

ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ՓԵՐԱԿԱ ՇԱՀԻ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՕՏԱՐՄԱՆ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ





Սույն փաստաթուղթը մշակվել է «Թրանսփարենսի Հիթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն» հասարակական կազմակերպության կողմից՝ Շվեդիայի կառավարության աջակցությամբ:

Նյութի բովանդակության պատասխանատուն Թրանսփարենսի Հիթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոնն է, և պարտադիր չէ, որ այն արտացոլի Շվեդիայի կառավարության տեսակետները:

ՀՏԴ 347.234.1
ԳՄԴ 67.404.19
Հ 316

Փորձագետ՝ Վարդուհի Ավանեսյան
Պատասխանատու խմբագիր՝ Սոնա Այվազյան
Կազմի լուսանկարները՝ Հայկ Բիանջանի

**Հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման վերաբերյալ
Հ 316 օրենսդրության խնդիրները. քաղաքականության վերլուծություն.- Եր.:**
«Թրանսփարենսի Հիթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն» ՀԿ, 2024.- 27 էջ:

Քաղաքականության վերլուծությունն իրականացվել է հանրության գերակա շահին առնչվող օրենսդրական կարգավորումները և իրավակիրառ պրակտիկան դիտարկելով մարդու սեփականության իրավունքի պաշտպանության, ինչպես նաև թափանցիկ ու արդյունավետ կառավարման համատեքստում: Վեր են հանվել խնդիրներն ու մարտահրավերները և մշակվել են օրենսդրական առաջարկություններ:

ՀՏԴ 347.234.1
ԳՄԴ 67.404.19

ISBN 978-9939-1-2001-0
© «Թրանսփարենսի Հիթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն» ՀԿ
www.transparency.am

Երևան 2024

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ՆԱԽԱԲԱՆ	3
ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ	3
ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ՁԱՐԳԱՑՄԱՆ ԱԿՆԱՐԿ	5
ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՊՐԱԿՏԻԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ	9
Հանրության գերակա շահ ճանաչելու չափանիշները և իրավական որոշակիությունը ..	9
Կառավարության լիազորությունները և պատասխանատվությունը	12
Օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցումը	14
Ձեռքբերողներին և ներգրավված այլ անձանց նկատմամբ ներկայացվող պահանջները	19
Որոշումների թափանցիկությունը և հաշվետվողականությունը	22
ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ	23
Գրականության ցանկ	25

ՆԱԽԱԲԱՆ

Սույն քաղաքականության վերլուծության նպատակն է վերհանել Հայաստանի Հանրապետությունում (ՀՀ) հանրության գերակա շահի հիմքով քաղաքացիների սեփականության օտարման առնչությամբ ծագող խնդիրներն ու մարտահրավերները և ներկայացնել օրենսդրական առաջարկություններ դրանք կանխարգելելու համար:

Հաշվի առնելով, որ հանրության գերակա շահի անվան տակ Հայաստանում շարունակվում են կոռուպցիոն դրսևորումները և մարդու իրավունքների կոպիտ խախտումները՝ հարցի կարգավորման համար պատշաճ օրենսդրական հիմքերի ստեղծումը օրհասական է:

Ակնկալվում է, որ վերլուծության արդյունքում ներկայացվող առաջարկությունները հաշվի կառնվեն ՀՀ կառավարության 2023 թվականի սեպտեմբերի 28-ի «Մարդու իրավունքների պաշտպանության ազգային ռազմավարությունից բխող 2023-2025 թվականների գործողությունների ծրագրի»¹ իրականացման ընթացքում մասնավորապես հիմք ընդունելով Գործողություն 3.14-ը, որը նախատեսում է վերանայել «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքը (այսուհետ՝ Օրենք):²

Ակնկալվում է, որ ՀՀ Ազգային ժողովը և ՀՀ կառավարությունը պատշաճ ընթացք կտան առաջարկներին՝ բարեփոխելու տվյալ ոլորտը և վերջ դնելու արատավոր երևույթներին:

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

2000-ական թվականների սկզբին ՀՀ կառավարությունը Երևանի կենտրոնի կառուցապատմանն առնչվող մի շարք որոշումներով³ սկիզբ դրեց արատավոր մի պրակտիկայի, երբ պետությունը, «բացառիկ գերակա հանրային շահ» հայտարարելով, խլեց քաղաքացիների ունեցվածքը՝ հողատարածքները, բնակարաններն ու շինությունները, «հանրության և պետության կարիքների համար» ծրագրեր իրականացնելու նպատակով: Կառավարությունն իր որոշումներում չէր պարզաբանում «հանրության և պետության կարիք» հասկացության բուն բովանդակությունը: Այն առաջնորդվում էր մայրաքաղաքի կենտրոնի հնարավոր եկամտաբերության վարկածով՝ հողամասերը կամայականորեն հատկացնելով կասկածելի ծագմամբ ձեռքբերողների՝ նրանց իրավունք վերապահելով որոշել գույքի սեփականատերերին առաջարկվող փոխհատուցումների չափը: Սեփականատերերը չունեին բավարար հնարավորություն և միջոցներ կամայական

¹ ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2019 թվականի դեկտեմբերի 26-ի N 1978-L որոշման մեջ փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» N 1674-L որոշում, 28.09.2023 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=183444>, Հավելված N 3՝ «ՀՀ մարդու իրավունքների պաշտպանության ազգային ռազմավարությունից բխող 2023-2025 թվականների գործողությունների ծրագիր», https://www.e-gov.am/u_files/file/decrees/kar/GVB1-BD8F-E332-2A9F/1674.2.pdf

² «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքը, 27.11.2006 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=126315>

³ ՀՀ կառավարության N 774, 25.11.2000 թ., N 645, 16.07.2001 թ., N 950, 05.10.2001 թ., N 1150-Ն, 01.08.2002 թ., N 1151-Ն, 14.08.2002 թ., N 1169-Ն, 01.08.2002 թ., N 1232-Ն, 11.09.2003 թ., N 399-Ն, 04.03.2004 թ. և N 909-Ն, 17.06.2004 թ. որոշումներ: Հետագայում՝ «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի ընդունումից հետո, ՀՀ կառավարությունը 2007 թ. հունվարի 25-ի N 108-Ն որոշմամբ ամփոփեց մինչ այդ պահը Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքների և ձեռքբերողների ցանկը:

գնահատված արժեքների վիճարկման համար, քանի որ գնահատումը փաստացի մենաշնորհված էր:

Առաջին իսկ փորձից հանրության գերակա շահի նպատակով գույքի օտարման գործընթացներն ուղեկցվեցին քաղաքացիների զանգվածային ունեզրկմամբ և բռնի տեղահանմամբ՝ կոպտորեն ոտնահարելով ՀՀ Սահմանադրությամբ և միջազգային պայմանագրերով ամրագրված մարդու իրավունքները:

Սկզբնական շրջանում չկար օրենք, որով սահմանված լինեի գույքի օտարման բացառիկ կարևորությունն ու նշանակությունը, գերակա շահը, հասարակության և պետության այն կարիքները, որոնց բավարարմանը պետք է ուղղված լինեի օտարվող անշարժ գույքը, ինչը նախատեսված էր ՀՀ Սահմանադրությամբ: 2006 թվականին ընդունվեց «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» (ներկայումս՝ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին») ՀՀ օրենքը՝ կարգավորելու հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման գործընթացները, սակայն Օրենքի ընդունումից մոտ 20 տարի անց ակնհայտ է, որ խնդիրները չեն լուծվել: Մինչ օրս շարունակվում են հանրության գերակա շահի անվան տակ քաղաքացիների սեփականության իրավունքի խախտումները:

Տարբեր ժամանակահատվածներում օրենսդրական բացերը և շարունակվող խախտումները քաղաքացիներին ստիպել են դիմել հայաստանյան դատական ատյաններ, որոնք սակայն իրենց հերթին խախտել են ունեզրկվող քաղաքացիների արդար դատաքննության իրավունքը: Տուժող սեփականատերերից ոմանք դիմել են Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարան (ՄԻԵԴ)՝ Մարդու իրավունքների եվրոպական կոնվենցիային կից 1-ին արձանագրության 1-ին հոդվածի հիմքով՝ պաշտպանելու իրենց սեփականության իրավունքը: ՄԻԵԴ-ն այս գործերով Հայաստանի Հանրապետության դեմ կայացրել է խախտում արձանագրող 22 վճիռ, որի արդյունքում ՀՀ կառավարությունը դիմումատուներին վճարել է 2,5 մլն եվրո գումար:⁴ Միաժամանակ, շարունակական իրավախախտումների արդյունքում նորանոր զանգատներ են ուղարկվում ՄԻԵԴ:

Հանրության գերակա շահի անվան տակ սեփականության օտարման գործընթացներում հաճախ առկա են կոռուպցիոն ռիսկեր, որոնք սակայն չեն արժանանում պատշաճ ուշադրության իրավասու մարմինների, այդ թվում՝ իրավապահների կողմից՝ խորացնելով օտարման գործընթացների կոռուպցիոն բնույթի վերաբերյալ կասկածները:

Քաղաքականության վերլուծության համար ուսումնասիրվել են՝

- ՀՀ իրավական ակտերը, մասնավորապես՝ հանրության գերակա շահին վերաբերող անցյալ և գործող օրենսդրությունը, այդ թվում՝ ՀՀ սահմանադրական դատարանի որոշումները,
- իրավակիրառ պրակտիկան, մասնավորապես՝ հանրության գերակա շահի հետ կապված տիպիկ և աղմկահարույց դեպքերը, այդ թվում՝ Հյուսիսային ու Գլխավոր պողոտաներում և 33-րդ (Ֆիրդուսի) թաղամասում քաղաքաշինական նպատակով և Թեղուտ ու Շնող գյուղերում ընդերքօգտագործման նպատակով գույքի օտարման

⁴ Կարապետյան Մ., Հանրային գերակա շահ. թերի կարգավորումներ, ՄԻԵԴ-ով քաղաքացիներին փոխհատուցված 2,5 միլիոն եվրո, Սիվիլնեթ, 03.07.2023 թ., <https://www.civilnet.am/news/743468> (դիտված՝ 15.10.2024 թ.):

գործընթացները, որտեղ նաև հարցազրույցներ են իրականացվել այդ երկու թաղամասերի օտարումից տուժած բնակիչների հետ,

- ՄԻԵԴ դատական պրակտիկան, մասնավորապես՝ Հայաստանի Հանրապետության դեմ հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման վերաբերյալ կայացված վճիռները,
- միջազգային փորձը, մասնավորապես՝ մի շարք երկրներում հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցմանն առնչվող ազգային կարգավորումները,
- այլ հետազոտություններ և վերլուծություններ:

Քաղաքականության վերլուծությունն իրականացվել է հանրության գերակա շահին առնչվող օրենսդրական կարգավորումները և իրավակիրառ պրակտիկան դիտարկելով մարդու սեփականության իրավունքի պաշտպանության, ինչպես նաև թափանցիկ ու արդյունավետ կառավարման համատեքստում: Վեր են հանվել խնդիրներն ու մարտահրավերները և մշակվել են օրենսդրական առաջարկություններ:

Վերլուծությունը չի անդրադարձել գույքի օտարմանն առնչվող գործերով դատական պրակտիկայի խնդիրներին:

ՕՐԵՆՍԴՐՈՒԹՅԱՆ ԶԱՐԳԱՑՄԱՆ ԱՎՆԱՐԿ

Հանրության գերակա շահի ճանաչման հիմքով սեփականության օտարման վերաբերյալ օրենսդրական առաջին կարգավորումները Հայաստանում ներդրվել են 1990 թվականին՝ «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» ՀՀ օրենքով:⁵ Այս օրենքի 59-րդ հոդվածով պետությունը երաշխավորում էր սեփականության՝ տվյալ օրենքին համապատասխան սահմանված հարաբերությունների կայունությունը, իսկ *Հայաստանի Հանրապետության կողմից այնպիսի օրենսդրական ակտերի ընդունման դեպքում, որոնցով դադարում է սեփականության իրավունքը, այդ ակտերի ընդունման հետևանքով սեփականատիրոջը պատճառված վնասները դատարանի վճռով լրիվ ծավալով հատուցվում են Հանրապետության միջոցների հաշվին*: Այսինքն՝ որպես օտարման հիմնական նախապայմաններ նախատեսվել էին՝ *ա) սեփականության օտարումը միայն օրենսդրական ակտերի հիման վրա, բ) դատարանի վճռով պատճառված վնասների լրիվ փոխհատուցումը և գ) պետության միջոցների հաշվին դա կատարելը*: Ուշագրավ է, որ հետագայում օրենսդրությունը մասնավոր ձեռքբերման դեպքում որպես փոխհատուցող օբյեկտ սահմանեց մասնավոր ձեռքբերողին և հանեց պետության դերը՝ որպես սեփականության օտարման դեպքում քաղաքացիների փոխհատուցման երաշխավորի:

1991-2001 թվականներին հողային, այդ թվում՝ սեփականության օտարման վերաբերյալ հարաբերությունները կարգավորվում էին ՀՀ հողային օրենսգրքով:⁶ Օրենսգրքի 31-րդ հոդվածի համաձայն՝ քաղաքացիների սեփականություն հանդիսացող հողամասը կարող էր հետ վերցվել ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում, որի պարագայում քաղաքացուն տրամադրվում էր լրիվ փոխհատուցում կամ համարժեք հողամաս: Քաղաքացիների օգտագործմանը հանձնված հողամասերը կարող էին հետ վերցվել միայն համարժեք

⁵ «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» ՀՀ օրենք, 31.10.1990 թ., ուժը կորցրել է 01.01.1999 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=67>

⁶ ՀՀ հողային օրենսգիրք, 29.01.1991 թ., հոդված 31, ուժը կորցրել է 15.06.2001 թ., [arlis.am/documentview.aspx?docid=22](https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=22)

հողամասի հատկացմամբ, իսկ կազմակերպություններին հատկացված հողամասում բնակելի արտադրական և այլ շենքերի կառուցման դեպքում հատուցվում էին հողի սեփականատերերի և հողօգտագործողների բոլոր վնասները:

1995 թ. հուլիսի 5-ին ընդունված ՀՀ Սահմանադրության մեջ ամրագրվեցին սեփականության օտարմանն առնչվող մի շարք դրույթներ: Մասնավորապես 28-րդ հոդվածը սահմանում էր հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման պայմանները. *ա) այն պետք է կատարվեր միայն բացառիկ դեպքերում, բ) օրենքի հիման վրա և գ) նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ*: Սահմանադրությամբ նաև նախատեսվել էր, որ անձին սեփականությունից կարող է զրկել միայն դատարանը օրենքով նախատեսված դեպքերում: 2001 թվականին ընդունվեց Նոր Հողային օրենսգիրք, որի 104-րդ, 106-րդ և 108-րդ հոդվածները միտված էին կարգավորելու նաև հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով հողամասի օտարման և պետության կամ համայնքների կարիքների ծագման դեպքերում հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների իրավունքների սահմանափակման հարցերը:⁷

Ներկայումս կիրառվող «հասարակության և պետական կարիքներ» և «համարժեք փոխհատուցում» հասկացություններն առաջին անգամ ամրագրվեցին «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենքով:⁸ Այս օրենքի համաձայն՝ հասարակական և պետական կարիքները *հիմնավոր կերպով համընդհանուր բարօրության հետ էապես կապված և հանրության գերակա շահերի տեսակետից կենսականորեն անհրաժեշտ համարվող շահերն են*, իսկ համարժեք փոխհատուցումը՝ *անշարժ գույքի արժեքը այն շուկայում, որտեղ սովորաբար կատարվում են տվյալ տարածքում տեղակայված համապատասխան անշարժ գույքի հետ կապված գործարքներ*:

Ըստ այս Օրենքի 22-րդ հոդվածի՝ հասարակության և պետության կարիքների համար անշարժ գույքի համարժեք փոխհատուցման չափը սահմանվում էր ՀՀ կառավարության որոշմամբ՝ հիմնվելով կառավարության և օտարման ենթակա անշարժ գույքի սեփականատիրոջ միջև բանակցությունների արդյունքի և օտարման ենթակա անշարժ գույքի սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնության հիման վրա: Եթե անշարժ գույքի սեփականատերը համաձայն չէր ՀՀ կառավարության կողմից գույքի օտարման կամ փոխհատուցման չափի հետ, ապա ՀՀ կառավարությունը անշարժ գույքի օտարումը կարող էր իրականացնել միայն դատական կարգով: 1998 թ. այս դրույթը ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՍԴՈ-92 որոշմամբ⁹ ճանաչվեց հակասահմանադրական, իսկ «Անշարժ գույքի մասին» և «Սեփականության մասին» ՀՀ օրենքներն ուժը կորցրեցին ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը¹⁰ գործողության մեջ դնելուն պես՝ 1999 թ. հունվարի 1-ից:

1998 թ. ընդունված ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը հիմք դրեց սեփականության իրավունքի հիմնական կարգավորմանը: Այս օրենսգրքի 218-221-րդ հոդվածներում սահմանվել են հողամասը պետության կամ համայնքի կարիքների համար վերցնելու,

⁷ ՀՀ հողային օրենսգիրք, 02.05.2001 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=74667>

⁸ «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, 27.12.1995 թ., ուժը կորցրել է 01.01.1999 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=251>

⁹ ՀՀ սահմանադրական դատարանի «Ազգային ժողովի կողմից 1995 թվականի դեկտեմբերի 27-ին ընդունված «անշարժ գույքի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 22 հոդվածի երկրորդ, երրորդ, չորրորդ և հինգերորդ մասերի՝ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8 հոդվածին և 28 հոդվածի երկրորդ մասին համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով» ՍԴՈ-92 որոշումը, 27.02.1998 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=4412>

¹⁰ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, 05.05.1998 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=74658>

հողամասի հատուցման գնի, դատարանի վճռով դա վերցնելու և սեփականատիրոջ իրավունքների մասին կարգավորումներ: Ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ հոդվածի 1-ին մասի՝ հողամասը սեփականատիրոջից կարող էր վերցվել պետության կամ համայնքի կարիքների համար դրա գինը հատուցելու միջոցով, իսկ հողամասը վերցնելու մասին որոշում ընդունում էր պետական մարմինը: Որոշում ընդունելու լիազորություն ունեցող պետական մարմնի որոշման նախապատրաստման և ընդունման կարգը պետք է սահմանվեր օրենքով, իսկ պետության կամ համայնքի կարիքների համար հողամասը վերցնելու մասին պետական մարմնի որոշումը ենթակա էր գրանցման գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում իրականացնող մարմնում: Օրենսգրքի 220-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հատուցման արժեքի մեջ ներառվում էին հողամասի և դրա վրա գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, ինչպես նաև հողամասը վերցնելու հետ կապված սեփականատիրոջը պատճառված բոլոր վնասները, *ներառյալ՝ բաց թողնված օգուտը*: Սեփականատիրոջ հետ համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում պետական մարմինը կարող էր հողամասը վերցնելու մասին հայց հարուցել դատարան:

2006 թ. ՀՀ սահմանադրական դատարանը, ՄԴՌ-630 որոշմամբ անդրադառնալով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 218-րդ, ՀՀ հողային օրենսգրքի 104-րդ, 106-րդ և 108-րդ հոդվածների և ՀՀ կառավարության «Երևանի կենտրոն թաղային համայնքի վարչական սահմանում կառուցապատման ծրագրերի իրականացման միջոցառումների մասին» N 1151-Ն որոշման սահմանադրականության հարցին, եզրափակիչ մասում նշել էր, որ վիճարկվող բոլոր նորմատիվ իրավական ակտերը չեն համապատասխանում Սահմանադրությանը և այդ իրավական ակտերի ուժը կորցնելու վերջնաժամկետ էր սահմանել մինչև 2006 թ. հոկտեմբերի 1-ը: Սահմանադրական դատարանը, անդրադառնալով սեփականության օտարման իրավահարաբերությանը, նշել էր, որ հասարակական և պետական կարիքների բավարարման դրույթները օրենսդրորեն չեն կարգավորվել, իրավական ակտերում ամրագրված դրույթները սահմանադրական մոտեցումներին համահունչ չեն, օրենսդիր և գործադիր իշխանությունների կողմից չեն ստեղծվել անհրաժեշտ ու բավարար նորմատիվային իրավական նախադրյալներ ՀՀ Սահմանադրության պահանջների իրականացման համար:¹¹

«Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի¹² ընդունմամբ փորձ արվեց ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՄԴՌ-630 որոշման հիման վրա սահմանել հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման հիմքը և կարգը, օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման տրման կարգը, բացառիկ՝ գերակա հանրային շահի հասկացությունը և դրա որոշման կարգը:

2009 թ. ՀՀ սահմանադրական դատարանը, N ՄԴՌ-815 որոշմամբ¹³ անդրադառնալով «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին»

¹¹ ՀՀ սահմանադրական դատարանի «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 218 հոդվածի, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 104, 106 եւ 108 հոդվածների, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից 2002 թվականի օգոստոսի 1-ին ընդունված՝ «Երևանի կենտրոն թաղային համայնքի վարչական սահմանում կառուցապատման ծրագրերի իրականացման միջոցառումների մասին» թիվ 1151-Ն որոշման՝ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 31 հոդվածին համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով» ՄԴՌ-630 որոշումը, 18.04.2006 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docid=23985>

¹² «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք:

¹³ ՀՀ սահմանադրական դատարանի «Քաղաքացի Յուրիկ Ավինյանի և այլոց, «Կար-ավտո» ՍՊԸ-ի, քաղաքացիներ Վազգեն Դանիելյանի և Էրնեստ Դանիելյանի դիմումների հիման վրա՝ Ազգային ժողովի կողմից 2006 թվականի նոյեմբերի 27-ին ընդունված՝ «Հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքի 3 հոդվածի 1-ին մասի, 4 հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի, 6, 7 հոդվածների՝ Հայաստանի

ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի, 4-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերի, 6, 7-րդ հոդվածների սահմանադրականությանը, որոշեց, որ հիշյալ հոդվածները համապատասխանում են ՀՀ Սահմանադրությանը 2006 թ. N ՍԴՈ-630 և 2009 թ. N ՍԴՈ-815 որոշումներում արտահայտված իրավական դիրքորոշումների շրջանակներում: Սահմանադրական դատարանը նաև նշեց, որ *Սահմանադրությունը կոնկրետ պայման է առաջադրում. դրանք հասարակության և պետության այն կարիքներն են, որոնք միայն պայմանավորված են բացառիկ՝ գերակա հանրային շահերով*: Դատարանն արձանագրեց, որ 2006 թ. ՍԴՈ-630 որոշմամբ արտահայտված իրավական դիրքորոշումները ոչ ամբողջությամբ են արտահայտվել վիճարկվող օրենքով, մասնավորապես օրենքով չի սահմանվել սեփականության օտարման կարգը՝ որոշակիացնելով *իրավաչափ նպատակի համար սեփականության տարբեր օբյեկտների օտարման առանձնահատկությունները*, ինչպես նաև չեն սահմանվել սեփականության օտարման և համարժեք փոխհատուցման պայմանագրի կարգավորումները: Ըստ ՀՀ սահմանադրական դատարանի՝ օրենքում չի իրացվել Սահմանադրական դատարանի 2006 թ. ապրիլի 18-ի ՍԴՈ-630 որոշման 10-րդ կետի 13-րդ պարբերությունում ամրագրված իրավական դիրքորոշումը, համաձայն որի՝ *Օրենքը միաժամանակ պետք է նախատեսի, որ սեփականատիրոջ և պետության (ի դեմս նրա լիազոր մարմնի) միջև կնքվում է, գերակա հանրային շահով պայմանավորված, հասարակության և պետության կարիքների համար գույքի օտարման և համարժեք փոխհատուցման պայմանագիր, որում պետք է հստակ շարադրված լինեն վերոհիշյալ պահանջներից բխող երկկողմ պարտավորությունները, ինչպես նաև այն պայմանը, որ նման պայմանագրով տրված փոխհատուցումը չի կարող դիտվել որպես հարկվող եկամուտ*:

2015 թ. դեկտեմբերի 5-ի համապետական հանրաքվեի արդյունքում ՀՀ Սահմանադրությունը փոփոխվեց: Նոր խմբագրությամբ, ՀՀ Սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ մասի համաձայն, *հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարումն իրականացվում է օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով՝ միայն նախնական և համարժեք փոխհատուցմամբ*: Այս հոդվածի հետևանքով սեփականության օտարումը «հասարակության և պետության կարիքների համար» ձևակերպման փոխարեն սահմանվել է «հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով», և Օրենքը 2018 թվականի հոկտեմբերի 24-ին անվանափոխվել է:

2023 թ. նոյեմբերի 7-ին Սահմանադրական դատարանը ՍԴՈ-1699 որոշմամբ սահմանել է, որ սեփականատիրոջ համաձայնության բացակայությամբ որպես հանրության գերակա շահ օտարված գույքի դիմաց նախնական և համարժեք փոխհատուցման պահանջների նկատմամբ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված հայցային վաղեմության ժամկետների վերաբերյալ դրույթները չեն տարածվում¹⁴ այդպիսով վերացնելով քաղաքացիների կողմից փոխհատուցման պահանջների ներկայացման ժամկետային սահմանափակումը:

Հանրապետության Սահմանադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով՝ ՍԴՈ-815 որոշումը, 14.07.2009 թ., [arlis.am/DocumentView.aspx?docid=52742](https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=52742)

¹⁴ ՀՀ սահմանադրական դատարանի «Ռուբեն Գրիգորյանի և Գոհար Գալստյանի դիմումի հիման վրա՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 344-րդ հոդվածի՝ Սահմանադրությանը համապատասխանության հարցը որոշելու վերաբերյալ գործով» ՍԴՈ-1699 որոշումը, 07.11.2023 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=185258>

ՕՐԵՆԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՊՐԱԿՏԻԿԱՅԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Ստորև ներկայացված են հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարմանն առնչվող օրենսդրության մի շարք բացերն ու ներկայիս մարտահրավերները:

Հանրության գերակա շահ ճանաչելու չափանիշները և իրավական որոշակիությունը

ՀՀ սահմանադրության 60-րդ հոդվածի 5-րդ մասի, ինչպես նաև «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի համաձայն՝ ա) օտարումը պետք է իրականացվի օրենքով սահմանված բացառիկ դեպքերում և կարգով և բ) օտարվող սեփականության դիմաց պետք է տրվի նախնական և համարժեք փոխհատուցում:

Օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ հանրության գերակա շահի որոշման սկզբունքներն են՝

- ա) հանրության շահը պետք է գերակա լինի օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ շահերից,
- բ) հանրության գերակա շահի արդյունավետ իրագործումը չի կարող ապահովվել առանց տվյալ սեփականության օտարման,
- գ) հանրության գերակա շահից ելնելով՝ սեփականության օտարումը չպետք է չհիմնավորված վնաս պատճառի սեփականատիրոջը,
- դ) հանրության շահը գերակա է ճանաչվում կառավարության որոշմամբ,
- ե) հանրության գերակա շահի առկայության փաստը կարող է վիճարկվել դատական կարգով:

Համաձայն Օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի՝ հանրության գերակա շահը կարող է հետապնդել հետևյալ նպատակները՝

- ա) պետության պաշտպանության, պետության ու հասարակության անվտանգության ապահովումը,
- բ) Հայաստանի Հանրապետության միջազգային պայմանագրերով նախատեսված պարտավորությունների կատարման ապահովումը,
- գ) միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմության և մշակութային արժեքների կամ հուշարձանների, ինչպես նաև բնության հատուկ պահպանվող տարածքների ստեղծման կամ պահպանության ապահովումը,
- դ) շրջակա միջավայրի պահպանության ապահովումը,
- ե) կրթության, առողջության, սպորտի, ինչպես նաև գիտության կամ մշակույթի պարզացման ապահովումը,
- զ) էներգետիկայի, հեռահաղորդակցության, ջրամատակարարման, ջրահեռացման, ջերմամատակարարման, քաղաքաշինական, ընդերքի հետախուզման, ընդերքօգտագործման, տրանսպորտի, հաղորդակցության ուղիների կամ բնակավայրերի ենթակառուցվածքների պարզացման բնագավառում համապետական կամ համայնքային կամ միջհամայնքային կարևոր նշանակություն ունեցող ծրագրերի իրականացման ապահովումը,
- է) անձանց կյանքի, առողջության կամ սեփականության պաշտպանությունը,

ը) արտակարգ իրավիճակների կանխումը, արտակարգ իրավիճակների հնարավոր հետևանքների նվազեցումը, արտակարգ իրավիճակների հետևանքների վերացումը:

Ըստ Օրենքի նույն հոդվածի 3-րդ մասի՝ հանրության շահը չի կարող համարվել գերակա, եթե օտարման նպատակի իրագործումը չի սկսվելու հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ 7 տարվա ընթացքում:¹⁵

Օրենքում, բացի վերոնշյալից, հանրության գերակա շահ ճանաչելու վերաբերյալ որևէ հստակեցում առկա չէ, ինչպես նաև չկան չափանիշներ, որոնց հիման վրա պետք է որոշվի հանրության գերակա շահը: Վերոնշյալ սկզբունքները, նպատակներն ու պայմանները խիստ ընդհանրական են, անորոշ և պրակտիկայում կառավարությանը տալիս են լայն հայեցողություն՝ որոշելու հանրության շահի նպատակը:

ՀՀ կառավարության՝ սեփականության օտարման հիմք հանդիսացող որոշումների զգալի մասում տարածքների նկատմամբ հանրության գերակա շահ է ճանաչվել Օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասի գ) կետով, մասնավորապես քաղաքաշինական և ընդերքօգտագործման նպատակներով: Թեև ՀՀ կառավարության որոշումներում ներկայացված են եղել տարբեր հիմնավորումներ, ինչպիսիք են, օրինակ, հին և խարխուլ շինությունները վերացնելու ու ներդաշնակ կառուցապատում ապահովելու կամ տարածքի տնտեսական զարգացումը խթանելու նպատակները, իրականում երբևէ ջանք չի գործադրվել գնահատելու և իրապես հիմնավորելու գերակա հանրային շահը: Որպես գործոն չեն գնահատվել օտարվող հողի կամ անշարժ գույքի պատմական կամ մշակութային նշանակությունը, սեփականատիրոջը պատճառվելիք վնասի չափը, ունեզրկվող սեփականատերերի և նրանց ընտանիքների հետագա կեցությանն առնչվող ֆայլերը: Երբևէ համապարփակ չի իրականացվել օգուտների ու վնասների (այդ թվում՝ բնապահպանական և սոցիալական) վերլուծություն: Որպես հիմնական առավելություն մշտապես գերիշխել է մասնավոր ներդրումների խթանումը: Արդյունքում, ժառանգաբար իրենց պատկանող, իրենց ինքնության կարևոր մաս հանդիսացող և/կամ ապրուստի միակ միջոց ծառայող անշարժ գույքը սեփականատերերից խլվել է և պետության հովանավորությամբ փոխանցվել մեկ այլ սեփականատիրոջ մասնավոր բիզնես շահի հետապնդելու նպատակով: Ավելին, գերակա հանրային շահի անվան տակ ոչնչացվել են Երևանի կենտրոնում գտնվող բազմաթիվ պատմաճարտարապետական հուշարձաններ:

Պետք է նկատել, որ այս քաղաքաշինության և ընդերքօգտագործման նպատակներն Օրենքով սահմանված ցանկում առավել խնդրահարույց են, քանի որ դրանք ռազմավարական, հանրային, գերակա անհրաժեշտություն ինքնին չեն ենթադրում: Ավելին, ՀՀ կառավարության որոշումների հիմնական շահառուները մասնավոր ընկերություններն են, ուստիև օտարման հիմքում հանրության գերակա շահի հիշատակումը խիստ վիճելի է: Ընդ որում, Օրենքը չի երաշխավորում առաջարկվող ծրագրերի որևէ կապ համապատասխան տարածքային զարգացման ծրագրերի, քաղաքաշինական հիմնադրույթային փաստաթղթերի հետ: Միևնույն ժամանակ, Օրենքում ամրագրված սպառիչ ցանկում բացակայում են այնպիսի ռազմավարական նպատակներ, ինչպիսիք են, օրինակ,

¹⁵ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք:

ռազմարդյունաբերությունը կամ տիեզերական հետազոտությունները, որոնց հանրության գերակա շահ լինելը առավել հիմնավորված է:

Հանրության գերակա շահ ճանաչելու իրավաչափությունը կասկածի տակ է դնում նաև այն հանգամանքը, որ Օրենքով նախատեսված՝ 7 տարվա ընթացքում ծրագիրն իրագործելու պահանջը հաճախ չի կատարվում:

ՀՀ սահմանադրական դատարանը ՍԴՈ-815 որոշմամբ¹⁶ ուղղակի հղում է կատարել իր նախկին՝ ՍԴՈ-630 որոշման մեջ տրված սահմանումներին ու բացառիկ գերակա հանրային շահի վերաբերյալ ընդհանուր չափանիշներին, որոնք առկա են միջազգային պրակտիկայում, սակայն անտեսել է այդ ժամանակ արդեն իսկ ընդունված մասնագիտացված Օրենքի բացերը որոշակիության ու հստակության առումով: Ընդ որում, նախկին ՍԴՈ-630 որոշման մեջ դատարանը հասարակության և պետության կարիքների համար սեփականության օտարման մասին օրենքի ընդունման անհրաժեշտությունը մատնանշելուց ընդգծել էր, որ նման օրենքը պետք է համապատասխանի նաև ՄԻԵԴ մի շարք վճիռներում արտահայտված այն իրավական դիրքորոշմանը, համաձայն որի՝ որևէ իրավական նորմ չի կարող համարվել «օրենք», եթե այն չի համապատասխանում իրավական որոշակիության (*res judicata*) սկզբունքին, այսինքն՝ ձևակերպված չէ բավարար աստիճանի հստակությամբ, որը թույլ տա քաղաքացուն դրա հետ համատեղելու իր վարքագիծը:¹⁷ Ըստ ՄԻԵԴ-ի՝ «*օրենքով սահմանված պայմաններով՝ արտահայտությունն առաջին հերթին պահանջում է պատշաճ մակարդակի մատչելի և բավարար հստակ ներպետական իրավական նորմերի առկայություն և դրանց համապատասխանություն*»:¹⁸ Ակնհայտորեն, Օրենքի 4-րդ հոդվածը նման հստակություն չի պարունակում և պատճառ է դառնում խնդրահարույց որոշումների: Արդյունքում խախտվում են ՀՀ քաղաքացիների գույքային իրավունքները՝ հանգեցնելով պետության դեմ միջազգային դատական մարմիններին ներկայացվող դիմումների ու պետական բյուջեից կատարվող հետագա փոխհատուցումների աճին:

Առաջարկություն

- Օրենքում հստակեցնել «հանրության գերակա շահ» հասկացությունը և սահմանել հիմնավոր չափանիշներ հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման համար:
- Մշակել մեթոդ և ուղեցույց/իրահանվելու թե՛ «հանրության գերակա շահ» ճանաչելու չափանիշների գնահատման, և թե՛ ընթացակարգի կիրառման պրակտիկան միատեսակ և սահուն դարձնելու նպատակով:
- Օրենքով հանրության գերակա շահ ճանաչվող նպատակների հիմքում ամրագրել տարածքային զարգացման (այդ թվում՝ քաղաքաշինական) ծրագրային/ռազմավարական փաստաթղթերին համապատասխանությունը, որն իր հերթին կենթադրի կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների սոցիալ-բնապահական գնահատման և փորձաքննությունների գործընթաց՝ այդպիսով աջակցելով հանրության գերակա շահի հիմնավորմանը:
- Սեփականության օտարմանն ու ձեռքբերմանն առնչվող իրավական ակտերն ընդունել որոշումների կայացման վերջին փուլում, երբ կատարվել են բոլոր գնահատումներն ու

¹⁶ ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՍԴՈ-815 որոշումը:

¹⁷ ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՍԴՈ- 630 որոշումը:

¹⁸ ՄԻԵԴ, «Միևնաշարի և Սեմերջանի ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 27651/05, կետ 67, 23.06.2009 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/9082554097aa3d4a3f914c9d62efd974.pdf>

փորձաքննությունները, առկա են պատշաճ հիմնավորումները և հնարավոր ազդեցությունների մեղմացման պլանները:

Կառավարության լիազորությունները և պատասխանատվությունը

Ըստ Օրենքի 6-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ եթե ձեռքբերողը պետությունը չէ, ապա կառավարությունը սեփականությունն օտարելու կամ օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրության դիմումը կարող է ստանալ ձեռքբերողից համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի միջոցով: Նույն հոդվածի 4-րդ մասի համաձայն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունն օտարելու վերաբերյալ դիմումում պետք է նշվեն, ի թիվս այլոց,

- ա) սեփականության օտարման հանրության գերակա շահի հիմնավորումը,*
- բ) օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցման, սեփականության օտարման ընթացակարգի ապահովման համար և սեփականության օտարման հետևանքով առաջացող այլ ծախսերի, ինչպես նաև սեփականության օտարումից հետո դրա հանրության գերակա շահերի համար նախատեսված գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների աղբյուրների կամ երաշխիքների վերաբերյալ տեղեկություններ,*
- գ) ձեռքբերողի հայեցողությամբ այլ անհրաժեշտ նյութեր, փաստաթղթեր:*

Օրենքից բխում է, որ Հայաստանում հանրության գերակա շահը և, ենթադրաբար, նաև օտարման ենթակա տարածքը, կարող են որոշվել մասնավոր որևէ ձեռքբերողի կողմից և նրա ներկայացրած դիմումի հիմնավորումներով: Ընդ որում, նույնիսկ համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի կարծիքը/եզրակացությունը՝ որպես պարտադիր պայման, նշված չէ:

ՍԴՌ-630 որոշումը նախատեսել է պայմանագրի կնքում՝ որպես պետության կողմից մասնավոր սեփականության օտարման ու փոխհատուցման երաշխիք: Ըստ Օրենքի՝ կնքվում է երկու առանձին պայմանագիր, մեկը՝ պետության ու ձեռքբերողի միջև, մյուսը՝ ձեռքբերողի ու օտարվող գույքի սեփականատիրոջ միջև: Սեփականության օտարման գործընթացների, փոխհատուցման չափի, պայմանավորվածությունների խախտման առումով պետությունը որևէ պատասխանատվություն չի ստանձնում իր քաղաքացիների առջև, իսկ վերջիններս հարկադրված են կանգ ընդունել ձեռքբերողի պայմանները, կանգ դիմել դատարան: Դատական կարգով վիճարկումը երկարատև գործընթաց է, հաճախ տևում է տարիներ և ենթադրում է լրացուցիչ դատական ծախսեր, այդ թվում՝ փաստաբանական ծառայությունների համար, ինչն անհամաչափ բեռ է առաջացնում ունեզրկված և հաճախ համապատասխան ֆինանսական հնարավորություններ չունեցող քաղաքացիների համար:

Օրենքի 6-րդ հոդվածի 5-րդ մասն ամրագրում է, որ սեփականությունն օտարելու գործընթացում առաջացած ծախսերը պետք է կատարվեն ձեռքբերողի հաշվին: Օրենքի 10-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ ձեռքբերողն իրավունք ունի պայմանագիրը կնքելու նպատակով բանակցություններ վարել օտարվող սեփականության սեփականատիրոջ և օտարվող սեփականության նկատմամբ գույքային իրավունքներ ունեցողների հետ: Օրենքի 16-րդ հոդվածով նշված է, որ ձեռքբերողը պարտավոր է հատուցել սահմանված ժամկետում ձեռքբերողի կողմից օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունք ունեցողին օտարման պայմանագրի նախագիծը չուղարկելու, սահմանված ժամկետում

փոխհատուցման գումարը չվճարելու, սահմանված ժամկետում սեփականության օտարման հայցով դատարան չդիմելու, սահմանված ժամկետում դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը դեպոզիտ հաշվին չփոխանցելու հետևանքով պատճառված վնասների համար: Այս առումով պետության պատասխանատվությունը սուբսիդիար է: Պետությունը ձեռքբերողի ու օտարման ենթակա գույքի սեփականատիրոջ միջև կնքվող պայմանագրի կողմ չի հանդիսանում և չի երաշխավորում անարդար ու ոչ համարժեք փոխհատուցման դեպքերի կանխումը:

Պրակտիկայում բանակցությունների արդյունքում առավել հաճախ ոչ հավասար և ոչ նպաստավոր պայմաններ են ստեղծվում սեփականատերերի համար: Այսպես՝ Ֆիրդուսի թաղամասում ձեռքբերողների ներկայացուցիչները, այցելելով սեփականատերերին, փորձել են բանակցել տարբեր փոխհատուցման չափեր՝ «ըստ կարիքների» կամ «ըստ խոցելիության աստիճանի»:¹⁹ Առավել հաճախ սեփականատերերը անհամաձայնություն են ունենում օտարվող սեփականության դիմաց որպես փոխհատուցում առաջարկվող գումարների, առհասարակ իրենց տարածքը/գույքը հանրության գերակա շահ ճանաչելու և սեփականությունը օտարելու վերաբերյալ որոշումների հետ, ինչպես նաև հաշտ չեն տվյալ տարածքում գույքի ձեռքբերման նախապատվության իրավունք չունենալու փաստի հետ:

Խնդիրների ակունքում հիմնականում պետությունն է և նրա անպատասխանատվությունը, որը չունենալով պայմանագրային պարտականություններ սեփականատերերի առջև, նրանց փաստորեն թողնում է միայնակ՝ ձեռքբերողների քմահաճույքին: Օտարման գործընթացներում պետության դերակատարման առումով օրինակելի է Էստոնիայի²⁰ փորձը:

Էստոնիայի «Օտարման մասին» օրենքը սեփականության արժեքի և փոխհատուցման բանակցությունների իրականացումը վերապահում է կենտրոնական իշխանության կամ տեղական ինքնակառավարման իրավասու մարմիններին՝ դրանով իսկ որոշ չափով երաշխավորելով սեփականատերերի իրավունքների պաշտպանությունը:

Առաջարկություն

- Օրենքով ամրագրել պահանջ, որ հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարումը կարող է կատարվել բացառությամբ ի օգուտ պետության/համայնքի:
- Նախատեսել, որ գույքը հանրության գերակա շահի նպատակով օտարելիս գույքը տնօրինողների հետ բանակցում և պայմանագիր է կնքում միայն պետությունը կամ համայնքը, որոնք և համապատասխանաբար հանդես են գալիս որպես նրանց իրավունքների ապահովման առաջնային երաշխավոր:

¹⁹ ԹԻՅԿ, Երևանի քաղաքապետարանի թափանցիկության և հաշվետվողականության գնահատում, Երևան 2023, <https://transparency.am/hy/publication/345>, էջ 150, (դիտված՝ 12.10.2024 թ.):

²⁰ Estonia's Immovables Expropriation Act, 22.02.1995, <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/525012017001/consolide>

Օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցումը

Ըստ Օրենքի 11-րդ հոդվածի՝ *օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատիրոջը վճարվում է համարժեք փոխհատուցում: Հայաստանի Հանրապետությունում համարժեք է համարվում օտարվող գույքի շուկայական արժեքից տասնհինգ տոկոս ավելի գումարը:*

Գերակա հանրային շահի նպատակով սեփականության օտարման դիմաց փոխհատուցմանն առնչվող վեճերը վկայում են, որ հաշվարկման գործող բանաձևը հաճախ նպաստավոր պայմաններ չի ստեղծում սեփականատերերի համար:

Օրենքի 11-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի կամ անշարժ գույքի նկատմամբ գույքային իրավունքների շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով: Ըստ այս օրենքի 9-րդ հոդվածի՝ անշարժ գույքի գնահատման գործունեությունը ազատականացված է, կազմակերպվում և իրականացվում է իրավաբանական անձանց և անհատ ձեռնարկատեր համարվող ֆիզիկական անձանց կողմից՝ անշարժ գույքի գնահատման պատվերի հիման վրա՝ գնահատողի միջոցով: Անշարժ գույքի գնահատման պատվերի իրավական հիմք է անշարժ գույքի գնահատման սուբյեկտների միջև օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կնքված պայմանագիրը:²¹

Պրակտիկայում գույքի շուկայական արժեքի գնահատումն իրականացվել և իրականացվում է սահմանափակ թվով անհատների/ կազմակերպությունների կողմից, երբեմն նույնիսկ մեկի, որը փաստացի ձեռք է բերում մենաշնորհի և հայեցողություն՝ կամայական արժեքով գնահատելու օտարվող գույքը: Մյուս լիցենզավորված անհատները/կազմակերպությունները հաճախ խուսափում և հրաժարվում են օտարման ենթակա տարածքներում անշարժ գույքի գնահատման իրականացումից և շուկայական արժեք տրամադրելուց: Այսպիսով՝ օտարվող գույքի սեփականատերերը զրկվում են իրենց գույքի վերաբերյալ այլընտրանքային գնահատում կամ լրացուցիչ փորձաքննություն իրականացնելու հնարավորությունից և ստիպված են լինում կամ համաձայնվել գնահատվող արժեքին ու փոխհատուցվող գումարին, կամ բողոքարկել այն՝ առանց արդարադատության հեռանկարի՝ երբեմն զրկվելով ձեռնարկողի կողմից առաջարկվող ֆինանսական խրախուսման գումարներից:

Այսպես՝ Հյուսիսային և Գլխավոր պողոտաների գույքը գնահատվել է «Արթին Էնթերփրայս» ՍՊԸ կողմից, Ֆիրդուսի թաղամասի գույքը գնահատվել է «Վի Էմ Ար Փի» ՍՊԸ կողմից: Երկու ընկերություններն էլ գույքը գնահատել են հնարավորինս ցածր, իսկ բնակիչների փորձը դիմելու այլ գնահատող կազմակերպությունների, որպես կանոն, ձախողվել է, քանի որ նրանք, իմանալով տարածքի մասին, միանգամից հրաժարվել են իրականացնելու գնահատումը՝ հիմնավորելով, որ կարող է զրկվեն իրենց լիցենզիայից:²² Նման փաստն ուղղակիորեն ահազանգում է հնարավոր կոռուպցիոն գործարքների և/կամ քաղաքական հովանավորչության մասին:

ՄԻԵԴ-ը 2008-2023 թվականներին Հայաստանի Հանրապետության դեմ կայացրել է խախտում արձանագրող 22 վճիռ: Սույն գործերով դիմումատուների կողմից որպես արդարացի փոխհատուցում պահանջվել է ընդամենը 18,6 մլն եվրո, որից դատարանը

²¹ «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք, 04.10.2005 թ.,

<https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docID=75235>

²² ԹԻՀԿ, Երևանի քաղաքապետարանի թափանցիկության և հաշվետվողականության գնահատում, էջ 165:

բավարարել է դիմումատուներին 2,5 մլն եվրո փոխհատուցելու պահանջը: Վճիռների մեծամասնությունը և, հետևաբար, պետական բյուջեից տրամադրված փոխհատուցումները վերաբերել են հասարակության և պետության կարիքների համար երևան բաղաժեք կենտրոնում և Թեղուտի պղինձ-մոլիբդենային հանքավայրի տարածքում գտնվող սեփականության օտարումներին: Ներկայում ևս երկու դիմում դիտարկվում է ՄԻԵԴ-ի կողմից և կոմունիկացվել է Հայաստանի կառավարությանը:²³

ՄԻԵԴ-ի մի շարք վճիռներով արձանագրվել է, որ դիմումատուներին տրամադրված փոխհատուցումը, որը ներառել է շուկայական արժեքից 15 տոկոս ավելի գումար, համաչափ չի եղել, քանի որ հաշվի չեն առնվել այն վնասները, որոնք կապված են եղել, ի թիվս այլոց, այդ սեփականության՝ որպես ապրուստի միջոց հանդիսանալու հետ: Այսպես, Շնող և Թեղուտ գյուղերում բնակիչների գյուղատնտեսական հողերը հասարակության և պետության կարիքների համար օտարվել են հանքարդյունաբերության նպատակներով, մինչդեռ օտարվող սեփականությունը հանդիսացել է գյուղացիների եկամտի միակ աղբյուրը:²⁴ ՄԻԵԴ-ը նաև արձանագրել է, որ կարող են լինել այնպիսի իրավիճակներ, երբ տվյալ անշարժ գույքի շուկայական գինն արտահայտող փոխհատուցումը՝ նույնիսկ օրենքով սահմանված լրացուցիչ տոկոսի ավելացմամբ, չհամարվի բավարար գույքից զրկելու դիմաց: Նման իրավիճակ կարող է առաջանալ մասնավորապես այն դեպքում, երբ անձը զրկվում է իր եկամտի հիմնական, եթե ոչ միակ աղբյուրից, և առաջարկվող փոխհատուցումը չի համապատասխանում այդ կորստին:²⁵

Հաշվի առնելով հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման գործերով երկար տարիներ շարունակվող դատական վեճերը և այդ հարցերին վերաբերող ՄԻԵԴ վճիռները՝ ՀՀ սահմանադրական դատարանը 2023 թ. նոյեմբերի 7-ի ՍԴՈ-1699 որոշմամբ հաստատել է, որ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով (հասարակության և պետության կարիքների համար) սեփականության օտարման դիմաց նախնական և համարժեք փոխհատուցում վճարելու պահանջի նկատմամբ հայցային վաղեմության կիրառումը հանգեցնում է փոխհատուցում ստանալու իրավունքի իրականացման անհնարինության: Սահմանադրական դատարանը նաև ընդգծել է ՄԻԵԴ կողմից ընդունված վճիռների մեջ վերհանված հանրության գերակա շահի վերաբերյալ օրենսդրական կարգավորումների բացերը և անհստակությունը, այդ թվում արդար և համաչափ փոխհատուցման և իրավունքների պաշտպանության տեսանկյունից:

²³ Կարապետյան Մ., Հանրային գերակա շահ. թերի կարգավորումներ, ՄԻԵԴ-ով քաղաքացիներին փոխհատուցված 2,5 միլիոն եվրո:

²⁴ ՄԻԵԴ, «Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 71306/11, 11.10.2018 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/d789f270dd7af1a53c651a0439b45ccd.pdf>, «Ռամազյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 54769/10, 14.02.2019 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/52d89d2d5e36646ba1e0faf01b704d5d.pdf>, «Լևոն. Ալիխանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4168/10, 14.03.2019 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/fc37eee5d9d5ec5e94b77060e2aeb377.pdf>, «Փարսադանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 5444/10, 14.02.2019 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/d079da8d36259c5fc7a7cb8687434a52.pdf>, «Վարդանյանը և Հախվերդյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4178/10, 14.02.2019 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/6257e3f5c6f82ada7d432861a2577fb0.pdf>, «Մաշինյանը և Ռամազյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 65124/09, 14.02.2019 թ., <https://shorturl.at/nKSvg>, «Մեր Ալիխանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4413/10, 14.02.2019 թ., <https://rilm.am/wp-content/uploads/2022/08/46de05f99eb58f3e5674f5eaf084ddd9.pdf>, «Ալիխանյանը և Մեխիսեթյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4168/10, 14.03.2019 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=129368>

²⁵ ՄԻԵԴ, «Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ:

Եվրոպական մի շարք երկրների սեփականության օտարմանը վերաբերող ներպետական օրենսդրություններում օտարման դեպքում սեփականատերերի փոխհատուցումն իր մեջ ներառում է նաև օտարման արդյունքում պատճառված այլ վնասները: Ստորև ներկայացված է Գերմանիայի,²⁶ Ֆինլանդիայի,²⁷ Էստոնիայի²⁸ և Շվեդիայի²⁹ փորձը:

Գերմանիայի Ֆեդերատիվ Հանրապետությունում փոխհատուցումը նախատեսված է այնպիսի չափով, որ հնարավորություն ընձեռի սեփականատիրոջը ձեռք բերել նույնպիսի տեսակի և որակի գույք, ինչպես նաև ներառի սեփականատիրոջ բոլոր հավելյալ ծախսերը, որոնք նա կատարել է միանման այլ գույք ձեռք բերելիս:

Ֆինլանդիայի «Սեփականության օտարման» մասին օրենքով նախատեսված է, որ օտարվող սեփականության դիմաց սեփականատերերին պետք է փոխհատուցվի բիզնեսի եկամտի կորուստը, տեղափոխման ծախսերը:

Էստոնիայում անշարժ գույքի օտարման համար վճարը պետք է ծածկի անշարժ գույքի, գույքի հետ օտարված պատկանելիքների և մասերի արժեքը, ինչպես նաև սեփականատիրոջը օտարման արդյունքում պատճառված վնասները:

Շվեդիայի «Օտարման մասին» օրենքը նախատեսում է որպես փոխհատուցում սեփականության շուկայական արժեքին գումարած 25 տոկոս, ինչպես նաև սեփականատիրոջը պատճառած բոլոր վնասները:

²⁶ Winrich Voss, Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany, 2010, http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf, (դիտված՝ 10.10.2024 թ.):

²⁷ Katri Nuuja and Kauko Viitanen, Finnish Legislation on Land-Use Restrictions and Compensation, Washington University Global Studies Law Review, 049 (2007), https://openscholarship.wustl.edu/law_globalstudies/vol6/iss1/4, (դիտված՝ 10.10.2024 թ.):

²⁸ Estonia's Immovables Expropriation Act.

²⁹ Thomas Kalbro, Compensation Rights for Reduction in Property Values Due to Planning Decisions in Sweden, Washington University Global Studies Law Review, 027 (2007), https://openscholarship.wustl.edu/law_globalstudies/vol6/iss1/3, (դիտված՝ 10.10.2024 թ.):

Օրինակելի է համարվում սեփականության օտարման դիմաց Ասիական զարգացման բանկի փորձը,³⁰ որի մի շարք սկզբունքներ և մեթոդներ հաջողությամբ կիրառվել են նաև Հայաստանում:

Ասիական զարգացման բանկը վարում է շրջակա միջավայրի պահպանությանը, հարկադիր տարաբնակեցման կանխմանը և բնիկ ժողովուրդների պաշտպանությանը միտված քաղաքականություն: Մասնավորապես հարկադիր տարաբնակեցման կանխման քաղաքականության խնդիրն է, հնարավորության դեպքում, խուսափել կամքին հակառակ տեղահանումից և նվազագույնի հասցնել դա՝ նախատեսելով այլընտրանքային նախագծեր, ինչպես նաև բարելավել կամ առնվազն վերականգնել բոլոր տեղահանված անձանց կենսագործունեությունը՝ հասցնելով այն օտարմանը նախորդող վիճակին և բարելավել տեղահանված աղքատների և այլ խոցելի խմբերի կյանքի որակը:

Բանկն իր ծրագրերի շրջանակներում օտարման ենթակա անշարժ գույքի առկայության պարագայում հերթականությամբ կիրառում է հետևյալ քայլերը՝ 1. նախնական ծանուցում, 2. ծրագրի պաշտոնապես հայտարարում, 3. հանրային բանակցություն և խորհրդակցում, 4. վեճերի լուծում, 5. փոխհատուցման վճարում, 6. կառավարության կողմից հողամասի ձեռքբերում:

Բանկը փոխհատուցման համար օգտագործում է «փոխարինման արժեք» (replacement cost) հասկացությունը, որը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով.

Փոխարինման արժեք

=

**շուկայական արժեք + լրավճար + գործառնական ծախս +
+ տոկոսադրույք + ուղղակի վնասներ**

որտեղ՝

- շուկայական արժեքը ներառում է հողամասը, շինությունները, ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող գույքը, բերքը, ծառերը,
- լրավճարը փոխհատուցումն է հարկադրաբար գույքը վերցնելու դիմաց,
- գործառնական ծախսերը ներառում են վարչարարությանն առնչվող ծախսերը,
- տոկոսադրույքը հաշվի է առնում, որ փոխհատուցման չափի գնահատման և փաստացի վճարման տարբեր ժամկետների պարագայում հնարավոր են էական փոփոխություններ,
- ուղղակի վնասները ներառում են օտարվող հողամասի սեփականատիրոջ այլ հողամասերից առանձնացման վնասները, գույքը օտարելու ընթացքում կրած ֆիզիկական վնասվածքները կամ գույքի վնասումը, օտարվող գույքից ստացվելիք օգուտների կորուստը օտարման մասին տեղեկությունն իմանալուց հետո:

³⁰ Asian Development Bank, Safeguard Policy Statement, June 2009, <https://www.adb.org/sites/default/files/institutional-document/32056/safeguard-policy-statement-june2009.pdf>, (դիտված՝ 10.10.2024 թ.), և Compensation and Valuation in Resettlement: Cambodia, People's Republic of China, and India, Rural Development Institute, Asian Development Bank, November 2007, http://www.landesa.org/wp-content/uploads/2011/01/ADB-RDI_Report_on_Land_Taking_Law_and_Practice_in_China_India_Cambodia.pdf, (դիտված՝ 10.10.2024 թ.):

2021 թվականին ՀՀ վարչապետի աշխատակազմի կողմից e-draft.am հարթակում հրապարակվել էր «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագիծը, որով առաջարկվում էր ներկայիս փոխհատուցման չափից բացի ներառել նաև այլ վնասները:³¹ Այնուամենայնիվ, օրինագիծը ընթացք չի ստացել:

Հայաստանում անշարժ գույքի նկատմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչման ու սեփականության օտարման գործընթացներում առհասարակ չի դիտարկվում առկա սեփականատերերի՝ որպես ձեռքբերող հանդես գալու հավանականությունը և, այդ առումով, ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը: Օրենքի 16-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ եթե օտարված սեփականությունը ձեռքբերողի կողմից չի օգտագործվում, կամ այն անհնար կամ աննպատակահարմար է օգտագործել հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության որոշմամբ սահմանած հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով, և եթե կառավարությունն իր որոշմամբ տվյալ սեփականության օգտագործման համար չի սահմանում հանրության այլ գերակա շահ, ապա օտարված սեփականությունը դրա նախկին սեփականատիրոջ պահանջով օտարվում է նրան: Այսինքն, նախկին սեփականատերը գույքը հետ կարող է ստանալ միայն բացառիկ դեպքում սխալ որոշումների արդյունքում կրած մեծ վնասների գնով:

Առաջարկություն

- Հանրության գերակա շահի ճանաչման հիմքով սեփականության օտարման վերաբերյալ որոշմանը կից կազմել սեփականության օտարման և տարաբնակեցման ծրագիր՝ մեղմելու հնարավոր բացասական սոցիալական հետևանքները, կանխելու կամքին հակառակ տեղահանումը և երաշխավորելու տեղահանվող անձանց կենսապայմանների բարելավումը:
- Օտարվող գույքի սեփականատերերի և գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց համար նախատեսել սեփականության/օգտագործման ձևը փոխարինելու, օտարված գույքը նախապատվության իրավունքով ձեռքբերելու, տնօրինելու հնարավորություն:
- «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսել օտարման ենթակա անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ստացում առնվազն երեք անկախ աղբյուրից՝ հնարավորինս կանխելու անշարժ գույքի գնահատման փաստացի մենաշնորհը և քաղաքական հովանավորչությունը:
- Օրենքով նախատեսել, որ փոխհատուցումն իր մեջ ներառի ոչ միայն օտարվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, այլև սեփականությունը հարկադիր վերցնելու դիմաց որոշակի լրավճար (օրինակ՝ 25 տոկոսը) և օտարման հետ կապված այլ վնասները (գործառնական, այլ), որոնք կհաշվարկվեն ՀՀ կառավարության կողմից հաստատված կարգով:

³¹ «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի նախագիծը, <https://www.e-draft.am/projects/3460/about>

Ձեռքբերողներին և ներգրավված այլ անձանց նկատմամբ ներկայացվող պահանջները

Օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունը կարող է օտարվել հոգուտ պետության, համայնքի կամ կազմակերպության, որոնք Օրենքի իմաստով դառնում են ձեռքբերող: Ըստ տվյալ հոդվածի 3-րդ մասի՝ եթե ձեռքբերողը պետությունը չէ, ապա նա, այսինքն՝ կազմակերպությունը, սեփականությունն օտարելու կամ օտարման ենթակա սեփականության նախնական ուսումնասիրության դիմում կառավարությանը կարող է ներկայացնել համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի միջոցով: Փաստորեն, հանրության գերակա շահի նպատակով օտարումը իրականացվում է կազմակերպությունների դիմումի հիման վրա, առանց մրցույթի, ինչը բնականաբար ենթադրում է նախնական պայմանավորվածություններ և լի է կոռուպցիոն ռիսկերով:

Պետությունը առհասարակ չի հետևում և չի աջակցում գույքի օտարման և սեփականատերերի տեղահանման ընթացքին՝ արդյունքում թողնելով ունեզրկված ու խոցելի վիճակում հայտնված իր քաղաքացիներին ձեռքբերողների քմահաճույքին, որոնք փաստացի գործում են որևէ հսկողության բացակայության ու անպատժելիության պայմաններում: Ավելին, Օրենքը չի բացառում սեփականության կրկնակի օտարումը միևնույն ձեռքբերողին կամ միևնույն անձի ղեկավարությամբ մեկ այլ կազմակերպության, նույնիսկ եթե նրանք խախտել են Օրենքի պահանջները կամ հենց ՀՀ կառավարության առջև ստանձնած նախկին պարտավորությունները, կամ այլ օբյեկտիվ հանգամանքներով պայմանավորված կասկածի տակ է դրվել նրանց վարկանիշը, օրինակ՝ խախտել են նախկին նախագծերի իրականացման պայմանավորված ժամկետները, կամ նրանց նկատմամբ հարուցվել է վարչական վարույթ կամ քրեական հետապնդում, կամ առկա են բողոքներ նրանց նախագծերի շահառուներից և այլն:

Ձեռքբերողներին տրվող լայն իրավասությունների պարագայում Օրենքով նրանց ներկայացվող պահանջները խիստ սահմանափակ են: Օրենքի 6-րդ հոդվածի 4-րդ մասի բ) կետով ձեռքբերողից ընդամենն ակնկալվում է ապահովել *անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների աղբյուրներ կամ երաշխիքներ*՝ այդ մասին տրամադրելով տեղեկատվություն, իսկ 5-րդ մասը ներառում է պահանջ, որ *հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականությունն օտարելու գործընթացի ընթացքում առաջացած ծախսերը կատարվում են ձեռքբերողի հաշվին*: Ըստ Օրենքի 4-րդ հոդվածի 3-րդ մասի՝ ակնկալվում է, որ օտարման նպատակի իրագործումը սկսվի *հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին կառավարության համապատասխան որոշումն ուժի մեջ մտնելուց հետո՝ 7 տարվա ընթացքում*:

Գործնականում ՀՀ կառավարությունը չի ստուգում և չի ապահովում նույնիսկ նշված սահմանափակ պահանջների կատարումը, այլ հաճախ անթաքույց հովանավորում է որոշ արտոնյալների՝ անկախ նրանց գործունեության օրինականությունից: Կան դեպքեր, երբ ՀՀ կառավարությունը շարունակաբար ճանաչել է տվյալ տարածքը՝ որպես հանրության գերակա շահ, և տրամադրել միևնույն՝ պարտավորությունները խախտող ձեռքբերողին, ինչն ակնհայտ է դարձնում կոռուպցիոն գործարքները:

Օրենքը չի նախատեսում ձեռքբերողների բարեվարքության, նախկին գործունեության ստուգում: Այս պայմաններում բնական է, որ շատ են հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման հետ կապված բացասական դրվագները, որոնք ներառում են

հովանավորչություն, խարդախություններ, ստվերային գործարքներ, մրցակցային դաշտի խաթարում, ընկերության վճարունակության ռիսկեր, սնանկացում, վարչական ու դատական բաշխումներ, մարդու իրավունքների կոպիտ խախտումներ:

ՀՀ կառավարությունը քաղաքացիական հանրության ներկայացուցիչներին երբևէ չի տրամադրում ձեռքբերողների կողմից ներկայացվող ֆինանսական երաշխիքների ապահովման վերաբերյալ տեղեկություն՝ հիմնավորելով դա «առևտրային գաղտնիք» և «բանկային գաղտնիք» լինելու հանգամանքով: Նաև քրեական հետապնդում չի իրականացվում պետական մարմինների նկատմամբ հովանավորչության և/կամ օրենքով սահմանված լիազորությունները չկատարելու համար:³²

Օրենքի 16-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված են լրացուցիչ պայմաններ, որոնք սակայն առավել վերաբերելի են ձեռքբերողների ընթացիկ գործունեությանը, որոնց չկատարելու արդյունքում հնարավոր են գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին որոշման անվավեր ճանաչելու ռիսկեր: Դրանք ներառում են սահմանված ժամկետում ձեռքբերողի կողմից օտարվող սեփականության սեփականատիրոջը և գույքային իրավունք ունեցողին օտարման պայմանագրի նախագիծը չուղարկելը, սահմանված ժամկետում փոխհատուցման գումարը չվճարելը, սահմանված ժամկետում սեփականության օտարման հայցով դատարան չդիմելը, սահմանված ժամկետում դատարանի կողմից սահմանված փոխհատուցման լրացուցիչ գումարը դեպոզիտ հաշվին չփոխանցելը:

Վերջին ժամանակահատվածում ապօրինությունների խտացում է Ֆիրդուսի թաղամասի կառուցապատումը: Այսպես՝ ՀՀ կառավարությունը 25.01.2007 թ. N 108-Ն և 2008 թ. նոյեմբերի 20-ի N 1405-Ն որոշումներով Ֆիրդուսի թաղամասի նկատմամբ ճանաչել է գերակա հանրային շահ:³³ Ձեռքբերողը՝ «Սիթի Սենթր Դիվելոպմենթ» ՓԲԸ-ն, որի գործադիր մարմնի ղեկավարը հանդիսացել է Էդուարդ Մելիքյանը, որպես կառուցապատող ներգրավել է փոխկապակցված «Գլենդեյլ Հիլզ» ընկերությանը, որի բաժնետերերի ցանկում գրանցված է եղել նույն անձը: Յոթ տարվա ընթացքում կառուցապատում չի իրականացվել: Միևնույն ժամանակ այդ ընթացքում եղել են բողոքներ՝ խարդախության եղանակով փոխհատուցման ձևի և մեխանիզմների պարբերաբար և անհիմն փոփոխությունների վերաբերյալ, որոնք, սակայն, որևէ հետևանք չեն ունեցել: 2014 թվականին Ֆիրդուսի թաղամասի կառուցապատման ծրագիրն իրականացնելու նպատակով ՀՀ կառավարությունը «Գլենդեյլ Հիլզ» ընկերությանը աջակցություն է ցուցաբերել՝ ներգրավելու արտաքին վարկային ռեսուրսներ՝ այդպիսով փաստացի ստանձնելով տվյալ ընկերության ֆինանսական «երաշխավորի» դերը: ՀՀ կառավարության 22.03.2018 թ. N 332-Ն որոշմամբ Ֆիրդուսի թաղամասի հողամասերը (լոտեր) հատկացվել են 17 իրավաբանական անձի,³⁴ որոնց մեծ մասի հիմնադիրը «Դիանար» ՓԲԸ-ն է, իսկ վերջինիս հիմնադիրը՝ բազմաթիվ ծրագրերում

³² ԹԻՀԿ-ն 2020 թ. ՀՀ հատուկ քննչական ծառայություն հաղորդում էր ներկայացրել Ֆիրդուսի թաղամասի նկատմամբ հանրային գերակա շահ ճանաչելու և տարածքում հողաշինարարական և կառուցապատման աշխատանքները իրականացնելու գործընթացում ՀՀ գործադիր իշխանության ու երևանի քաղաքապետարանի համապատասխան պաշտոնատար անձանց կողմից պաշտոնական լիազորությունները չարաշահելու և պաշտոնական անփութության հոդվածներով հանցագործության, ինչպես նաև պետական իշխանության մարմինների կողմից կոռուպցիոն հանցագործությունների իրականացման կասկածների մասին, սակայն հաղորդումը մնացել է անհետևանք:

³³ ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին» N 108-Ն որոշում, 25.01.2007 թ., <https://www.arlis.am/documentview.aspx?docID=46263>, ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող որոշ տարածքներում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին» N 1405-Ն որոշում, 20.11.2008 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?docid=98466>

³⁴ ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի 33-րդ թաղամասի նկատմամբ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին» N 332-Ն որոշում, 22.03.2018 թ., <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=121208>

ծախսողած և որոշ գործերով սնանկ ճանաչված նույն «Գլենդեյլ Ջիլզ» ընկերության բաժնետեր և տնօրեն Էդուարդ Մելիքյանը: Ուշագրավ է, որ ՀՀ կառավարության այլ որոշումներով, առանց մրցույթի, հենց «Գլենդեյլ Ջիլզ» ընկերությանն է հանձնվել 39 մլրդ 33 միլիոն դրամ արժողությամբ պետական ամբողջ ծրագիրը երկրաշարժի հետևանքով անօթևան մնացած ընտանիքների համար բնակարանաշինության նպատակով: Ծրագիրը շարունակվել է տարիներ՝ չնայած իրականացվող շինարարության ցածր որակի և պայմանագրերով աշխատող շինարարներին վճարումները չկատարելու վերաբերյալ ստացված բազմաթիվ ահազանգերին:

Որպես կանոն, արտոնյալ ձեռքբերողները կառուցապատումն իրականացնում են օրենքի խախտումներով, ընդ որում՝ պետական մարմինները, որոնք ունեն հսկող, վերահսկող և իրավապահ գործառնություններ, աչք են փակում իրավախախտումների վրա: Այսպես՝ Ֆիրդուսի կառուցապատման գործընթացում բացակայել են «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերը, քաղաքաշինական համալիր եզրակացությունը, այդ թվում՝ «Շրջակա միջավայրի ազդեցության գնահատման և փորձաքննության մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված դրական փորձաքննական եզրակացությունը, անհրաժեշտ շինարարության թույլտվությունները:

Ուշագրավ է, որ Օրենքի 16-րդ հոդվածի 4-րդ մասով, այնուամենայնիվ, դիտարկվել է գույքի օտարման մրցութային եղանակը, բայց միայն այն դեպքում, եթե անհրաժեշտ սեփականությունն օտարելուց հետո ձեռքբերողը 2 տարվա ընթացքում չի սկսում օտարման հիմք հանդիսացող գործունեությունը կամ թույլ է տալիս պետության և ձեռքբերողի միջև կնքված պայմանագիրն անվավեր կամ վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող խախտումներ կամ դատարանի վճռով սահմանված սեփականության օտարումն անվավեր կամ վաղաժամկետ լուծման հիմք հանդիսացող հանգամանքներ: Այս դեպքում հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումը ձեռքբերողի մասով կառավարության որոշմամբ կամ շահագրգիռ անձի հայցադիմումով դատական կարգով կարող է համարվել անվավեր, և օտարված սեփականությունը մրցութային կարգով ենթակա է օտարման այլ անձանց: Եթե հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն անվավեր է ճանաչվել կառավարության որոշմամբ, ապա մրցույթն իրականացվում է կառավարության սահմանած կարգով, իսկ եթե հանրության գերակա շահ ճանաչելու մասին որոշումն անվավեր է ճանաչվել դատական կարգով, ապա մրցույթն իրականացվում է դատարանի սահմանած կարգով:

Առաջարկություն

- Հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքի օտարման նպատակի իրագործումն ապահովել բացառապես մրցույթի միջոցով՝ նվազեցնելու ստվերային պայմանավորվածությունները և ի շահ հովանավորյալ անձանց/կազմակերպությունների քաղաքացիների ունեգրկման ռիսկերը:
- Նախատեսել հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքի օտարման նպատակի իրագործման գործընթացներում ներգրավված (այդ թվում՝ պետության/համայնքի հետ որևէ պայմանագրային հարաբերության կամ գնումների միջոցով) մասնավոր կազմակերպությունների նախկին գործունեությունը համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի կողմից ստուգելու (due diligence) և եզրակացություն տալու պարտադիր պահանջ, իսկ դրական եզրակացությունը՝ որպես ներգրավման նախապայման՝ բացառելու բացասական պատմություն/հետագիծ (այդ թվում՝

նախկինում ՀՀ կառավարության հետ կնքված պայմանագրերի շրջանակում ամրագրված պայմանների խախտումներ) ունեցող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց ներգրավումը:

- Ամրագրել պահանջ, որ պետությունը կամ համայնքը չեն կարող հանդես գալ որպես միջնորդ կամ երաշխավոր հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման և նպատակի իրագործման գործընթացներում որևէ կարգավիճակով ներգրավված և ֆինանսական միջոցների ներդրում նախատեսող որևէ կազմակերպության համար:

Որոշումների թափանցիկությունը և հաշվետվողականությունը

Ի լրումն հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման թերի ընթացակարգերի՝ խիստ խնդրահարույց են օտարման ոչ թափանցիկ գործընթացները, հանրության առջև ՀՀ կառավարության ու ձեռքբերողի հաշվետվողականության իսպառ բացակայությունը:

Հանրության գերակա շահի ճանաչումը, որպես կանոն, տեղի է ունենում առանց այդպիսի շահի հիմնավորման, առանց տվյալ որոշման հիմքում ունենալու տարածքի զարգացման (այդ թվում՝ քաղաքաշինական ծրագրային) փաստաթղթեր և առանց հանրությանը ամբողջական հրապարակային պատկեր տալու հանրության գերակա շահի անվան տակ կենսագործունեության միջավայրի նախատեսվող արմատական փոփոխությունների վերաբերյալ:

Օտարվող անշարժ գույքի սեփականատերերը ՀՀ կառավարության որոշումների մասին երբեմն իմանում են դրանց ընդունվելուց հետո: Նրանց հնարավորություն չի տրվում նախապես կարծիք արտահայտելու և առարկելու իրենց ունեզրկման վերաբերյալ որոշումների դեմ:

Առաջարկություն

- Օրենքով նախատեսել պահանջ և ընթացակարգ՝ հանրության գերակա շահի վերաբերյալ գնահատումը օրենքով սահմանված չափանիշներով ու կարգով իրականացնելու և օտարման վերաբերյալ որոշում կայացնելու գործընթացի վաղ փուլերում մինչև որևէ որոշման կայացումը, ներգրավել շահագրգիռ հանրությանը, այդ թվում՝ ազդակիր համայնքի (ներառյալ՝ սեփականատերերին և տվյալ տարածքում գույքային իրավունք ունեցող կամ գործունեություն ծավալող անձանց) և քաղաքացիական հանրության ներկայացուցիչներին:
- Նախատեսել պահանջ, որպեսզի համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի և առնչվող համայնքի պաշտոնական կայքէջում ապահովվի հանրության գերակա շահի նպատակի իրագործման, այդ թվում՝ օտարման ողջ գործընթացի հաշվետվողականությունը և հանրամատչելի տեղեկատվության տրամադրումը, ներառյալ՝ ծագող խնդիրների և լուծումների մասին, բացառությամբ՝ պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվության:

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Հանրության գերակա շահ ճանաչելու չափանիշները և իրավական որոշակիությունը

1. Օրենքում հստակեցնել «հանրության գերակա շահ» հասկացությունը և սահմանել հիմնավոր չափանիշներ հանրության գերակա շահի հիմքով սեփականության օտարման համար:
2. Մշակել մեթոդ և ուղեցույց/իրահանվելու թե՛ «հանրության գերակա շահ» ճանաչելու չափանիշների գնահատման, և թե՛ ընթացակարգի կիրառման պրակտիկան միատեսակ և սահուն դարձնելու նպատակով:
3. Օրենքով հանրության գերակա շահ ճանաչվող նպատակների հիմքում ամրագրել տարածքային զարգացման (այդ թվում՝ քաղաքաշինական) ծրագրային/ռազմավարական փաստաթղթերին համապատասխանությունը, որն իր հերթին կենթադրի կենսագործունեության միջավայրի փոփոխությունների սոցիալ-բնապահականական գնահատման և փորձաքննությունների գործընթաց՝ այդպիսով աջակցելով հանրության գերակա շահի հիմնավորմանը:
4. Սեփականության օտարմանն ու ձեռքբերմանն առնչվող իրավական ակտերն ընդունել որոշումների կայացման վերջին փուլում, երբ կատարվել են բոլոր գնահատումներն ու փորձաքննությունները, առկա են պատշաճ հիմնավորումները և հնարավոր ազդեցությունների մեղմացման պլանները:

Կառավարության լիազորությունները և պատասխանատվությունը

5. Օրենքով ամրագրել պահանջ, որ հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարումը կարող է կատարվել բացառությամբ ի օգուտ պետության/համայնքի:
6. Նախատեսել, որ գույքը հանրության գերակա շահի նպատակով օտարելիս գույքը տնօրինողների հետ բանակցում և պայմանագիր է կնքում միայն պետությունը կամ համայնքը, որոնք և համապատասխանաբար հանդես են գալիս որպես նրանց իրավունքների ապահովման առաջնային երաշխավոր:

Օտարվող սեփականության դիմաց փոխհատուցումը

7. Հանրության գերակա շահի ճանաչման հիմքով սեփականության օտարման վերաբերյալ որոշմանը կից կազմել սեփականության օտարման և տարաբնակեցման ծրագիր՝ մեղմելու հնարավոր բացասական սոցիալական հետևանքները, կանխելու կամքին հակառակ տեղահանումը և երաշխավորելու տեղահանվող անձանց կենսապայմանների բարելավումը:
8. Օտարվող գույքի սեփականատերերի և գույքային իրավունքներ ունեցող անձանց համար նախատեսել սեփականության/օգտագործման ձևը փոխարինելու, օտարված գույքը նախապատվության իրավունքով ձեռքբերելու, տնօրինելու հնարավորություն:
9. «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսվել օտարման ենթակա անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվության ստացումն առնվազն երեք անկախ աղբյուրից՝ հնարավորինս կանխելու անշարժ գույքի գնահատման փաստացի մենաշնորհը և քաղաքական հովանավորչությունը:
10. Օրենքով նախատեսել, որ փոխհատուցումն իր մեջ ներառի ոչ միայն օտարվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը, այլև սեփականությունը հարկադիր վերցնելու դիմաց որոշակի լրավճար (օրինակ՝ 25 տոկոսը) և օտարման հետ կապված այլ վնասները:

(գործառնական, այլ), որոնք կհաշվարկվեն ՀՀ կառավարության կողմից հաստատված կարգով:

Ձեռքբերողներին և ներգրավված այլ անձանց նկատմամբ ներկայացվող պահանջները

11. Հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքի օտարման նպատակի իրագործումն ապահովել բացառապես մրցույթի միջոցով՝ նվազեցնելու ստվերային պայմանավորվածությունները և հովանավորյալ անձանց/ կազմակերպությունների շահերի համար քաղաքացիների ունեզրկման ռիսկերը կանխելու:
12. Նախատեսել հանրության գերակա շահ ճանաչված գույքի օտարման նպատակի իրագործման գործընթացներում ներգրավված մասնավոր կազմակերպությունների (այդ թվում՝ պետության/համայնքի հետ որևէ պայմանագրային հարաբերության կամ գնումների միջոցով) նախկին գործունեությունը համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի կողմից ստուգելու (due diligence) և եզրակացություն տալու պարտադիր պահանջ, իսկ դրական եզրակացությունը՝ որպես ներգրավման նախապայման՝ բացառելու բացասական պատմություն/ հետագիծ (այդ թվում՝ նախկինում ՀՀ կառավարության հետ կնքված պայմանագրերի շրջանակում ամրագրված պայմանների խախտումներ) ունեցող ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց ներգրավումը:
13. Ամրագրել պահանջ, որ պետությունը կամ համայնքը չեն կարող հանդես գալ որպես միջնորդ կամ երաշխավոր հանրության գերակա շահի նպատակով սեփականության օտարման և նպատակի իրագործման գործընթացներում որևէ կարգավիճակով ներգրավված և ֆինանսական միջոցների ներդրում նախատեսող որևէ կազմակերպության համար:

Որոշումների թափանցիկությունը և հաշվետվողականությունը

14. Օրենքով նախատեսել պահանջ և ընթացակարգ՝ հանրության գերակա շահի վերաբերյալ գնահատումը օրենքով սահմանված չափանիշներով ու կարգով իրականացնելու և օտարման վերաբերյալ որոշում կայացնելու գործընթացի վաղ փուլերում՝ մինչև որևէ որոշման կայացումը ներգրավել շահագրգիռ հանրությանը, այդ թվում՝ ազդակիր համայնքի (ներառյալ՝ սեփականատերերին և տվյալ տարածքում գույքային իրավունք ունեցող կամ գործունեություն ծավալող անձանց) և քաղաքացիական հանրության ներկայացուցիչներին:
15. Նախատեսել պահանջ, որպեսզի համապատասխան ոլորտի պետական կառավարման մարմնի և ամենավող համայնքի պաշտոնական կայքէջում ապահովվի հանրության գերակա շահի նպատակի իրագործման, այդ թվում՝ օտարման ողջ գործընթացի հաշվետվողականությունը և հանրամատչելի տեղեկատվության տրամադրումը, ներառյալ՝ ծագող խնդիրների և լուծումների մասին, բացառությամբ՝ պետական գաղտնիք պարունակող տեղեկատվության:

Գրականության ցանկ

ՀՀ Սահմանադրություն, օրենսգրքեր, օրենքներ

- ՀՀ Սահմանադրություն, 05.07.1995 թ. (06.12.2015 թ. փոփոխություններով)
- ՀՀ հողային օրենսգիրք, 29.01.1991 թ.
- ՀՀ հողային օրենսգիրք, 02.05.2001 թ.
- ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք, 05.05.1998 թ.
- «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» ՀՀ օրենք, 31.10.1990 թ.
- «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, 27.12.1995 թ.
- «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենք, 05.05.1998 թ.
- «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենք, 04.10.2005 թ.
- «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին» ՀՀ օրենք, 27.11.2006 թ.
- «Հանրության գերակա շահերի ապահովման նպատակով սեփականության օտարման մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագիծ, 29.07.2021 թ.

ՀՀ կառավարության, վարչապետի որոշումներ

- ՀՀ կառավարության «Երևանի Հյուսիսային պողոտայի կառուցապատման ծրագրի իրականացման միջոցառումների մասին» N 645 որոշում, 16.07.2001 թ.
- ՀՀ կառավարության «Հյուսիսային պողոտա և Կասկադ» ծրագրերի իրականացման գրասենյակ» պետական հիմնարկի կանոնադրությունը, կառուցվածքը և 2001 թվականի պահպանման ծախսերը հաստատելու մասին» N 714 որոշում, 07.08.2001 թ.
- ՀՀ կառավարության «Երևանի Հյուսիսային պողոտայի օտարման գոտում գտնվող հողամասերն ու անշարժ գույքը գնելու, վերցնելու գնային առաջարկի ձևավորման և իրացման կարգը հաստատելու մասին» N 950 որոշում, 05.10.2001 թ.
- ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 950 որոշման մեջ փոփոխություններ ու լրացումներ կատարելու մասին» N 1169-Ն որոշում, 01.08.2002 թ.
- ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 950 որոշման մեջ փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» N 57-Ն որոշում, 29.01.2004 թ.
- ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի հոկտեմբերի 5-ի N 950 որոշման մեջ փոփոխություններ կատարելու մասին» N 759-Ն որոշում, 19.05.2005 թ.
- ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում որոշ տարածքներում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու, գերակա հանրային շահ ճանաչված տարածքներում առկա սեփականության օբյեկտների նկարագրության արձանագրության օրինակելի ձևը հաստատելու մասին» N 108-Ն որոշում, 25.01.2007 թ.

- ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող որոշ տարածքներում բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին» N 1405-Ն որոշում, 20.11.2008 թ.
- ՀՀ կառավարության «Երևան քաղաքի 33-րդ թաղամասի նկատմամբ բացառիկ՝ գերակա հանրային շահ ճանաչելու մասին» N 332-Ն որոշում, 22.03.2018 թ.
- ՀՀ վարչապետի «ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի կանոնադրությունը հաստատելու մասին» N 748-Լ որոշում, 11.06.2018 թ.
- ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2019 թվականի դեկտեմբերի 26-ի N 1978-Լ որոշման մեջ փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» N 1674-Լ որոշում, 28.09.2023 թ., Հավելված N 3՝ «ՀՀ մարդու իրավունքների պաշտպանության ազգային ռազմավարությունից բխող 2023-2025 թվականների գործողությունների ծրագիր»

ՀՀ սահմանադրական դատարանի որոշումներ

- ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՄԴՈ-92 որոշումը, 27.02.1998 թ.
- ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՄԴՈ-630 որոշումը, 18.04.2006 թ.
- ՀՀ Սահմանադրական դատարանի ՄԴՈ-815 որոշումը, 14.07.2009 թ.
- ՀՀ սահմանադրական դատարանի ՄԴՈ-1699 որոշումը, 07.11.2023 թ.

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանի վճիռներ

- ՄԻԵԴ, «Մինասյանը և Սեմերջյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 27651/05, 23.06.2009 թ.
- ՄԻԵԴ, «Օսմանյանը և Ամիրադյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 71306/11, 11.10.2018 թ.
- ՄԻԵԴ, «Վարդանյանը և Հախվերդյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4178/10, 14.02.2019 թ.
- ՄԻԵԴ, «Միեր Ալիխանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4413/10, 14.02.2019 թ.
- ՄԻԵԴ, «Փարսադանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 5444/10, 14.02.2019 թ.
- ՄԻԵԴ, «Ռամազյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 54769/10, 14.02.2019 թ.
- ՄԻԵԴ, «Մաշինյանը և Ռամազյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 65124/09, 14.02.2019 թ.
- ՄԻԵԴ, «Լևոն Ալիխանյանն ընդդեմ Հայաստանի» վճիռ, N 4168/10, 14.03.2019 թ.

Տեղական կազմակերպությունների հետազոտություններ

- Թրանսպարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն, Կարծիք Երևան քաղաքի կենտրոնի կառուցապատման գործընթացի կոռուպցիոն դրսևորումների վերաբերյալ, 28 դեկտեմբերի, 2012 թ., <https://transparency.am/assets/documents/news-1394210042-0-198725.pdf>
- Թրանսպարենսի Ինթերնեշնլ հակակոռուպցիոն կենտրոն, Երևանի քաղաքապետարանի թափանցիկության և հաշվետվողականության գնահատում, Երևան 2023 թ., <https://transparency.am/hy/publication/345>

- Իրավունքի գերակայություն ՀԿ, Գերակա հանրային շահի հիման վրա գույքի օտարումների արդյունքում խախտված իրավունքների վերականգնման հնարավորությունները, Երևան 2021 թ., <https://shorturl.at/kptoK>
- Կարապետյան Մ., Հանրային գերակա շահ. թերի կարգավորումներ, ՄԻԵԴ-ով քաղաքացիներին փոխհատուցված 2,5 միլիոն եվրո, Սիվիլնեթ, 03.07.2023 թ., <https://www.civilnet.am/news/743468>

Միջազգային ակտեր և զեկույցներ

- Asian Development Bank, Safeguard Policy Statement, June 2009, <https://www.adb.org/sites/default/files/institutional-document/32056/safeguard-policy-statement-june2009.pdf>
- Asian Development Bank, Rural Development Institute, Compensation and Valuation in Resettlement: Cambodia, People's Republic of China, and India, November 2007, http://www.landesa.org/wp-content/uploads/2011/01/ADB-RDI_Report_on_Land_Taking_Law_and_Practice_in_China_India_Cambodia.pdf
- Estonia's Immovables Expropriation Act, <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/525012017001/consolide>
- Katri Nuuja and Kauko Viitanen, Finnish Legislation on Land-Use Restrictions and Compensation, Washington University Global Studies Law Review, 049 (2007), https://openscholarship.wustl.edu/law_globalstudies/vol6/iss1/4
- Thomas Kalbro, Compensation Rights for Reduction in Property Values Due to Planning Decisions in Sweden, Washington University Global Studies Law Review, 027 (2007), https://openscholarship.wustl.edu/law_globalstudies/vol6/iss1/3
- Winrich Voss, Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany, 2010, http://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf