առաջիկա հինգ տարիներին Կառավարության գործունեությունը միտված է լինելու Հայաստանի Հանրապետությունում բարձր տեխնոլոգիական, արդյունաբերական, ինչպես նաև բնապահպանական բարձր չափանիշներին համապատասխանող, *արտահանմանը միտված մրցունակ և ներստական ցուցանիշներին կառուցելուն:***

3. Եկամտային հարկի վերադարձման համակարգը, ըստ էության, պետք է ընկալվի ոչ թե որպես համակարգի շահառուներին տրամադրվող հարկային արտոնություն, այլ որպես սոցիալական քաղաքականության շրջանակներում շահառուներին տրամադրվող բյուջետային աջակցություն, քանի որ համակարգի շահառուներն ընդհանուր սահմանված կարգով հաշվարկում և կատարում են եկամտային հարկի գծով իրենց հարկային պարտավորությունները, որից հետո նոր միայն դիմում են պետական բյուջեից եկամտային հարկի գումարը հետ ստանալու համար: Հետևաբար, գտնում ենք, որ այս համակարգի կիրառության արդյունավետությունը գնահատելիս կամ համակարգի կիրառության շրջանակներն ընդլայնելու որոշումներ կայացնելիս շատ կարևոր է, որ համակարգը դիտարկվի բյուջետային գործընթացի շրջանակներում սոցիալական նշանակությամբ պետական աջակցության ծրագրերի ընդհանուր համատեքստում: Այս առումով, կարևորելով սահմանափակ բյուջետային միջոցներն առավելագույն

հասցեականությամբ և առավելագույն արդյունավետությամբ օգտագործելու նպատակադրումը, գտնում ենք, որ եկամտային հարկի վերադարձման համակարգի կիրառության շրջանակի ընդլայնման արդյունքում առաջացող՝ պետական բյուջեի լրացուցիչ ծախսերը հիմնավորվածության ու առաջնահերթությունների առումով պետք է անպայմանորեն համադրվեն միևնույն՝ սոցիալական ոլորտում այլ բյուջետային ծրագրերի շրջանակներում կատարվող ծախսերի հիմնավորվածության ու առաջնահերթությունների հետ:

Վերոգրյալի կապակցությամբ՝ հարկ ենք համարում ներկայացնել նաև եկամտային հարկի վերադարձի համակարգի կապակցությամբ առկա վիճակագրությունը: Այսպես, 2015 թվականին վարկառուներին (համավարկառուներին) վերադարձվել է 253,2 մլն դրամ, 2016 թվականին՝ 1.350,4 մլն դրամ, 2017 թվականին՝ 2.419,3 մլն դրամ, 2018 թվականին՝ 4.679,9 մլն դրամ, 2019 թվականին՝ 7.910,9 մլն դրամ, իսկ 2020 թվականին՝ 13.335,5 մլն դրամ եկամտային հարկ: Վերոգրյալը նշանակում է, որ եկամտային հարկի վերադարձման համակարգի շրջանակներում պետական բյուջեից կատարվող ծախսերն էական են և ամեն տարի նկատելիորեն աճում են: Բացի այդ, վերջին տարիներին աճել է նաև համակարգից օգտվողների քանակը: Մասնավորապես, 2015 թվականի ընթացքում համակարգում ներգրավված է եղել 560, 2016 թվականին՝ 1276, 2018 թվականին՝ 4021, 2019 թվականին՝ 7152, իսկ 2020 թվականի դեկտեմբեր ամսվա ավարտին համակարգում ներգրավված է եղել 12.322 մասնակից: Այսինքն, ամեն տարի աճում է նաև մասնակիցների թիվը: Այս առումով, ակնհայտ է, որ նշյալ ծախսերն էլ ավելի ընդլայնելու առաջարկությունների ընդունումը սահմանափակ բյուջետային միջոցների պայմաններում իր մեջ ռիսկ է պարունակում:

Հաշվի առնելով վերոնշյալ հանգամանքները՝ վերջին երկու տարվա ընթացքում պարբերաբար հայտարարություններ են եղել այն մասին, որ անհրաժեշտ է ընտրել հարմար պահ և քննարկել այս համակարգի կիրառության շրջանակը կրճատելու կամ համակարգի գործարկման տրամաբանությունը վերանայելու նպատակահարմարության հարցը:

Անդրադառնալով ներկայացված նախագծերին՝ հայտնում ենք հետևյալը.

1. Առաջարկվող օրենսդրական փոփոխության կատարումը կարող է ուղեկցվել չարաշահումների ռիսկերի ձևավորմամբ ու վարչարարական բարդություններով, քանի որ կառուցապատման իրավունք ձեռք բերած և եկամտային հարկի վերադարձման համակարգից օգտվող անձը, որը, ըստ էության, իր հերթին դառնում է կառուցապատող, կարող է կառուցապատման իրավունքն օտարել մեկ այլ անձի, որը նույնպես կարող է դիմել նույն իրավունքի շրջանակներում եկամտային հարկի վերադարձման համակարգից օգտվելու համար, և **արդյունքում կատացվի այնպես, որ մեկ գույքի մասով բազմակի վերադարձեր են կատարվում**: Մինչդեռ քննարկվող կարգավորման տրամաբանության հիմքում դրված է բացառապես առաջնային շուկայից ձեռք բերվող բնակարանների մասով վարձու աշխատողի եկամտային հարկի վերադարձը:

2. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված է հողամասի կառուցապատման իրավունքը, մինչդեռ հասկանալի չէ, թե ինչ է իրենից ներկայացնում բնակելի շենքում բնակարանի կառուցապատման իրավունքը: Այսպես, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 1-ի մասի համաձայն՝ այլ անձի պատկանող հողամասում անձը կարող է պայմանագրով ձեռք բերել կառուցապատման իրավունք՝ քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի համակարգային վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ կառուցապատման իրավունքով հողամասի օգտագործումը հողամասի օգտագործումն է գուտ շինարարական նպատակներով: Մինչդեռ նախագծերում խոսքը վերաբերում է բազմաբնակարան շենքում որոշակի մակերեսով բնակարանին, ինչի պարագայում նույնիսկ տեսակաՆորեն դժվար է պատկերացնել իրավիճակ, երբ հողամասի սեփականատերը դրավրա գտնվող (կառուցվող) բազմաբնակարան շենքի որոշակի մակերեսի նկատմամբ առանձնացված կառուցապատման իրավունք կարող է տրամադրել բազմաբնակարան շենքը կառուցող անձից տարբերվող այլ անձի: Ընդ որում, կառուցված

բնակարանը կարող է ձեռք բերվել **առուվաճառքի, իսկ կառուցվող բնակարանը գնման իրավունքի պայմանագրերի** հիման վրա:

Ինչ վերաբերում է կառուցապատման իրավունքի բովանդակությանը, ապա պետք է նշել, որ այն ձեռք բերելու միջոցով քաղաքացին ձեռք է բերում ոչ թե բնակարան կամ անհատական բնակելի տուն, այլ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 1-ին մասի համաձայն հնարավորություն է ստանում քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման իրավունքի գործողության ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը: Հետևաբար, նախագծերի հիմնավորման մեջ նկարագրված իրավիճակը, երբ ֆիզիկական անձանց կողմից *բնակարանը ձեռք է բերվում բնակարանի կառուցապատման իրավունք ձեռք բերելու միջոցով*, գործնականում հնարավոր չէ:

Բացի այդ, նախագծով առաջարկվող կարգավորումների շրջանակներում առաջանում են հարցեր, որոնց պատասխանները չկան: Մասնավորապես, հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ կառուցապատման իրավունքով կառուցված կամ ստեղծված շենքերը և շինությունները հողամասի սեփականատիրոջ սեփականությունն են հանդիսանում, հարց է առաջանում, թե ո՞ւմ է պատկանելու կառուցապատողից կառուցապատման իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի սեփականության իրավունքը: Ավելին, հաշվի առնելով այն, որ կառուցապատման իրավունքը կրում է ժամկետային բնույթ (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 204.1-ին հոդվածի 5-րդ կետ), և սահմանված ժամկետի ավարտից հետո այդ իրավունքը դադարում է, հարց է առաջանում, թե իրավունքի դադարումից հետո ու՞մ է պատկանելու կառուցապատողից կառուցապատման իրավունքով ձեռք բերված բնակարանի սեփականության իրավունքը:

3. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 260-րդ հոդվածով սահմանված է հիփոթեքի հասկացությունը, որի համաձայն հիփոթեք է համարվում անշարժ գույքի գրավը, ինչպես նաև հողամասի կառուցապատման իրավունքի և կառուցվող

բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի գրավը: Այսինքն, հիփոթեքի հասկացության դրույթները ևս վերաբերում են բացառապես հողամասերի կառուցապատմանը:

Գտնում ենք, որ նախագծերի ընդունումը չի բխում հայտարարված տնտեսական քաղաքականության հիմնական ուղղություններից ու առաջնահերթություններից, և ընդունելու պարագայում դրանց կիրառությունը հանգեցնելու է տարատեսակ խնդիրների ու ռիսկերի ձևավորման:

Անփոփելով վերոգրյալը՝ Կառավարությունն առաջարկում է նախագծերով քննարկվող օրենքների հոդվածները թողնել անփոփոխ: