ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵԻ ՂԵԿԱՎԱՐԻՆ ԿԻՑ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԽՈՐՀՐԴԻ ՆԻՍՏԻ

14 հոկտեմբերի 2026 թ.

Նիստի անցկացման վայրը՝ ք. Երևան, Կոմիտասի պողոտա, 35/2

Նիստը սկսելու և ավարտելու ժամերը՝ 10:00-11:32

Նիստի օրակարգը՝

1. Քննարկման ենթակա թեմա.

Գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագրում ուսումնամեթոդական ապահովման բարելավման և մասնագիտական գործունեության թվայնացման ուղղությունների ներառում

Նկարագրություն՝

1.1) **Գույքի գնահատման մեթոդական ուղեցույց՝**

Պատրաստվել է գույքի գնահատման մեթոդական ուղեցույց, որը ներառում է գնահատման մոտեցումների և մեթոդների կիրառության բացատրություններ, բանաձևեր, գործնական խնդիրներ ու դրանց լուծումներ, ինչպես նաև համապատասխան իրավական կարգավորումներին անդրադարձներ:

Առաջարկություն՝ ուղեցույցը ներկայացնել քննարկման՝ դրա բովանդակության վերաբերյալ դիտողություններ և առաջարկություններ ստանալու, նյութը կատարելագործելու և մասնագիտական ուսուցման ու գործնական աշխատանքի ընթացքում օգտագործելու հնարավորությունները գնահատելու նպատակով:

1.2) Ընթացքի մեջ են գույքի գնահատման դասագրքի մշակման աշխատանքները: Ձևավորվել է դրա բովանդակային կառուցվածքը, առկա են մշակված նյութեր, որոնք նախատեսվում է համակարգել և զարգացնել առանձին գլուխներով:

Դասագիրքը նախատեսվում է կառուցել տեսական հիմնավորումների, իրավական ու մեթոդական բացատրությունների, հաշվարկային օրինակների, գործնական իրավիճակների և ընկալումը հեշտացնող գրաֆիկական պատկերների համադրությամբ:

Առաջարկություն՝ քննարկել դասագրքի կառուցվածքը, թեմատիկ ընդգրկումը և պատրաստվող բաժինների փուլային մասնագիտական քննարկման հնարավորությունը:

1.3) Մշակվել է «ԱՐՄՎԱԼ 2035» ծրագրային առաջարկը, որի շրջանակում նախատեսվում է զարգացնել գնահատման ոլորտի տվյալների կազմակերպումը և գնահատողի թվային աշխատանքային միջավայրը:

Առաջարկվող հիմնական բաղադրիչներն են՝

- ARMVAL DATA՝ գույքի և շուկայի վերաբերյալ տվյալների համակարգման, աղբյուրների ու ամսաթվերի գրանցման, տվյալների համադրելիության և որակի ստուգման համար:
- ARMVAL Workspace՝ գնահատման առաջադրանքի, ելակետային տվյալների, տեղազննության նյութերի, հաշվարկների և հաշվետվության պատրաստման աշխատանքները կազմակերպելու համար:

Նախաձեռնության հիմքում դրվում են տվյալների օրինական օգտագործումը, հասանելիության իրավունքների սահմանումը, գաղտնիության պահպանումը և մասնագիտական գործողությունների ստուգելիությունը: Գնահատման

վերջնական եզրակացությունն ու դրա համար պատասխանատվությունը պահպանվում են գնահատողի մոտ:

Առաջարկություն՝ քննարկել նախաձեռնության հայեցակարգը, առաջնահերթ գործառույթները, տվյալների հասանելիության պայմանները և սահմանափակ ծավալով փորձնական իրականացման հնարավորությունը:

Առաջարկվում է նաև նշված երեք ուղղությունները քննարկել գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագրի մշակման շրջանակում և քննարկման արդյունքներով ձևավորել հետագա գործողությունների առաջարկներ՝ առաջնահերթություններով, պատասխանատուներով և իրատեսական ժամկետներով:

Ակնկալվում է, որ այս աշխատանքները կնպաստեն գնահատողների մասնագիտական պատրաստվածության, գնահատման գործընթացի հիմնավորվածության և կիրառվող տվյալների ու հաշվարկների ստուգելիության բարձրացմանը:

Հարցը ներկայացնող՝ Վահրամ Սաֆարյան

2. Քննարկման ենթակա թեմա

Գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագրի վերջնական հաստատում

Նկարագրություն՝

Գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագրի մշակման և դրա շրջանակներում աշխատանքների իրականացման նպատակով ստեղծված աշխատանքային խմբի կողմից կազմակերպված հանդիպումների արդյունքների, իրականացված աշխատանքների ամփոփում և Գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագրի ամբողջական հաստատում:

Հարցը ներկայացնող՝ Նաիրա Դերձյան

3. Քննարկման ենթակա թեմա.

«Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2025 թվականի դեկտեմբերի 4-ի ՀՕ-413-Ն օրենքի և հարակից իրավական ակտերի փաթեթի ներկայացում

Նկարագրություն՝

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածում կատարվել են համապատասխան լրացումներ, որոնց համաձայն՝ բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ՝ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերը, բացի նոտարական վավերացումից, կարող են կնքվել նաև Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակի միջոցով, եթե դրանց բոլոր պայմանները շարադրված են ՀՀ կառավարության հաստատած նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերին համապատասխան: Նախատեսվել է նաև նույն օրենսգրքի 299-րդ հոդվածի 4-րդ մասում կատարել լրացում, ըստ որի նոտարական վավերացման պահանջը պարտադիր չէ նաև օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ կնքված կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը կամ անշարժ գույքի առուվաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրերի վրա, որոնք կնքվել են Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական

հարթակում՝ ՀՀ կառավարության հաստատած նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերին համապատասխան: Միաժամանակ ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում լրացում կատարելու մասին» օրենքով նախատեսվել է, որ Կադաստրի կոմիտեի էլեկտրոնային ծառայությունների միասնական հարթակում կնքված Քաղաքացիական օրենսգրքի 263-րդ հոդվածի 5-րդ մասով նախատեսված պայմանագրերից ծագող իրավունքների պետական գրանցման դիմումը և դիմումին կից ներկայացման ենթակա փաստաթղթերը անշարժ գույքի պետական ռեգիստր են ներկայացվում բացառապես Կառավարության կողմից սահմանված կարգով անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի պաշտոնական կայքէջում հաշվառված բանկերի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպությունների կողմից: Նույն օրենքով նաև սահմանվել է, որ անշարժ գույքի ռեգիստրին ներկայացված փաստաթղթերի և դրանց մյուս օրինակների միջև անհամապատասխանությունների դեպքում առավելությունը տրվում է այն օրինակին, որը ներկայացվել է Կադաստրի կոմիտե և դրվել է իրավունքների պետական գրանցման հիմքում:

Փաթեթում ներառված ՀՀ կառավարության 2026 թվականի հուլիսի 23-ի «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2011 թվականի դեկտեմբերի 22-ի N 1851-Ն որոշման մեջ լրացումներ կատարելու մասին» N 1093-Ն որոշմամբ նոտարական վավերացում չպահանջող պայմանագրերի օրինակելի ձևերի շարքում սահմանվել է նաև «Բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ անշարժ գույքի առք ու վաճառքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրի», «Բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ

կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրի», ինչպես նաև «Բանկի կամ հիփոթեքային վարկ տրամադրելու իրավասություն ունեցող վարկային կազմակերպության մասնակցությամբ կառուցվող անշարժ գույք գնելու իրավունքի և հիփոթեքի խառը պայմանագրի փոխանցման ակտ-համաձայնագրի» օրինակելի ձևերը:

Հարցը ներկայացնող՝ Կադաստրի կոմիտե

Օրակարգին կցված է «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2025 թվականի դեկտեմբերի 4-ի ՀՕ-413-Ն օրենքի և հարակից իրավական ակտերի փաթեթը:

Նիստը վարում էր՝ Կադաստրի կոմիտեի (այսուհետ՝ Կոմիտե) ղեկավար Սուրեն Թովմասյանը:

Նիստին մասնակցում էին՝

Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը,
Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Արամ Գուգարացը,
Կոմիտեի ղեկավարի խորհրդական Արմեն Ալեքսանյանը:

Կոմիտեի ղեկավարին կից հասարակական խորհրդի (այսուհետ՝ ՀԽ) անդամներ.

1. Արման Յուրիկի Ավետիսյանը,
2. Տիգրան Սամվելի Գրիգորյանը,
3. Տիգրան Աղվանի Հովհաննիսյանը,

4. Վահրամ Հովհաննեսի Սաֆարյանը,

5. «Գեոդեզիստների և հողաշինարարների համահայկական միություն» ՀԿ-ի ներկայացուցիչ՝ Ջավեն Հենրիկի Իգիթխանյանը,

6. Լևոն Յուրիկի Կոստանյանը:

Մասնակցում էին նաև ՀԽ-ի շրջանակներում ստեղծված աշխատանքային խմբի անդամ, գնահատող՝ Նաիրա Դերձյանը և ՀՀ նոտարական պալատի ներկայացուցիչ՝ Անահիտ Ղազարյանը:

1. **Օրակարգի 1-ին հարցը** ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Վահրամ Սաֆարյանը, մասնավորապես՝ նշեց, որ 2026-2031 թթ. զարգացման ծրագրի շրջանակներում մշակվել է գնահատման մեթոդական ուղեցույց, որը ներկայացվել է Կադաստրի կոմիտե: Նշվեց նաև, որ բացի գնահատման մեթոդական ուղեցույցից, ներկայումս մշակվում է մասնագիտական դասագիրք (կարելի է դիտարկել որպես հանրագիտարան)՝ գնահատման ոլորտում մեթոդաբանության վերաբերյալ: Նշված երկու փաստաթղթերը կիրագործվեն Գնահատման զարգացման ծրագրի իրականացման համապատասխան փուլերում:

Կոմիտեի ղեկավարը կարևորեց ուղեցույցի՝ որպես մեկ միասնական գործելաոճի և գործելակերպի և դրա հիման վրա միասնական պրակտիկայի նշանակությունը:

Կոմիտեի ղեկավարը հանձնարարեց Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Արամ Գուգարացին՝ կազմված մեթոդական ուղեցույցն առաջիկա շաբաթվա ընթացքում քննարկել աշխատանքային հանդիպման շրջանակներում, այդ թվում՝ ներգրավելով լայն մասնագիտական համայնքի և տարբեր հասարակական կազմակերպությունների ներկայացուցիչների:

ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը հարցրեց՝ հնարավոր է արդյոք մեթոդական ուղեցույցը հաստատվի Կոմիտեի ղեկավարի հրամանով, որին ի պատասխան Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ առավել հակված է, որպեսզի այն ընդունվի որպես դասագիրք, հիմնավորելով կոնկրետ մասնագիտական ոլորտներում թարմ և արդիական դասագրքերի սակավությամբ: Կոմիտեի ղեկավարը շեշտադրեց, որ համապատասխան ձեռնարկների պարբերաբար թարմացման ու արդիականացման գործընթացը պետք է դարձնենք ավանդույթ: Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ օրենսդրորեն սահմանվել և ապահովվել է կադաստրային բազաներին հասանելիություն և պետք է բացառվի չստուգված տվյալներին կամ աղբյուրներին հղում կատարելը գնահատման հաշվետվություններում:

ՀԽ-ի անդամ Լևոն Կոստանյանը նշեց, որ ներկայումս կանոնակարգված չէ գնահատման հաշվետվություններում հղումներ կատարելու մեխանիզմը և հաշվետվությունները հիմնականում չեն պարունակում որևէ հստակ հղում:

Ամփոփում՝ զեկուցողից ընդունել բոլոր փաստաթղթերը, քննարկել դրանք՝ հետագա ամբողջական ընթացքն ապահովելու նպատակով:

2. **Օրակարգի 2-րդ հարցը** ներկայացրեց գնահատող Նաիրա Դերձյանը, մասնավորապես տեղեկացնելով, որ ամիսներ շարունակ իրականացվել են համապատասխան աշխատանքներ, որոնց արդյունքում մշակվել է ռազմավարական փաստաթուղթ՝ Գնահատման ոլորտի զարգացման ծրագիրը: Նշեց, որ Ծրագիրը մեծ նշանակություն կունենա ամբողջ Հանրապետության մասշտաբով, շեշտադրելով, որ գնահատման ոլորտն ունի երկարաժամկետ կարգավորման կարիք: Ներկայացվեց Ծրագրի կառուցվածքը, մասնավորապես՝ վերջինս բաղկացած է 9 բաժիններից: Նաիրա Դերձյանը հայտնեց նաև, որ Ծրագրի մշակման շրջանակներում

ուսումնասիրվել են մի շարք զարգացած երկրների, այդ թվում՝ Ռումինիայի լավագույն փորձը: Ծրագրով ամրագրված նպատակների իրագործման համար նախատեսվում է ստեղծել համապատասխան հանձնաժողովներ: Ծրագիրը մշակված է մինչև 2031 թվականը, որից հետո առաջարկվում է մշակել նոր 5-ամյա զարգացման ծրագիր:

Կոմիտեի ղեկավարը կարևորեց Ծրագրի ֆինանսական գնահատական ունենալու հանգամանքը:

ՀԽ-ի անդամ Վահրամ Սաֆարյանը նշեց, որ Գնահատման զարգացման ծրագրի լրամշակված տարբերակը՝ իրականացման միջոցառումների բյուջեով առաջիկա օրերին կներկայացվի Կոմիտե՝ հետագա մասնագիտական ուսումնասիրության և քննարկման համար:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարը գնահատման վարչությանը հանձնարարեց ուսումնասիրել ռազմավարական փաստաթուղթը, ներկայացնել վերջինիս վերաբերյալ մասնագիտական եզրակացություն, անհրաժեշտության դեպքում լրամշակել Ծրագիրը և մինչև 2026 թվականի նոյեմբերի 1-ը կազմակերպել քննարկում Կոմիտեի ղեկավարի մոտ:

Կոմիտեի ղեկավարը հանձնարարեց ՀԽ-ի հաջորդ նիստին ունենալ վերջնական մշակված փաստաթուղթ, որը որպես ՀՀ կառավարության որոշման նախագիծ կշրջանառվի և սահմանված կարգով կներկայացվի ՀՀ կառավարության հաստատմանը:

Հարցից դուրս՝ Կոմիտեի ղեկավարը հանձնարարեց մասնագիտական վարչությանն առաջիկա շաբաթվա ընթացքում կազմակերպել քննարկում՝ ներկայացնելով նաև մեթոդ, որով կտարանջատվեն գնահատման ոլորտի որակավորման քննությունների հարցաշարերը և քննությունների անցկացման կարգը, որը կհաստատվի ՀԽ-ի հաջորդ նիստում:

3. **Օրակարգի 3-րդ հարցը** ներկայացրեց Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը, մասնավորապես՝ «Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» 2025 թվականի դեկտեմբերի 4-ի ՀՕ-413-Ն օրենքի և հարակից իրավական ակտերի փաթեթի կարգավորման առարկան և ակնկալվող արդյունքը:

Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը նշեց նաև, որ ներկայումս առկա է երկու ֆիզիկական անձանց միջև էլեկտրոնային եղանակով համապատասխան պայմանագրի և դրա հիման վրա ինքնաշխատ կատարված իրավունքի պետական գրանցման պրակտիկա:

ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը հարց ուղղեց՝ լիազորագրի հիման վրա էլեկտրոնային համակարգում հանդես գալու, ինչպես նաև ամուսինների ընդհանուր համատեղ սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման վերաբերյալ, որին ի պատասխան Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը նշեց, որ լիազորագրի հիման վրա հնարավոր չէ հանդես գալ համապատասխան էլեկտրոնային համակարգում պայմանագիր կնքելու նպատակով, իսկ ամուսինների համատեղ սեփականության դեպքում՝ դրա մասին համապատասխան դաշտում նշում կատարելու պարագայում համակարգը թույլ չի տա շարունակել գործընթացն առանց ամուսնու գրավոր համաձայնության:

Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ առաջիկայում նախատեսվում է իրավունքների պետական գրանցման ոլորտի ամբողջական վերանայում, մասնավորապես հետագայում առավել մեղմ կվերաբերվեն արդեն իսկ մեկ անգամ իրավունքի պետական գրանցում ստացած անշարժ գույքի նկատմամբ նոր գրանցում կատարելու հարցին:

Նոտարական պալատի ներկայացուցիչ Անահիտ Ղազարյանը հարցրեց՝ ինչպիսի մեխանիզմ է սահմանված համապատասխան տիպայի պայմանագրում փոփոխություն կամ լրացում կատարելու համար, որին ի պատասխան Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը շեշտադրեց, որ տիպային պայմանագիրն արդեն իսկ իրենից ենթադրում է փոփոխության չենթարկվող ստատիկ պայմանագիր, իսկ փոփոխությունների կամ լրացումների անհրաժեշտության պարագայում կողմիերը պետք է դիմեն նոտարական գրասենյակ: Միաժամանակ, ստատիկ պայմանագրերի լուծումը պետք է իրականացվի դատական կարգով:

Նիստի օրակարգը համարվեց սպառված:

4. Օրակարգից դուրս ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը հայտնեց, որ draft կայքում տեղադրված համապատասխան օրինագծերի ուսումնասիրությունից պարզվել է, որ նախագծերից հանվել են նախկինում քննարկված և համաձայնեցված որոշակի դրույթներ, այդ թվում՝ գնահատման ոլորտի որակավորման վկայականի դադարեցման և ժամկետների վերաբերյալ: Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանն ի պատասխան նշեց, որ նախագծերը քննարկվել են ՀՀ կառավարության համապատասխան նախարարական կոմիտեում, որի արդյունքում հանձնարարվել է նախագծերից հանել այդ դրույթները:

Կոիմտեի ղեկավարը խնդրեց նաև ակտիվություն ցուցաբերել գեոդեզիայի և քարտեզագրման ոլորտի մասնագետ-ՀԽ-ի անդամներին:

Նիստը համարվեց ավարտված:

Նիստը վարող՝ Կոմիտեի ղեկավար
Սուրեն Թովմասյան

Արձանագրող՝ Կոմիտեի գրանցման
վարչության գրանցման բաժնի
գլխավոր մասնագետ
Վալերի Կարապետյան