



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ ՎՃՌԱԲԵԿ ԴԱՏԱՐԱՆ

ՀՀ վերաքննիչ վարչական
դատարանի որոշում

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/0584/05/22

Նախագահող դատավոր՝ Գ. Սոսյան

Դատավորներ՝ Հ. Խաչատրյան
Ա. Պողոսյան

Վարչական գործ թիվ ՎԴ/0584/05/22
2025թ.

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

ՀԱՆՈՒՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

Հայաստանի Հանրապետության վճռաբեկ դատարանի վարչական պալատը
(այսուհետ՝ Վճռաբեկ դատարան) հետևյալ կազմով՝

նախագահող և զեկուցող Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ
Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ
Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ
Ք. ՄԿՈՅԱՆ

2025 թվականի հոկտեմբերի 16-ին

գրավոր ընթացակարգով քննելով ՀՀ կադաստրի կոմիտեի վճռաբեկ բողոքը ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 20.05.2024 թվականի որոշման դեմ՝ վարչական գործով ըստ հայցի «Էլիտ Գրուպ» ՓԲԸ-ի (այսուհետ՝ Ընկերություն) ընդդեմ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի՝ ■■■¹ հասցեի անշարժ գույքի 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 25.12.2020 թվականի Կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարված գնահատման գործողությունները ոչ իրավաչափ ճանաչելու պահանջի մասին,

Պ Ա Ր Զ Ե Ց

1. Գործի դատավարական նախապատմությունը.

¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է ոչ իրավաչափ ճանաչել քաղաք ■■■² հասցեի անշարժ գույքի 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 25.12.2020 թվականի Կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարված գնահատման գործողությունները:

ՀՀ վարչական դատարանի (դատավոր Դ. Դանիելյան) (այսուհետ՝ Դատարան) 06.10.2022 թվականի վճռով հայցը բավարարվել է:

ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի (այսուհետ՝ Վերաքննիչ դատարան) 20.05.2024 թվականի որոշմամբ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի և «Էլիտ Գրուպ» ՍՊԸ-ի (պատճառաբանական մասի դեմ) վերաքննիչ բողոքները մերժվել են՝ Դատարանի 06.10.2022 թվականի վճիռը թողնելով անփոփոխ:

Սույն գործով վճռաբեկ բողոք է ներկայացրել ՀՀ կադաստրի կոմիտեն (ներկայացուցիչ՝ Լիլիթ Վարդանյան):

Վճռաբեկ բողոքի պատասխան է ներկայացրել Ընկերությունը (ներկայացուցիչ՝ Թաթուլ Խուդատյան):

2. Վճռաբեկ բողոքի հիմքը, հիմնավորումները և պահանջը.

Վճռաբեկ բողոքը քննվում է հետևյալ հիմքի սահմաններում՝ ներքոհիշյալ հիմնավորումներով.

Վերաքննիչ դատարանը սխալ է մեկնաբանել ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետը, սխալ է մեկնաբանել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետը, 5-րդ հոդվածի 1-ին և 2-րդ մասերը, 25-րդ հոդվածի 1-ին մասը, 26-րդ, 27-րդ հոդվածները, 114-րդ հոդվածի 5-րդ մասը, չի կիրառել «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 3-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետը, որը ենթակա էր կիրառման:

Բողոք բերած անձը նշված պնդումը պարճառաբանել է հետևյալ փաստարկներով.

Հայցվորի կողմից վիճարկվող, 25.12.2020 թվականին իրականացված գործողությունները ներքին-աշխատանքային գործողություններ են, որոնք ուղղված են եղել 01.01.2021 թվականից Կադաստրի կոմիտեի վրա դրվող պարտականությունների պատշաճ կատարմանը: Այսինքն, օրենքով Կադաստրի կոմիտեի վրա դրվել է որոշակի պարտականություն, որը փաստացի Կադաստրի կոմիտեի կողմից պետք է կատարված լիներ արդեն իսկ 01.01.2021 թվականի՝ ժամը՝ 00:00:00-ից սկսած, ուստի՝ Կադաստրի կոմիտեն ձեռնամուխ է եղել որոշակի նախապատրաստական աշխատանքների իրականացմանը, որը, սակայն, որևէ արտաքին ներգործություն չի ունեցել մինչև 01.01.2021 թվականը: Բացի այդ, հարկային մարմնի հետ գործարքների հիմքով տեղեկությունների փոխանակումն իրականացվում է ՀՀ կառավարության 05.10.2017 թվականի թիվ 1337-Ն որոշմամբ հաստատված համար 1 հավելվածի հիմքով: Հետևաբար՝

² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

հարկային մարմինն տեղեկությունների փոխանցումը կատարվել է արդեն 2021 թվականի ընթացքում, երբ հայցվորը անշարժ գույքի օտարման պայմանագիր է կնքել հոկտեմբերին:

Նշված գործողությունները որևէ պետական մարմին համար հասանելի չեն եղել, իսկ հասանելիության դեպքում անգամ այդ գնահատման արդյունքները որևէ կերպ 2020 թվականի որևէ գործողության համար հիմք հանդիսանալ չէին կարող:

Հայցվորի համար անբարենպաստ հետևանքները առաջացել են հարկային մարմնի գործողությունների արդյունքում՝ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի հարկային տեղեկատվության և ռիսկերի վերլուծության վարչության 20.10.2021 թվականի թիվ 60502/2021/ԿՈՒՎ 4/Կ արձանագրությամբ, և ոչ՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից 2020 թվականին կատարված գործողությունների հետևանքով: Ավելին, անգամ եթե դիտարկենք, որ քննարկվող արձանագրության հիմքում դրվել են ՀՀ կադաստրի կոմիտեի գործողությունները, ապա ակնհայտ է, որ դա ոչ թե 2020 թվականին կատարված գործողություններն են, այլ գործարքի վերաբերյալ համապատասխան տեղեկատվության տրամադրումը հարկային մարմնին:

Վերաքննիչ դատարանն անտեսել է, որ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի արձանագրության համար հիմք են հանդիսացել ոչ թե 25.12.2020 թվականին կատարված գնահատմանն ուղղված գործողությունները, այլ՝ ՀՀ կառավարության 05.10.2017 թվականի N 1337-Ն որոշմամբ հաստատված համար 1 հավելվածի հիմքով՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարված տեղեկատվության տրամադրումը, ինչի արդյունքում Վերաքննիչ դատարանը չի կիրառել նշված հավելվածի 2.1-րդ, 6-րդ կետերը, որոնք ենթակա էին կիրառման:

Ասվածից ակնհայտ է, որ, եթե Վերաքննիչ դատարանը հայցվորի համար անբարենպաստ փաստական հետևանք է դիտարկում ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի արձանագրությունը, ապա դրա առաջացման համար կատարված գործողությունը ոչ թե գնահատությանն ուղղված գործողություններն են, այլ՝ տեղեկատվության փոխանցումը ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեին: Ուստի դատարանը առնվազն պետք է պարզեր, թե երբ է փոխանցվել այդ տեղեկությունը ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեին, ինչն ակնհայտ է, որ 2020 թվականին չէր կարող լինել, քանզի գործարքը, ինքնին, կատարվել է 2021 թվականի հունվարին, այսինքն՝ գործողությունը չէր կարող նախորդել գործարքի կնքմանը:

Այս հանգամանքի մասին հստակ ասվել է պատասխանողի կողմից Վերաքննիչ դատարանում կայացած դատական նիստերի ընթացքում, ավելին հայցվորը ևս ընդգծել է այս հանգամանքը՝ նշելով, որ տեղյակ չէ, թե տեղեկատվությունը երբ է փոխանցվել ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեին: Սակայն Վերաքննիչ դատարանը որևէ անդրադարձ նշված հանգամանքին չի կատարել, ապացույցներ չի պահանջել:

Ստացվում է, որ գործի քննության համար էական է ոչ թե այն հանգամանքը, թե գնահատմանն ուղղված գործողությունները երբ են կատարվել, այլ այն, թե երբ են հետևանք առաջացրել և ինչպես:

Վերոգրյալի հիման վրա՝ բողոքաբերը պահանջել է բեկանել Վերաքննիչ դատարանի 20.05.2024 թվականի որոշումը և այն փոփոխել՝ հայցն ամբողջությամբ մերժելով, կամ գործն ուղարկել նոր քննության:

2.1 Վճռաբեկ բողոքի վերաբերյալ Ընկերության ներկայացրած պատասխանի հիմնավորումները.

Պատասխանողը կարող էր կիրառել «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն ՀՀ օրենքն այն դեպքում, երբ այդ օրենքի 4-րդ հոդվածում արտացոլված բանաձևի կազմման բոլոր դրույթներն առկա լինեին, իսկ անհրաժեշտ կառավարության որոշումները՝ ընդունված:

Այնինչ, օրենքի 4-րդ հոդվածի 14-րդ մասը լրացվել է 20.01.2021 թվականին ընդունված թիվ ՀՕ-23-Ն օրենքով, որն ուժի մեջ է մտել 11.02.2021 թվականին:

Իսկ «Շինությունների նպատակային նշանակության դասակարգման ցանկը սահմանելու» թիվ 600-Ն կառավարության որոշումն ընդունվել է 15.04.2021 թվականին և ուժի մեջ է մտել 20.04.2021 թվականին:

Առանց նշված իրավական ակտի, Պատասխանողը ոչ միայն 2020 թվականին, այլև մինչև 15.04.2021 թվականը չէր կարող որևէ կադաստրային արժեք հաշվարկել, որովհետև այդ հաշվարկի համար հիմք հանդիսացող նորմատիվ ակտերը չեն եղել:

Քանի որ հայցվորը գույքի օտարման գործարքը կատարել է 2021 թվականի հունվարին, եթե դատարանը անդրադառնար այդ փաստարկին և հաստատված համարվեր, որ մինչև 15.04.2021 թվականը որևէ գնահատում չէր կարող կատարվել, ապա հայցվորի ցանկացած դիմում՝ բարձր գնահատման և հարկերի մասով, կվերանար: Այս փաստարկը ներկայացվել էր առաջին ատյանում, որը չէր գնահատվել, իսկ վերաքննիչ դատարանը փաստացի նշում է, որ այդ փաստարկին անդրադառնալու կարիք չկա, քանի որ գործով միակ գնահատումը 25.12.2020 թվականի գնահատումն է:

Հունվարին ո՛չ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեն, ո՛չ Արաբկիր համայնքը էլեկտրոնային եղանակով պատասխանողից չեն ստացել որևէ նոր գնահատում:

Մինչև այդ պահը նշված հիմնավորումներով և այն ապացույցներով, որ պատասխանողը ■■■³ գնահատումը կատարել է միայն 25.12.2020 թվականին, հայցվորի համար անբարենպաստ հետևանքները հարկերի մասով առաջացրել է պատասխանող վարչական մարմնի այդ օրը կատարված գնահատումը:

Չկա որևէ նորմատիվ ակտ, որը պատասխանողին լիազորել է 2020 թվականին նախապատրաստվել, իսկ 01.01.2021 թվականին ուժ տալ կատարված գնահատումներին: Տրամաբանորեն դա կարող է տեղի ունենալ երկու առևտրային ընկերությունների միջև կնքված պայմանագրային հարաբերություններում, բայց վարչական մարմին, ՀՀ քաղաքացի կամ իրավաբանական անձ հարաբերություններում հնարավոր չէ: Պատասխանողը չէր կարող այդ գործընթացը իրականացնել ենթադրությունների հիման վրա:

³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

3. Վճռաբեկ բողոքի քննության համար նշանակություն ունեցող փաստերը.

Վճռաբեկ բողոքի քննության համար էական նշանակություն ունեն հետևյալ փաստերը

1) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ ■■■⁴ վկայականի համաձայն՝ ■■■⁵ նկատմամբ 14.01.2021 թվականին գրանցվել է Ընկերության սեփականության իրավունքը (**հատոր 1-ին, գ. թ. 9, կադաստրային գործ, գ.թ. 259**):

2) Ընկերության և «Աստերիա» ՍՊԸ-ի միջև 14.01.2021 թվականին կնքվել է անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագիր (գրանցամատյան 163), որով Ընկերությունը վաճառել է, իսկ «Աստերիա» ՍՊԸ-ն որպես սեփականություն ձեռք է բերել ■■■⁶ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, որը բաղկացած է 1.127,5քմ սպասարկման օբյեկտից, 4,7քմ հարթակից և 0,11977հա հողամասից (**հատոր 1-ին, գ. թ. 45-46, կադաստրային գործ, գ.թ. 194-195**):

3) Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման թիվ ■■■⁷ վկայականի համաձայն՝ 14.01.2021 թվականի թիվ 163 առուվաճառքի պայմանագրի հիման վրա ■■■⁸ նկատմամբ 15.01.2021 թվականին գրանցվել է «Աստերիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը (**հատոր 1-ին, գ. թ. 10, կադաստրային գործ, գ.թ. 263**):

4) ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի հարկային տեղեկատվության և ռիսկերի վերլուծության վարչության 20.10.2021 թվականի թիվ 60502/2021/ԿՈՒՎ 4/Կ արձանագրությամբ նշվել է, որ Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրամադրված տեղեկատվության համաձայն՝ Ընկերության կողմից 15.01.2021 թվականին օտարվել է նաև ■■■⁹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, որի շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը կազմել է 631.855.619 ՀՀ դրամ: Ընկերության կողմից արձանագրությամբ նշված անշարժ գույքերն օտարվել են շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսից ցածր արժեքով: Արդյունքում պակաս է հաշվարկվել 60.855.241 ՀՀ դրամ ԱԱՀ (**հատոր 1-ին, գ. թ. 11, կադաստրային գործ, գ.թ. 278-279**):

5) Ընկերության տնօրենը Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարին ուղղված 20.12.2021 թվականի թիվ ԷԳ-86 գրությամբ խնդրել է տրամադրել տեղեկատվություն, թե երբ է Կադաստրի կոմիտեն առաջին անգամ իրականացրել ■■■¹⁰ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատումը, արդյոք նշված

⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

անշարժ գույքի գնահատման համար կիրառվել է «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածը, և եթե նշված հոդվածը կիրառվել է մինչև 15.04.2021 թվականը, ապա ի՞նչ նորմատիվ ակտով է որոշվել (դասակարգվել) անշարժ գույքի նպատակային և գործառնական նշանակությունը **(հատոր 1-ին, գ. թ. 15, կադաստրային գործ, գ.թ. 285-286):**

6) Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալի 29.12.2021 թվականի թիվ ԱՊ/12360-2021 գրությամբ Ընկերության տնօրենին հայտնվել է, որ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին համապատասխան, տվյալ տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա առաջին կադաստրային գնահատությունն իրականացրել է 2020 թվականին, այդ թվում՝ ■■■¹¹ հասցեի անշարժ գույքի **(հատոր 1-ին, գ. թ. 16, կադաստրային գործ, գ.թ. 287-289):**

7) Ընկերության տնօրենը Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալին ուղղված 12.01.2022 թվականի թիվ ԷԳ-02 գրությամբ խնդրել է պատասխանել նաև այն հարցին, թե 14.01.2021 թվականից հետո նոր որակական և քանակական հատկանիշներով անշարժ գույքը, որը գտնվում է ■■■¹² հասցեում, երբ է գնահատվել և ինչ թիվ է ստացվել այդ գործողության արդյունքում, որ օրն է այդ գնահատումն իրականացվել նշված գույքի նկատմամբ կամ որ օրն է այն համարվել ուժի մեջ մտած կամ կատարված գնահատում տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ **(հատոր 1-ին, գ. թ. 19, կադաստրային գործ, գ.թ. 291-292):**

8) Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալի 21.01.2022 թվականի թիվ ԱՊ/621-2022 գրությամբ Ընկերության տնօրենին հայտնվել է, որ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին համապատասխան, տվյալ տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա առաջին կադաստրային գնահատությունն իրականացրել է 2020 թվականին, այդ թվում՝ ■■■¹³ հասցեի անշարժ գույքի: Նույն գրությամբ հայտնվել է, որ ելնելով ՀՀ հարկային օրենսգրքի 227-րդ հոդվածի պահանջներից՝ ■■■¹⁴ հասցեի հողամասի բարելավումները (շինությունները) Կադաստրի կոմիտեի կողմից հաշվառվել են Ընկերության ներկայացուցիչ Կարեն Էգնատոսյանի կողմից 25.12.2020 թվականի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման դիմումին կից ներկայացված հատակագծերի և շինության բնութագրի հիմքով, ըստ այդ բնութագրի տվյալների՝ նշված

¹¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

շինությունները հանդիսացել են 80 տոկոս և ավելի ավարտվածության աստիճանի, իսկ ինչ վերաբերում է նշված հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման և ուժի մեջ մտնելու ամսաթվին, ապա ելնելով ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջից ■■■¹⁵ հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը կատարվել է 25.12.2020 թվականին (հատակագծերը և շինության բնութագիրը Կադաստրի կոմիտեում հաշվառվելու ամսաթվին) և անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հիմք է հանդիսացել 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար (**հատոր 1-ին, գ. թ. 20-21, կադաստրային գործ, գ.թ. 293-296**):

4. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումը.

Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ սույն գործով վճռաբեկ բողոքը վարույթ ընդունելը պայմանավորված է ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 161-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված հիմքի առկայությամբ, նույն հոդվածի 3-րդ մասի 1-ին կետի իմաստով, այն է՝ առերևույթ առկա է մարդու իրավունքների և ազատությունների հիմնարար խախտում, քանի որ Վերաքննիչ դատարանի կողմից ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի խախտման հետևանքով թույլ է տրվել դատական սխալ, որը խաթարել է արդարադատության բուն էությունը, և որը հերքվում է ստորև ներկայացված պատճառաբանություններով.

Վերոգրյալով պայմանավորված Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության առանձնահատկություններին՝ վարչական մարմնի կողմից իր գործառույթներն իրականացնելիս օրինականության սկզբունքի պահպանման համալրեքստում:

ՀՀ Սահմանադրության 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն ու պաշտոնատար անձինք իրավասու են կատարելու միայն այնպիսի գործողություններ, որոնց համար լիազորված են Սահմանադրությամբ կամ օրենքներով:

«Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ վարչական մարմինները պարտավոր են հետևել օրենքների պահպանմանը: Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ վարչական մարմինների լիազորությունները սահմանվում են օրենքով կամ օրենքով նախատեսված դեպքերում՝ իրավական այլ ակտերով:

Մարդու իրավունքների եվրոպական դատարանն արձանագրել է, որ օրենքը պետք է լինի բավականաչափ մատչելի, նորմը կարող է որակվել որպես «օրենք», եթե այն բավականաչափ հստակ է, ինչը հնարավորություն է տալիս անձին համապատասխանեցնելու իր վարքագիծը և կանխատեսելու դրա հետևանքները (*Կե'ս Sunday times v. The United Kingdom, 26/04/1979 թ. վճիռ, գանգադ թիվ 6538/74, կետ 49*):

¹⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

ՀՀ սահմանադրական դատարանը ևս ամրագրել է, որ իրավական պետության սկզբունքը, ի թիվս այլոց, պահանջում է նաև իրավական օրենքի առկայություն: Վերջինս պետք է լինի բավականաչափ մատչելի. իրավունքի սուբյեկտները պետք է համապատասխան հանգամանքներում հնարավորություն ունենան կողմնորոշվելու, թե տվյալ դեպքում ինչ իրավական նորմեր են կիրառվում: Նորմը չի կարող համարվել «օրենք», եթե այն ձևակերպված չէ բավարար ճշգրտությամբ, որը թույլ կտա իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց դրան համապատասխանեցնել իրենց վարքագիծը. նրանք պետք է հնարավորություն ունենան կանխատեսել այն հետևանքները, որոնք կարող է առաջացնել տվյալ գործողությունը (*տե՛ս ՀՀ սահմանադրական դատարանի 13.05.2008 թվականի թիվ ՍԴՈ-753 որոշում*):

ՀՀ Սահմանադրական դատարանը 02.04.2014 թվականի թիվ ՍԴՈ-1142 որոշմամբ նշել է, որ իրավական որոշակիության, իրավական անվտանգության և օրինական ակնկալիքների իրավունքի պաշտպանության սկզբունքները հանդիսանում են իրավական պետության ու իրավունքի գերակայության երաշխավորման անբաժանելի տարրերը:

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը, իր նախկին որոշումներից մեկում անդրադառնալով օրինականության սկզբունքին, նշել է, որ այս սկզբունքն ուղղակիորեն պահանջում է, որ պետական մարմինների ու պաշտոնատար անձանց գործունեությունը հիմնված լինի Սահմանադրության և օրենքի վրա. (...): Օրինականության սկզբունքը բացառիկ կարևոր նշանակություն ունի հատկապես այն ժամանակ, երբ պետական մարմիններն առնչվում են մասնավոր անձանց հիմնական իրավունքների հետ (*տե՛ս, «Ինեկորբանկ» ՓԲԸ-ն ընդդեմ ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական ակտերի հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայության թիվ ՎԴ/2127/05/11 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 18.07.2014 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանը մեկ այլ որոշմամբ արտահայտել է իրավական դիրքորոշում առ այն, որ ՀՀ Սահմանադրությամբ ամրագրված է առանցքային նշանակություն ունեցող սահմանադրական այն պահանջը, որ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ու պաշտոնատար անձանց լիազորությունները պետք է սահմանված լինեն ՀՀ Սահմանադրությամբ կամ օրենքով: Միաժամանակ, ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է, որ «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 2-րդ մասով օրենսդիրը նախատեսել է օրինականության ենթասկզբունք հանդիսացող օրենքի վերապահումը: Օրենքի վերապահում նշանակում է, որ վարչական մարմինը որևէ գործողություն իրականացնելու համար պետք է լիազորված լինի օրենքով կամ օրենքով նախատեսված դեպքում նաև այլ իրավական ակտով (*տե՛ս, ՀՀ ֆինանսների նախարարության Կապանի տարածքային հարկային տեսչությունն ընդդեմ «Վարդանի Զարթոնք» ՍՊԸ-ի թիվ ՎԴ/11193/05/13 վարչական գործով ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 27.11.2015 թվականի որոշումը*):

ՀՀ վճռաբեկ դատարանն արձանագրել է նաև, որ իրավական պետությունում վարչական մարմիններն իրենց գործունեությունում «ազատ» չեն, այլ կապակցված են իրավունքով և օրենքով, ինչը դրսևորվում է նաև օրենքի գերակայությամբ (վարչական մարմնի ոչ մի իրավական ակտ, գործողություն կամ անգործություն չպետք է հակասի օրենքին) և օրենքի վերապահմամբ (վարչական մարմինը որևէ լիազորություն

իրականացնելու համար պետք է լիազորված լինի օրենքով): Վարչարարություն իրականացնող բոլոր մարմինները պարտավոր են պահպանել վարչարարության հիմնարար սկզբունքները, որոնցից առավել մեծ նշանակությամբ, թերևս, առանձնանում է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածում ամրագրված՝ վարչարարության օրինականության սկզբունքը: Այն իրավական պետության հիմնաքարերից մեկն է, քանի որ, եթե վարչական մարմինները գործում են ոչ թե իրավաչափորեն, այլ կամայականորեն, ապա մյուս սկզբունքների պահպանումն այլևս իմաստագրկվում է («ԱՄՈԿԱ ԳԼԱՍ» ՍՊԸ-ի ընդդեմ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի թիվ ՎԴ/7522/05/17 վարչական գործող ՀՀ վճռաբեկ դատարանի 03.03.2022 թվականի որոշումը):

Վկայակոչված իրավական դիրքորոշումների լույսի ներքո, կարևորելով օրինականության՝ որպես իրավունքի սկզբունքների հիմնաքար հանդիսացող ելակետային հիմնադրույթի դերակատարությունը՝ Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում անդրադառնալ անշարժ գույքի գնահատման գործունեության առանձնահատկություններին:

Անշարժ գույքի՝ որպես քաղաքացիական իրավահարաբերությունների առանձնահատուկ օբյեկտի կադաստրային գնահատումն առանցքային նշանակություն ունի անշարժ գույքի ոլորտում առաջացող բազմազան, այդ թվում՝ հարկային պարտավորությունների շուրջ առաջացող իրավահարաբերությունների կարգավորման հարցում:

Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատման շուրջ ծագող իրավահարաբերություններն օրենսդիրը կարգավորել է ՀՀ հարկային օրենսգրքի (այսուհետ՝ Օրենսգրք) 238-րդ հոդվածում:

Մասնավորապես՝ Օրենսգրքի՝ մինչև 01.01.2021 թվականը գործած խմբագրությամբ 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 1-ին և 2-րդ հավելվածներին համապատասխան, տվյալ հարկային տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ առկա (այդ թվում՝ համայնքների ղեկավարների՝ հողամասերի և շինությունների ընթացիկ հաշվառման վերաբերյալ տրամադրած) տվյալների հիման վրա՝

1) առաջին կադաստրային գնահատությունն իրականացնում է 2019 թվականին, որի տվյալները հիմք են ընդունվում հետագա հարկային երեք տարիների հարկման բազան որոշելու համար.

2) հետագա կադաստրային գնահատություններն իրականացնում է Օրենսգրքի 228-րդ հոդվածի 3-րդ մասում նշված պարբերականությամբ:

Նույն հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ անկախ նույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ժամկետներից՝ Օրենսգրքն ուժի մեջ մտնելուց հետո Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սեփականության իրավունքով ձեռք բերված (բացառությամբ ֆիզիկական անձանց համապարփակ իրավահաջորդության կարգով անցած), ինչպես նաև Օրենսգրքն ուժի մեջ մտնելուց առաջ նախորդ (վերջին) գնահատման հարկային տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ գրանցված տվյալների

համեմատությամբ Օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելուց հետո նոր առաջացած և (կամ) փոփոխություններ կրած հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումն իրականացվում է Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 1-ին և 2-րդ հավելվածներով սահմանված՝ կադաստրային գնահատման կարգերով, և Օրենսգրքի 235-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված կարգով ու ժամկետներում տեղեկությունները ներկայացվում են հաշվառող մարմին:

Նույն հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ 2018 և 2019 թվականների ընթացքում անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար հիմք են ընդունվում հողամասերի և շինությունների 2016 թվականի կադաստրային գնահատման, իսկ մինչև Օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելը գործող կարգով մինչև Օրենսգրքի ուժի մեջ մտնելը անշարժ գույքի գնահատման (վերագնահատման) դեպքում՝ վերջին գնահատման տվյալները՝ հաշվի առնելով նույն հոդվածի 2-րդ մասի դրույթները: 2018 և 2019 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման նպատակով անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, ըստ անշարժ գույքի սեփականատերերի, Օրենսգրքի 227-րդ հոդվածով սահմանված անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի (ըստ հողամասերի և (կամ) դրանց համապատասխան բարելավումների) ու դրանց համապատասխան կադաստրային արժեքների ու հաշվարկային զուտ եկամուտների վերաբերյալ տեղեկությունները, դրանց ներկայացման համար Օրենսգրքի 235-րդ հոդվածով սահմանված կարգով, մինչև 2017 թվականի հոկտեմբերի 1-ը ներկայացնում է հարկ վճարողներին հաշվառող մարմիններ:

01.01.2021 թվականին ուժի մեջ մտած «Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսգրքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» թիվ ՀՕ-332-Ն օրենքի 5-րդ հոդվածով ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածում կատարվել են հետևյալ փոփոխությունները.

1) 1-ին մասը «կադաստր վարող մարմինը,» բառերից հետո լրացվել է «անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին և» բառերով, իսկ նույն մասի «1-ին և 2-րդ հավելվածներին» բառերը փոխարինվել «2-րդ հավելվածին» բառերով.

2) 1-ին մասի 1-ին կետի «2019» թիվը փոխարինվել է «2020» թվով.

3) 2-րդ և 3-րդ մասերը շարադրվել են հետևյալ խմբագրությամբ.

«2. Անկախ սույն հոդվածի 1-ին մասով սահմանված ժամկետներից՝ Օրենսգրքի սույն բաժինն ուժի մեջ մտնելուց հետո Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սեփականության իրավունքով ձեռք բերված (բացառությամբ ֆիզիկական անձանց համապարփակ իրավահաջորդության կարգով անցած), ինչպես նաև 2020 թվականի գնահատման հարկային տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ գրանցված տվյալների համեմատությամբ նոր առաջացած և (կամ) փոփոխություններ կրած հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումն իրականացվում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին և Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 2-րդ հավելվածին համապատասխան, և Օրենսգրքի 235-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով սահմանված կարգով ու ժամկետներում տեղեկությունները ներկայացվում են հաշվառող մարմին:

3. 2021 թվականի անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման նպատակով անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, ըստ անշարժ գույքի սեփականատերերի, Օրենսգրքի 227-րդ հոդվածով սահմանված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի (ըստ հողամասերի և (կամ) դրանց համապատասխան բարելավումների) ու դրանց շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքների ու հաշվարկային զուտ եկամուտների վերաբերյալ տեղեկությունները, դրանց ներկայացման համար Օրենսգրքի 235-րդ հոդվածով սահմանված կարգով, մինչև 2020 թվականի հոկտեմբերի 1-ը ներկայացնում է հարկ վճարողներին հաշվառող մարմիններ»:

Վկայակոչված նորմերից հետևում է, որ նախքան 01.01.2021 թվականը անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինն առաջին կադաստրային գնահատումն իրականացրել է 2019 թվականին՝ Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 1-ին և 2-րդ հավելվածներին համապատասխան, իսկ 01.01.2021 թվականից հետո՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին և Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 2-րդ հավելվածին համապատասխան:

Վկայակոչված իրավանորմի պահանջի իրականացման նպատակով Ազգային ժողովի կողմից 19.11.2019 թվականին ընդունվել է «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքը, որն ուժի մեջ է մտել 01.01.2021 թվականին:

Նշված օրենքի 1-ին հոդվածով նախատեսվել է, որ այն սահմանում է անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը, իսկ նույն օրենքի 3-րդ հոդվածով սահմանվել է անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկելու բանաձևը:

Ստացվում է, որ Ազգային ժողովի կողմից 19.11.2019 թվականին ընդունված և 01.01.2021 թվականին ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքով հիմնովին փոփոխվել է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը, և սահմանվել է անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի) շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկելու բանաձևը:

«Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի համաձայն՝ նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո գործող հարաբերությունների վրա, եթե այլ բան նախատեսված չէ Սահմանադրությամբ, օրենքով կամ տվյալ նորմատիվ իրավական ակտով:

Վկայակոչված նորմից հետևում է, որ ընդհանուր կանոնի համաձայն՝ նորմատիվ իրավական ակտի գործողությունը տարածվում է դրա ուժի մեջ մտնելուց հետո գործող

հարաբերությունների վրա, հետևաբար հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքն ուժի մեջ է մտել 01.01.2021 թվականին, և այն չի նախատեսում տվյալ օրենքով սահմանված նորմերի հետադարձ ուժի կիրառման կանոն, ուստի՝ 01.01.2021 թվականից սկսած՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը պարտավոր էր սեփականության իրավունքով ձեռք բերված, ինչպես նաև 2020 թվականի գնահատման հարկային տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ գրանցված տվյալների համեմատությամբ նոր առաջացած և (կամ) փոփոխություններ կրած հարկման օբյեկտ համարվող անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումն իրականացնել 19.11.2019 թվականին ընդունված և 01.01.2021 թվականին ուժի մեջ մտած «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքով սահմանված բանաձևին, իսկ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի դեպքում՝ Օրենսգրքի բաղկացուցիչ մասը կազմող 2-րդ հավելվածին համապատասխան:

Հետևաբար 2020 թվականի գնահատման հարկային տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ գրանցված տվյալների համեմատությամբ նոր առաջացած և (կամ) փոփոխություններ կրած հարկման օբյեկտ համարվող **անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումը նախքան 01 . 01 . 2021 թվականն իրականացվելու դեպքում**, տվյալ գույքի գնահատման իրավահարաբերությունների նկատմամբ կիրառելի կարող էին լինել նախքան 01.01.2021 թվականը գործող օրենսդրական իրավակարգավորումները: Համապատասխանաբար՝ 01.01.2021 թվականից հետո ստեղծված կամ սեփականության իրավունքով ձեռք բերված անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումն իրականացվում է «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքով սահմանված կարգին և բանաձևին համապատասխան:

Ուստի, 01.01.2021 թվականից սկսած՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեն, լինելով անշարժ գույքի գրանցման ոլորտում իրավասու վարչական մարմին, «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքի ուժի մեջ մտնելու հանգամանքով պայմանավորված պարտավորվել է անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնել տվյալ օրենքով սահմանված կարգով:

Միաժամանակ, Վճռաբեկ դատարանն ընդգծում է, որ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի նման լիազորությունը ծագել է 01.01.2021 թվականից, այսինքն՝ նախքան թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքի ուժի մեջ մտնելն այն կիրառելու լիազորություն օրենքով, այդ թվում՝ օրենքի անցումային դրույթներով, նախատեսված չի եղել:

Միևնույն ժամանակ Վճռաբեկ դատարանն անհրաժեշտ է համարում հատուկ ընդգծել, որ սույն որոշմամբ արտահայտված իրավական դիրքորոշումները կիրառելի են բացառապես սույն գործի նկատմամբ և բխում են սույն գործով հաստատված փաստերից:

Վճռաբեկ դատարանի իրավական դիրքորոշման կիրառումը սույն գործի փաստերի նկատմամբ.

Դիմելով դատարան՝ Ընկերությունը պահանջել է ոչ իրավաչափ ճանաչել ■■■¹⁶ հասցեի անշարժ գույքի 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար հիմք հանդիսացած անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքի 25.12.2020 թվականի Կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարված գնահատման գործողությունները:

Դատարանը 06.10.2022 թվականի վճռով հայցը բավարարել է հետևյալ պատճառաբանությամբ. «(...) Դատարանն արձանագրում է, որ խնդրո առարկա՝ ■■■¹⁷ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կատարվել է դեռևս 25.12.2020 թվականին, երբ տվյալ անշարժ գույքի հատակագծերը և շինության բնութագիրը հաշվառվել են ՀՀ կադաստրի կոմիտեում, որի արդյունքում նշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը կազմել է 631,855,619 ՀՀ դրամ և նշված տեղեկատվությունը տրամադրվել է ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեին: Դատարանն արձանագրում է նաև, որ ■■■¹⁸ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը 25.12.2020 թվականին կատարելիս ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կիրառվել է Օրենքի 4-րդ հոդվածով սահմանված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը և, ըստ դրա՝ տվյալ հողամասերի բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հաշվարկելու բանաձևերը:

Մինչդեռ՝ Դատարանը փաստում է, որ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՕ-225-Ն օրենքն ուժի մեջ է մտել 01.01.2021 թվականին, հետևաբար դրանով սահմանված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը կարող էր կիրառվել 01.01.2021 թվականից հետո ծագած՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով կարգավորման ենթակա իրավահարաբերությունների վրա: Այլ կերպ ասած՝ ՀՀ Կադաստրի կոմիտեն, դեռևս 25.12.2020 թվականին կատարելով ■■■¹⁹ հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատություն, կիրառել է այնպիսի նորմատիվ իրավական ակտ և դրանով սահմանված՝ անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով հողամասերի բարելավումների շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգ, որն ուժի մեջ է մտել միայն

¹⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

¹⁹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

01.01.2021 թվականին և, ըստ դրա, «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» ՀՀ օրենքի 28-րդ հոդվածի 1-ին մասի իրավակարգավորման համաձայն, դրա գործողությունը տարածվում է ուժի մեջ մտնելուց՝ 01.01.2021 թվականից հետո գործող հարաբերությունների վրա, այսինքն՝ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից կիրառվել է դեռևս ուժի մեջ չմտնած նորմատիվ իրավական ակտ (...):»:

Վերաքննիչ դատարանի 20.05.2024 թվականի որոշմամբ Կադաստրի կոմիտեի և «Էլիտ Գրուպ» ՓԲԸ-ի կողմից բերված վերաքննիչ բողոքները մերժվել են՝ Դատարանի 06.10.2022 թվականի վճիռը թողնելով անփոփոխ՝ հետևյալ պատճառաբանությամբ. «(...) Սույն գործի տվյալներից հետևում է, որ վիճելի անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի հաշվարկը պատասխանողն իրականացրել է 01.01.2021 թվականի փոփոխություններով ուժի մեջ մտնած ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածով և «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածներով նախատեսված կանոնների շրջանակում, մինչդեռ ■■■²⁰ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը կատարվել է մինչև այդ պահը՝ 25.12.2020 թվականին, որպիսի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հիմք է հանդիսացել 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար, ինչը սակայն ոչ իրավաչափ է, քանի որ Կադաստրի կոմիտեի կողմից վիճելի անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի հաշվարկը փաստացի իրականացվել է դեռևս ուժի մեջ չգտնվող օրենսդրական կարգավորումների շրջանակում:

(...)

Այսպիսով՝ Կադաստրի կոմիտեի կողմից 25.12.2020 թվականին վիճելի անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի հաշվարկն այդ ժամանակ դեռևս ուժի մեջ չգտնվող վկայակոչված նորմատիվ իրավական ակտերի շրջանակում իրականացնելը ոչ իրավաչափ է, որպիսի եզրահանգմանն էլ իրավաչափորեն հանգել է Դատարանը, ուստի սույն գործով Կադաստրի կոմիտեի վերաքննիչ բողոքը հիմնավոր չէ, և այն ենթակա է մերժման: (...):»:

Սույն գործի փաստերի համաձայն՝■■■²¹ նկատմամբ 14.01.2021 թվականին գրանցվել է Ընկերության սեփականության իրավունքը: Ընկերության և «Աստերիա» ՍՊԸ-ի միջև 14.01.2021 թվականին կնքված անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրով, օտարվել է ■■■²² հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, որի նկատմամբ գրանցվել է «Աստերիա» ՍՊԸ-ի սեփականության իրավունքը:

ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի հարկային տեղեկատվության և ռիսկերի վերլուծության վարչության 20.10.2021 թվականի թիվ 60502/2021/ԿՈՒՎ 4/Կ արձանագրությամբ նշվել է, որ Կադաստրի կոմիտեի կողմից տրամադրված տեղեկատվության համաձայն՝ Ընկերության կողմից 15.01.2021 թվականին օտարվել է նաև

²⁰ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²¹ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²² Հանդիսանում է անձնական տվյալ

■ ■ ■²³ հասցեում գտնվող անշարժ գույքը, որի շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը կազմել է 631.855.619 ՀՀ դրամ: Ընկերության կողմից արձանագրությամբ նշված անշարժ գույքերն օտարվել են շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքի 80 տոկոսից ցածր արժեքով: Արդյունքում պակաս է հաշվարկվել 60.855.241 ՀՀ դրամ ԱԱՀ:

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալի 29.12.2021 թվականի թիվ ԱՊ/12360-2021 գրությամբ Ընկերության տնօրենին հայտնվել է, որ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին համապատասխան, տվյալ տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա առաջին կադաստրային գնահատությունն իրականացրել է 2020 թվականին, այդ թվում՝ ■ ■ ■²⁴ հասցեի անշարժ գույքի:

Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի տեղակալի 21.01.2022 թվականի թիվ ԱՊ/621-2022 գրությամբ Ընկերության տնօրենին հայտնվել է, որ ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջների համաձայն՝ անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմինը, անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող օրենքին համապատասխան, տվյալ տարվա հուլիսի 1-ի դրությամբ առկա տվյալների հիման վրա առաջին կադաստրային գնահատությունն իրականացրել է 2020 թվականին, այդ թվում՝ ■ ■ ■²⁵ հասցեի անշարժ գույքի: Նույն գրությամբ հայտնվել է, որ ելնելով ՀՀ հարկային օրենսգրքի 227-րդ հոդվածի պահանջներից՝ ■ ■ ■²⁶ հասցեի հողամասի բարելավումները (շինությունները) Կադաստրի կոմիտեի կողմից հաշվառվել են Ընկերության ներկայացուցիչ Կարեն Էգնատոսյանի կողմից 25.12.2020 թվականի գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման դիմումին կից ներկայացված հատակագծերի և շինության բնութագրի հիմքով, ըստ այդ բնութագրի տվյալների՝ նշված շինությունները հանդիսացել են 80 տոկոս և ավելի ավարտվածության աստիճանի, իսկ ինչ վերաբերում է նշված հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման և ուժի մեջ մտնելու ամսաթվին, ապա ելնելով ՀՀ հարկային օրենսգրքի 238-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջից՝ ■ ■ ■²⁷ հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատությունը կատարվել է 25.12.2020 թվականին (հատակագծերը և շինության բնութագիրը Կադաստրի կոմիտեում հաշվառվելու ամսաթվին) և անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հիմք է հանդիսացել 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար:

²³ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁴ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁵ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁶ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

²⁷ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

Վերոգրյալ փաստերից հետևում է, որ ■■■²⁸ հասցեի անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատումը կատարվել է 25.12.2020 թվականին (հատակագծերը և շինության բնութագիրը Կադաստրի կոմիտեում հաշվառվելու ամսաթվին)՝ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանող՝ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքին համապատասխան, իսկ անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը հիմք է հանդիսացել 2021-2023 թվականների անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման համար: Մինչդեռ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ 25.12.2020 թվականին «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքը դեռևս ուժի մեջ մտած չի եղել: Այսինքն՝ կադաստրի կոմիտեի կողմից անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվել է՝ «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքի հիման վրա, սակայն նախքան դրա ուժի մեջ մտնելը: Հետևաբար, հաշվի առնելով, որ վեճի առարկա անշարժ գույքի գրանցման դիմումը ներկայացվել էր 25.12.2020 թվականին, ուստի այդ գույքի կադաստրային գնահատման իրավահարաբերությունների նկատմամբ կիրառման էր ենթակա նախքան 01.01.2021 թվականը գործող օրենսդրությունը, իսկ կադաստրի կոմիտեն կարող էր «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքը կիրառել միայն 01.01.2021 թվականից հետո անշարժ գույքի գնահատումն իրականացնելու պարագայում:

Ամբողջ վերոգրյալի հիման վրա՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ վեճի առարկա անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումը 25.12.2020 թվականին՝ հատակագծերը և շինության բնութագիրը Կադաստրի կոմիտեում հաշվառվելու ամսաթվին, կատարելու պահին Կադաստրի կոմիտեն անշարժ գույքի գնահատման գործողությունը 01.01.2021 թվականին ուժի մեջ մտած օրենքին համապատասխան կատարելու լիազորություն չի ունեցել, և կիրառելով «Անշարժ գույքի հարկով հարկման նպատակով անշարժ գույքի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային գնահատման կարգը սահմանելու մասին» թիվ ՀՕ-225-Ն օրենքը՝ վերջինս խախտել է ՀՀ Սահմանադրությամբ և «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածում ամրագրված վարչարարության օրինականության սկզբունքը, որպիսի եզրահանգմանն իրավաչափորեն եկել են ՀՀ վարչական դատարանը և ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանը:

Ամփոփելով վերոգրյալ իրավական և փաստական վերլուծությունները՝ Վճռաբեկ դատարանն արձանագրում է, որ Վճռաբեկ բողոքի հիմքի առկայությունը բավարար չէ Վերաքննիչ դատարանի դատական ակտը բեկանելու համար, քանի որ Վերաքննիչ

²⁸ Հանդիսանում է անձնական տվյալ

դատարանը, մերժելով վերաքննիչ բողոքը և Դատարանի 06.10.2022 թվականի վճիռը թողնելով անփոփոխ, կայացրել է իրավաչափ դատական ակտ: Հետևաբար, սույն գործով անհրաժեշտ է կիրառել ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 169-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետով սահմանված՝ ստորադաս դատարանի դատական ակտն անփոփոխ թողնելու Վճռաբեկ դատարանի լիազորությունը:

5. Վճռաբեկ դատարանի պատճառաբանությունները և եզրահանգումները դատական ծախսերի բաշխման վերաբերյալ.

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 56-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ դատական ծախսերը կազմված են պետական տուրքից և գործի քննության հետ կապված այլ ծախսերից:

ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 60-րդ հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ կողմը, որի դեմ կայացվել է վճիռ, կամ որի բողոքը մերժվել է, կրում է Հայաստանի Հանրապետության դատական դեպարտամենտի՝ վկաներին և փորձագետներին վճարած գումարների հատուցման պարտականությունը, ինչպես նաև մյուս կողմի կրած դատական ծախսերի հատուցման պարտականությունը այն ծավալով, ինչ ծավալով դրանք անհրաժեշտ են եղել դատական պաշտպանության իրավունքի արդյունավետ իրականացման համար: Դատական պաշտպանության այն միջոցի հետ կապված ծախսերը, որ իր նպատակին չի ծառայել, դրվում են այդ միջոցն օգտագործած կողմի վրա, անգամ եթե վճիռը կայացվել է այդ կողմի օգտին:

Նկատի ունենալով այն, որ ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից վճռաբեկ բողոքի համար վճարվել է 30.000 ՀՀ դրամի չափով պետական տուրքի գումար, ուստի պետական տուրքի հարցը պետք է համարել լուծված՝ նկատի ունենալով, որ վերջինիս բողոքը ենթակա է մերժման:

Ելնելով վերոգրյալից և ղեկավարվելով ՀՀ վարչական դատավարության օրենսգրքի 169-171-րդ հոդվածներով, 172-րդ հոդվածի 1-ին մասով՝ Վճռաբեկ դատարանը

Ո Ր Ո Շ Ե Ց

1. Վճռաբեկ բողոքը մերժել: ՀՀ վերաքննիչ վարչական դատարանի 20.05.2024 թվականի որոշումը թողնել անփոփոխ:

2. Պետական տուրքի հարցը համարել լուծված:

3. Որոշումն օրինական ուժի մեջ է մտնում կայացման պահից, վերջնական է և բողոքարկման ենթակա չէ:

Նախագահող և գեկուցող _____ Հ. ԲԵԴԵՎՅԱՆ

_____ Ա. ԹՈՎՄԱՍՅԱՆ

_____ Լ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

_____ Ռ. ՀԱԿՈԲՅԱՆ

_____ Ք. ՄԿՈՅԱՆ