

ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԽՆԳԻՐՆԵՐ

ԱՐՏԱՇԵՍ ԹԱՌԱՍՏԱԶՅԱՆ

ՀՀ Կառավարությանն առընթեր
պետական գույքի կառավարման
վարչության պետական կառավարման
քաղաքականության վարչության պետ,
տնտեսագիտության թեկնածու

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԻ ԿԱՆՈՆԱԿԱՐԳՄԱՆ ՀԱՐՑԻ ՇՈՒՐՁ

Գույքի գնահատումը զարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրներում, որպես մասնագիտական գործունեության տեսակ, երևան է եկել դեռևս 20-րդ դարի 30-ական թվականներին, իսկ Հայաստանի Հանրապետությունում 90-ական թվականներին՝ կապված պետական գույքի սեփականաշնորհման խնդիրների լուծման և շուկայական տնտեսության ձևավորման հետ: Նշենք, որ դեռևս 1991 թվականից, երբ սկսվեց առևտրի, կենցաղսպասարկման և հասարակական սննդի օբյեկտների (որոնք հետագայում, օրենսդրության համաձայն, անվանվեցին «փոքր») սեփականաշնորհման գործընթացը, դրան զուգընթաց սկիզբ դրվեց նաև սեփականաշնորհման ենթակա «փոքր» օբյեկտների վաճառքի գների որոշման մեթոդական և գործնական աշխատանքներին: Տվյալ ժամանակահատվածում, գործող կարգի համաձայն (ՀՀ Նախարարների խորհրդի 1991 թվականի թիվ 160 որոշում), «փոքր» օբյեկտները վաճառվում էին աճուրդային եղանակով, իսկ մեկնարկային գները հաշվարկվում էին՝ ելնելով տվյալ օբյեկտին պատկանող շարժական գույքի և զբաղեցրած տարածքի գնահատված արժեքների հանրագումարից: Ընդ որում, «փոքր» օբյեկտներում առկա շարժական գույքի յուրաքանչյուր միավոր՝ փորձագիտական եղանակով հաշվարկված մաշվածքի արժեքի տարբերության միջոցով, իսկ օբյեկտի տարածքը՝ մեկ քառ. մետրի համար սահմանված գնի, զբաղեցրած մակերեսի և նախօրոք սահմանված գոտիականության գործակիցների միջոցով: Քանի որ «փոքր» օբյեկտների սեփականաշնորհման գործընթացը սկսվեց Երևան քաղաքում, այդ գործակիցները սկզբում սահմանվեցին մայրաքաղաքի համար, իսկ հետագայում, երբ սկսվեց հանրապետության այլ տարածքներում գտնվող «փոքր» օբյեկտների սեփականաշնորհումը, նման գործակիցները սահմանվեցին նաև նշված տարածքների համար: Տվյալ ժամանակահատվածում, գործող կարգի համաձայն, Երևանը բաժանվեց 8 գոտիների, ընդ որում, քաղաքի կենտրոնն ընդգրկված էր 8-րդ գոտու մեջ, և տվյալ գոտու համար որպես ուղղիչ գործակից սահ-

մանվեց 8 միավորը: Քաղաքի կենտրոնից ունեցած հեռավորությունից կախված՝ համապատասխանաբար սահմանվեցին նաև գոտիականության 7-ից մինչև 1 գործակիցներ: Հասկանալի է, որ առաջին գոտում ընդգրկված էին քաղաքի ծայրամասերը. ուղղիչ գործակիցը սահմանված էր մեկ միավոր: Նշենք, որ սեփականաշնորհման ենթակա «փոքր» օբյեկտների 1 քառ. մետր վաճառքի գները, ՀՀ Կառավարության որոշումներին համապատասխան, սահմանվեցին սկզբում 20, ապա 30, հետո 50 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Այստեղից հետևում է, որ քաղաքի կենտրոնում «փոքր» օբյեկտների վաճառքի գինը 1 քառ. մետրի համար սկզբում սահմանված էր 160 (8x20), իսկ ծայրամասերում (առաջին գոտում)՝ 20 (20x1) ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Ի դեպ, նշենք, որ երբ մեկ քառ. մետրի համար սահմանվեց 50 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ գին, «փոքր» օբյեկտների կոլեկտիվները հիմնականում չօգտվեցին օրենսդրությամբ նախատեսվող առաջնայնության իրենց իրավունքից և հրաժարվեցին օբյեկտները գնելուց՝ բարձր արժեքի պատճառով: Հետագայում՝ 2000 թվականից մինչև 2003 թվականը, այդ օբյեկտները վաճառվեցին գնահատվածի համեմատությամբ մի քանի անգամ ցածր գներով: Արդյունքում՝ պետական բյուջե չմուտքագրվեց բավականին մեծ գումար: Բացի այդ, 2003 թվականից հետո անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցավ գների անմասխաղեպ աճ, որի՝ տարբեր տեմպերով աճման միտումը շարունակվեց մինչև 2011 թվականը:

Ըստ էության, գոտիականության գործակիցների կիրառման շնորհիվ ՀՀ-ում անշարժ գույքի արժեքի գնահատման ոլորտում սկսեցին ներդրվել շուկայական մոտեցումներ: Հետագայում, երբ 1994 թվականին ընդունվեց «Պետական ձեռնարկությունների և անավարտ շինարարության օբյեկտների սեփականաշնորհման և ապապետականացման մասին» ՀՀ օրենքը (որը ներկայումս չի գործում), սեփականաշնորհման ենթակա օբյեկտների գնահատումը կանոնակարգվեց ավելի բարձր իրավական ակտով՝ օրենքով: Տվյալ օրենքի 17-րդ հոդվածի «գ» ենթակետի պահանջի համաձայն՝ ՀՀ Կառավարությունը 1994 թվականի ապրիլի 21-ին ընդունեց «Սեփականաշնորհվող և ապապետականացվող ձեռնարկությունների, անավարտ շինարարության և «փոքր» օբյեկտների գնահատման կարգի մասին» թիվ 183 որոշումը (գործել է մինչև 1998 թվականը): Տվյալ որոշմամբ կանոնակարգվում էին այդ ժամանակահատվածում գործող պետական ձեռնարկությունների, անավարտ շինարարության և «փոքր» օբյեկտների գնահատման աշխատանքները, ինչպես նաև դրանց արդյունքների ձևակերպման կարգը՝ ըստ համապատասխան ակտերի և եզրափակիչ ակտի: Վերջինս էլ հիմք էր հանդիսանում պետական գույքի սեփականաշնորհման մասին ՀՀ Կառավարության որոշման մեջ վաճառքի մեկնարկային գնի սահմանման համար: Ընդ որում, նշված կարգի համաձայն, պետական ձեռնարկությունների գույքի արժեքը որոշվում էր տվյալ ձեռնարկության գույքագրման արդյունքների և հաշվեկշռում արտացոլված տվյալների հիման վրա: Ըստ գործող կարգի՝ ձեռնարկության գնահատված արժեքը հաշվարկվում էր հետևյալ հաջորդական քայլերի միջոցով: Սկզբում հաշվարկվում էին հիմնական միջոցների մնացորդային արժեքները՝ որպես նախասկզբնական արժեքի և մաշվածքի տարբերություն, հետո հիմնական միջոց-

ների մնացորդային արժեքների հանրագումարին ավելացվում էին հաշվեկշռի մյուս ակտիվների հաշվեկշռային արժեքները, ապա ակտիվների գնահատված ընդհանուր արժեքից հանվում էր հաշվեկշռում արտացոլված պարտավորությունների մեծությունը: Այդ գործողությունների արդյունքում ձևավորվում էր ձեռնարկության գնահատված արժեքը: Տեղին է նշել, որ վերջինիս գումարային արտահայտությունը բազմապատկվում էր նաև արժեքի փոփոխման ինդեքսի (ցուցիչ) մեծությամբ: Այդ ինդեքսը ներկայացնում էր գնահատման պահի և 1995 թվականի հունվարի 1-ի դրությամբ ԱՄՆ մեկ դոլարի դրամային համարժեքների հարաբերությունը: Վերջինիս հետ կապված հիշեցնենք, որ, Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 1995 թվականի փետրվարի 15-ի թիվ 73 որոշման համաձայն, 1995 թվականի հունվարի 1-ի դրությամբ ՀՀ-ում իրականացվեց պետական և պետական մասնակցությամբ ձեռնարկությունների հիմնական միջոցների վերագնահատում: Ընդ որում, հիմնական միջոցները վերագնահատվեցին ըստ ձեռքբերման ժամանակահատվածի. ա) մինչև 1993 թվականի հուլիսի մեկը ձեռք բերված (ՀՀ Կառավարության 1993 թվականի հուլիսի 19-ի «Հայաստանի Հանրապետության հիմնական ֆոնդերի վերագնահատման մասին» թիվ 310 որոշմամբ վերագնահատված) հիմնական միջոցները, բ) 1993 թվականի հուլիսի մեկից հետո ձեռք բերված հիմնական միջոցները: Յուրաքանչյուր ձեռնարկությունում առաջին խմբում ընդգրկված հիմնական միջոցների վերագնահատման գործակիցների մեծությունները որոշվում էին 1994 թվականի տարեկան հաշվեկշռային շահույթով հաշվարկված շահութաբերության և ճյուղային սահմանային շահութաբերության մակարդակների հարաբերության միջոցով (ըստ որոշման կարգի՝ այդ հարաբերությունը ներկայացվում էր Գ-1 գործակցով): Ընդ որում, եթե ձեռնարկությունը 1994 թվականի արդյունքներով աշխատել էր վնասով, կամ Գ-1 գործակցի մեծությունը հավասար էր ճյուղային սահմանային շահութաբերության մակարդակին կամ փոքր էր դրանից, ապա Գ-1 գործակիցը ընդունվում էր մեկ միավոր: Երկրորդ խմբում ընդգրկված հիմնական միջոցների վերագնահատման գործակիցները որոշվում էին 1995 թվականի հունվարի 1-ի և հիմնական միջոցների ձեռքբերման ամսվա դրությամբ ԱՄՆ մեկ դոլարի նկատմամբ դրամի հաշվարկային փոխարժեքների հարաբերության միջոցով (այդ հարաբերությունը ներկայացվում էր Գ-2 գործակցով): Անհրաժեշտ է արձանագրել այն փաստը, որ Գ-1 գործակցի փոքր լինելու պատճառով (հիմնականում՝ մեկ միավոր) սեփականաշնորհման ենթակա ձեռնարկությունները գնահատվեցին և վաճառվեցին խորհրդանշական գներով: Հետագայում՝ իրավիճակը կարգավորելու նպատակով, գնահատման ժամանակ չեզոքացվեց Գ-1 գործակցի ազդեցությունը:

Գնահատման կարգի հետ կապված՝ նշենք նաև, որ 80% և ավելի մաշվածություն ունեցող հիմնական միջոցների արժեքը գնահատվում էր դրանց սկզբնական հաշվեկշռային արժեքի 20%-ի չափով: «Փոքր» օբյեկտների արժեքը հաշվարկվում էր որպես դրանց զբաղեցրած ընդհանուր մակերեսի, ՀՀ Կառավարության կողմից «փոքր» օբյեկտների մեկ քառ. մետրի համար սահմանված վաճառքի գնի, ուղղիչ գործակիցների և արժեքի փոփոխման ինդեքսի արտադրյալ: Ուղղիչ գործակիցները ներկայացնում էին գոտիա-

կանության գործակիցների (այսօրվա պատկերացմամբ) և «փոքր» օբյեկտի գտնվելու դիրքի ճշգրտման գործակիցների ամբողջությունը: Եթե փողոցում գտնվող օբյեկտն ուներ լավ դիրք (առաջին գծում էր, մայրին շատ մոտ կամ խաչմերուկում և այլն), ապա գոտիականության գործակցի մեծությունը լրացուցիչ ճշգրտման գործակիցներով ավելանում էր: «Փոքր» օբյեկտների գնահատման ժամանակ գոտիականության գործակիցների կիրառման փորձը հիմք հանդիսացավ հետագայում մշակելու և կիրառելու անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման գործընթացի մեթոդաբանությունը: Այսպես՝ 1998 թվականի մայիսի 29-ին ընդունվեց ՀՀ Կառավարության «Բազմաբնակարան բնակելի տների, բնակարանների, անհատական բնակելի տների, այգետնակների, ավտոտնակների, տնտեսական և դրանց կից օժանդակ շինությունների գնահատման նպատակով դրանց տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցները հաստատելու մասին» թիվ 323 որոշումը: Անավարտ շինարարության օբյեկտները գնահատվում էին՝ ելնելով դրանց հաշվեկշռային արժեքից, արժեքի փոփոխման ինդեքսից և տվյալ անավարտ շինարարության դադարեցման ժամկետներից: Ընդ որում, եթե շինարարությունը դադարեցված էր 6 ամսից մինչև 1 տարի ժամկետով, ապա անավարտ շինարարության օբյեկտի արժեքը նվազեցվում էր 10%-ով, 1-ից 2 տարով՝ 20%-ով, 2-3 տարով՝ 30%-ով, 3 տարուց ավելի՝ 50%-ով: ՀՀ Կառավարության թիվ 183 որոշման մեջ ոչ մի տարբերակում չէր դրվում «օբյեկտի գին», «օբյեկտի արժեք» հասկացությունների միջև: Միայն տվյալ որոշման կարգի «Ընդհանուր դրույթներ» բաժնի 4-րդ կետում նշված էր, որ «ձեռնարկության գինը որոշվում է նրա գույքի արժեքի գնահատման հիման վրա»: Բնական է, որ այդ ժամանակ ոչ մի խոսք չէր կարող լինել գույքի շուկայական գնահատման մասին, քանի որ ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկան դեռևս կայացած չէր, և պետությունը սեփականաշնորհման գործընթացի ճանապարհով աշխատում էր ՀՀ-ում ձևավորել շուկայական տնտեսություն: Հետագայում, երբ 1998 թվականին ընդունվեց «Պետական գույքի մասնավորեցման մասին» ՀՀ նոր օրենքը, պետական գույքի գնահատման գործընթացը և՛ օրենսդրական, և՛ գործնական տեսանկյուններից ենթարկվեց էական փոփոխությունների:

Այսպես՝ «Պետական գույքի մասնավորեցման մասին» ՀՀ օրենքի 25-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ ՀՀ Կառավարության որոշումներով սահմանվեցին.

1. Մասնավորեցվող պետական գույքի գնահատման հաշվեկշռային մեթոդը (ընդունված 27.03.1998 թ., ՀՀ Կառավարության թիվ 209 որոշում):

2. Մասնավորեցվող «փոքր» օբյեկտների պետական գույքի գնահատման կարգը (ընդունված 27. 03. 1998 թ., ՀՀ Կառավարության թիվ 208 որոշում):

3. Կանխիկ հոսքերի ընթացիկ արժեքի որոշման մեթոդով մասնավորեցվող պետական գույքի գնահատման կարգը (ընդունված 18.05.2000 թ., ՀՀ Կառավարության թիվ 246 որոշում):

4. Համանման ձեռնարկությունների կամ գույքի շուկայական գնի որոշման մեթոդը (ընդունված 31.03.2000 թ., ՀՀ Կառավարության թիվ 134 որոշում):

5. Եկամուտների (շահույթի) բազմապատկչի մեթոդով մասնավորեցվող պետական գույքի գնահատման կարգը (ընդունված 14.06.2000 թ., ՀՀ Կառավարության թիվ 309 որոշում):

Գործող կարգի համաձայն՝ վերը նշված 5 մեթոդներից միայն մեկը կարող է կիրառվել մասնավորեցման ենթակա պետական գույքի արժեքը որոշելու համար, իսկ այդ մեկը ընտրելու համար ՀՀ Կառավարության կողմից 27.11.2000 թ. ընդունվեց թիվ 780 որոշումը, որով սահմանվեց «Մասնավորեցվող պետական գույքի գնահատման մեթոդների ընտրության կարգը»: Ըստ էության, ՀՀ Կառավարության թիվ 246, 134 և 309 որոշումների ընդունմամբ կարևորվեց պետական գույքի շուկայական գնահատման անհրաժեշտությունը: Սակայն 1995 թվականից մինչև այսօր (2012 թվականը) մասնավորեցման ենթակա պետական գույքը գնահատվել է միայն ՀՀ Կառավարության թիվ 208 և 209 որոշումներով սահմանված կարգով: Ընդ որում, թիվ 208 որոշմամբ սահմանված կարգով գնահատվել են մասնավորեցման ենթակա «փոքր» օբյեկտները, իսկ թիվ 209 որոշմամբ՝ խոշոր օբյեկտները:

Գնահատման մյուս երեք մեթոդները, ինչպես նաև միջազգային պրակտիկայում ընդունված այլ մեթոդներ պետական գույքի գնահատման ժամանակ ոչ մի անգամ չեն օգտագործվել: Փաստորեն, վերոնշյալ ժամանակահատվածում պետական գույքը (բացառությամբ «փոքր» օբյեկտների) մասնավորեցվել և օտարվել է հաշվեկշռային մեթոդով գնահատված արժեքով:

Այսպիսով՝ ՀՀ-ում առաջին անգամ 1998 թ. «Պետական գույքի մասնավորեցման մասին» ՀՀ օրենքով արձանագրվեց, որ պետական գույքի գնահատված արժեքը և վաճառքի գինը հիմնականում չեն կարող նույնանալ: Սույն օրենքի 25-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ «պետական գույքի գինը (վաճառքի գինը) ձևավորվում է մասնավորեցման արդյունքում»: Դեռևս 1991-ից սկսած՝ պետական գույքի մասնավորեցման փորձը ցույց տվեց, որ տարբեր գործոնների (այդ թվում նաև օրենսդրությամբ նախատեսված գնային սահմանափակումներ՝ բաժնետոմսերի բաց բաժանորդագրության ձևով սեփականաշնորհման դեպքում մեկնարկային գնի նկատմամբ նվազագույն 25 տոկոսի շեմի սահմանում) ազդեցության ներքո պետական գույքի գնահատված արժեքը և վաճառքի գինը ոչ հաճախ էին համապատասխանում միմյանց:

Հետագայում, հաշվի առնելով մեր երկրում պետական գույքի մասնավորեցման արդյունքները և միջազգային փորձը, ՀՀ օրենսդրական ակտերում սահմանվեցին «շուկայական արժեք», «շուկայական գին» հասկացությունները:

Նշենք, թե ինչու, 1998 թ. մասնավորեցման օրենքի համաձայն, գնահատման մյուս երեք մեթոդները մասնավորեցման ենթակա պետական գույքը գնահատելիս ոչ մի անգամ չօգտագործվեցին: Օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառները բազմաթիվ են, թվարկենք միայն հիմնականները.

- ելակետային տեղեկությունների հավաստիության ցածր մակարդակը,

- գնահատման ենթակա պետական գույքի իրացվելիության ցածր մակարդակը,
- գնահատման կարգերում առկա մեթոդական թերությունները,
- հիմնավորված հեռանկարային զարգացման ծրագրերի կազմման բնագավառում կադրային ներուժի բացակայությունը,
- դիսկոնտավորման (զեղչման) և կապիտալավերածման գործակիցների որոշման բնագավառում հիմնավոր մասնագիտական վերլուծության արդյունքների կամ նորմատիվային բազայի բացակայությունը և այլն:

Քանի որ պետական գույքի գնահատումը այս տարիների ընթացքում կատարվել է միայն հաշվեկշռային մեթոդի օգնությամբ, փորձենք շատ համառոտ ներկայացնել այդ մեթոդով պետական գույքի արժեքի հաշվարկման կարգը և ձեռք բերված դրական ու բացասական արդյունքները: Այս մեթոդով պետական գույքի գնահատման համար (մեթոդի կիրառման սկզբում) որպես հիմք է ծառայել գույքի հաշվեկշռային արժեքը (հենց վերջինով էլ պայմանավորված է մեթոդի անվանումը) և գույքի կառուցվածքային մաս կազմող անշարժ գույքի, մեքենա-սարքավորումների, տրանսպորտային միջոցների և այլ գույքի մաշվածքը:

Հետագայում, գնահատման հաշվեկշռային մեթոդում տեղ գտած ակնառու թերությունների վերացման և այդ ժամանակահատվածում օրենսդրական փոփոխություններին համապատասխանեցնելու նպատակով, հաշվարկման կարգում տեղի ունեցան բազմաթիվ փոփոխություններ: Ըստ էության, այսօր վերոնշյալ գնահատման մեթոդից մնացել է միայն անվանումը: Իրականում գնահատման մեթոդի անվանման և գույքի արժեքի հաշվարկման կարգի միջև ոչ մի համապատասխանություն չկա: Անընդհատ փոփոխությունների հետևանքով, հաջորդական քայլերով, նախ՝ 2006 թվականին առաջարկվեց անշարժ գույքը գնահատել «Անշարժ գույքի գնահատման մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ «Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» պահանջներին համապատասխան, ապա՝ 2007 թվականին առաջարկվեց շարժական գույք համարվող հիմնական միջոցները գնահատել գնահատման գործունեություն իրականացնող անձանց կողմից: Այսպիսով՝ մասնավորեցման ու օտարման ենթակա անշարժ գույքը և շարժական համարվող հիմնական միջոցները ՀՀ Կառավարության 1998 թվականի թիվ 209 որոշմամբ սահմանվեց գնահատել «Անշարժ գույքի գնահատման մասին» ՀՀ օրենքի և անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան: Ներկայումս ընկերությունների գույքը հաշվեկշռային մեթոդով գնահատելու ժամանակ հաշվեկշռային արժեքով հաշվարկվում են միայն ընթացիկ ակտիվները (նյութեր, աճեցվող և բուծող կենդանիներ, արագամաշ առարկաներ, անավարտ արտադրություն, պատրաստի արտադրանք, ապրանքներ, ընթացիկ կանխավճարներ, դեբիտորական պարտքեր, ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ, դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ, այլ ընթացիկ ակտիվներ) և պարտավորությունները:

Հաշվեկշռային մեթոդի կիրառման առավելությունը, թերևս, այն է, որ այս դեպքում (իհարկե, մինչև 2006 և 2007 թվականների փոփոխություն-

ները) բացառվում էին սուբյեկտիվ մոտեցումները և կոռուպցիոն ռիսկերը: Բացի այդ, ի տարբերություն անշարժ գույքի գնահատման օրենսդրական ակտերի, այս կարգում սահմանվում է գույքի գնահատման արդյունքների վավերության ժամկետ: Եթե նախկինում այդ ժամկետը սահմանված էր գնահատման պահից մինչև մեկ տարի, ապա ներկայումս, կապված անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող արագ փոփոխությունների հետ, գնահատման արդյունքների վավերության ժամկետը 6 ամիս է:

Ընդհանրացնելով վերը նշվածը՝ կարելի է կատարել հստակ եզրահանգում. հաշվեկշռային մեթոդով գնահատված մասնավորեցման և օտարման ենթակա պետական գույքի գնահատված արժեքը և վաճառքի գինը, մինչև վերը նշված փոփոխությունները, ոչ միշտ են արտացոլել գույքի իրական արժեքը: Միևնույն ժամանակ հարկ է ընդգծել, որ ներկայումս գործող իրավական դաշտը, ըստ էության, չի կանոնակարգում անշարժ գույքից բացի գույքի մնացած տեսակների (նյութական և ոչ նյութական) գնահատումը:

Հանրահայտ է, որ անշարժ գույքը կազմում է գույքի միայն մի մասը: Գույքի կազմի մեջ մտնում են նաև շարժական գույքը, ոչ նյութական ակտիվները, արժեթղթերը և այլն: Գործարարության (բիզնեսի) գնահատումը նույնպես դուրս է մնացել իրավական կանոնակարգման դաշտից: Այդ խնդիրների լուծման համար օրենսդիրն առաջարկում է օգտվել Հայաստանի Հանրապետությունում գործող ստանդարտի 1-ին կետի 3-րդ պարբերությունում նշված դրույթի պահանջից, համաձայն որի՝ «ստանդարտում չներառված, չարտացոլված դրույթների կիրառման դեպքում հիմք են հանդիսանում միջազգային ստանդարտի պահանջները»: Կարծում ենք՝ նման իրավական ձևակերպումը ոչ թե լուծում է առաջադրված խնդիրները, այլ, ավելի շուտ, նպատակ է հետապնդում ազատվելու ծագած խնդիրների լուծումից: Հաշվի առնելով նախկին խորհրդային երկրների գույքի գնահատման գործունեության կանոնակարգման փորձը, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետությունում այս ոլորտում գործունեության կազմակերպման և իրավական կարգավորման առկա թերությունները և բացթողումները, անհրաժեշտ է մեր երկրում գործող անշարժ գույքի գնահատման օրենսդրական դաշտը ենթարկել արմատական փոփոխությունների: Այդ առումով ուսանելի է ՌԴ-ի փորձը, որտեղ գույքի բոլոր տարատեսակների գնահատման համար ընդունված է մեկ միասնական օրենք, իսկ այդ գործունեության կազմակերպման գործառույթներն իրականացնում է էկոնոմիկայի նախարարությունը: Պարզ է, որ նման պարագայում հիմնախնդիրների լուծմանն ուղղված քայլերն ավելի արագ և արդյունավետ կլինեն, քան երբ այդ ոլորտում կառավարման և օրենսդրական կանոնակարգման հարցերով զբաղվում են մի քանի պետական կառավարչական մարմիններ (ինչպես, օրինակ՝ Հայաստանի Հանրապետությունում է):

«Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 23-րդ հոդվածի 1-ին կետի համաձայն՝ «անշարժ գույքի գնահատման գործունեության ոլորտը կարգավորող և վերահսկող, ֆիզիկական անձանց անշարժ գույքի գնահատման մասնագիտական որակավորում իրականացնող լիազոր մարմինը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության Կառա-

վարությունը», որն իր համապատասխան որոշմամբ լիազոր մարմին է ճանաչել ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն: Միաժամանակ, հարկ է նշել, որ մասնավորեցման ենթակա պետական գույքի գնահատման մեթոդական դաշտի մշակման և կիրառման գործառնությունների իրականացումը վերապահված է ՀՀ Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչությանը: Այսպես՝ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի 2-րդ պարբերության համաձայն՝ «եթե Հայաստանի Հանրապետության պետական գույքի մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերով սահմանված են անշարժ գույքի գնահատման այլ նորմեր, քան սահմանված են սույն օրենքով, ապա գործում են մասնավորեցման հարաբերությունները կարգավորող իրավական ակտերով սահմանված նորմերը»:

ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարությունը նույնպես իրականացնում է գույքի գնահատումը կարգավորող իրավական ակտերի մշակման և ընդունման աշխատանքներ: Դեռ 2009 թվականին ՀՀ Կառավարության գործունեության միջոցառումների ծրագրով ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարությունը նախատեսում էր մշակել «Ոչ նյութական ակտիվների գնահատման մասին» ՀՀ օրենքի նախագիծ, սակայն ձեռնարկը ձախողվեց:

Վերը նշվածից հետևում է, որ Հայաստանի Հանրապետությունում գույքի գնահատման գործունեության կազմակերպման և մեթոդական կանոնակարգման գործառնությունները նախ՝ տարրալուծված են մի քանի պետական կառավարչական մարմինների միջև, ապա՝ աչքի են ընկնում պետական խիստ կարգավորմամբ: Մինչդեռ զարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող շատ երկրներում գնահատման գործունեության պետական կարգավորումը կամ բացակայում է, կամ կրում է սահմանափակ բնույթ: Այդ երկրների մեծ մասում գործում են զարգացած և պետության կողմից ակտիվորեն օժանդակություն ստացող գնահատման գործունեության հասարակական կազմակերպություններ: Ոչ թե պետությունը, այլ հասարակական կազմակերպություններն են մշակում գնահատման մեթոդական կանոնակարգեր, և իրենք էլ խստորեն վերահսկում են դրանց կատարումը: Մեծ մասամբ հենց հասարակական կազմակերպություններն ունեն գնահատողների վարքագծի (էթիկայի) մշակված կանոններ և պատասխանատու են դրանց վերահսկման ու կատարման համար: Ընդհանրապես ոչ միայն ՀՀ-ում, այլ նաև նախկին խորհրդային հանրապետությունների մեծ մասում, գույքի գնահատումը կարգավորող օրենսդրական գործող ակտերի համաձայն, հիմնական դերը պատկանում է պետական կարգավորմանը:

Գնահատման գործունեության կարգավորման գործընթացներին ակտիվ պետական մասնակցություն ցուցաբերող երկրներից է համարվում նաև Ամերիկայի Միացյալ Նահանգները: Սակայն, երբ ընդհանուր առմամբ ծանոթանում ենք այդ ոլորտի կարգավորման սկզբունքներին և փորձին, ապա ակնհայտ է դառնում, որ պետական կարգավորման անվաններքո իրականացվող գործընթացները ԱՄՆ-ում և գնահատման գործունեության պետական կարգավորում ունեցող վերը թվարկված երկրներում շատ տարբեր են: Այսպես՝ ԱՄՆ-ում գնահատման ոլորտը կարգավորող

մարմինը Գնահատման ֆոնդն է (Appraisal Foundation), որում ներկայացված են ԱՄՆ Կոնգրեսի կողմից հավատարմագրված բոլոր առաջատար գնահատող ինքնակարգավորվող այն կազմակերպությունները, որոնք իրականացնում են գնահատման ոլորտի հանրային կարգավորում: Գույքի գնահատման լիցենզավորման և որակավորման հարցերով զբաղվում են Գնահատման որակավորված խորհուրդները (Appraiser Qualification Board): Հասարակական կառուցվածքի այս ստորադաս մարմինների ներկայացուցիչները նշանակվում են Գնահատման ֆոնդի կողմից:

ԱՄՆ-ում գնահատման ոլորտում պետական անմիջական միջամտությունը կատարվում է Գնահատման ենթակոմիտեի (Appraisal Subcommittee) միջոցով, որը նշանակվում է Կոնգրեսի կողմից՝ որպես գույքի գնահատման շուկայի դիտորդ: Վերջինիս գործառույթներն են՝ վերահսկել Կոնգրեսի կողմից նախանշած գնահատման ծրագրերի համապատասխանության հարցերը, գույքի գնահատման ոլորտում ապահովել Գնահատման ֆոնդի գործունեության վերլուծությունը և ազգային գնահատման ռեեստրի հովանավորությունը:

Ամփոփելով վերը նշվածը՝ կարելի է արձանագրել, որ Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման գործունեության պետական կարգավորման նման ձևը ներկայիս փոփոխվող տնտեսության պայմաններում իրեն ամբողջությամբ չի արդարացնում: Այդ ոլորտի իրավական կարգավորումը կատարելագործելու նպատակով անհրաժեշտ է.

Առաջին՝ ընդունել Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման գործունեությունը կանոնակարգող նոր հայեցակարգ, ըստ որի փոփոխության կենթարկվի գնահատման գործունեության կազմակերպչական և իրավական կարգավորման համակարգը: Ընդ որում, հարկ է այդ համակարգում մեծ տեղ հատկացնել գնահատողների ինքնակարգավորվող միությունների կարգավիճակի հստակեցման և միասնական պետական ռեեստրում գրանցման, ինչպես նաև անշարժ համարվող և անշարժ չհամարվող գույքի գնահատման մեթոդական միասնական դաշտի մշակման խնդիրների լուծմանը: Գույքի գնահատման գործունեության կազմակերպման բնագավառում լիազոր մարմնի գործառույթները վերապահել մեկ կառավարման մարմնի՝ այդ գործառույթներին մասնակից դարձնելով միայն անկախ գնահատողների կողմից ստեղծված հասարակական միություններին: Միաժամանակ, հաշվի առնելով այն իրողությունը, որ հնարավոր չէ մանրամասնորեն և վերջնական ձևով կանոնակարգել գույքի գնահատումը, պետք է ստեղծել իրավական հիմքեր՝ գնահատողների ջանքերը գույքի գնահատման մեթոդական դաշտի ինքնուրույն մշակման վրա կենտրոնացնելու համար:

Երկրորդ՝ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի փոխարեն ընդունել նոր՝ «Գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք: Ընդ որում, օրենքում պետք է նորովի ներկայացնել գնահատման գործունեության պետական կարգավորման և ինքնակարգավորման սահմանները, լիազոր մարմնի և ինքնակարգավորվող միությունների գործառույթները, գնահատման գործընթացի կազմակերպման և գնահատողների որակավորման բարձրացման բնագավառում այդ մարմինների

համագործակցության շրջանակները, ձևերը, գույքի գնահատման ստանդարտում դրա բոլոր տեսակների գնահատման գործընթացի կանոնակարգման հարցերի շրջանակը և այլն:

Երրորդ՝ գործող «Անշարժ գույքի գնահատման ստանդարտի» փոխարեն ընդունել «Գույքի գնահատման ստանդարտ», ըստ որի հստակ կկանոնակարգվեն գույքի բոլոր տարատեսակների գնահատման հարցերը:

АРТАШЕС ТАРЛАМАЗЯН

*Начальник управления по политике управления государственным имуществом в аппарате Департамента по управлению государственным имуществом при Правительстве Республики Армения,
кандидат экономических наук*

К вопросу о регулировании процесса оценки имущества в Республике Армения.- В статье проанализированы результаты, достигнутые в Республике Армения в сфере регулирования оценочной деятельности, а также обсуждены недостатки в области оценки имущества. Существующая строго централизованная система организации оценочной деятельности и то обстоятельство, что законодательно установлены только правила определения рыночной стоимости недвижимого имущества, не способствуют повышению эффективности оценочной деятельности, и как результат – улучшению качества управления.

Автор предлагает создать такую систему организации и законодательного регулирования оценочной деятельности, в которой значительная роль будет отведена саморегулируемому союзу оценщиков. В частности, предлагается законодательно закрепить статус такой организации (союза) и создать единый государственный реестр оценщиков. Необходимо также разработать единые стандарты, правила оценки всех видов имущества.

ARTASHES TARLAMAZYAN

*Head of State Property Management Policy Department in the Staff of State Property Management Department by the Government of the Republic of Armenia,
PhD in Economics*

On the issue of regulatory process of property valuation in the Republic of Armenia.- The article analyzes the results achieved in the Republic of Armenia in the sphere of regulating property valuation, as well as discusses the shortcomings in the assessment of the property. The strictly centralized system of organization of evaluation activities and only legally established rules for determining the market value of real estate, do not contribute to the effectiveness of evaluation activities, and as a result - improving the quality of governance.

The author suggests creating a system of organization and legal regulation of valuation activities, which would play a significant role in self-regulating Appraisers Union. In particular, it is proposed to legalize the status of an organization (union) and create a unified state register of appraisers to develop uniform standards, rules for assessing all types of property.