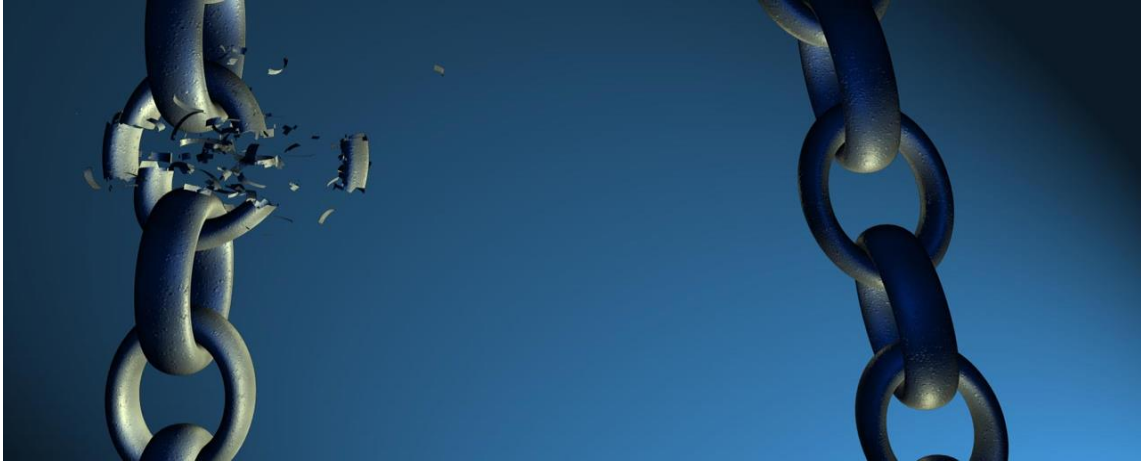


ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱԿՆԱՐԿ

ՆՈՐ ՍԱՀՄԱՆԱՓՈՎՈՒՄԵՐ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՍՏԱՆԱԼՈՒ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑՈՒՄ



ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքի նախագծով (այսուհետև՝ «Նախագիծ») առաջարկվում է օրենքով սահմանել իրավական կադաստրի տեղեկատվության կազմից իրավատեր չհանդիսացող անձի կողմից տեղեկությունների ստացման պայմանները, ինչպես նաև փաստաբաններին և նոտարներին տեղեկատվության տրամադրման դեպքերը: Այժմյան կարգավորումների համաձայն՝ ինչպես փաստաբանները, այնպես էլ նոտարները օրենքով հնարավորություն ունեն ազատորեն ստանալու ցանկացած կադաստրային տեղեկատվություն՝ հաշվի առնելով ՀՀ Սահմանադրությամբ և այլ օրենքներով իրենց վերապահված իրավագործություններ շրջանակը:

Օրենսդրական փոփոխության արդյունքում կսահմանափակվեն իրավատեր չհանդիսացող անձանց կողմից կադաստրային տեղեկատվություն ստանալու իրավունքները, այդ թվում՝ փաստաբանների և նոտարների համար: Սույն իրավական ակնարկում փորձել ենք ամփոփել նախագծի բովանդակությունն ու քննարկել վերջինիս ընդունման բացասական հետևանքները:

ՆԱԽԱԳԾՈՎ ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Նախագծով առաջարկվող փոփոխության արդյունքում առկա է լինելու հետևյալ իրավիճակը.

1. Կադաստրային տեղեկատվության կազմից տեղեկատվությունը այլ անձանց այսուհետ տրամադրվելու է բացառապես իրավատիրոջ (սեփականատեր, վարձակալ, և այլն) կողմից գրավոր և նոտարական վավերացված համաձայնության առկայության դեպքում, և
2. Փաստաբաններն ու նոտարներն այլևս հնարավորություն չեն ստանալու առանց համապատասխան համաձայնության կադաստրային տեղեկատվության կազմից հանելու տեղեկություններ:

ՆԱԽԱԳԾԻ ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ ՈՒՂՂՎԱԾ ՀԵՂԻՆԱԿՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱՎՈՐՈՒՄՆԵՐԸ

Նախագծում տեղ գտած փոփոխությունները հեղինակները հիմնավորվում են տեղեկատվության ազատության իրավունքի առավել արդյունավետ իրացման երաշխավորմամբ և անձնական տվյալների պաշտան պաշտպանությամբ, ինչպես նաև այն հանգամանքով, որ քաղաքացիների և փաստաբանների ու նոտարների միջև հարաբերությունները հանրային իրավունքի ոլորտում չեն ծագում:

Ըստ հիմնավորման՝ փաստաբանի արտոնագիր ունենալը չի կարող բավարար պայման հանդիսանալ տեղեկատվության տրամադրման համար, քանի որ տեղեկատվության պահանջը կարող է նաև պայմանավորված չլինել կոնկրետ գործով և որոշակի անձի իրավունքների պաշտպանության անհրաժեշտությամբ, իսկ վստահորդի շահերը պաշտպանելու անհրաժեշտության դեպքում փաստաբանը համապատասխան հարցումը կարող է կատարել նրան տրված լիազորագրի հիման վրա:

ՆԱԽԱԳԾԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ԴԻՐՔՈՐՈՇՈՒՄ

Սահմանադրության 64-րդ հոդվածը հստակ նախատեսում է յուրաքանչյուր անձի՝ իրավաբանական օգնություն ստանալու իրավունքը, ինչպես նաև երաշխավորում է փաստաբանության գործունեությունը, որը հիմնված է անկախության, ինքնակառավարման և փաստաբանների իրավահավասարության վրա:

Միաժամանակ, «Փաստաբանության մասին» օրենքը նախատեսում է փաստաբանի՝ իրավաբանական օգնություն ցույց տալու համար անհրաժեշտ փաստաթղթեր (տեղեկություններ) ստանալու պահանջով պետական, տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, անհատ ձեռնարկատերերին և իրավաբանական անձանց դիմելու իրավունքը: Հաջորդաբար, պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններն էլ պարտավոր են տասնօրյա ժամկետում փաստաբանին տրամադրել պահանջվող փաստաթղթերը (տեղեկությունները) կամ դրանց պատճենները, բացառությամբ, երբ այդ մարմինների գործունեությունը կարգավորող օրենքներով այլ բան է նախատեսված, կամ պահանջվող փաստաթղթերը (տեղեկությունները) օրենքով պահպանվող գաղտնիք են պարունակում:

Նախևառաջ, նման կարգավորումների համատեքստում կարելի է առնվազն փաստել, որ փաստաբանին տրամադրվող հնարավորությամբ է պայմանավորված վերջինիս գործունեությամբ ստացված արդյունքի և օգտագործված ռեսուրսների հարաբերակցությունն ու լիաժեք իրավաբանական օգնություն ցուցաբերելու արդյունավետությունը: Ուստի, նման պայմաններում հիմնավորել, որ «փաստաբանի արտոնագիր ունենալը չի կարող բավարար պայման հանդիսանալ տեղեկատվության տրամադրման համար, քանի որ տեղեկատվության պահանջը կարող է նաև պայմանավորված չլինել կոնկրետ գործով և որոշակի անձի իրավունքների պաշտպանության անհրաժեշտությամբ», առնվազն անհարկի է՝ Էականություն տալով ՀՀ Սահմանադրությամբ փաստաբանի կողմից անձին արդյունավետ և որակյալ իրավաբանական օգնություն տրամադրելու իրավական երաշխիքները:

Բացի այդ, դեռևս միջազգային փորձը վկայում է այն մասին, որ պետության կողմից վարվող տեղեկատվական բազաները պետք է հասանելի լինեն հանրությանը, քանի որ այդպիսով պետության մեջ առկա է լինում տեղեկատվության ազատության ու ժողովրդավարության ավելի բարձր մակարդակ, ինչպես նաև կոռուպցիայի նկատմամբ հանրային վերահսկողություն,:

Վերջապես, նման կարգավորում ամրագրվելու արդյունքում էլ ավելի թանկ են դառնալու անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները և ստեղծվելու է անհարկի բյուրոկրատիա:

Նախագծի հեղինակը իր հիմնավորումներում նման փոփոխության ընդունման համար ներկայացնում է անձնական տվյալների պատշաճ պաշտպանության հանգամանքը: Հարկ է նշել, որ նման հիմնավորումը տեղին կլիներ, եթե որևէ այլ օրենսդրական կարգավորում օրենսդիրը նախատեսած չլիներ: Սակայն, ինչպես «Անձնական տվյալների պաշտպանության մասին» օրենքը այնպես էլ փաստաբանի վարքագծի կանոնագիրքը մատնանշում են նման կարգավորման մասին, ավելին՝ անձնական տվյալների գաղտնիությունը չպահպանելու համար նախատեսում են պատասխանատվություն:

Ուշադրության է արժանի այն հանգամանքը, որ այժմյան կարգավորումները գործել են տարիներ շարունակ և նախագծի հեղինակները չեն տվել որևէ հիմնավորված և փաստարկված բացատրություն, թե ինչով և ինչպես է խոչընտոտվել հանրության կամ պետության շահը:

Փաստորեն, կարող ենք նշել, որ Նախագծի ընդունմամբ.

- վերացվելու է կադաստրային գործերի մասով հավուր պատշաճի (due diligence) ուսումնասիրությունն իրականացնելու հնարավորությունը, որը խոչընդոտ է հանդիսանալու անշարժ գույքի շուկայում ներդրումներ և մի շարք այլ գործընթացներ կատարելուն:
- անհիմն ծանրաբեռնվելու է դատական համակարգը՝ հաշվի առնելով, որ փաստաբանը ստիպված է լինելու դատական կարգով ստանալ անհրաժեշտ տեղեկատվությունը:
- օրենքով կասկածի տակ է դրվելու փաստաբանի կողմից նշված տեղեկատվության ստացման և օգտագործման բարեխղճությունը:
- էականորեն նվազելու է իրավաբանական օգնության տրամադրման դեպքում արդյունքների որոշման կանխատեսելիությունը:
- անհարկի բյուրոկրատիա է առաջանալու ցանկացած անշարժ գույքի գործարք իրականացնելու համար:
- նվազելու է անշարժ գույքի հետ կապված ցանկացած գործարքի մասով պետության նկատմամբ վստահության մակարդակը:

Ծանուցում: Այստեղ ներկայացված մտքերը ունեն տեղեկատվական բնույթ և չեն հանդիսանում իրավաբանական խորհրդատվություն

Շուշանիկ Վարդանյան
Իրավախորհրդատու, փաստաբան
svardanyan@tk.partners

