

ԱՐՁԱՆԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԿՈՄԻՏԵԻ ՂԵԿԱՎԱՐԻՆ ԿԻՑ ՀԱՍԱՐԱԿԱԿԱՆ ԽՈՐՀՐԴԻ ՆԻՍՏԻ

20 փետրվարի 2026 թ.

Նիստի անցկացման վայրը՝ ք. Երևան, Արշակունյաց պողոտա, 7

Նիստը սկսելու և ավարտելու ժամերը՝ 10:00-12:05

Նիստի օրակարգը՝

Հարց 1.

1) ««Գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի լրամշակում,

2) «Հայաստանի Հանրապետությունում գնահատման ստանդարտները, ինչպես նաև գնահատողի վարքագծին ներկայացվող պահանջները սահմանելու մասին» ՀՀ կառավարության 2025 թվականի օգոստոսի 24-ի որոշման փոփոխություն՝ «Գնահատման գործունեության մասին» օրենքի նախագծին համապատասխանեցնելու և գնահատման գործունեության ոլորտում արհեստական բանականության պատասխանատու օգտագործման բաղադրիչ ներդնելու նպատակով:

Առաջարկություն՝ աշխատանքային խմբի ձևավորում՝ շահագրգիռ կազմակերպությունների և մասնագետների ներգրավմամբ: Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի հրամանի հիման վրա ձևավորել աշխատանքային խումբ, որում ներգրավված կլինեն Կադաստրի կոմիտեի կադաստրային գնահատման և շուկայի վերլուծության, իրավաբանական վարչությունների մասնագետները, Կադաստրի կոմիտեի կողմից հաշվառված գնահատողները, ինքնակարգավորվող կազմակերպությունների մասնագետները, անհրաժեշտության դեպքում նաև անկախ փորձագետները: Հստակ սահմանել աշխատանքային խմբի առջև դրված խնդիրները, նպատակները և ժամկետները: ««Գնահատման գործունեության մասին» օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքի նախագծի վերաբերյալ հանրային առկա ձևաչափով լսումների անցկացում՝ մշակողների և շահառուների մասնակցությամբ:

Հարց 2.

Ուղեցույցների մշակում՝ գնահատման ստանդարտների դրույթների մանրամասն բացվածք (working papers):

Առաջարկություն՝ գնահատման ստանդարտներում ներառված դրույթների մանրամասն բացատրական և օրինակների վրա հիմնված ուղեցույցների

մշակում երկինաստությունները և տարընթերցումները բացառելու նպատակով: Այս գործառույթը և կատարման ժամկետներն անհրաժեշտ է դնել աշխատանքային խմբի վրա:

Հարց 3.

Կադաստրի կոմիտեի կողմից ձևավորած մասնագիտական հանձնաժողովի և գնահատման գործունեության սուբյեկտների միջև իրավահարաբերությունները կարգավորող ուղեցույցի և մեթոդաբանության մշակում:

Առաջարկություն՝ արդեն առկա կարգերի լրամշակման միջոցով ներդնել հստակ մեթոդաբանություն՝ ուսումնասիրության ընթացքում սուբյեկտիվությունը նվազագույնի հասցնելու նպատակով: Հաշվետվություններում հանդիպող գնահատման ընթացակարգերի պահպանմանը վերաբերող սխալների հստակ սահմանումների և որակների ամրագրում, արժեքի արժանահավատության շեղումների թույլատրելի չափեր, հաշվետվությունները անարժանահավատ որակելու հստակ չափորոշիչներ: Նշված գործառույթը և կատարման ժամկետներն անհրաժեշտ է դնել աշխատանքային խմբի վրա:

Հարց 4.

Գնահատման գործունեության որակավորման քննության նոր հարցաշարերի մշակում՝ գնահատման հաշվետվության կազմման բաղադրիչի ներդրմամբ:

Առաջարկություն՝ որակավորման քննության գնահատման ստանդարտներին և միջազգայնորեն ընդունված գրականությանը համահունչ տերմինաբանությամբ խնդիրների մշակում և ներդրում հարցաշարերում: Համակարգչային ապահովման միջոցով գնահատման հաշվետվության կազմման բաղադրիչի ներդրում՝ թվային շարքերից ելակետային տվյալների, կիրառվող ճշգրտումների և դրանց չափերի ճիշտ ընտրության հնարավորությամբ:

Հարց 5.

Քննական ձեռնարկների (handbooks) մշակում:

Առաջարկություն՝ քննության հարցաշարերում ներառված խնդիրների լուծման սկզբունքների բացատրական ձեռնարկների մշակում և հրապարակում:

Հարց 6.

Վերարտադրման (փոխարինման) ծախսի հաշվարկման ուղեցույցներ, այսպես կոչված ՇԽԳ-ի կամ ՇԱԱԽՑ-ի մշակում գնահատման գործունեությունում կիրառելու նպատակով:

Առաջարկություն՝ ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի հետ սերտ համագործակցելով լրամշակել «Կառուցվող, հիմնանորոգվող, վերակառուցվող, վերականգնվող, ուժեղացվող, ընդլայնվող, արդիականացվող, վերազինվող, նորոգվող, քանդվող կամ ապամոնտաժվող շենքերի, շինությունների, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ»-ն այնպես, որ դրանք անդրադառնան բավարար քանակի և տեսակի շենք, շինությունների և կառուցվածքների վերարտադրման կամ փոխարինման իրատեսական ծախսերին:

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

Նիստին մասնակցում էին՝

Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը,
Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Արամ Գուգարացը,
Կոմիտեի գլխավոր քարտուղար Մհեր Խաչատրյանը,
Կոմիտեի ղեկավարի խորհրդական Արմեն Ալեքսանյանը,
Կոմիտեի կադաստրային գնահատման և շուկայի վերլուծության վարչության պետ Էդգար Կիրակոսյանը:

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

1. Արման Յուրիկի Ավետիսյանը,
2. Տիգրան Սամվելի Գրիգորյանը,
3. Տիգրան Աղվանի Հովհաննիսյանը,
4. «Գեոդեզիստների և հողաշինարարների համահայկական միություն» ՀԿ-ի ներկայացուցիչ՝ Զավեն Հենրիկի Իգիթխանյանը,
5. «Կառուցապատողների հայկական ասոցիացիա» ՀԿ-ի ներկայացուցիչ՝ Գուրգեն Հրանտի Գրիգորյանը,
6. Վահրամ Հովհաննեսի Սաֆարյանը,
7. «Հայաստանի շինարարների միություն» ՀԿ-ի ներկայացուցիչ՝ Գագիկ Շահաբեկի Գալստյանը:

Կոմիտեի ղեկավարը ՀԽ-ի անդամներին ներկայացրեց ՀԽ-ի նպատակը և նիստերի անցկացման ընթացակարգը, ինչպես նաև ՀԽ-ի անդամներին ընձեռվեց նախնական ելույթի հնարավորություն:

ՀԽ-ի անդամները ողջունեցին ՀԽ-ի ինստիտուտը և ակնկալիք հայտնեցին հետագա արդյունավետ համագործակցության:

ՀԽ անդամ Գուրգեն Գրիգորյանը Կոմիտեի ղեկավարին ուղղեց երկու հարց՝ ինչպես է Կոմիտեն կայացնելու համապատասխան որոշում ՀԽ-ի անդամների տարբեր դիրքորոշումների առկայության պարագայում և ինչպիսի ազդեցություն կարող է ունենալ ՀԽ-ի անդամի կարծիքը, եթե համաձայն ՀՀ վարչապետի 2025 թվականի սեպտեմբերի 22-ի N 835-Լ որոշման՝ այն կրում է լոկ խորհրդատվական բնույթ:

Կոմիտեի ղեկավարը պատասխանեց և պարզաբանեց, որ յուրաքանչյուր հարցի վերաբերյալ քննարկումները կանցկացվեն այնքան ժամանակ, մինչև վերջիններիս առնչությամբ կձևավորվի ընդհանուր համաձայնություն: Նշվեց նաև, որ ՀԽ-ի անդամի դիրքորոշումը, ունենալով խորհրդատվական բնույթ, միևնույն է, պահանջելու է հաջորդիվ գործնական քայլերի ձեռնարկում:

1. Օրակարգի 1-ին հարցը ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը, մասնավորապես՝ ներկայացվեց ՀՀ-ում գնահատման գործունեությունը կարգավորող օրենսդրության պատմությունը, առաջարկվեց ներդնել արհեստական բանականության մեխանիզմ տվյալ ոլորտում՝ հիմք ընդունելով նաև միջազգային լավագույն փորձը: Շեշտադրվեց նաև, որ առաջարկությունը ենթադրում է արհեստական բանականության գործողության ներդրում բացառապես գնահատման գործունեության ընթացիկ փուլում և չպետք է կիրառվի գնահատման վերջնաարդյունքը որոշելու համար, իսկ գնահատման վերջնաարդյունքի որոշումը պետք է իրականացվի համապատասխան գնահատող մասնագետի կողմից:

Կոմիտեի ղեկավարը առաջարկեց մոտակա մեկ շաբաթվա ընթացքում նշանակել առանձին հանդիպում՝ բարձրացված հարցերի բովանդակային քննարկման և դրանց գործնական կիառելիության նպատակով համապատասխան քայլերի մշակման համար: Առաջարկվեց նաև իրականացնել հետազոտական աշխատանքներ՝ ներկայումս ՀՀ-ում արհեստական բանականության գործնական կիրառման վերաբերյալ:

Կոմիտեի ղեկավարը հարցրեց Տիգրան Գրիգորյանին՝ հաշվի առնելով նաև միջազգային փորձը, արհեստական բանականության վերաբերյալ առկա իրավական կարգավորումները իրենց բնույթով մեծամասամբ արգելող (սահմանափակող) են, թե՞ հնարավորություն ընձեռող:

ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը պատասխանեց, որ հիշատակված իրավակարգավորումները, հնարավորություններ ընձեռելու հետ մեկտեղ, առավելապես սահմանափակող են: Որպես օրինակ նշվեց Անգլիայում գործող կարգավորումը, որի համաձայն՝ արհեստական բանականությունը չի կարող օգտագործվել գնահատման գործունեության արդյունքում գույքի վերջնական արժեքի որոշման նպատակով:

ՀԽ-ի անդամ Վահրամ Սաֆարյանը նշեց, որ իր կազմակերպության կողմից արդեն իսկ կիրառվում է արհեստական բանականության մեխանիզմը, որն ավելի շատ տալիս է տեղեկատվություն (տեղեկություն) համապատասխան աշխատանքների արդյունավետ իրականացման համար: Նշվեց նաև, որ պետք է ճիշտ ձևակերպված հարցադրումներ ուղղել արհեստական բանականությանը, միաժամանակ կարևորելով մարդկային գործոնը՝ այն համարելով առանցքային:

Կոմիտեի ղեկավարի հարցին (էլեկտրոնային շտեմարաններին՝ գնահատողների հասանելիության վերաբերյալ) ի պատասխան Կոմիտեի ղեկավարի տեղակալ Նանե Ղազարյանը նշեց, որ ներկայումս նախատեսվող օրենսդրական փոփոխությունների համաձայն՝ որակավորված գնահատողները համապատասխան պայմանագրերի հիման վրա կարող են ստանալ պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների համապատասխան էլեկտրոնային շտեմարաններին հասանելիություն:

Կոմիտեի ղեկավարը հանձնարարեց մասնագիտական վարչությանը սեղմ ժամկետում կատարել ուսումնասիրություններ և ներկայացնել տեղեկանք՝ գնահատման գործունեության ոլորտում արհեստական բանականության ներդրման վերաբերյալ:

Կոմիտեի ղեկավարը խնդրեց ՀԽ-ի անդամներին լինել հնարավորինս ակտիվ և ընթացքում ներկայացնել համապատասխան հարցեր՝ ՀԽ-ի հաջորդ նիստի օրակարգում ընդգրկելու համար:

Ամփոփում՝ սպասել մասնագիտական վարչությունից համապատասխան տեղեկանքի ներկայացմանը, այդ թվում՝ ՀԽ-ի անդամների կողմից (ներկայացվելու պարագայում), որից հետո կկայացվեն հստակ որոշումներ:

2. Օրակարգի 2-րդ հարցը ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը, մասնավորապես՝ առաջարկեց, որպես տարբերակ, Կոմիտեի ղեկավարի հրամանի տեսքով մշակել և հաստատել գնահատման ստանդարտների բացատրական ուղեցույցներ: Առաջարկվեց նաև գնահատման ստանդարտների թողարկման համար մշակել հստակ

ժամանակացույց՝ գործող ժամկետից առավել երկար ժամկետով՝ հիմնվելով նաև միջազգային լավագույն փորձի վրա:

Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ միջազգային լավագույն փորձի վրա հիմնված ցանկացած աշխատանք և օրենսդրորեն ամրագրված յուրաքանչյուր դրույթ պետք է ծառայի ոլորտի զարգացմանն ու բարելավմանը: Կոմիտեի ղեկավարը, ողջունելով միջազգային փորձի վրա հիմնվելու մեխանիզմը, առաջադրեց նաև հետևյալ հարցադրումները՝ ո՞վ է պատասխանատու կազմակերպչական աշխատանքների համար և ինչպե՞ս են իրականացվելու այդ աշխատանքները: Նշվեց, որ պետք է ունենալ հստակ աշխատանքային խումբ և պահանջ (նպատակ), ինչպես նաև պետք է հասկանալ՝ ներկայումս գործող գնահատման ստանդարտներն արդյո՞ք համահունչ են այսօրվա իրողությանը և եթե ոչ՝ ի՞նչ պետք է անել:

ՀԽ-ի անդամ Վահրամ Սաֆարյանը նշեց, որ իր կազմակերպության կողմից տրվել է գրավոր տեսլական գնահատման ստանդարտների վերաբերյալ, մասնավորապես շեշտադրելով, որ պետք է սահմանել ոչ նյութական ակտիվների գնահատման ստանդարտ, պարտավորությունների գնահատման ստանդարտ և ընդհանուր ստանդարտ, որից պետք է բխեն մնացյալ ստանդարտները:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարն առաջարկեց կիսվել Կոմիտեի և ՀԽ-ի անդամների հետ արդեն իսկ մշակված գրավոր տեսլականներով ու առաջարկություններով, հավաքագրել յուրաքանչյուր դիրքորոշում, ինչպես նաև ունենալ փորձագիտական եզրակացություն քննարկվող հարցի վերաբերյալ: Կոմիտեի ղեկավարը հանձնարարեց նաև մասնագիտական վարչությանը կատարել ուսումնասիրություններ և ներկայացնել համապատասխան տեղեկանք՝ ՀՀ գործող օրենսդրության փոփոխությունների և միջազգային լավագույն փորձի ներդրման վերաբերյալ: Նշվեց նաև, որ Կոմիտեն անդամակցում է տարբեր ոլորտներում գործունեություն ծավալող մի շարք միջազգային կառույցների, ինչն էական դերակատարություն ունի կոնկրետ ոլորտի զարգացման գործում՝ հիմնվելով միջազգային լավագույն փորձի և փորձի փոխանակման վրա: Առաջարկվեց ՀԽ-ի անդամներին նաև ուսումնասիրել և հասկանալ՝ արդյո՞ք գործում են համապատասխան միջազգային կառույցներ, մասնավորապես գնահատման ստանդարտների մշակման կամ կիրառման ոլորտում, որոնց կարող է անդամակցել Կոմիտեն:

3. Օրակարգի 3-րդ հարցը ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը, առաջարկելով բարելավել գնահատման մասնագիտական հանձնաժողովի (այսուհետ՝ Հանձնաժողով) և գնահատման գործունեության

սուբյեկտների միջև հարաբերությունները՝ նվազեցնելով սուբյեկտիվության գործոնը:

Կոմիտեի ղեկավարն առաջարկեց Հանձնաժողովի եզրակացության մեջ տեղ գտած հիմնավորումները, համապատասխան դրույթների վերաբերյալ մեկնաբանությունները դարձնել հրապարակային, ինչը թույլ կտա հետագայում դրանք կիրառել որպես նախադեպային: Նշվեց նաև, որ պետք է ձեռնարկել հստակ քայլեր՝ քննարկվող գործունեության որակի ու թափանցիկության բարձրացման նպատակով՝ շեշտը դնելով գնահատողի անկախ լինելու սկզբունքի վրա:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարը ՀԽ-ի անդամներին առաջարկեց ուսումնասիրել հնչեցված առաջարկությունները, մշակել համապատասխան քայլերի հաջորդականություն՝ հստակեցնելով, թե որ հարցերի պատասխանները պետք է ստանա Հանձնաժողովն իր եզրակացություններում, որից հետո անցնել այդ քայլերի գործնական կիրառելիությանը:

4. Օրակարգի 4-րդ և 5-րդ փոխկապակցված հարցերը ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը, ողջունելով վերջին իրավական փոփոխությունները՝ գնահատման գործունեության որակավորման քննական հարցաշարերի վերաբերյալ: Առաջարկեց ներդնել գնահատման հաշվետվության կազմման բաղադրիչ: Առաջարկվեց նաև քննական հարցաշարերի խնդիրներում կիրառվող բոլոր եզրույթները համապատասխանեցնել գործող գնահատման ստանդարտներին, ինչպես նաև մշակել քննական ձեռնարկներ՝ հիմնվելով միջազգային լավագույն փորձի վրա:

Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ անհրաժեշտ է մարդկանց մատակարարել ճշգրիտ գրականությամբ: Առաջարկեց գույքագրել քննարկվող ոլորտի վերաբերյալ ՀՀ-ում գործող տպագրական ձեռնարկները, ծանոթանալ նաև հարակից ոլորտներում գործող մեխանիզմներին (ինչպիսի կրթական ծրագրեր են առկա, ինչ գրականության է հղում կատարվում) և հասկանալ, որոնք են համապատասխանում ժամանակակից իրողությանը:

ՀԽ-ի անդամ Վահրամ Սաֆարյանը նշեց, որ իր կազմակերպության կողմից նման գույքագրում արդեն իսկ իրականացվել է, մասնավորապես գնահատող անձանց վերապատրաստումների վերաբերյալ:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարն առաջարկեց մանրամասնորեն ուսումնասիրել միջազգային փորձը, հասկանալ՝ արդյո՞ք առկա են ծրագրեր գնահատողների վերապատրաստման նպատակով և դրանց առկայության պարագայում դիմել միջազգային գործընկերներին: Առաջարկվեց նաև ՀԽ-ի

անդամների հետ կիսվել Կոմիտեում առկա՝ ԱՄՆ-ում կիրառվող գնահատման հաշվետվության ձևաչափով՝ վերջինս ուսումնասիրության առնելու և համապատասխան առաջարկություններ ներկայացնելու նպատակով: Որոշվեց անցնել համապատասխան գործնական քայլերի իրագործմանը՝ ուսումնասիրություններ իրականացնելուց և առաջարկություններ ներկայացնելուց հետո:

5. Օրակարգի 6-րդ հարցը ներկայացրեց ՀԽ-ի անդամ Տիգրան Գրիգորյանը, առաջարկելով մշակել շինարարության աշխատանքների արժեքի խոշորացված ցուցանիշներ (ՇԱԱԽՑ) և շինարարության խոշորացված գին (ՇԽԳ)՝ դրանք գնահատման գործունեության ոլորտում կիրառելու նպատակով:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարը նշեց, որ համագործակցելով ՀԽ-ի անդամների հետ, կիրականացվի համապատասխան պաշտոնական նամակագրություն ՀՀ քաղաքաշինության կոմիտեի հետ՝ բարձրացված առաջարկությունների գործնական կիրառելիության նպատակով:

Նիստի օրակարգը համարվեց սպառված:

6. Օրակարգից դուրս ՀԽ-ի անդամ Գուրգեն Գրիգորյանի կողմից բարձրացվեց հարցադրում ներկայումս Կոմիտեի կողմից շրջանառվող իրավական ակտի՝ «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում լրացումներ կատարելու մասին», ««Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» օրենքում փոփոխություն կատարելու մասին» և ««Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքում փոփոխություն և լրացում կատարելու մասին» օրենքների նախագծի վերաբերյալ, մասնավորապես հարցադրումը վերաբերում էր կառուցվող անշարժ գույքի 81% և ավելի ավարտվածության աստիճանով գրանցելու գործընթացի պարտադիրությանը, ինչպես նաև այդ փուլում գույքահարկի հաշվարկման ժամկետին: Առաջարկվեց անշարժ գույքը 81% և ավելի ավարտվածության աստիճանով պետական գրանցման ներկայացնելը թողնել որպես ընտրանքային՝ այն վերապահելով կառուցապատողի հայեցողությանը:

Կոմիտեի ղեկավարը հստակ ներկայացրեց անշարժ գույքի 81% և ավելի ավարտվածության աստիճանով գրանցելու առավելությունները:

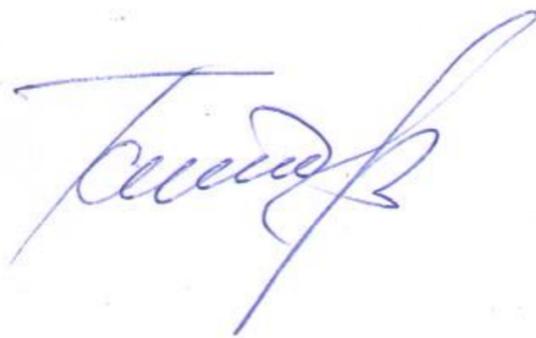
ՀԽ-ի անդամ Արման Ավետիսյանը նշեց, որ լինելով չափագրող, բոլոր այն դեպքերում, երբ առկա է անշարժ գույքը 81% և ավելի ավարտվածության

աստիճանով պետական գրանցման ներկայացնելու հնարավորություն՝ վերջինս իրականացնում է այն:

Ամփոփում՝ Կոմիտեի ղեկավարը ՀԽ-ի անդամներին առաջարկեց կառուցապատողներին ներկայացնել իրականացվող փոփոխությունների առավելությունների վերաբերյալ ճշգրիտ տեղեկատվություն և ներկայացնել համապատասխան առաջարկություններ, որոնք կներառվեն մշակվող նախագծի ամփոփաթերթում:

Կոմիտեի ղեկավարը նշեց նաև, որ ընթացիկ հրատապ հարցերի քննարկման և լուծման նպատակով կնշանակվեն ըստ անհրաժեշտության նիստեր:

Նիստը վարող՝



Կոմիտեի ղեկավար
Սուրեն Թովմասյան

Արձանագրող՝



Կոմիտեի գրանցման
վարչության գրանցման բաժնի
գլխավոր մասնագետ
Վալերի Կարապետյան