

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՎԱԳԱՆԻ

«__»_____2025թ.

N_____-Ն

ՈՐՈՇՈՒՄ

ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՎԱԳԱՆՈՒ 2022 ԹՎԱԿԱՆԻ ԴԵԿՏԵՄԲԵՐԻ 27-Ի N 690-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Ղեկավարվելով «Նորմատիվ իրավական ակտերի մասին» օրենքի 34-րդ հոդվածով՝

Երևան քաղաքի ավագանին որոշում է.

1. Երևան քաղաքի ավագանու 2022 թվականի դեկտեմբերի 27-ի «Երևան քաղաքի ավագանու կողմից անշարժ գույքի հարկի և փոխադրամիջոցի գույքահարկի արտոնություններ սահմանելու կարգը սահմանելու մասին» N 690-Ն որոշման հավելվածում կատարել հետևյալ լրացումները և փոփոխությունները.

1) 3-րդ կետից հետո լրացնել նոր 3.1-ին, 3.2-րդ և 3.3-րդ կետեր՝ հետևյալ բովանդակությամբ.

«3.1. Անշարժ գույքի հարկի գծով արտոնություններ կարող են սահմանվել նաև Երևան քաղաքի վարչական տարածքում գտնվող ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատողների նկատմամբ: Ընդ որում, ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքի նկատմամբ հաշվարկված անշարժ գույքի հարկի գծով կարող է սահմանվել 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված և չվճարված անշարժ գույքի հարկի նվազեցման արտոնություն՝ անշարժ գույքի հարկի 25 տոկոսի չափով և նույն ժամանակահատվածի համար սահմանված կարգով հաշվարկված և չվճարված տույժերից ազատում:

3.2. Սույն կարգի 3.1-ին կետում նշված արտոնությունների կիրառումից հետո ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքի համար անշարժ գույքի հարկի գծով հաշվարկված մնացած հարկի գումարի նկատմամբ կարող են կիրառվել նաև հետևյալ արտոնությունները.

1) մինչև 50.000 քառակուսի մետր ընդհանուր մակերես ունեցող անշարժ գույքի համար՝ 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված և չվճարված անշարժ գույքի հարկի նվազեցում՝ 25 տոկոսի չափով.

2) 50.000 և ավելի քառակուսի մետր ընդհանուր մակերես ունեցող անշարժ գույքի համար՝ 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված և չվճարված անշարժ գույքի հարկի նվազեցում՝ 50 տոկոսի չափով:

3.3. Սույն կարգի 3.1-ին և 3.2-րդ կետերով նախատեսված արտոնությունները չեն կարող կիրառվել, եթե առկա է սույն կետում նշված հիմքերից որևէ մեկը.

1) մինչև արտոնության տրամադրման վերաբերյալ որոշման կայացումը կառուցապատողին տրամադրվել է ավարտական ակտը.

2) մինչև արտոնության տրամադրման վերաբերյալ որոշման կայացումը շինարարության թույլտվության ժամկետը լրացել է և նշված ժամկետում շինարարության թույլտվության ժամկետը սահմանված կարգով չի երկարացվել:».

2) 4-րդ կետում «ցանկության» բառից հետո լրացնել «, բացառությամբ սույն կարգի 3.1-ին և 3.2-րդ կետերով նախատեսված արտոնությունների տրամադրման դեպքերի» բառերը.

3) 8-րդ կետում «նշելով հարկային օրենսդրությամբ նախատեսված հարկային արտոնության տեսակը և հայցվող արտոնության գումարի մեծությունը՝ հարկային արտոնություն տալու անհրաժեշտության հիմնավորմամբ» բառերը փոխարինել «նշելով հարկային օրենսդրությամբ նախատեսված հարկային արտոնության տեսակը և հայցվող արտոնության գումարի մեծությունը (բացառությամբ սույն կարգի 3.1-ին և 3.2-րդ կետերով սահմանված արտոնությունների, որոնց դեպքում նշվում է միայն հարկային օրենսդրությամբ նախատեսված հարկային արտոնության տեսակը)՝ հարկային արտոնություն տալու անհրաժեշտության հիմնավորմամբ» բառերով.

4) 9-րդ կետում «Դիմումին կից ներկայացվում են սույն կարգի 3-րդ կետի 1-ին, 2-րդ, 3-րդ կամ 4-րդ ենթակետերով սահմանված խմբերի ներկայացուցիչ լինելու փաստը հավաստող փաստաթղթերի պատճենները, սույն կարգի 6-րդ կետով և 13-րդ կետի 1-ին ենթակետով նախատեսված և արտոնության կիրառման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի պատճենները» բառերը փոխարինել «Դիմումին կից ներկայացվում են սույն կարգի 3-րդ կետի 1-ին, 2-րդ, 3-րդ կամ 4-րդ ենթակետերով, 3.1-ին կետով սահմանված խմբերի ներկայացուցիչ լինելու փաստը հավաստող փաստաթղթերի պատճենները, սույն կարգի 6-րդ կետով և 13-րդ կետի 1-ին ենթակետով նախատեսված և արտոնության կիրառման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի պատճենները» բառերով.

5) 13-րդ կետի 1-ին ենթակետում «համարանիշը (<ԾՀ>» բառերից հետո լրացնել «, բացառությամբ սույն կարգի 3.1-ին և 3.2-րդ կետերով նախատեսված արտոնությունների տրամադրման դեպքերի» բառերը.

6) 13-րդ կետի 3-րդ ենթակետում «արտոնության գումարի մեծությունը,» բառերից հետո լրացնել «բացառությամբ սույն կարգի 3.1-ին և 3.2-րդ կետերով նախատեսված արտոնությունների տրամադրման դեպքերի» բառերը:

2. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակմանը հաջորդող օրվանից:

ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ՝

ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ

«__»_____ 2025թ.

ք. Երևան

ՏԵՂԵԿԱՆՔ-ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄ

«ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՎԱԳԱՆՈՒ 2022 ԹՎԱԿԱՆԻ ԴԵԿՏԵՄԲԵՐԻ 27-Ի N 690-Ն ՈՐՈՇՄԱՆ ՄԵՋ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐ ԵՎ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ ԿԱՏԱՐԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ» ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԱՎԱԳԱՆՈՒ ՈՐՈՇՄԱՆ ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

Իրավական ակտի ընդունման անհրաժեշտությունը, ընթացիկ իրավիճակը, առկա խնդիրները և առաջարկվող լուծումները.

Նախագծի մշակումը պայմանավորված է կառուցապատման ոլորտում գործունեություն իրականացնող բազմաթիվ ընկերությունների կողմից գործնականում առաջացած խնդիրների լուծման անհրաժեշտությամբ, մասնավորապես՝ կառուցվող շենքի նկատմամբ անշարժ գույքի հարկով հարկման մեխանիզմը հաշվարկելու և կիրառելու մասով: Նախագծով առաջարկվում է կարգավորել դեռևս կառուցման փուլում գտնվող (ավարտական ակտ չստացած) շենքերի նկատմամբ անշարժ գույքի հարկի հաշվարկման մոտեցումները:

Առկա օրենսդրությամբ սահմանված կարգավորումների համաձայն՝ 2023 թվականից մեկնարկված կառուցապատման ծրագրերի վրա հաշվարկում է չկառուցված շենքի (անավարտ կիսակառույց) անշարժ գույքի հարկ:

Հաշվի առնելով կառուցապատման շուկայում խորացող խնդիրները, սնանկությունների և ծախողումների առավել ռիսկայնությունը, առաջարկվում է հնարավորություն տալ Երևան քաղաքի ավագանուն Երևան քաղաքի վարչական տարածքում գտնվող ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատողների նկատմամբ կիրառելու արտոնություններ:

Առկա խնդիրները լուրջ մարտահրավերներ են ստեղծում կառուցապատման ներդրումային ծրագրերի իրականացման գործընթացում: Գործող կարգավորումների համաձայն՝ զուգահեռ ավելանում է նաև նոր ու չնախատեսված ֆինանսական բեռ՝ ի դեմս դեռևս չավարտված և կառուցման փուլում գտնվող շենքի համար առավելագույն ավարտվածության գործակցով հաշվարկվող անշարժ գույքի հարկի: Արդյուքնում՝ բազմաթիվ կառուցապատողներ ապագայում կհայտնվեն սնանկության եզրին, հազարավոր ընտանիքներ չեն ստանա իրենց խոստացված բնակարանները, կառաջանան տնտեսական ծանր հետևանքներ, երկրի ներդրումային միջավայրը կկրի ռիսկեր, կնվազեն նոր կառուցապատման ծրագրերի մեկնարկի տեմպերը, ինչը բացասական անդրադարձ կունենա բիզնես միջավայրի վրա:

Վերոնշյալ խնդիրների լուծման նպատակով առաջարկվում է սահմանել, որ անշարժ գույքի հարկի գծով արտոնություններ կարող են սահմանվել նաև Երևան քաղաքի վարչական տարածքում գտնվող ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատողների նկատմամբ: Ընդ որում, ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատողների նկատմամբ անշարժ գույքի հարկի գծով կարող է կիրառվել 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված և

չվճարված հարկի նվազեցման արտոնություն՝ 25 տոկոսի չափով և նույն ժամանակահատվածի համար սահմանված կարգով հաշվարկված տույժերից ազատում: Նշված արտոնությունների կիրառումից հետո ավարտական ակտ չստացած բազմաբնակարան շենքերի կառուցապատողների նկատմամբ անշարժ գույքի հարկի գծով հաշվարկված մնացած հարկի գումարի նկատմամբ կարող են կիրառվել նաև հետևյալ արտոնությունները.

1) մինչև 50.000 քառակուսի մետր ընդհանուր մակերես ունեցող անշարժ գույքի համար՝ 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված հարկի նվազեցում 25 տոկոսի չափով.

2) 50.000 և ավելի քառակուսի մետր ընդհանուր մակերես ունեցող անշարժ գույքի համար՝ 2023 թվականից մինչև 2025 թվականը ներառյալ հաշվարկված հարկի նվազեցում 50 տոկոսի չափով:

Նախատեսված արտոնությունները չեն կարող կիրառվել, եթե առկա է նշված հիմքերից որևէ մեկը.

1) մինչև արտոնության տրամադրումը կառուցապատողին տրամադրվել է ավարտական ակտը.

2) շինարարության թույլտվության ժամկետը լրացել է և շինարարության թույլտվության ժամկետը սահմանված կարգով չի երկարաձգվել:

Նախագծի ընդունումը հնարավորություն կընձեռնի կառուցապատման ոլորտի ընկերություններին խուսափել սնանկության եզրին հայտնվելու ռիսկից, կնվազեցնի տնտեսական հետևանքների ռիսկը, կբարելավվի երկրի ներդրումային միջավայրը, կմեկնարկեն կառուցապատման նոր ծրագրեր, ինչն իր դրական անդրադարձը կունենա բիզնես միջավայրի վրա:

ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՊԵՏ՝ ՏԻԳՐԱՆ ԱՎԻՆՅԱՆ