

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԵՐԱՀՄԿՈՂՈՒԹՅԱՆ ԷՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՁԵՎԵՐԸ ԵՎ
ՕՐԵՆՍԴՐԱԿԱՆ ԲԱՐԵՓՈՒՄՆԵՐԻ ԱՆՀՐԱԺԵՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ
ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ

<https://doi.org/10.59982/18294359-25.2-fv-06>

Լևոն Ռումիկի Խաչատրյան

Հայցորդ

ՀԵՀ, Իրավագիտության ամբիոն

levonkhachatryan0404@gmail.com

Ամփոփագիր

ՀՀ Սահմանադրությամբ ամփոփված են Մարդու իրավունքների պաշտպանության մի շարք իրավական նորմեր, որոնք ելակետային դերակատարում ունեն ֆինանսական վերահսկողության համակարգի ձևավորման և բարելավման համար: Երկրի սոցիալ-տնտեսական զարգացմանը զուգահեռ հարկ է նաև վերանայել բարձրացնել պետության գործունեության ֆինանսական վերահսկողության դերը, քանի որ ֆինանսական վերահսկողության կայուն գործող համակարգ ունենալու դեպքում պետությունը զերծ կմնա մի շարք խնդիրների բախվելուց:

Հոդվածում առաջին անգամ ուսումնասիրվել է ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ֆինանսական վերահսկողության իրավական բնույթը, ինստիտուցիոնալ հնարավորությունների շրջանակը և զարգացման հեռանկարները, որոնց արդյունավետության ձևերի և մեթոդների կատարելագործմանը մեծապես օգնել է ՌԴ և ԱՄՆ փորձը: Վերլուծվել են ներկայումս ՀՀ անշարժ գույքի առաջնային գնորդ-վաճառող իրավահարաբերությունները, շուկայում առկա օրենսդրական բացերը, բացահայտվել են դրանցում առկա խնդիրները, գործող վերահսկողության մեխանիզմների անարդյունավետությունը, բարելավումները: Ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ ֆինանսական վերահսկողությունը մնում է մասնատված բազմաթիվ հաստատությունների միջև, ներառում է ոչ միայն հարկային և բյուջետային վերահսկողությունը, այլ նաև մի շարք այլ գործիքակազմեր և զուրկ է միասնական իրավական կարգավորումներից: Հեղինակի կողմից առաջարկվել է ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայում կիրառել ֆինանսական վերահսկողության մի շարք նոր մեխանիզմներ, մասնավորապես էսկո հաշիվ, կառուցապատողների հատուկ լիցենզիա և այլն: Առաջարկվել է նաև ընդունել «Ֆինանսական կարգավորման և վերահսկողության միավորված համակարգի ներդրման» համապարփակ օրենքի նոր կարգավորումներ, ստեղծել անշարժ գույքի գործարքների ինտեգրված էլեկտրոնային մոնիթորինգի համակարգ և ամրապնդել անկախ աուդիտորական հաստատությունները: Ակնկալվում է, որ այս բարեփոխումները կապահովեն իրավական կարգավորումները և կանխատեսելիությունը ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում, կբարձրացնեն ֆինանսական թափանցիկությունը, հրապարակայնությունը, ինչպես նաև կնպաստեն բացառելու ստվերային գործարքները:

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

Հիմնարարներ. ՀՀ անշարժ գույքի շուկա, ժամանակակից մեթոդոլոգիական լծակները, էսկո հաշիվները, օրենսդրական կատարելագործման և բարեփոխումների համատեքստում:

Ներածություն

Ֆինանսական վերահսկողությունը պետական կարևորագույն գործառույթն է, որի նպատակն է ապահովել ֆինանսական հարաբերությունների օրինականությունը, արդյունավետությունը և հաշվետվողականությունը: Այն պետության ֆինանսական կառավարման և հանրային միջոցների օգտագործման կարևորագույն և հիմնարար մեխանիզմներից մեկն է: Ժամանակակից աշխարհում ֆինանսական վերահսկողությունը ներառում է ոչ միայն պետական բյուջեի, այլև մասնավոր հատվածի ֆինանսական գործունեության գնահատում, քանի որ տնտեսական անվտանգության և ֆինանսական թափանցիկության ապահովումը պահանջում է համապարփակ ֆինանսական վերահսկողության համակարգ:

Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան տնտեսության ամենաակտիվ և եկամտաբեր ոլորտներից է, սակայն հարկ է նշել, որ շուկայի զարգացմանը զուգահեռ խորանում են նաև վերահսկողական խնդիրները՝ կապված առաջնային շուկայում գույքային գործարքների թափանցիկության, գների ձևավորման և հարկային հաշվետվությունների հավաստիության հետ: Այս իրավիճակը պահանջում է նոր, արդիական և համակարգային մոտեցում՝ հիմնված իրավական հստակ կարգավորման և ֆինանսական վերահսկողության մեխանիզմների կատարելագործման վրա: Ֆինանսական վերահսկողության համակարգում անհրաժեշտ է ներառել մի շարք իրավական կարգավորումներ, որոնք կնպաստեն իրավաբանական անձանց (կառուցապատողները) զերծ կմնան սնանկացման գործընթաց սկսելուց, ինչի արդյունքում գնորդները զերծ կմնան և չեն բախվի մի շարք իրավական խնդիրների հետ: Այս ոլորտի բազմաշերտ հակասությունները վկայում են, որ ՀՀ-ում գործող ֆինանսական վերահսկողության համակարգը դեռևս նպատակին չի ծառայում և կարիք ունի կատարելագործման և փոփոխությունների:

Հողվածի նպատակն է՝ բացահայտել ֆինանսական վերահսկողության էությունը և դրա դրսևորումները ՀՀ անշարժ գույքի առաջնային շուկայում, լուսաբանել գործող ֆինանսական վերահսկողության մեխանիզմների անկատարությունը, օրենսդրական բացերը, սահմանել բարեփոխումների առաջարկներ՝ հիմնված իրավական և ինստիտուցիոնալ մոտեցումների վրա:

Ելնելով վերոնշյալ նպատակից՝ սահմանվել են հետևյալ խնդիրները.

- ուսումնասիրել և վերլուծել անշարժ գույքի առաջնային շուկայի ֆինանսական վերահսկողության մեխանիզմները,
- ուսումնասիրել ֆինանսական վերահսկողության օրենսդրական հիմքերը, բացահայտել օրենսդրության թերությունները,

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

- առաջարկել ֆինանսական վերահսկողության նոր մեխանիզմներ, որոնք կապահովեն անշարժ գույքի շուկայում գործարքների թափանցիկությունը և հաշվետվողականությունը:

Ֆինանսական վերահսկողությունը իրավական գործունեություն է, որի միջոցով պետությունը և այլ լիազորված սուբյեկտներ ստուգում են ֆինանսական միջոցների ձևավորման, բաշխման և օգտագործման օրինականությունը, նպատակահարմարությունը և արդյունավետությունը [Սուքիասյան, ՀՀ Ֆինանսական իրավունք]: Ֆինանսական վերահսկողությունը հնարավորություն է ընձեռնում ապահովել ֆինանսական կարգապահություն, կանխել չարաշահումները և բարձրացնել հանրային և կորպորատիվ ֆինանսների նկատմամբ հանրային վստահությունը [Սուքիասյան, ՀՀ Բանկային իրավունք]:

ՀՀ-ում ֆինանսական վերահսկողության իրավական հիմքերը ամրագրված են մի շարք իրավական ակտերում, այդ թվում՝ ՀՀ Սահմանադրությունում [ՀՀ Սահմանադրություն], «Բյուջետային համակարգի մասին» [ՀՀ օրենք «Բյուջետային համակարգի մասին»], «Հաշվեքննիչ պալատի մասին» ՀՀ օրենքներում (26.12.2017) [ՀՀ օրենք «Հաշվեքննիչ պալատի մասին»] և այլն:

Ֆինանսական վերահսկողությունը իրավաբանական գրականության մեջ ունի մի շարք դասագրքեր: Դասակարգման հիմքում դրված են տարբեր չափանիշներ: Իրավագետների մի մասը դասակարգման հիմքում դնում է պետական մարմինների կարգավիճակը, մեկ այլ խմբի դասակարգումը անվանում է ըստ գործունեության բնույթի, իրավաբանական մյուս խումբը՝ որպես սահմանազատման չափանիշ, ընդգծում է վերահսկողության անցկացման ժամկետը և այլ դասընթացներ:

➤ **Ներգերատեսչական վերահսկողություն**, որը իրականացվում է պետական գործադիր մարմինների կողմից՝ ՀՀ ՊԵԿ, ՀՀ կենտրոնական բանկը, ՀՀ ֆինանսների նախարարությունը, ՀՀ Կադաստրի կոմիտե,

➤ **Գերատեսչական վերահսկողություն**, որը իրականացվում է վերահսկող մարմինների կողմից՝ ՀՀ Հաշվեքննիչ պալատ, ՀՀ Պետական վերահսկողական ծառայություն),

➤ **Անկախ կամ արտաքին վերահսկողություն**, որը իրականացվում է մասնավոր աուդիտորական և գնահատման ընկերությունների կողմից:

Նկատել ենք, որ ՀՀ անշարժ գույքի շուկային բնորոշ են ֆինանսական մեծ արժեքները և երկարաժամկետ ներդրումային հարաբերությունները, որտեղ գործարքների մեծ մասը ներառում է վարկային, հարկային և գույքային բաղադրիչներ, ինչը ենթադրում է բազմաշերտ ֆինանսական վերահսկողություն:

Վերոնշյալ 3 ուղղություններով պայմանավորված ձևավորվում են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ֆինանսական վերահսկողության հիմնական տեսակները: Առանձնացնելով հիշատակված վերահսկողության տեսակները, ընդգծենք, որ

- **Հարկային վերահսկողություն տնօրինման առարկան** ենթադրում է հաշվապահական հաշվառման ստուգումներ, հարկային մոնիթորինգ,

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

գործարքների հարկային բազան ճշգրտելու վերահսկողություն և իրականացվում է ՀՀ Պետական եկամուտների կոմիտեի կողմից,

• **Գույքային վերահսկողությունը** ուղղված է անշարժ գույքի արժեքի գնահատմանը, էլեկտրոնային տվյալների համադրմանը, օրինականության ստուգմանը, որպիսի գործողությունները իրականացվում է ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի կողմից,

• **Ինչ վերաբերում է անկախ կամ աուդիտորական վերահսկողությանը, ապա գործնականում այն ունի ֆինանսական բնույթ, իրականացվում է ֆինանսական աուդիտ և գնահատում,** որը իրականացվում է անկախ մասնագիտացված սուբյեկտների կողմից:

Նկատենք, որ այսօր այս գործիքները կիրառվում են մասնակի և առանց միասնական մեթոդաբանության:

ՀՀ-ում ֆինանսական վերահսկողության շրջանակներից ծավալների ընդգծվածության պատճառով մի շարք բնագավառներ դուրս են մնում: Խոսքը վերաբերվում է ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայում կառուցապատողների գործունեության ֆինանսական վերահսկողությանը: Կարծում ենք ֆինանսական վերահսկողության համակարգում անհրաժեշտ է կիրառել մի շարք իրավական կարգավորումներ, որոնք, իրավաբանական անձանց (կառուցապատողներին) հնարավորություն կընձեռնեն զերծ մնալ սնանկացումից, իսկ գնորդները չեն բախվի դրա հետևանքով առաջացող մի շարք իրավական խնդիրների:

Ուումնասիրությունները վկայում են, որ կառուցապատողները կատարում են ֆինանսական հիմնական պարտավորությունները, այսինքն՝ պարտաճանաչ վճարում են իրենց շահույթից ստացված հարկերը, շատ հաճախ գտնվելով ֆինանսական բարդ դրության մեջ: Երբեմն կառուցապատողների միջոցների անբավարարության պատճառով այն առաջ է բերում պատասխանատվությունների լրացուցիչ ֆինանսական միջոցների պահանջ, որը հանգեցնում է անշարժ գույքի ֆինանսական անկայունությանը:

Ուստի, ՀՀ-ում կառուցապատողների համար կարող են սահմանվել ֆինանսական վերահսկողության այնպիսի մեխանիզմներ, որոնք տեղիք չտան ֆինանսական միջոցների անօրինական պահանջի: Այդպիսի մեխանիզմ կարող է լինել ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում Էսկրո հաշիվների պարտադիր կիրառումը, որը հնարավորություն կտա չխախտել ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց ֆինանսական իրավունքները, ինչպես նաև կհամապատասխանի մեր երկրի սոցիալ տնտեսական վիճակին: Ընդգծենք, որ հանրապետությունում արդեն մի շարք բանկեր մատուցում են նման ծառայություններ: Սակայն ՀՀ բանկերը չունեն ֆինանսական վերահսկողության լայն շրջանակներ և իրենց հերթին վերահսկվում են կենտրոնական բանկի կողմից:

Էսկրո հաշիվը դա մի մեխանիզմ է, որ միատար կերպով կարգավորում է գնորդ և կառուցապատող հարաբերությունները: Գնորդը փոխանցում է անշարժ գույքի արժեքը Էսկրո հաշվին, որը բացվում է բանկում: Այս պարագայում արդեն բանկը կատարում է իր վերահսկողական գործառնությունը և պահպանում է այդ անշարժ գույքի գումարը մինչև

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

կառուցապատողը իր պայմանագրային պարտավորությունները լիարժեք կկատարի և անշարժ գույքը կհանձնի գնորդին՝ օգտագործման (երբ ստացվում է անշարժ գույքի վկայականը): Հարկ է նշել, որ այս պարագայում անգամ կառուցապատողի անբավարար ֆինանսական միջոցներ ունենալը կհանգեցնի մի շարք վարկեր ձեռքբերելուն և այս պարագայում պայմանագրային պարտավորությունները ավարտին հասցնելը դառնում է խնդրահարույց:

Միջազգային փորձի ուսումնասիրությունները վկայում են, օրինակ ՌԴ-ում էսկրո հաշիվների համակարգը ներդրվել է՝ որպես ֆինանսական վերահսկողության միջոց կառուցապատողների նկատմամբ [ՌԴ դաշնային օրենքի փոփոխություններ]: Այս օրենքով կառուցապատողների համար սահմանվում են ֆինանսական տրանզններ, ովքեր կարող են օգտվել դրանցից փուլային տարբերակով, որը հնարավորություն է տալիս կառուցապատողներին իրենց գործունեության ընթացքում խուսափել սնանկացումից կամ վարկեր ձեռք բերելուց:

Ամերիկայի Միացյալ Նահագներում էսկրո հաշիվների համակարգը մի շարք նմանություններ ունի ՌԴ-ի հետ: Բայց ԱՄՆ-ում մի շարք իրավական կարգավորումներ ևս իրականացվում են կառուցապատողների ֆինանսական վերահսկողության ոլորտում: Դրանցից է Կառուցապատողների լիցենզիան, որի մեջ ներառվում է ֆինանսական կայունության գնահատումը, այսինքն՝ կառուցապատողների ֆինանսական ֆոնդը գնահատվում է նախապես մինչ կառուցապատողի թույլտվություն տրամադրելը: Որպես ֆինանսական վերահսկողության միջոց կիրառվում է նաև Աուդիտը, որի միջոցով իրականացվում է ֆինանսական տվյալների ճշգրտություն:

1. Վերլուծելով միջազգային փորձը առաջարկում ենք վերանայել ՀՀ «Քաղաքացիական օրենսգրքի» 887-ից 891 հոդվածը [ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրք]։ ՀՀ-ում կիրառել կառուցապատողների վարկային գործընթացի ֆինանսական վերահսկողություն: Հայաստանում գործող կառուցապատողների նկատմամբ առաջարկվել է սահմանել ֆինանսական վերահսկողության հետևյալ մեխանիզմները՝

➤ սահմանել կառուցապատողների համար հատուկ լիցենզիա, որի մեջ կներառվի ֆինանսական կայուն ֆոնդի առկայությունը,

➤ Իրականացնել մշտական վերահսկողություն ՀՀ-ում գործող համապատասխան վարչական մարմնի կողմից լիցենզավորված աուդիտորների կողմից,

➤ Վերանայել ՀՀ քաղ.օր.-ի 929-ից մինչև 934-րդ հոդվածները կիրառել բանկային էսկրո հաշիվների կիրառման փուլային կարգ, որով կառուցապատողները կարող են օգտվել գնորդների ֆինանսական միջոցներից, **որոնք գտնվում են բանկում:** Առաջարկում ենք կիրառել հետևյալ փուլային համակարգը.

1. **Առաջին փուլ**, երբ կատարված է աշխատանքների 40%-ը,
2. **Երկրորդ փուլ**, երբ կատարված է աշխատանքների հաջորդ 40%-ը,

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

3. **Երրորդ փուլ**, երբ կատարված է աշխատանքերի մնացյալ 20% (որի ընթացքում կատարվում են գնորդի պայմանագրային պարտավորությունները և հանձնվում է սեփականության վկայականը):

Նման եզրահանգումների հանգել ենք՝ ուսումնասիրելով մի շարք դատական նախադեպեր, մասնավորապես «Ն և Ս քննատրաքշեն» ընկերության սննանկացման գործընթացը, որը արտացոլում է ֆինանսական վերահսկողության խնդիրները [ՄՆԴ/2950/04/24 սնանկության գործը]: Այս խնդիրը դուրս է պետության ֆինանսական վերահսկողության շրջանակներից: Այդ իսկ պատճառով հողվածում առաջարկել ենք բանկային ֆինանսական վերահսկողության իրավական կարգավորումների մեխանիզմներ, որոնք ոչ միայն չեն խախտի, այլ նաև կապահովեն:

Բանկային ֆինանսական վերահսկողության վերոնշյալ նոր մեխանիզմները կապահովեն ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սահմանադրական իրավունքի պահպանումը, ինչպես նաև թույլ կտան պետությանը ապահովել շուկայի թափանցիկությունը և կանխարգելել ստվերային գործարքները՝ առանց անհարկի վարչարարության մեծացման [ՀՀ Հարկային օրենսգիրք]:

Ներկայումս, ՀՀ-ում դեռևս բացակայում են միասնական մեթոդական ցուցումներ գույքի շուկայական արժեքի հաշվարկման համար, չի իրականացվում գույքի գործարքների ինտեգրված ֆինանսական մոնիթորինգ, գործնականում գործարքների արժեքների և հարկային հաշվետվությունների միջև հաճախ առկա են անհամապատասխանություններ:

Այս փաստերը վկայում են, որ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ֆինանսական վերահսկողության համակարգը գտնվում է ձևավորման փուլում և ունի օրենսդրական և ինստիտուցիոնալ լուրջ թերություններ: Գոյություն ունեցող օրենսդրական դաշտը չի ապահովում ֆինանսական վերահսկողության ամբողջական իրագործումը ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում: Դրա հիմնական պատճառներն են.

- ոլորտը կարգավորող իրավական նորմերի բաշխվածությունը տարբեր օրենքների միջև առանց ոլորտը կարգավորման համակարգային կապի,
- վերահսկող մարմինների իրավասությունների սահմանների անորոշությունը,
- տեղեկատվական միասնական համակարգի բացակայությունը:

Քննարկվող խնդրի լուծումը փոխկապակցված է ՀՀ ֆինանսաբյուջետային համակարգի հետ: Նկատենք նաև, երբ կառուցապատողը սնանկ է ճանաչվում, խաթարվում է մի շարք հարկերի վճարումը: Պետք է փաստել, որ ֆիզիկական անձինք նույնպես բախվում են անլուծելի խնդիրների, երբ շարունակվում են իրենց ֆինանսական պարտավորությունները բանկի հետ՝ անկախ կառուցապատողի հետ ունեցած իրավահարաբերություններից: Այս պարագայում ակնհայտ են ֆինանսական վերահսկողության բացակայության հետևանքները:

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ֆինանսական լիարժեք վերահսկողության իրականացման նպատակով առաջարկում ենք մշակել և ընդունել «Ֆինանսական

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

վերահսկողության մասին» ՀՀ օրենք, որտեղ հստակ կսահմանվեն վերահսկողության սուբյեկտները, դրանց իրավության շրջանակները, ինչպես նաև պատասխանատվության հիմքերը՝ որը կվերաբերվի նաև անշարժ գույքի շուկային: Մեր կարծիքով անհրաժեշտ է օրենսդրական կարգով ներդնել անշարժ գույքի գործարքների ֆինանսական մոնիթորինգի թվանայցման միասնական էլեկտրոնային համակարգ՝ միավորելով ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի, ՊԵԿ-ի, բանկային և նոտարական համակարգերը: Առաջարկում ենք նաև մշակել անկախ աուդիտորական և գնահատման գործունեության լիցենզավորման և որակավորման նոր չափանիշներ՝ վերահսկողության իրավական մեխանիզմներով:

Եզրակացություն

ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում ֆինանսական վերահսկողությունը ներկա պահին չի համապատասխանում ժամանակակից տնտեսական և իրավական պահանջներին: Գործող համակարգը մասնատված է և չի ապահովում գործարքների լիարժեք ֆինանսական վերլուծություն: Մեր կողմից ներկայացված առաջարկությունները ելակետային դեր կարող են խաղալ ՀՀ-ում անշարժ գույքի առաջնային շուկայում ֆինանսական վերահսկողություն իրականացնելու համար:

Ֆինանսական վերահսկողությունը վերոնշված խնդրում կարող է ավելի լայն իրավական կարգավորումներ սահմանել այն իրավաբանական անձանց համար, որոնք իրականացնում են սույն խնդրով պայմանավորված շինարարական գործունեություն: Այն հնարավորություն կտա իրավաբանական անձանց (կառուցապատողներին) ունենանալու կայուն ֆինանսական համակարգ:

Հոդվածի արդյունքներով հանգել ենք հետևյալ եզրակացություններին՝

- ՀՀ օրենսդրական դաշտում բացակայում է միասնական մոտեցում ֆինանսական վերահսկողության նկատմամբ,
- վերահսկող մարմինների իրավասությունները պետք է վերանայվեն, ընդլայնվեն և հստակեցվեն,
- անհրաժեշտ է ներդնել թվային տեխնոլոգիական լուծումներ և էլեկտրոնային վերահսկողության մեխանիզմներ:

ՀՀ անշարժ գույքի առաջնային շուկայի մեր կողմից բացահայտված խնդիրների լուծման նպատակով **առաջարկում ենք**.

1. մշակել «Ֆինանսական վերահսկողության մասին» օրենք, վերանայել և նոր հայեցակարգով համալրել ՀՀ «քաղաքացիական օրենսգրքի» համապատասխան գլուխները,
2. ձևավորել միասնական տվյալների բազա՝ անշարժ գույքի գործարքների ֆինանսական մոնիթորինգի միասնական էլեկտրոնային համակարգ՝ միավորելով և կորդինացնել ՀՀ Կադաստրի կոմիտեի, ՊԵԿ-ի, բանկային և նոտարական համակարգերը,
3. իրավական կարգավորմամբ ամրապնդել մասնավոր վերահսկող սուբյեկտների պատասխանատվությունը, մասնավորապես մշակել անկախ

ԻՐԱՎԱԳԻՏՈՒԹՅՈՒՆ

աուդիտորական և գնահատման գործունեության լիցենզավորման և որակավորման նոր չափանիշներ՝ վերահսկողության իրավական մեխանիզմներով,

4. անշարժ գույքի շուկայում ներդնել էսկրո հաշիվների կիրառման փուլային համակարգ, որով կառուցապատողները կարող են օգտվել գնորդների ֆինանսական միջոցներից, որոնք գտնվում են բանկում,

5. ՀՀ անշարժ գույքի առաջնային շուկայի կառուցապատողների համար սահմանել հատուկ լիցենզիա, որի մեջ կներառվի ֆինանսական կայուն ֆոնդի առկայությունը,

6. Ջարգացնել պետական և անկախ վերահսկող մարմինների համագործակցության մեխանիզմները, մասնավորապես՝ իրականացնել մշտական վերահսկողություն ՀՀ-ում գործող համապատասխան վարչական մարմնի կողմից լիցենզավորված աուդիտորների կողմից:

Այսպիսով՝ մեր կողմից առաջարկվող ֆինանսական վերահսկողության մեխանիզմները հնարավորություն կընձեռնեն ամրապնդել ֆինանսական վերահսկողության համակարգը ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում, ապահովելով իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց սահմանադրական իրավունքի իրացումը: Այս քայլերը կնպաստեն ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի իրավական և ֆինանսական կայունությանը, կնվազեցնեն ստվերային ռիսկերը, ինչպես նաև կապահովեն և կնպաստեն ներդրումային միջավայրի զարգացմանը, կաջակցեն կոռուպցիոն դրսևորումների դեմ միասնական ակտիվ պայքարի կազմակերպման գործընթացներին:

Գրականության ցանկ

1. Սուքիասյան Ն., ՀՀ Ֆինանսական իրավունք, ուսումնական ձեռնարկ, Ե., 2020թ. 360 էջ:
2. Սուքիասյան Ն., ՀՀ Բանկային իրավունք, 2018թ. Երևան, 421 էջ:
3. ՀՀ Սահմանադրություն (փոփոխություններով), ընդունված՝ ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 2015թ.:
4. ՀՀ օրենք «Բյուջետային համակարգի մասին» ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 2002թ. հունիսի 24-ին:
5. ՀՀ օրենք «Հաշվեքննիչ պալատի մասին» ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 2018թ. հունվարի 16-ին:
6. ՀՀ Հարկային օրենսգիրք, ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 2024թ. հունիսի 12-ին /փոփոխություններ/:
7. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրք ընդունված ՀՀ ԱԺ-ի կողմից 1998 թվականի մայիսի 5-ին:
8. ՌԴ դաշնային օրենքի փոփոխություններ, 2024թ, ՌԴ, Федеральный закон от 03.07.2024 № 186-ФЗ “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования индивидуального жилищного строительства с использованием счетов эскроу”.
9. ՄՆԴ2950/04/24 սնանկության գործը, Datalex.am, 22.09.2025:

THE ESSENCE, FORMS, AND NECESSITY OF FINANCIAL CONTROL REFORMS
IN THE REAL ESTATE MARKET OF THE REPUBLIC OF ARMENIA

Levon Khachatryan

Researcher

EUA, Chair of Law

levonkhachatryan0404@gmail.com

Abstract

The Constitution of the Republic of Armenia enshrines a number of legal norms for the protection of human rights, which play a fundamental role in the formation and improvement of the financial oversight system. Along with the country's socio-economic development, it is also necessary to reconsider and strengthen the role of financial control over state activities, since a stable and well-functioning system of financial oversight enables the state to avoid facing a range of problems.

For the first time, this article examines the legal nature of financial oversight in Armenia's real estate market, the scope of institutional capabilities, and prospects for development—highlighting how the experiences of the Russian Federation and the United States have significantly contributed to improving the forms and methods of efficiency. The study analyzes the current buyer–seller legal relations in Armenia's real estate market, identifies existing legislative gaps, and reveals inefficiencies in current oversight mechanisms, suggesting possible improvements.

The research shows that financial control remains fragmented among numerous institutions and encompasses not only tax and budgetary oversight but also various other instruments, lacking unified legal regulations. The author proposes introducing several new financial oversight mechanisms in Armenia's real estate market, such as escrow accounts and special licensing for developers. It is also recommended to adopt a comprehensive law on the “Introduction of an Integrated System of Financial Regulation and Supervision,” to create an integrated electronic monitoring system for real estate transactions, and to strengthen independent auditing institutions.

These reforms are expected to ensure legal regulation and predictability in Armenia's real estate market, enhance financial transparency and public accountability, and help eliminate shadow transactions.

Keywords: Financial control, financial control mechanisms, escrow account, audit, real estate market of Armenia, legislative reforms.

Ներկայացվել է՝ 24.09.2025թ.

Ուղարկվել է գրախոսման՝ 27.11.2025թ.