

Ա.Ս. ԵԶԵԿՅԱՆ, Պ.Ս.ԷՖԵՆԴՅԱՆ

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐ

ԵՐԵՎԱՆ

ՀՊԱՀ

2008

ՀՏԴ- 336.211.1 (07)
ԳՄԴ- 65.9 (2) 32-5 ց73
Ե 193

Հաստատված է Հայաստանի պետական ագրարային համալսարանի
գիտական խորհրդի կողմից

Գրախոսներ՝	գյուղ. գիտ. դոկտոր	Հ.Ղ.Ղազարյան
	գյուղ. գիտ. դոկտոր	Ռ.Ռ.Մանուկյան
	տնտ. գիտ. թեկնածու	Հ.Վ.Սկրտչյան

Խմբագիր՝ **Յ.Վ.Պողոսյան**

ԵԶԵԿՅԱՆ Ա.Ս., ԷՖԵՆԴՅԱՆ Պ.Ս.

Ե 193 ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐ. Դասագիրք բույերի համար: - Եր.: ՀՊԱՀ,
2008: - 286 էջ:

Դասագիրքը գրված է «Հողային կադաստր» առարկայի ուսումնական ծրագրին համապատասխան և նախատեսված է բույերի ու քոլեջների ուսանողների, մագիստրանտների, ասպիրանտների համար: Այն կիստաքրքրի նաև հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման հարցերով զբաղվող մասնագետներին և ոլորտի ղեկավարներին:

ԳՄԴ- 65.9 (2) 32-5 ց73

ISBN 978-9939-54-000-9

© Ա.Ս.Եզեկյան, Պ.Ս.Էֆենդյան, 2008 թ.

© Հայաստանի պետական ագրարային համալսարան, 2008 թ.

ՆԱԽԱԲԱՆ

Հողը հասարակության կենսագործունեության հիմքն է, գյուղատնտեսական արտադրության գլխավոր միջոցը և ունի իր զինը: Ինչպես յուրաքանչյուր արտադրական ռեսուրսի, այնպես էլ հողի զինը շուկայական տնտեսության պայմաններում ձևավորվում է պահանջարկի և առաջարկի հարաբերակցության հիման վրա: Հողային սահմանափակ պաշարների արդյունավետ օգտագործման, հողային հարաբերությունների և հարկային քաղաքականության կարգավորման գործում կարևոր նշանակություն ունի հողի տնտեսական գնահատումը:

Հայաստանի Հանրապետությունում էապես մեծացել է ագրարային, մասնավորապես՝ հողային հարաբերությունների տնտեսական, սոցիալական ու քաղաքական նշանակությունը, հատկապես՝ բերրի հողերի խիստ սահմանափակության և պարենային անվտանգության տեսակետից: Հողային կադաստրը կոչված է ստեղծել հողերի քանակական, որակական, տնտեսական և իրավական ճշգրիտ տեղեկությունների համակարգ:

Խորհրդային կարգերի հաստատումից հետո հանրապետության բոլոր հողերը դարձան պետության սեփականությունը: Հողի մասին ստույգ տեղեկատվության հիման վրա որոշվում էր հողային կադաստրի բովանդակությունն ու դրա վարման կարգը: Հողային կադաստրն իրենից ներկայացնում էր հողի մասին տեղեկատվության ամփոփ տեղեկագիրք: Պետական միջոցների հաշվին պարբերաբար կատարվում էին գյուղատնտեսական հողատեսքերի, հողօգտագործողների գրանցում, քանակական, որակական հաշվառում և տնտեսական գնահատում: Հողերի մյուս կատեգորիաների համար (քաղաքների, բնակավայրերի, տրանսպորտի, արդյունաբերության և այլն) հողային կադաստրները վարում էին խոշորացված տվյալներով: Հողերի կատեգորիաների, սեփականատերերի, մեկ անձից մյուսին տրամադրելու ցանկացած փոփոխությունները կատարվում էին կառավարական մարմինների որոշումների հիման վրա և ամրագրվում հողօգտագործման իրավունքի պետական ակտերով:

Հայաստանում անկախության հռչակումից ի վեր հողային հարաբերություններն էապես փոխվեցին: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի զգալի մասը տրամադրվեց գյուղացիական տնտեսություններին: Ձևավորվեցին մասնավոր սեփականության վրա հիմնված նոր տնտեսական հարաբերություններ, հիմնադրվեց հողի շուկա, ակտիվացավ հատկապես փոքր հողամասերի առք ու վաճառքը:

Նախկինում մշակված հողային կադաստրում բացակայում էին ներկայիս յուրաքանչյուր գյուղացիական տնտեսությանը պատկանող հողակտորի գտնվելու տեղի, սահմանակից հողօգտագործողների, հողի որակական բնութագրման և տնտեսական գնահատման վերաբերյալ

տվյալները: Նման պարագայում ծագում էին մշտական սահմանային վեճեր, որոնք հաճախ հնարավոր չէր լուծել փոխադարձ համաձայնությամբ:

Վերջին տասնամյակների ընթացքում բնական ու անտրոպոգեն գործոններն էապես ազդել են հողային, ջրային, անտառային և բնական այլ պաշարների վրա: Հողերի աղտոտվածությունը, հողատարումն ու բացասական այլ երևույթներ ընդունել են այնպիսի աղետալի մասշտաբներ, որ հողերի բերրիության և էկոլոգիական հավասարակշռության վերականգնումն անհնար է առանց բնապահպանական լուրջ միջոցառումների իրականացման: Մեծ քանակությամբ գյուղատնտեսական հողեր վերածվել են այլ հողատեսքերի և չեն օգտագործվում ըստ նշանակության: Արարատյան հարթավայրի հողերի երկրորդային աղակալումն ու գերխոնավացումը, օրգանական նյութերի պաշարների նվազումը և բացասական այլ երևույթներ պահանջում են կատարել հողերի համակողմանի ուսումնասիրություն: Այժմյան պետական հողային կադաստրն իր մեջ ներառում է սեփականության (հողօգտագործման) իրավունքի գրանցում, հողերի քանակական, որակական հաշվառում և տնտեսական գնահատում՝ ապահովելով հողօգտագործման բոլոր մակարդակներում անհրաժեշտ տվյալների հավաքում, վերամշակում և պահպանման միասնական մեթոդաբանություն, տվյալների հավաստիություն: Դա հնարավորություն է տալիս պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններին հիմնավոր որոշումներ կայացնել՝ յուրաքանչյուր համայնքի, մարզի և ամբողջ հանրապետության տնտեսական և սոցիալական զարգացման համար:

Պետական հողային կադաստրի օբյեկտը հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդն է՝ անկախ դրա օգտագործման բնույթից և սեփականության ձևերից:

Հողային կադաստրը վարում են ինչպես վարչատարածքային, այնպես էլ լանդշաֆտաէկոլոգիական միավորների առումով՝ պայմանով, որ յուրաքանչյուր հողօգտագործում լիովին ապահովված լինի հողային կադաստրին վերաբերող անհրաժեշտ տեղեկատվությամբ:

Հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման, հողային հարաբերությունների կարգավորման, հողագույքային տնտեսական համալիրի ճիշտ ղեկավարման նպատակով՝ հողերի վերաբերյալ տվյալների հավաքումը, մշակումն ու պետական հողային կադաստրի վարումն ապահովելու համար, ստեղծվել է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե՝ իր համապատասխան ստորաբաժանումներով: Այդ կոմիտեն մեծ ծավալի աշխատանքներ է իրականացնում հողերի և անշարժ գույքի քարտեզագրման, հողերի քանակական հաշվառման, անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական բանկի (շտեմարանի) ստեղծման, մեթոդաբանության մշակման և կադրե-

րի վերապատրաստման ուղղությամբ: Հանրապետության բոլոր մարզերում և մեծ քաղաքներում ստեղծվել է կադաստրին վերաբերող տեղեկատվության հավաքման, մշակման և պահպանման լայն ցանց: Այժմ հողային կադաստրի համակարգում աշխատանքներ են տարվում հողերի հետազոտության, մոնիտորինգի, որակական բնութագրման, տնտեսական գնահատման և գնի որոշման նպատակով: Ստույգ և արժանահավատ տվյալներ են տրամադրվում պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, հողօգտագործողներին, գյուղատնտեսական ձեռնարկություններին, ընկերություններին, որոնք հնարավորություն են ստանում մշակել հողային հարաբերությունների կարգավորման, դեկավարման, տարածքների արդյունավետ կազմակերպման, հողերի բերրիության բարձրացման, շրջակա միջավայրի պահպանության գիտականորեն հիմնավորված միջոցառումներ:

*

*

*

Սույն դասագրքի նյութը շարադրված է «Հողային կադաստր» առարկայի ուսումնական ծրագրին համապատասխան: Հիմնական տեսական և գործնական դրույթները մատուցվում են թվային տվյալների և աղյուսակների տեսքով, ինչը թույլ կտա ավելի լավ յուրացնել առարկան:

Հաշվի առնելով, որ մման դասագիրք հանրապետությունում հրատարակվում է առաջին անգամ, այն չի կարող գերծ լինել թերություններից և բացթողումներից: Հեղինակները պատրաստակամորեն կընդունեն բոլոր դիտողություններն ու դրանք հաշվի կառնեն դասագրքի վերահրատարակման ժամանակ:

Հեղինակները շնորհակալություն են հայտնում բոլոր նախագծահետազոտական, գիտաարտադրական հողաշինարարական կազմակերպություններին, հողերի օգտագործման, պահպանման, բարելավման հարցերով զբաղվող մասնագետներին, ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի, դրա ստորաբաժանումների ղեկավարներին ու մասնագետներին, «Հողշինմոնիտորինգ» ՊՈԱԿ-ի ղեկավարներին, առանձին բաժինների, մասնավորապես՝ հողերի գնահատման բաժնի մասնագետներին՝ սույն դասագրքի առանձին գլուխների ու բաժինների ձևակերպմանն օժանդակելու և անհրաժեշտ նյութեր տրամադրելու համար:

ՄԱՍ ԱՌԱՋԻՆ

ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ ՀԻՄՈՒՆՔՆԵՐԸ

ԳԼՈՒԽ 1

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԲՈՎԱՆ-ԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հայաստանի Հանրապետության ...ողային օրենսգրքի 33-րդ հոդվածում նշվում է. «Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը հողամասերի ու դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի հաշվառման, բնական, տնտեսական և իրավական կարգավիճակի, տեղաբաշխման ու չափերի, դրանց որակական բնութագրերի, իրավական ռեժիմի, սեփականության և այլ գույքային իրավունքների ու դրանց սահմանափակումների պետական գրանցման, անշարժ գույքի գնահատման հավաստի տեղեկությունների համակարգ է»:

«Կադաստր»

նշանակում է հարկման ենթակա առարկաների ցուցակ, հաշվառման ձև:
Հ :

Հողային կադաստրի բնույթը, նշանակությունն ու բովանդակությունը ձևավորվում են՝ ելնելով տվյալ երկրի հասարակական ու տնտեսական հարաբերությունների զարգացման առանձնահատկություններից, արտահայտում իշխող հասարակական հարաբերությունների շահերը և ծառայում դրանց:

Պատմականորեն հողային կադաստրն առաջացել է հողի մասին տեղեկություններ ստանալու օբյեկտիվ անհրաժեշտությունից: Պետության համար հողը միշտ էլ եղել է եկամտի կարևոր աղբյուր և դրա հետ կապված՝ տարբեր կարգի հարկումների օբյեկտ: Ուստի անհրաժեշտություն է առաջացել ստեղծել հողերի հաշվառման, այնուհետև՝ հողերի գնահատման, այսինքն՝ հողակադաստրային փաստաթղթեր:

Յուրաքանչյուր պատմական ժամանակաշրջան ունեցել է հողային կադաստրի վարման առանձնահատուկ կարգ ու կազմակերպական իմաստ: Դրա առանձին բաղկացուցիչ մասերը միանգամից չեն ստեղծվել ու ձևավորվել: Հասարակության զարգացման վաղ շրջանում կատարվել է հողերի պարզ հաշվառում: Աստիճանաբար զարգացել և կատարելագործվել են հողերի հաշվառման, խմբավորման և գնահատման մեթոդները, սկզբունքները և ուսումնասիրման եղանակները:

Հողային հարաբերությունների բարեփոխումների ընթացքում հողային կադաստրի բովանդակությունը զգալիորեն ընդլայնվել է: Ներկայումս պետական հողային կադաստրը բնութագրվում է որպես հողի և անշարժ գույքի վերաբերյալ բազմանպատակ, բազմաբնույթ և տարբեր մակարդակի անհրաժեշտ ու ստույգ տեղեկությունների համակարգ, որի շնորհիվ պետականորեն կարգավորվում են հողային հարաբերությունները: Այդ համակարգը պետք է ապահովի հողային կադաստրի հաշվառման օբյեկտների առաջացման, գոյատևման կամ գոյության դադարեցման փաստի պետության կողմից ընդունումն ու հավաստագրումը:

Հողը բնութագրվում է տարածականությամբ, ռեփեֆով, հողային ծածկույթով, բուսականությամբ, ջրերով, որոնք ձևավորում են լանդշաֆտների որոշակի տիպեր: Որպես այդպիսին՝ հողը մարդու կենսագործունեության պայմաններն ապահովող սոցիալ-տնտեսական և էկոլոգիական կատեգորիա է:

Որպես բնական պաշար՝ հողը՝

- մարդու գոյության հիմքն է, նրա կենսական կարիքների բավարարման աղբյուրը, մարդկային սերունդների գոյատևման կարևորագույն պայմանը,
- բոլոր կենսահամակեցությունների (բիոցենոզ) և կենսոլորտի գլխավոր օղակը,
- բնության գեղեցկության և հարատևության հիմնական աղբյուրը:

Հողը կարևոր դեր է խաղում մարդու աշխատանքային գործունեության ընթացքում: Մարդն իր աշխատանքով ստեղծում է բույսերի և կենդանիների զարգացման համար անհրաժեշտ պայմաններ, մշակում է հողը, բարելավում դրա ֆիզիկական, կենսաբանական և քիմիական հատկությունները: Որպես աշխատանքի միջոց՝ հողը բնութագրվում է բերրիությամբ և մշակաբույսերի բերքատվությամբ, որպես աշխատանքի առարկա՝ այնպիսի հատկություններով, որոնցով պայմանավորված են մեքենայացված աշխատանքների անցկացման տեխնոլոգիան և բուսաբուծական մթերքի արտադրության վրա կատարված ծախսերի մեծությունը: ՌԻստի հողը գյուղատնտեսության և անտառային տնտեսության գլխավոր և համընդհանուր արտադրամիջոցն է և միաժամանակ հանդես է գալիս որպես աշխատանքի միջոց և առարկա՝ գյուղատնտեսական հողահանդակների և անտառային զանգվածների տեսքով:

Շուկայական պայմաններում հողը դառնում է սեփականության օբյեկտ (անշարժ գույք), որը գնահատվում է արժեքային կատեգորիաներով (հողի հարկ, վարձավճար, նորմատիվային, շուկայական և գրավային գներ և այլն):

Մեր հանրապետության տնտեսական համակարգում ևս հողը հանդես է գալիս որպես մարդկանց գործունեության տարածական հիմք (ոչ գյուղատնտեսական ճյուղերում), որպես աշխատանքի առարկա (գյուղատնտեսության մեջ և օգտակար հանածոների արդյունաբերությունում), որպես արտադրության և աշխատանքի միջոց (գյուղատնտեսության և անտառտնտեսության մեջ), որպես անշարժ գույքի տարր և որպես բնական համակարգի բաղկացուցիչ մաս: Այդ պատճառով էլ հողը համարվում է բնական, տարածական, էկոլոգիական, տնտեսական, սոցիալական, տեխնոլոգիական գործոնների միահյուսման բարդ համակարգի արդյունք: Արտադրության այլ միջոցների համեմատությամբ՝ հողն ունի մի շարք առանձնահատկություններ. այն չի տեղափոխվում ու չի վերարտադրվում, ոչնչով չի փոխարինվում, ֆիզիկապես և բարոյապես չի մաշվում, տարածականորեն սահմանափակ է, իսկ ճիշտ օգտագործման դեպքում բարձրանում է նրա բերրիությունը:

Հողը մյուս արտադրամիջոցներից տարբերվում է նաև նրանով, որ երկարատև օգտագործման միջոց է: Դա նշանակում է, որ հողի ներուժը մեկ արտադրական ցիկլի ընթացքում չի սպառվում: Հողը կարող է միաժամանակ օգտագործվել տարբեր նպատակներով և տարբեր ձևով հատուցել ներդրված աշխատանքն ու կապիտալը: Ի տարբերություն արտադրության այլ միջոցների՝ դրա օգտագործման վրա զգալի ազդեցություն են թողնում երկրում ընդունված իրավական, բարոյական և սոցիալական նորմերը:

Հողն առանցքային տեղ է զբաղեցնում բնության այլ բաղկացուցիչ մասերի շարքում: Դա է պատճառը, որ անտառային, ջրային, օգտակար հանածոների, կենդանական, բուսական և պետական այլ կադաստրների համեմատությամբ հողային կադաստրի նշանակությունն անհերքելի է, քանի որ մնացած բոլոր բնական ռեսուրսները տարածականորեն կապված են կոնկրետ հողային զանգվածների հետ: Բացի այդ, անտառի, ջրի, շենքերի, շինությունների, կենդանական և բուսական աշխարհի և բնական ու անտրոպոգեն այլ ռեսուրսների որակական ու քանակական բնութագրերը, ինչպես նաև դրանց օգտագործման հնարավորությունները մեծապես կախված են հողային զանգվածների բնութագրերից:

Հողային կադաստրը հատուկ տեղ է զբաղեցնում նաև ջրային, անտառային, քաղաքաշինական և այլ թեմատիկ կադաստրների շարքում: Դրանց վարման ժամանակ, տեղեկատվության հավաքագրման համար, հաշվի են առնվում հետևյալ պայմանները՝

- հողային կադաստրի օբյեկտը ամբողջ հանրապետության հողային ֆոնդն է՝ անկախ դրա գերատեսչական պատկանելությունից, սեփականության, նպատակային օգտագործման ձևերից,

- օրենսդրության համաձայն՝ պետական հողային կադաստրի հիման վրա ձևավորվում են հողակադաստրային օբյեկտներ և դրանց սահմաններում կատարվում է պետական կադաստրային հաշվառում և որոշվում են իրավունքները: Կադաստրային հաշվառման առաջնային միավոր է համարվում հողամասն՝ իր ստորգետնյա և վերգետնյա տարածություններով՝ ներառյալ դրա հետ սերտորեն կապված այլ անշարժ գույքն ու օբյեկտները: Այդ հողամասը պետք է ունենա իրավաբանորեն ճանաչված և հաստատագրված սահմաններ, մակերես, տեղադրվածություն, իրավական կարգավիճակ, կադաստրային համար, նպատակային նշանակություն, օգտագործում և այլ բնութագրեր,
- պետական հողային կադաստրն ապահովում է հողերի վարչական և տարածքային հասցեների գրանցումը, հողային հարաբերությունների կոնկրետ օբյեկտների ու սուբյեկտների, ինչպես նաև դրանց հետ կատարվող ընթացիկ փոփոխությունների հաշվառումը,
- պետական հողային կադաստրը կոնկրետ օբյեկտի գոյության և դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի ապացույցն ապահովող միակ պայմանն է: Օբյեկտի կամ դրա նկատմամբ իրավունքի առաջացման, գոյության կամ դրա դադարեցման փաստը հետագայում կարող է վիճարկվել միայն դատական կարգով,
- պետական հողային կադաստրն օրենսդրորեն կարգավորում է գոյություն ունեցող հողային հարաբերությունները,
- պետական հողային կադաստրը օրենսդիր և գործադիր մարմիններին, դրանց կառույցներին, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց տրամադրում է հողակադաստրային հավաստի տեղեկատվություն, նաև տեղեկատվական աջակցություն ցուցաբերում գերատեսչական թեմատիկ կադաստրներին,
- պետական հողային կադաստրի տվյալները պարտադիր կիրառվում են անշարժ գույքի պետական գրանցման և դրա հետ գործարքների կատարման, հողային վեճերի լուծման, անշարժ գույքի արժեքային բնութագրերի սահմանման, հողերի օգտագործման և հողաշինարարության պլանավորման անցկացման, կառավարչական որոշումների ընդունման, հողերի նկատմամբ իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց իրավունքների պաշտպանության և այլ դեպքերում:

Պետական հողային կադաստրի տվյալների օգտագործումը հնարավորություն է տալիս լուծել այնպիսի խնդիրներ, ինչպիսիք են՝ բանկա-

յին ակտիվների կառավարումը, անշարժ գույքի սեփականաշնորհումը, էկոլոգիական, տնտեսական, ժողովրդագրական և սոցիալական իրավիճակի վերլուծությունը, տարածքների զարգացման կառավարումը, տարբեր միջոցառումների պլանավորումն ու կազմակերպումը, շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատումը, անշարժ գույքի հետ կապված գործարքները և հողի շրջանառության ձևավորումը, վիճակագրական տվյալների վերահսկումը, բնակչությանը իրազեկ դարձնելը, արժեթղթերի շուկայի ձևավորումը, անշարժ գույքի տեղաբաշխվածության որոշումը, հողամասերի արդյունավետ օգտագործումն ու պահպանումը և այլն:

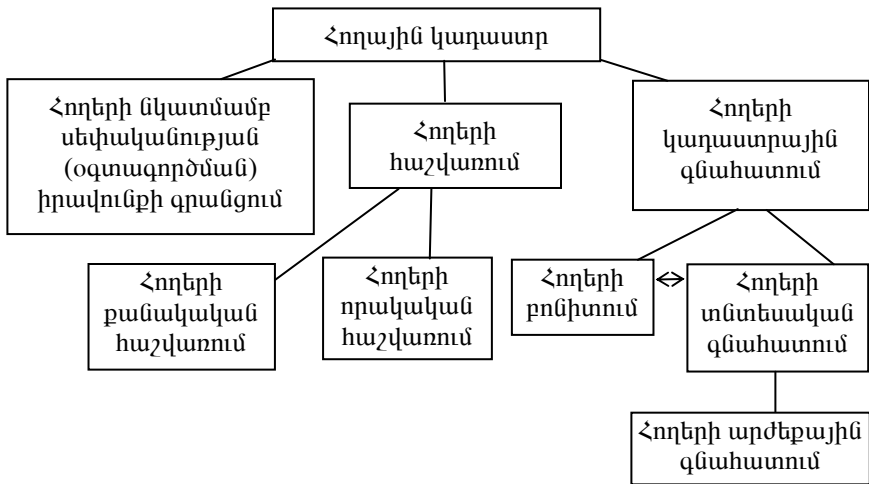
Այսպիսով՝ պետական հողային կադաստրը հանրապետության հողային ֆոնդի, դրա վարչատարածքային միավորների (մարզ, համայնք), առաջնային օբյեկտների և սուբյեկտների կադաստրային հաշվառման միասնական պետական բազմաստիճան կառավարչական-տեղեկատվական համակարգ է, որը հասարակության կողմից ընդունված գաղափարների, տնտեսական, սոցիալական, բարոյական և էթնիկ նորմերի վրա հիմնված՝ հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման հիմնական մեխանիզմներից մեկն է:

Հողային կադաստրի բնագավառում կատարվող հետազոտությունների և հիմնախնդիրների բարդությունը թույլ է տալիս այն անվանել գիտություն, որն ուսումնասիրում է երկրի հողային ֆոնդի ընդհանուր բնութագիրը, դրա ձևավորման և զարգացման օրինաչափությունները, ստեղծում միասնական պետական տեղեկատվական համակարգ՝ դառնալով հողաիրավական և նյութական հարաբերությունների տարածական հիմք, համընդհանուր արտադրության միջոց և բնական պաշար:

Որպես կազմակերպական-կառավարչական գործողությունների և միջոցառումների համակարգ՝ հողային կադաստրը կարելի է համարել հողակադաստրային կոնկրետ միջոցառումների, գործողությունների և աշխատանքների ամբողջություն, ըստ որի կատարվում է հողերի հաշվառում և գնահատում, սեփականատերերի և հողօգտագործողների գրանցում:

Այժմ հանրապետության հողային կադաստրը ներառում է անհրաժեշտ տեղեկություններ և փաստաթղթեր՝ հողերի իրավական վիճակի, դրանց քանակական և որակական հաշվառման, տնտեսական գնահատման, տեղաբաշխվածության, որակական բնութագրի, արժեքի մասին՝ ըստ հողերի տիրապետման, տնօրինման և հողօգտագործման, հողերի նպատակային նշանակության՝ կատեգորիաների:

Այսպիսով՝ պետական հողային կադաստրը բաղկացած է հետևյալ հիմնական մասերից՝ հողատիրապետման, հողի տնօրինման և հողօգտագործման գրանցում, հողային ֆոնդի քանակական և որակական հաշվառում, հողի բռնիտում և հողերի տնտեսական և արժեքային գնահատում (նկ. 1):



Նկ. 1. Հողային կադաստրի բաղկացուցիչ մասերը:

ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ՀԱՐՑԵՐԸ

2.1. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԳԻՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ

Հողային կադաստրը նպատակաուղղված պատմական գործընթաց է: Հնուց ի վեր մարդկային հասարակությունը հողերի նկարագրման, դասակարգման, գնահատման կարիք է զգացել: Դեռևս նախնադարյան հասարակարգում մարդիկ որոշակի հողամասերից սնունդ են հայթայթել, դրանց վրա կացարաններ կառուցել և այդ բնագավառում իրենց կուտակած գիտելիքներն ու փորձը փոխանցել հաջորդ սերունդներին:

Ժամանակի ընթացքում հողերի օգտագործումը, հաշվառումը, հիմնական հատկությունների նկարագրումը, հողամասերի գնահատումը դառնում է ավելի կազմակերպված: Հողերի հաշվառման, բաշխման, հողային պաշարների գնահատման գործընթացի բարդացումը, հողային հարաբերությունների զարգացումը մշտապես պահանջում են հողագնահատման աշխատանքների նկատմամբ գիտական մոտեցումների ու եղանակների կատարելագործում: Գիտական առումով՝ հողային կադաստրն ունի հետևյալ առանձնահատկությունները՝

- հողային կադաստրը ժամանակի և տարածության մեջ անընդհատ իրականացվող գործընթաց է,
- այն պահանջում է անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքում, վերլուծություն և օգտագործում, ինչի արդյունքում լուծվում են հողի և դրա հետ անխզելիորեն կապված անշարժ գույքի գնահատման խնդիրները,
- շուկայական հարաբերությունների պայմաններում հողային կադաստրի արդյունքներն ազդում են հողային պաշարների և տնտեսության մյուս ճյուղերի կառավարման մեխանիզմների կատարելագործման վրա,
- հողային կադաստրի ուսումնասիրման առարկան հողն է՝ իր հատկություններով՝ որպես նյութական բարիքների աղբյուր և արտադրության համընդհանուր միջոց:

Հողային կադաստրին կարելի է տալ հետևյալ բնորոշումը.

Հողային կադաստրը գիտություն է հողի՝ որպես արտադրության համընդհանուր միջոցի գնահատման ձևերի և մեթոդների համակարգման, տեղեկատվական ապահովման օբյեկտիվ օրինաչափությունների մասին՝ տնտեսավարող սուբյեկտի կողմից հողօգտագործման օբյեկտի վրա իրականացվող նպատակաուղղված ներգործության ընթացքում:

Մյուս կողմից՝ հողային կադաստրը հողային ֆոնդի իրավական, բնական և տնտեսական վիճակի, օգտագործման և պահպանության վերաբերյալ տեղեկությունների ամբողջություն է: Այդ տեղեկությունների հավաքումն ու համակարգումը իրականացվում է միասնական մեթոդիկայով, որն ապահովում է հողային ֆոնդի բնութագրման հետևյալ կողմերը՝

- հողերի բաշխումն ըստ հողային իրավունքի սուբյեկտների (տեղեկություններ՝ թե ում և ինչ իրավունքով են պատկանում առանձին հողամասերը կամ հողային ֆոնդի զանգվածները),
- հողերի բաշխումն ըստ նպատակային օգտագործման կատեգորիաների (տեղեկություններ այն մասին, թե տնտեսության որ ճյուղում են օգտագործվում հողերը՝ ելնելով դրանց բնապատմական և տնտեսաէկոլոգիական հատկություններից),
- հողերի որակական վիճակն՝ ըստ տնտեսական օգտագործման համար էական նշանակություն ունեցող որոշակի հատկանիշների,
- հողի արտադրողական հատկությունների գնահատումը՝ ելնելով բերքիությունից:

Հողային օրենսդրության և նորմատիվային ակտերի համաձայն՝ հողային կադաստրի հիմնական նպատակն է ապահովել բոլոր հողերի արդյունավետ օգտագործումն ու պահպանումը, հողի սեփականատերերի և հողօգտագործողների իրավունքների պաշտպանությունը, հողի հարկի սահմանման և քաղաքացիական շրջանառության մեջ հողի մասնակցության համար օբյեկտիվ հիմքերի ստեղծումը:

Հողակադաստրային տվյալների միասնությունն ու համադրելիությունն ապահովվում է կադաստրի վարման սկզբունքների ու մեթոդների միասնականության, ինչպես նաև հողակադաստրային փաստաթղթերի միասնականացման շնորհիվ:

Հողային կադաստրը, որպես բոլոր հողերի վերաբերյալ տեղեկությունների ամբողջություն, իրականացվում է տարածքային, անտառային, ջրային և բնական այլ պաշարների կադաստրների հետ՝ համատեղելիության սկզբունքի և փոխադարձ սերտ կապի հիման վրա:

Հողի սեփականության և հողօգտագործման բնագավառում, շուկայական հարաբերությունների զարգացման պայմաններում, հողը հանդես է գալիս ոչ միայն որպես տնտեսավարման, այլ նաև որպես շուկայական շրջանառության մեջ ներգրավված անշարժ գույքի հատուկ առարկա: Այս դեպքում հողակադաստրային տեղեկատվությունը հիմք է հանդիսանում հողի արժեքի գնահատման համար, երբ հողի շուկան և շրջանառությունը գործում են նորմալ պայմաններում:

2.2. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՆՊԱՏԱԿԸ

Պետական հողային կադաստրի օբյեկտն է Հայաստանի Հանրապետության միասնական հողային ֆոնդը:

Պետական հողային կադաստրի առարկան հողային ֆոնդի բնական վիճակի մասին անհրաժեշտ և հավաստի տեղեկատվության պետական բազմանպատակ համակարգի ստեղծումն է ու գործողության մեջ դնելը:

Պետական հողային կադաստրը անհրաժեշտ պայմաններ է ապահովում՝ հողերի արդյունավետ օգտագործման հետ կապված հետևյալ խնդիրները լուծելու համար՝

- հողային հարաբերությունների և հողօգտագործման խնդիրների կարգավորում,
- ներդրումային և հարկային քաղաքականության իրականացում,
- հողերի օգտագործման և պահպանման նպատակով տարբեր տիպի պլանների և նախագծերի մշակում,
- հողային իրավունքի սուբյեկտների տնտեսական և այլ բնույթի գործունեության գնահատում,
- օպերատիվ և կայուն հողային շրջանառության ստեղծում,
- հողամասերի նկատմամբ ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց իրավունքների պաշտպանություն և հողային վեճերի լուծում,
- հողօգտագործող ֆիզիկական և իրավաբանական շահագրգիռ անձանց հողակադաստրային տեղեկատվության տրամադրում՝ հողի շրջանառություն ապահովելու համար,
- հաշվառման օբյեկտի գոյության կամ գոյության դադարեցման փաստի՝ պետության կողմից ճանաչում,
- հողերի պետական հաշվառում, դրանց օգտագործման և պահպանման հսկողության իրականացում,
- հողային պաշարների օգտագործման պլանավորում և կարգավորում,
- հողերի ճիշտ գնահատման հիման վրա հողի վարձի սահմանում,
- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և դրա հետ կապված գործարքների պետական գրանցման ապահովում:

Այս տեսակետից պետական հողային կադաստրի վարման խնդիրն է հավաքել, խմբավորել, ընդհանրացնել, թարմացնել, պահպանել և հողօգտագործողներին տրամադրել հողի և դրա վրա տեղադրված անշարժ գույքի վերաբերյալ ստույգ և հավաստի տեղեկատվություն:

2.3. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

«Հողային կադաստր» առարկան ուսումնասիրում է հողի՝ որպես արտադրության համընդհանուր միջոցի գնահատման եղանակներն ու մեթոդներն ապահովող, խմբավորող և մշակող տեղեկատվական համակարգի ստեղծման օրինաչափությունները:

Տեղեկատվական համակարգի ստեղծման օրինաչափություններն ի հայտ են գալիս կադաստրի առարկայի (հողային տարածք, հողամաս և այլն) վրա տնտեսավարող սուբյեկտի նպատակաուղղված ներգործության ընթացքում:

Հողային կադաստրի իրավական, տնտեսագիտական, տեխնիկական կողմերի բարդացումը՝ էկոլոգիական դիտարկումների ուժեղացման հետ մեկտեղ, պահանջում են մշտապես կատարելագործել դրա վարման եղանակներն ու մեթոդները՝ հողօգտագործման բոլոր մակարդակներում (հողամաս, ձեռնարկություն, շրջան, քաղաք, մարզ, հանրապետություն): Այդ խնդիրների լուծման գործում կարևորվում է հողային կադաստրի տարբեր բնագավառներն ուսումնասիրող այլ առարկաների դերը (հողային պաշարների օգտագործման կանխատեսում, հողերի համակարգված դիտարկման գիտական հիմունքներ, հողային իրավունք և այլն):

Հողային կադաստրը որպես գիտություն գլխավորապես օգտագործում է տնտեսագիտական ուսումնասիրությունների և մաթեմատիկական մոդելավորման մեթոդները, այն է՝ վիճակագրական, մեմագրական, հաշվարկակոնստրուկտիվ, տնտեսագիտամաթեմատիկական, գիտական կանխատեսման փորձարարական մեթոդներ (դինամիկ շարքեր, էքստրապոլյացիա, բազմությունների տեսություն, ուղեղային գրոհի, փորձագիտական գնահատականների մեթոդներ և այլն):

Վիճակագրական մեթոդն օգտագործվում է փաստացի նյութերի հավաքագրման և խմբավորման ժամանակ՝ հողային կադաստրի օբյեկտի վերաբերյալ տվյալների գիտական վերլուծության կիրառումով:

Մեմագրական մեթոդը ծառայում է առանձին տիպիկ երևույթների, փաստերի, նպատակների ուսումնասիրման և մշակման համար: Այդ ընթացքում, սովորաբար, բազմակողմանիորեն ուսումնասիրվում են լավագույն, առաջավոր տնտեսությունները՝ դրանց փորձը տարածելու նպատակով:

Վիճակագրության մեջ որոշակի առարկայի ուսումնասիրման համար ելակետային տեղեկատվության ստացումը կոչվում է **դիտարկում**: Այն զանգվածային տվյալների պլանաչափ հավաքագրման գործընթաց է: Վիճակագրական դիտարկման ձևերից են հաշվետվությունն ու հաշվեգրումը:

Վիճակագրական դիտարկումները լինում են անընդհատ (ընթացիկ) և ընդհատվող: Ընթացիկ դիտարկման ժամանակ ուսումնասիրվում է

առարկայի փոփոխությունների ամբողջ գործընթացը, այսինքն՝ իրականացվում է առարկայի համակարգված դիտարկում:

Ընդհատվող դիտարկումը լինում է պարբերական և միանվագ: Պարբերականն անցկացվում է որոշակի ժամկետից հետո (օրինակ՝ հոդերի ուսումնասիրություն, հատակագծաքարտեզագրական նյութերի ճշգրտում և այլն): Միանվագ դիտարկումներն անցկացվում են՝ առարկան որոշակի ժամկետում կամ հատուկ առաջադրանքով ուսումնասիրելու նպատակով:

Վիճակագրական դիտարկումները լինում են համատարած, երբ վերլուծության են ենթարկվում առարկայի բոլոր բնութագրերը, և ոչ համատարած, երբ ընդգրկվում է միավորի մի մասը:

Վիճակագրական դիտարկման ժամանակ կիրառվում են տարբեր մեթոդներ՝ հիմնական զանգվածի (ընտրվում են օբյեկտի հիմնական միավորները), ընտրանքային և մենագրական:

Վիճակագրական դիտարկման հիմնական եղանակներն են անմիջականը (հողակադաստրային փաստաթղթերի անհատական լրացում) և հարցումայինը (հարցման հիման վրա ստացված տվյալների գրանցում):

Դիմամիկ շարքերի մեթոդն իրենից ներկայացնում է այնպիսի թվային ցուցանիշների դասակարգում, որոնք արտացոլում են ամբողջության միավորների թվի կամ հատկանիշների մեծության փոփոխությունները ժամանակի ընթացքում:

Ինդեքսային մեթոդն է անմիջականորեն չգումարվող տարրերից բաղկացած, տնտեսական բարդ երևույթների թվային բնութագրերի համեմատության արդյունքում ստացված միջին հարաբերական ցուցանիշների հաշվարկումը:

Չուգահեռ շարքերի կամ առարկայի հատկանիշների տվյալների համադրելիության մեթոդ:

Հաշվեկշռային մեթոդը կիրառվում է գումարային հավասար ցուցանիշների համեմատության դեպքում:

Վերլուծական խմբավորումների մեթոդը կիրառվում է տարբեր հատկանիշների միջև փոխադարձ կապերը վերլուծելու ժամանակ:

Բարդ երևույթների բազմագործոն վերլուծության առավել կատարյալ մեթոդներից է **կոռելյացիոն վերլուծության** մեթոդը:

2.4. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

Պետական հողային կադաստրի վարման հիմնական սկզբունքներն են.

1. Բազմանպատակ և բազմաստիճան բնույթը: Պետական հողային կադաստրը հանրապետության հողային պաշարների և վարչատա-

2. Պետական հողային կադաստրի համակարգի միասնականությունը: Այն ենթադրում է մեթոդների և տեխնոլոգիաների ամբողջականություն, հողային կադաստրի վարման և հողակադաստրային տեղեկատվության ու փաստաթղթերի համակարգի համաձայնեցվածություն՝ ինչպես հողային ֆոնդի բոլոր կատեգորիաների հողերի, այնպես էլ Հայաստանի Հանրապետության ամբողջ տարածքի կամ սուբյեկտների առումով: Այդ սկզբունքը չի բացառում, որ հողային կադաստրի վարման ընթացքում հաշվի առնվեն նաև տարածքային առանձնահատկությունները:

3. Հողային կադաստրի տվյալների համատեղելիությունն ու համադրելիությունը: Հողակադաստրային տեղեկությունները պետք է լինեն համատեղելի և համադրելի քաղաքաշինական, անտառային, ջրային, բնական պաշարների և պետական գերատեսչական այլ կադաստրների տեղեկությունների հետ: Այդ սկզբունքի կիրառումը ապահովում է բնական պաշարների վերաբերյալ տվյալների հավաքումը՝ միասնական մեթոդիկայով:

4. Հողային կադաստրի վարման անընդհատությունը: Հողային հարաբերությունների վերակազմավորման և սեփականության ձևերի նորմավորման, հողօգտագործման, հանրապետության հողային ֆոնդի և դրա առանձին կատեգորիաների քանակական և որակական բնութագրերի փոփոխման, հողերի անտրոպոգեն ծանրաբեռնվածության աճի ընթացքում տեղի են ունենում հողային ֆոնդի կազմի և բաշխվածության փոփոխություններ: Հետևապես՝ անհրաժեշտ է ապահովել հողային կադաստրի վարման անընդհատությունը՝ տեղեկատվության համընդհանուր կամ ընտրանքային, անընդմեջ կամ պարբերաբար թարմացման շնորհիվ:

5. Հողակադաստրային տեղեկատվության հավաստիությունն ու ճշգրտությունը: Կադաստրային տեղեկությունների հավաստիությունը սահմանվում է՝ ըստ հողային ֆոնդի փաստացի վիճակին և օգտագործմանը դրանց համապատասխանության աստիճանի: Վարչատարածքային տարբեր մակարդակներում հողակադաստրային տեղեկատվության ճշգրտությունը պետք է ապահովի կոնկրետ նպատակների և խնդիրների իրականացում:

6. Հողային կադաստրի տեղեկությունների լիակատարությունը: Հողի սեփականության, տիրապետման և օգտագործման վարչատարածքային տարբեր մակարդակների և ձևերի համար նախատեսված հողա-

7. Հողային կադաստրի տվյալների բազմակողմանիությունն ու համընդգրկելիությունը: Հողային կադաստրի համակարգի հավաստի տեղեկությունները վերաբերում են հողային ֆոնդի օգտագործման բոլոր բնագավառներին (իրավական, տնտեսական, էկոլոգիական, կազմակերպատնտեսական և այլն): Հողային ֆոնդի մասին ստույգ և ամբողջական տեղեկություններ ստանալու համար անհրաժեշտ է հաշվի առնել բոլոր հողերը՝ անկախ դրանց գերատեսչական կամ տնտեսական կարգավիճակից, ինչպես նաև սեփականության ձևերից: Յուրաքանչյուր բացթողում և թերացում հանգեցնում են կադաստրային տվյալների խեղաթյուրման:

8. Էլեկտրոնային և թղթային կրիչների վրա ամփոփված կադաստրային տվյալների իրավաբանական համագործությունը: Տվյալների չհամընկնելու դեպքում առաջնությունը տրվում է թղթային կրիչներին:

9. Հողակադաստրային փաստաթղթերի անժամկետությունը: Հոդերի պետական միասնական կադաստրի տեղեկագիրը, կադաստրային գործերն ու կադաստրային քարտեզները առհավետ օգտագործման փաստաթղթեր են: Դրանց ոչնչացումը կամ որևէ փաստաթղթի հանումը արգելվում է օրենքով: Արդիականությունը կորցրած փաստաթղթերը պահպանում են լիազորված պետական օրգանները (արխիվները):

10. Հողակադաստրային տվյալների օգտագործման պարտադիր լինելը: Պետական հողային կադաստրում գրանցված տեղեկությունները իրավաբանական առումով օրինական են բոլոր օգտագործողների համար՝ ներառյալ դատական, հարկային և ֆինանսական օրգանները: Այդ տվյալները պարտադիր են հողային հարաբերություններին վերաբերող հարցերի պարզաբանման և հողային ֆոնդի օգտագործման խնդիրների լուծման ընթացքում: Դրանք ենթակա են պարտադիր կիրառման նաև հողերի օգտագործման և պահպանման պլանավորման ժամանակ, այդ թվում՝ շրջակա միջավայրի պահպանության գլխավոր սխեմաների մշակման, բնակավայրերի հատակագծման և կառուցապատման նախագծերի կազմման, հողերի հատկացման (առք ու վաճառք), հողաշինարարության անցկացման, տնտեսական գործունեության գնահատման, հողի վնասների չափերի որոշման (հողի հարկ, վարձավճար, նորմատիվային, շուկայական և գրավային գներ), հողային վեճերի լուծման, հողերի օգտագործման պետական վերահսկողության և դիտարկման, ինչպես նաև այլ միջոցառումների իրականացման համար: Հաստատված

11. Հողակադաստրային տվյալների մատչելիությունը: Հողային կադաստրի տվյալները պետք է լինեն առավելագույնս մատչելի շահագրգիռ իրավաբանական և ֆիզիկական բոլոր անձանց համար (բացառությամբ այն տվյալների, որոնք պետական կամ առևտրային գաղտնիք են պարունակում): Դրանք պատշաճ կերպով ներկայացնելու համար պետք է կիրառել մաս հաշվողական տեխնիկա և համակարգչային տեխնոլոգիաներ: Հողային կադաստրի տվյալները կարող են ներկայացվել տեղեկատվական բանկի ստեղծման համար: Այդ պարագայում հաշվի է առնվում մաս համապատասխան կազմակերպությունների և գերատեսչությունների մասնակցությունը: Պետական գաղտնիք հանդիսացող կամ սեփականատիրոջ համար վտանգ ներկայացնող տեղեկությունները կարող են կրել փակ բնույթ:

12. Հողային կադաստրի արդյունավետությունը: Հողային կադաստրի կազմակերպման և վարման համար անհրաժեշտ է կիրառել այնպիսի մեթոդներ, տեխնոլոգիաներ, եղանակներ ու ձևեր, որոնք ապահովում են հողակադաստրային տվյալների հավաքումը, խմբավորումն ու պահպանումը՝ ելնելով դրանց տնտեսական, էկոլոգիական, սոցիալական և այլ բնույթի արդյունավետությունից: Հողային կադաստրի վարման արդյունավետությունը գնահատելու ժամանակ նպատակահարմար է հաշվի առնել հողակադաստրային տվյալների օգտագործման ինչպես կարճաժամկետ, այնպես էլ երկարաժամկետ արդյունքը:

13. Պետական հողային կադաստրի կենտրոնացված ղեկավարումը: Հանրապետությունում հողերի և անշարժ գույքի պետական կադաստրի վարումը, հողօգտագործողների գրանցումը, հողային ֆոնդի հաշվառումը, բնութագրումը, տնտեսական գնահատումը, պետական վերահսկողությունը պետք է իրականացվի մեկ միասնական կենտրոնից:

2.5. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳՈՒՄՆ ՈՒ ՁԵՎԵՐԸ

Հողային կադաստրի համակարգի բաղկացուցիչ մասերն ու ենթահամակարգերի հարաբերական ինքնուրույնությունը հնարավորություն են տալիս կադաստրային գործընթացն իրականացնել առանձին փուլերով՝ հաշվի առնելով տնտեսության պահանջներն ու հնարավորությունները:

Հողի՝ որպես բնական պաշարի ու սոցիալ-տնտեսական և էկոլոգիական հարաբերությունների օբյեկտի հատկությունների բազմազանությունը պահանջում է հողային կադաստրը դասակարգել ըստ հիմնական տիպերի, մակարդակների, տեսակների, տարատեսակների նպատակային նշանակության և այլն:

Ըստ բնույթի, բովանդակության և աշխատանքների կատարման հաջորդականության՝ հողային կադաստրը լինում է՝

- հիմնական կամ առաջնային,
- ընթացիկ:

Հողային կադաստրի նշված երկու տեսակներն օրգանապես փոխկապակցված են և ներկայացնում են միասնական գործընթացի տարբեր փուլեր: Հիմնական հողային կադաստրի խնդիրն է ստանալ կադաստրային շրջանացման ենթակա հողերի բնական, տնտեսական, իրավական և էկոլոգիական վիճակի վերաբերյալ առաջնային տեղեկություններ: Այդ ընթացքում հավաքվում, վերլուծվում և խմբավորվում են բոլոր այն նյութերն ու փաստաթղթերը, որոնք պարունակում են տեղեկություններ՝ հողերի իրավական կարգավիճակի, հողատեսքերի քանակական և որակական բնութագրերի, հողերի օգտագործման բնույթի, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության, նյութական և դրամական միջոցների և աշխատանքային ծախսերի վերաբերյալ: Հողային կադաստրի առանձին մասերի վարման համար որոշվում է հավաքված նյութերի հավաստիությունն ու ամբողջականությունը: Այնուհետև կազմվում է հողային կադաստրի իրականացման ծրագիր, ուր հաշվի է առնվում յուրաքանչյուր բաղկացուցիչ մասին վերաբերող աշխատանքի բնույթն ու ծավալը:

Ստացված տեղեկատվությունը, մշակելուց, քննարկելուց և հաստատելուց հետո, դառնում է ելակետային՝ օրենսդրական փաստաթղթերի կազմման համար: Դրա հիման վրա հողային կադաստրի փաստաթղթերում կատարվում է առաջնային գրանցում:

Հիմնական հողային կադաստրի վարման ընթացքում անցկացվում են քարտեզագրման, հողերի հետազոտությունների, նկարագրությունների և գնահատման մեծածավալ աշխատանքներ, որոնք, ըստ անհրաժեշտության, իրականացվում են պարբերաբար:

Հիմնական հողային կադաստրի ներդրումից հետո՝ հողային պաշարների տնտեսական օգտագործման ընթացքում, տեղի են ունենում ինչպես հողերի կազմի, որակի և արդյունավետության վերաբաշխման, այնպես էլ հողատերերի և հողօգտագործողների կազմի փոփոխություններ:

Հիմնական հողային կադաստրի տվյալների արդիականությունն ապահովելու նպատակով կադաստրային փաստաթղթերում մշտապես կատարվում են ճշգրտումներ: Այդ կապակցությամբ մշակվում է ընթացիկ հողային կադաստր, որի խնդիրն է համապատասխան փաստաթղթերում ժամանակին գրանցել այն բոլոր օրինական փոփոխությունները, որոնք տեղի են ունենում հիմնական հողային կադաստրի վարումից հետո:

Ընթացիկ հողային կադաստրի վարման ժամանակ հայտնաբերված հողօգտագործման տարածքների անօրինական մեծացումը, ապօրինի հողօգտագործումը, առանց համապատասխան իրավաբանական ձևակերպման հողերի փոխանցումը մեկ սեփականատիրոջից կամ հողօգտագործողից մյուսին, առանց բավարար հիմնավորման արժեքավոր հողերի անցումը ցածրարժեք հողերի շարքը և այլ անօրինական փոփոխություններ հողային կադաստրի փաստաթղթերում չեն գրանցվում:

Ընթացիկ հողային կադաստրը ընդգրկում է ոչ բոլոր տարածքները, այլ այն մասերը, որտեղ կատարվել են փոփոխություններ:

Այսպիսով՝ հողային կադաստրի երկու տեսակները (հիմնական և ընթացիկ) հնարավորություն են տալիս ստանալ ոչ միայն հողային ֆոնդի վիճակի և օգտագործման վերաբերյալ անհրաժեշտ տեղեկություններ, այլ նաև ժամանակին իրականացնել հողերի օգտագործման և պահպանման հսկողություն, հողատերերի և հողօգտագործողների իրավունքների պաշտպանություն: Այս առումով հիմնական և ընթացիկ հողային կադաստրների միջև գոյություն ունի սերտ կապ: Հիմնական հողային կադաստրը տալիս է հողային ֆոնդի լրիվ բնութագիրը և հիմք է ստեղծում ընթացիկ կադաստրի վարման համար, որոշում դրա գործառնությունների սահմանները: Ընթացիկ կադաստրը բացահայտում, թարմացնում և լրացնում է հիմնական կադաստրում ամփոփված տեղեկությունները՝ այն համապատասխանեցնելով ժամանակի պահանջներին:

Ելնելով հողային ֆոնդի օգտագործման բնույթից՝ հողային կադաստրը դասակարգվում է ըստ տեսակների և տարատեսակների: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրը համարվում է կադաստրի տեսակ, իսկ վարելահողերի, բազմամյա տնկարկների, բնական կերահանդակների կադաստրը՝ տարատեսակ: Բնակավայրերի հողերի կադաստրը ընդգրկում է կառուցապատված տարածքների, արդյունաբերական, հանգստյան գոտիների և կադաստրի այլ տարատեսակները:

Հողային ֆոնդի կազմում գոյություն ունեն կադաստրի հետևյալ տեսակները՝

- գյուղատնտեսական նշանակության հողերի,
- բնակավայրերի հողերի,
- արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության հողերի,
- էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների հողերի,
- հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի,
- հատուկ նշանակության հողերի ,
- անտառային ֆոնդի հողերի,
- ջրային ֆոնդի հողերի,

- պահուստային հողերի:

Իր հերթին՝ յուրաքանչյուր տեսակի հողային կադաստր, ըստ նշանակության, ստորաբաժանվում է ենթատեսակների: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրը ստորաբաժանվում է՝

- գյուղատնտեսական հողատեսքերի,
- գյուղատնտեսության մեջ չօգտագործվող հողերի (խախտված հողեր, թփուտներ, ճահիճներ և այլն):

Բնակավայրերի հողերի կադաստրը ստորաբաժանվում է հետևյալ տեսակների՝

- քաղաքների հողերի,
- քաղաքատիպ ավանների հողերի,
- առողջարանների և այլ հատուկ բնակավայրերի հողերի,
- գյուղական բնակավայրերի հողերի և այլն:

Անտառային ֆոնդի հողերի կադաստրի երկու տարատեսակներն են՝

- անտառներով ծածկված հողերը,
- անտառներով չծածկված հողերը:

Բոլոր տեսակների և տարատեսակների հողային կադաստրներն, ըստ գործառնական նշանակության, լինում են **նպատակային** և **բազմանպատակ**: Հողերի նպատակային կադաստրը նախատեսվում է որևէ գործողության համար, օրինակ՝ հարկման (հարկային կադաստր), հողասեփականատերերի իրավունքի պաշտպանության (իրավաբանական հողային կադաստր) և այլն:

Բազմանպատակ հողային կադաստրը հետապնդում է բազմաբնույթ հիմնարար նպատակներ (հարկում, հողի նորմատիվային գնի սահմանում, հողի բերրիության բարձրացման միջոցառումների պլանավորում, հողերի և շրջակա միջավայրի պահպանություն և այլն):

Ելնելով պատկանելությունից՝ հողային կադաստրն ըստ մակարդակների ստորաբաժանվում է՝

- առանձին հողատեսքի,
- ագրոլանդշաֆտային զանգվածի առանձին հողամասի, կամ ամբողջ ագրոլանդշաֆտի,
- գյուղատնտեսական ձեռնարկության հողերի,
- վարչական մարզի հողերի,
- բնակավայրի հողերի,
- հանրապետության հողային կադաստր:

Հողային կադաստրի ստորաբաժանումն, ըստ տեսակների, տարատեսակների և պատկանելության մակարդակների, ունի կարևոր տնտեսական նշանակություն և հնարավորություն է տալիս հողային կադաստրի վարումն իրականացնել փուլ առ փուլ:

ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԱՐԵՓՈԽՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

3.1. ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ

Մարդկային հասարակության զարգացման ընթացքում՝ հողի նրկատմամբ սեփականության տարբեր ձևերի առաջացմանը զուգընթաց, անհրաժեշտություն առաջացավ պաշտպանել բոլոր սուբյեկտների իրավունքները: Հողի նկատմամբ իրավունքի ամրագրման համակարգի ստեղծման հարցում շահագրգռված են առնվազն երկու հզոր ուժ. *առաջին* անհատն է (կամ ընտանիքը), որը ձգտում է, որպեսզի հանրոքեն ճանաչվեն հողի նկատմամբ իր իրավունքները և բացառվեն ոտնձգությունները, *երկրորդը*՝ պետությունը, որը կոչված է նվազագույնի հասցնել հողային վեճերը, հաշվառել և գնահատել իր հողային պաշարները, արդյունավետ միջոցառումներ մշակել հարկման մեխանիզմի զարգացման համար:

Հայաստանը, որպես աշխարհի հնագույն երկրներից մեկը, ունեցել է հողի հաշվառման և գնահատման իր մոտեցումներն ու համակարգը: Յավոք, կադաստրային համակարգի գոյության վերաբերյալ պահպանված տեղեկություններ կան միայն Յարական Ռուսաստանի ժամանակաշրջանից:

Իրոք, Արևելյան Հայաստանը, 1828 թվականից դառնալով Ռուսական կայսրության հեռավոր ծայրամասերից մեկը, ենթարկվում էր այն բոլոր փոփոխություններին, որոնք տեղի էին ունենում Ռուսաստանում: Հովհաննես Թումանյանի հավաքած տվյալներով՝ 1894 թ. Արևելյան Հայաստանում գյուղատնտեսական հողատարածությունների 89 %-ը համարվում էր պետական և արքունական, 8,7 %-ը՝ խոշոր մասնավոր հողատիրական և միայն 2,3 %-ը՝ անհատական գյուղացիական տնտեսությունների հողեր: Կարելի է ասել, որ Հայաստանի գյուղացիությունը 20-րդ դար էր թևակոխել, պահպանելով, հիմնականում, հողօգտագործման համայնքային սկզբունքը: Դրա էությունը նրանում էր, որ գյուղի աշխատավոր բնակչությունը միավորվում էր մի համայնքում, գյուղացին ստանում էր գյուղի հողօգտագործման սահմաններում եղած պետական, արքունական, կալվածատիրական կամ վանքապատկան հողերը, որոնք որոշակի պայմաններով (հարկերով, պարհակներով) բաշխվում էին ըստ գյուղա-

ցիական ծխերի, և յուրաքանչյուր ծուխ մշակում էր իրեն հատկացված հողակտորը:

Խորհրդային իշխանությունն իր հետ բերեց մաս ագրարային հարաբերությունների արմատական փոփոխություններ: Պետությունը դարձավ հողի միակ սեփականատերը: Հայաստանի Հեղկոմը 1920 թ. դեկտեմբերի 28-ին ընդունեց «Հողերի պետականացման մասին» դեկրետը, իսկ 1921 թ. ապրիլի 12-ին՝ «Սոցիալիստական հողաշինարարությանն անցնելու կանոնադրության մասին» որոշումը: Դա, ըստ էության, Ռուսաստանում 1918 թ. ապրիլի 18-ին ընդունված «Հողի սոցիալիզացիայի մասին» օրենքի կրկնությունն էր: Հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդը դարձավ պետական սեփականություն, և գյուղատնտեսական հողերը հասարակական հիմունքներով բաշխվեցին աշխատավոր գյուղացիության միջև՝ ըստ շնչերի քանակի: Այսպիսով՝ 1921-1922 թթ. ընթացքում Հայաստանի գյուղացիությանը բաժանվեց 623,6 հազար հեկտար հող: Պատմության մեջ առաջին անգամ Հայաստանի աշխատավոր գյուղացին ստացավ հող՝ անժամկետ օգտագործման իրավունքով: Սակայն այդ իրավիճակը տևեց մինչև գյուղատնտեսության համատարած կոլեկտիվացումը (1923-1933 թթ.): Այժմ հաճախակի կրկնվող «հողը վերադարձվեց իր տիրոջը» արտահայտության փոխարեն ավելի ճիշտ կլինի ասել, որ «ի վերջո՝ հողը ձեռք բերեց իր տիրոջը», քանի որ մեր ամբողջ պատմության ընթացքում հայ գյուղացին միայն անցյալ դարի քսանական թվականներին է հողատեր եղել: Խորհրդային Հայաստանի հողային հարաբերությունների պատմության մեջ 1921-1927 թթ. դիտարկվում են որպես գյուղի ներքին հողաբաժանման ժամանակաշրջան: ՀՍՍՌ- Հողժողովմատը նշում էր, որ Սովետական Հայաստանում «գյուղի ներքին ժամանակավոր հողաբաժանումն ավարտվել է 1926-1927 թթ.»:

Խորհրդային տարիներին գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման գործառնություններն իրականացրել են տեխնիկական գույքագրման բյուրոները (ՏԳԲ): Սակայն գրանցման համակարգը լիարժեք չէր կարող գործել, քանի որ ԽՍՀՄ-ում հողը պետական սեփականություն էր, իսկ առք ու վաճառքի ենթակա էին միայն բնակչության միջոցների հաշվին կառուցված, անձնական սեփականություն հանդիսացող շենքերն ու շինությունները: Բացակայում էր հողային կադաստրի միասնական համակարգը: Հողերի վերաբերյալ հաշվառումները, դրանց գրանցումն ու այլ գործողությունները կատարվում էին անջատ՝ մեկը մյուսի հետ չհամաձայնեցված:

1954 թ. դեկտեմբերի 31-ին ՍՍՌՄ Մինիստրների սովետի կողմից ընդունված «ՍՍՌՄ հողային ֆոնդի պետական միասնական հաշվառման մասին» որոշումը նոր փուլ հանդիսացավ երկրի հողերի հաշվառման գործում: Այդ որոշման համաձայն՝ ըստ հողօգտագործողների և հողատեսքերի, պարտադիր կարգով պետական միասնական հաշվառման էին

ենթակա ՍՍՌ-Մ, այդ թվում նաև՝ մեր հանրապետության, բոլոր հողերը: ՍՍՌ-Մ գյուղատնտեսության մինիստրության 1956 թ. մայիսի 27-ի որոշմամբ հաստատվեցին հաշվառման նոր փաստաթղթեր՝ հողերի օգտագործման իրավունքի ակտը, հողօգտագործման գրանցման պետական գիրքը, իսկ նույն թվականի փետրվարին հաստատվեց «Հողերի պետական հաշվառման կարգի և հողօգտագործման գրանցման մասին» հրահանգը:

Խնդիր դրվեց կատարել ոչ միայն հողերի քանակական, այլ նաև որակական հաշվառում: Ըստ հողօգտագործողների իրականացվեցին հողագիտական, երկրաբուսաբանական խոշորամասշտաբ հետազոտություններ, որոնք հնարավորություն տվեցին հողերի քանակական և որակական հաշվառումը գիտական հիմքերի վրա դնել և աստիճանաբար անցնել հողերի բոնիտման և տնտեսական գնահատման աշխատանքներին:

1968 թ. ընդունված ՍՍՀՄ և միութենական հանրապետությունների հողային օրենսդրությունում հատուկ տեղ էր հատկացված պետական հողային կադաստրին, որն իր մեջ ներառում էր հողերի գրանցման, քանակական և որակական հաշվառման, բոնիտման և տնտեսական գնահատման տվյալները: Գիտահետազոտական, փորձարարական և արտադրական հետազա աշխատանքները նպաստեցին հողային կադաստրի համակարգի ստեղծմանը: Մշակվեցին հողերի բոնիտման և տնտեսական գնահատման առարկայի, չափանիշների, ցուցանիշների մշակման միասնական ձևեր:

1976 թ. հաստատվեց «Հողերի գնահատման համամիութենական (ժամանակավոր) մեթոդիկան», որով հստակեցվեցին հողագնահատման աշխատանքների կատարման կարգը և բովանդակությունը: 1977 թ. հունիսի 10-ին ՍՍՀՄ Սինիստրների խորհուրդն ընդունեց «Պետական հողային կադաստրի վարման կարգի մասին» որոշումը, որը սահմանեց երկրում պետական հողային կադաստրի միասնական համակարգ:

Հանրապետության հողային կադաստրի վարումը արդյունավետ դարձնելու նպատակով իրականացվեցին բոլոր հողօգտագործողների և պետական ֆոնդի հողերի տնտեսական գնահատման աշխատանքներ, հողօգտագործողներին, պլանավորող մարմիններին և շահագրգիռ կազմակերպություններին տրվեցին հողերի կադաստրային գնահատման նյութեր, կազմվեց հանրապետության հողային կադաստրի ատլասը:

Հայաստանի Հանրապետությունում շուկայական հարաբերությունների ձևավորմանն ուղղված բարեփոխումների առաջին քայլն էր հողի և գյուղատնտեսական այլ հիմնական միջոցների սեփականաշնորհումը:

Սեփականաշնորհման իրավական ապահովման համար հիմք հանդիսացան ՀՀ Գերագույն խորհրդի կողմից ընդունված «Հայաստանի Հանրապետությունում սեփականության մասին» (31.10.1990 թ.), «Գյու-

ղացիական և գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսությունների մասին» (22.01.1991 թ.), «Ձեռնարկությունների և ձեռնարկչատիրական գործունեության մասին» (14.03.1992 թ.) օրենքները, Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը (29.01.1991 թ.) և մի շարք այլ օրենքներ և ենթաօրենսդրական ակտեր:

Հողի բաժանումն իրականացվեց հավասար՝ ընտանիքի յուրաքանչյուր անդամի հաշվով: Հնարավորության սահմաններում՝ յուրաքանչյուր ընտանիք ստացավ տարբեր տեսակի հողեր, օրինակ՝ ոռոգելի վարելահող, անջրդի վարելահող, բազմամյա տնկարկներ (պտղատու և խաղողի այգիներ) և խոտհարքներ: Արտավայրերը մնացին որպես պետական սեփականություն, իսկ ամբողջ վարելահողերի քառորդ մասը՝ որպես պահուստ: Ընտանիքին հանձնված յուրաքանչյուր տեսակի հողամասի տեղը որոշվեց վիճակահանությամբ:

Այսպիսով՝ ագրարային բարեփոխումների արդյունքում, նախկին մոտ 1200 կոլտնտեսությունների, խորհտնտեսությունների և միջտնտեսական ձեռնարկությունների հիմքի վրա կազմավորվեցին բազմաթիվ ու բազմաբնույթ տուրյեկտներ, գլխավորապես՝ անհատական գյուղացիական տնտեսություններ: 2006 թ. հունվարի 1-ի դրությամբ՝ գյուղացիական տնտեսությունների քանակը հասնում էր շուրջ 339,2 հազարի: Դրանց կողմից տնօրինվող գյուղատնտեսական հողատեսքերը կազմում են 469,7 հազ. հա, որից վարելահողերը՝ 368,4 հազ.հա (78,1%):

Հանրապետության հողային ֆոնդի առկայությունը և գյուղատնտեսական հողատեսքերի բաշխվածությունն ըստ մարզերի 2006 թ. հուլիսի 1-ի դրությամբ ունեցել է հետևյալ պատկերը (աղ. 1):

Հանրապետության մեկ «պայմանական» տնտեսություն միջին հաշվով տնօրինում է 1,4 հա հողատեսք (որից՝ 1,1 հա վարելահող), 1,4 գլուխ խոշոր եղջերավոր անասուն (որից՝ 0,7 կով), 1,5 գլուխ ոչխար և այլն ու զբաղվում 4-8 գյուղատնտեսական արտադրատեսակի արտադրությամբ, որոնք էլ հիմնականում օգտագործվում են սեփական կարիքների բավարարման համար, այսինքն՝ սպառվում են տնտեսության ներսում: Շուկա է հանվում արտադրանքի մոտ 40 %-ը, իսկ ոռոգելի հողատեսքեր չունեցող տնտեսություններն իրացնում են իրենց արտադրանքի միայն 22 %-ը: Միջին գյուղացիական տնտեսությունը բաղկացած է երեք հողակտորներից, որոնցից մեկը ոռոգելի է, իսկ երկուսը՝ անջրդի:

Հարկ է նշել, որ ի սկզբանե հողային բարեփոխումները հանրապետությունում չունեին գիտականորեն հիմնավորված ռազմավարություն, գործողության ծրագիր և ընդհանուր հայեցակարգ: Դրանք կատարվեցին կայծակնային արագությամբ՝ առանց բնակչության՝ հատկապես գյուղացիության կարծիքն ու շահերը հաշվի առնելու:

Աղյուսակ 1

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի առկայությունը և գյուղատնտեսական հողատեսքերի բաշխվածությունն ըստ մարզերի 2006 թ. հուլիսի 1-ի դրությամբ, հազ. հա

Մարզի անվանումը	Վարչական տարածքը	Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր, քմ	Այլ թվում՝				
			վարելահող	բազմամյա տնկարկներ	խոտհարք	արոտավայրեր	այլ հողատեսքեր
Արագածոտն	275,6	218,2	54,6	3,7	3,2	138,1	18,6
Արարատ	208,9	157,8	27,4	7,5	2,8	79,0	41,0
Արմավիր	124,2	97,0	43,2	8,4	0,3	23,6	21,6
Գեղարքունիք	534,9	352,8	80,9	0,0	38,0	180,9	52,9
Լոռի	378,9	251,2	42,1	0,5	35,7	145,9	27,0
Մոտայք	209,3	162,1	37,8	2,4	10,8	84,6	26,5
Շիրակ	268,0	229,7	79,8	0,0	11,7	125,2	12,9
Սյունիք	450,5	335,1	43,8	1,1	7,7	176,4	106,1
Վայոց ձոր	230,8	209,3	16,3	1,2	4,9	109,1	77,8
Տավուշ	270,4	112,2	25,4	2,0	12,5	61,1	11,2
Երևան	22,7	4,4	1,6	0,6	0,0	1,1	1,1
Ընդամենը ՀՀ	2974,3	2129,6	453,0	27,2	127,5	1125,0	396,9

Փաստորեն՝ իրավական հիմքերը ստեղծվում էին բարեփոխումների ընթացքում: Օրենսդրական շատ դրույթներ բխում էին չփորձարկված առաջարկությունների և գործողությունների բովանդակությունից:

Համաշխարհային փորձը ցույց է տալիս, որ հողային հարաբերությունների բարեփոխումները բարդ և երկարատև գործընթաց են, քանի որ, իրավասոցիալական համալիր հարցերը լուծելուց բացի, պետք է փոխվեն քաղաքացիների հոգեբանությունը, հասունանա հողի սեփականության իրավունքի ըմբռնումն ու գիտակցումը:

Սեկ սոցիալ-տնտեսական համակարգից մյուսին անցնելը հաճախ ուղեկցվում է ճգնաժամային ցավագին երևույթներով, հատկապես, երբ խոսքը վերաբերում է կոմունիստական և ազատ շուկայական համակարգերին: Անցումային շրջանի հետսոցիալիստական 27 երկրների մի մասում, մասնավորապես՝ եվրոպական երկրներում, պահպանվեց պետության ակտիվ դերը սեփականաշնորհման կարգավորման գործընթացում, ինչը տնտեսությունը զերծ պահեց խոր ճգնաժամից և սոցիալական ցնցումներից: Հայաստանի Հանրապետությունը գնաց պետության դերի թերագնահատման, «շուկային թերապիայի» մոդելի կիրառման ուղիով, փորձելով ներմուծել մի շարք խոշոր տնտեսական բարեփոխումներ՝ որքան հնարավոր է արագ անցնել մասնավոր սեփականության վրա հիմնված ազատ շուկայական հարաբերություններին: Գների ազատա-

կանացումը հանգեցրեց արտադրության ծավալների խիստ կրճատմանն ու բնակչության կենսամակարդակի կտրուկ անկմանը:

Գյուղատնտեսությունը նույնպես չի տեսափեց ճգնաժամից. 1992-1993 թթ. ճյուղի համախառն արտադրանքը կրճատվեց 13,3 %-ով, հիմնովին փոխվեց գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ցանքատարածությունների կառուցվածքը, հատկապես կրճատվեցին կերային մշակաբույսերի, պտղի և հատապտղի ու խաղողի տարածությունները: Տնտեսությունների չափազանց փոքր չափերը՝ պետության ակտիվ աջակցության բացակայության պայմաններում, հանգեցրին հողի բերրիության իջեցմանը, խոչընդոտեցին գյուղատնտեսությունում ինդուստրիալ տեխնոլոգիաների և տեխնիկական միջոցների ներդրման և կիրառման անհրաժեշտ պայմանների ստեղծմանը: Գյուղատնտեսությունում, ըստ էության, չիրականացվեցին լուրջ ներդրումային ծրագրեր: Բացակայում էր ապահովագրական համակարգը: Գյուղացուն՝ իր արտադրած գյուղմթերքի իրացումից ստացված համախառն եկամտից, մնում էր միայն 25 %:

Հասարակական կյանքի այս կամ այն կողմի յուրաքանչյուր վերափոխում չի ոչնչացնում գոյություն ունեցող սոցիալ-տնտեսական կառուցվածքի հիմքերը: Այդ պատճառով էլ հողային բարեփոխումները պետք է դիտարկել որպես հողային հարաբերությունների և հողօգտագործման կառուցվածքի փոփոխությունների նպատակասլաց գործընթաց: Այդ փոփոխությունները շոշափում են հողի սեփականության, տիրապետման, տնօրինման և օգտագործման ձևերի վերափոխման, հողային հարաբերությունների կարգավորման, տնտեսական լծակների ձևավորման հարցերը:

1991-1995 թթ. հողային բարեփոխումները կոչված էին իրագործելու բարդ և բազմակողմանի համալիր խնդիրներ՝

- անցում հողերի բազմասեփականության ձևերին (տիրապետում, տնօրինում, հողօգտագործում),
- հողերի բաշխման սոցիալական արդարության և տնտեսական հիմնավորվածության ապահովում,
- տնտեսավարման բոլոր ձևերի համար հավասար տնտեսական պայմանների ստեղծում,
- հողային հարաբերությունները կարգավորող, դրանց արդյունավետ օգտագործումն ու ապահովումը խթանող տնտեսական լծակների ստեղծում,
- հողերի վատթարացման և մյուս բնական պաշարների վրա ազդող բացասական երևույթների կանխում, դրանց վերականգնման աշխատանքներին պետության աջակցության ապահովում:

3.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՀԻՄՆՈՒՄԸ

Հայաստանի Հանրապետությունում բազմասեփականության ինստիտուտի ներդրման հետ մեկտեղ առանձնակի անհրաժեշտություն առաջացավ պետականորեն ճանաչել և երաշխավորել անշարժ գույքի նկատմամբ բոլոր սուբյեկտների իրավունքները, ինչի արդյունավետ իրականացման համար առաջնահերթ խնդիր դարձավ անշարժ գույքի կադաստրի միասնական համակարգի ստեղծումը: ՀՀ կառավարության 1997 թ. № 234 որոշման համաձայն՝ ստեղծվեց ՀՀ կառավարությանն առընթեր անարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչություն, որի հիման վրա կառավարության 1999 թ. հունիսի 28-ին (№ 442 որոշում) ստեղծվեց ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն՝ իր 48 տարածքային ստորաբաժանումներով: Այդ որոշման 3-րդ կետը սահմանում է, որ «անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումն ընդգրկում է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը, անշարժ գույքի հաշվառումը, կադաստրային քարտեզագրումը, անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումը, անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվական բանկի ստեղծումն ու կառավարումը»:

Հանրապետությունում հողային բարեփոխումների օրենսդրական իրավական փաստաթղթերի ստեղծման ամբողջ գործընթացը կապված է անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի գործունեության հետ: Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն իր իրավասությունների սահմաններում իրականացնում է հետևյալ խնդիրները՝

- Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան՝ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումն ու կադաստրի համակարգի գործունեության ապահովումը,
- անկախ սեփականության ձևից՝ գույքի նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների պետական գրանցման իրականացումը,
- Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան՝ անկախ սեփականության ձևից՝ անշարժ գույքի պետական կադաստրային քարտեզագրումը, թվային կադաստրային քարտեզների կազմումը,
- Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան՝ անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումը, հողի հարկի, գույքահարկի բազայի ստեղծումը,
- անշարժ գույքի ծածկագրման (կոդավորման) համակարգի, պետական գրանցման ծածկագրերի մշակումն ու ներդրումը,

- անշարժ գույքի պետական գրանցման, հաշվառման, կադաստրային քարտեզագրման, գնահատման, համակարգի ոլորտների լիցենզավորման աշխատանքներում համաշխարհային փորձի կիրառումը,
- անշարժ գույքի պետական համակարգված դիտարկումների կազմակերպումն ու իրականացումը, անշարժ գույքի շուկայի վերլուծումն ու տեղեկատվության հրապարակումը,
- անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների, սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվական բանկի ստեղծումն ու կառավարումը, կադաստրային գործերի և պետական գրանցման փաստաթղթերի պահպանումը,
- կադաստրային քարտեզագրողների, ռիելթորների, անշարժ գույքի շուկայական գնահատողների լիցենզավորումը,
- կադաստրի ավտոմատացված համակարգի ներդրումը,
- անարժ գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության հավաստիության, ամբողջականության, մատչելիության, թարմացման և հրապարակայնության ապահովումը,
- կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումների ղեկավարումը, կադրերի պատրաստումն ու վերապատրաստումը, մեթոդական օգնության կազմակերպումը,
- իր իրավասության սահմաններում՝ հողային քաղաքականության, հողային կառավարման սկզբունքների մշակումը, անշարժ գույքի հետ կապված հարաբերությունների կարգավորումը,
- բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերի, հողերի օգտագործման սխեմաների կազմման համար անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը,
- կազմված նախագծերի վերաբերյալ եզրակացության տրամադրումը,
- բազմաբնույթ կադաստրների վարման համար անշարժ գույքի վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը,
- համակարգում մատուցվող ծառայությունների, գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման, գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության դիմաց զանձվող վճարների հաստատումը,
- համակարգում ֆինանսական հոսքերի կենտրոնացումը, համակարգի եկամուտների և ծախսերի պլանավորումը,
- բնագավառի գործունեությունը կարգավորող օրենսդրական և իրավական նորմատիվ ակտերի նախագծերի մշակումը, նոր-

- իր իրավասության սահմաններում՝ օտարերկրյա պետությունների և միջազգային կազմակերպությունների հետ համագործակցության ապահովումը, անշարժ գույքի կադաստրի ծրագրերի իրականացումը,
- Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ գործառնությունների իրականացումը:

Հողային հարաբերությունների զարգացումը նպաստեց պետական հողային կադաստրի բաղկացուցիչ մասերի վարմանը: Ընդունվեցին մի շարք իրավահաստատող փաստաթղթեր: Իրավաբանորեն տարանջատվեցին «հողի նկատմամբ սեփականության իրավունք» և «հողի օգտագործման իրավունք» հասկացությունները: Շրջանառության մեջ դրվեցին հողաբաժին, հողի նորմատիվային և շուկայական գներ, հողի հարկ, վարձավճար և այլ նոր հասկացություններ: Ձևավորվեցին հողային նոր հարաբերություններ:

ՀՀ Սահմանադրությամբ հստակեցվեցին հողի և հողային հարաբերություններում ծագող հարցերը. «Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը: Յուրաքանչյուր ոք ունի սեփականության և ժառանգման իրավունք: Սեփականատերն իր հայեցողությամբ տիրապետում, օգտագործում և տնօրինում է իրեն պատկանող գույքը: Սեփականության իրավունքի իրականացումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա միջավայրին, խախտի այլ անձանց, հանրության և պետության իրավունքներն ու օրինական շահերը»:

Գյուղացիական տնտեսություն վարելու համար որպես սեփականություն տրամադրվող հողամասի չափը հանրապետության տարբեր մարզերում և համայնքներում տարբեր է. այն կախված է համայնքի գյուղատնտեսական հողատարածքի և ծխերի ու շենքերի քանակից: Օրինակ՝ Արարատի մարզում գյուղացիական մեկ տնտեսությանը միջին հաշվով բաժին է ընկնում 0,6 հա, Արմավիրում՝ 0,8, Շիրակում՝ 2,4, Սյունիքում՝ 3,1 հա հողատարածք: Գյուղատնտեսության մեջ զբաղված մեկ աշխատողին բաժին է ընկնում 0,9 հա մշակվող հողատարածք:

Ինչպես նշեցինք, հանրապետությունում հողերի սեփականաշնորհումը հանգեցրեց մի շարք բացասական հետևանքների: Փոխվեցին առանց այն էլ մասնատված փոքր հողահանդակների տեխնոլոգիական հատկությունները: Մասն հողաբաժիններում գերակշռող դարձավ ձեռքի աշխատանքը: Առանձին հողասեփականատերեր, զրկված լինելով հողի

մշակման մեքենաներից և գործիքներից, հրաժարվեցին բնակավայրից հեռու գտնվող իրենց հողաբաժիններից:

Միևնույն ժամանակ մենք ականատես եղանք մեկ ուրիշ ծայրահեղության, երբ հողի մասնավորեցումից հետո պետությունը չդարձավ գյուղացու հովանավորն ու աջակիցը՝ նրան թողնելով երկրագործության հետ կապված բոլոր հոգսերի ծանրության տակ: Արդյո՞ք, դա էր պահանջում ագրարային համակարգի բարեփոխումը:

Այստեղ ծագող առաջին տեսական հարցը վերաբերում է տնտեսական բարեփոխումների և սեփականաշնորհման գործընթացների փոխհարաբերությանը: Արտադրական միջոցների սեփականաշնորհումը բարեփախումների մի մասն է միայն, ինչն՝ ինքնին, չի կարող ցանկալի արդյունք տալ: Գյուղատնտեսության մեջ հողի սեփականաշնորհման ընթացքում ուշադրությունից դուրս մնացին այդ նույն ճյուղը սպասարկող արտադրական ենթակառուցվածքների օղակները՝ գյուղատնտեսական արտադրանքի իրացումը (մեթոդները), գյուղատնտեսության տեխնիկական սպասարկման ողջ գործընթացը, ճանապարհաշինությունը, ջրամատակարարումը, տեղեկատվությունը, ինչպես նաև այդ ճյուղի գենետիկ բազայի վերարտադրության հարցերը (սերմնաբուծություն, բույսերի պաշտպանություն, անասնաբուծություն, տոհմային գործ և այլն): Գյուղատնտեսության ենթակառուցվածքային նշված օղակները լուծարվեցին, սակայն դրանք առ այսօր գրեթե ոչնչով չեն փոխարինվել:

Հաջորդ տեսական հարցը կապված է սեփականաշնորհումը որպես «հրաշագործություն» դիտելու պատրանքի հետ: Սկզբնական շրջանում տարածված էր այն կարծիքը, որ սեփականաշնորհումն ինքնաբերաբար կծնի մասնավոր սեփականություն և սեփականատերերի նոր՝ միջին խավ, որը և երկիրը կհանի ճգնաժամից: Իրականում մասնավոր սեփականությունը ոչ այնքան իրավական, որքան տնտեսական կատեգորիա է: Օրենսդրական ակտով այն կարելի է միայն հռչակել, մինչդեռ իրականություն դառնալու համար այն պետք է ծագի և հասունանա որպես տնտեսական հարաբերություն՝ որևէ բարիքի (օբյեկտի) տնօրինման, տիրապետման, օգտագործման, օտարման և այլ առիթով:

Պատմությունը վկայում է, որ մասնավոր սեփականությունը կարելի է վերացնել օրենսդրական ակտով, սակայն նույն արագությամբ այն ստեղծել հնարավոր չէ, ինչպես հնարավոր չէ իրավական ակտով վերափոխել տնտեսական հարաբերությունների ամբողջ բովանդակությունը:

Այս առումով Հայաստանի Հանրապետությունում իրականացված բարեփոխումները միայն նախադրյալներ ստեղծեցին հողային նոր հարաբերությունների իրավական և տնտեսական կարգավորման մեխանիզմների կիրառման համար: Հասարակական սեփականությունից հողը դարձավ քաղաքացիների տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման առարկա, գրանցվեցին նախկինում գոյություն ունեցող և նոր ձևավորված

հոդօգտագործողներ: Աստիճանաբար կատարելագործվեց հողի սեփականության իրավունքի գրանցման մեխանիզմը:

Հողի սեփականության իրավունքի գրանցման փաստաթղթերի հանձնումը կապված էր մեծածավալ կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների, տեղանքում սահմանների հաստատման, ամրակայման և գրանցման միասնական համակարգի ստեղծման հետ: ՀՀ Ազգային ժողովը 1999 թ. ընդունեց «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքը, որով կարգավորվեցին հանրապետությունում գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը և պետական գրանցում իրականացնող համակարգի գործունեությունը: Հաստատագրվեցին պետական գրանցման հիմնական խնդիրները: Որոշվեց, որ պետական գրանցումն իրականացնում է անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը, որը կազմված է ՀՀ կառավարության կողմից լիազորված պետական կառավարման հանրապետական մարմնից և դրա տարածքային ստորաբաժանումներից: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից անմիջապես հետո տրվում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական:

Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականն այն միակ փաստաթուղթն է, որը հաստատում է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության (օգտագործման) իրավունքը և սեփականատիրոջն իրավունք է տալիս կատարել անշարժ գույքի հետ կապված Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված գործարքներ:

Հողային բարեփոխումները թույլ տվեցին վերացնել հողի նկատմամբ սեփականության պետական մենաշնորհը, որով օրենսդրորեն առաջին անգամ հողը տրամադրվեց քաղաքացիներին՝ որպես մասնավոր սեփականություն: 1994 թ. ընդունվեց «Հողի հարկի մասին» օրենքը, հատկեցվեցին հողի վճար, հողային հարկ, վարձավճար, հողի գին հասկացությունները: Հողի հարկը վճարում են հողի սեփականատերերը, իսկ հողի վարձը՝ պետական սեփականություն հանդիսացող հողի մշտական և ժամանակավոր օգտագործողները:

Հաջորդ կարևոր միջոցառումներից է հողասեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման կատարելագործումը: Այդ նպատակով կատարվում է հողերի քանակական և որակական հաշվառում, կադաստրային քարտեզագրում, հողերի կադաստրային գնահատում: Պետական հողային կադաստրի համակարգում ստեղծվեց իրավական, մեթոդաբանական, տեղեկատվական, նյութատեխնիկական և ֆինանսական բազա: Ընդունվեցին բազմաթիվ օրենսդրական և իրավական ակտեր, որոնց հիման վրա մեր հանրապետությունում կարգավորվում են հողային հարաբերությունները:

Հողային հարաբերությունների իրավական կարգավորման կարևոր քայլերից մեկը Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի ընդունումն էր, որով սահմանվեց «հողի սեփականության իրավունք» հասկացությունը: ՀՀ հողային օրենսգրքով ***առաջին անգամ հողը համարվեց անշարժ գույքի օբյեկտ***: Այստեղ նշվեց, որ հողը և հողի վրա ամրակայված գույքը համարվում են անշարժ գույք: Օրենքով թույլատրվեց հողամասի վրա ոչ միայն ծավալել գյուղատնտեսական գործունեություն, այլ նաև սահմանված կարգով այն օգտագործել որպես անձնական օժանդակ տնտեսության, անհատական բնակելի տան կառուցման, վարձակալության հանձնելու և գրավ դնելու օբյեկտ: Շուկայական տնտեսության պայմաններում հողը դարձավ առք ու վաճառքի առարկա (նկ. 2):

Հողասեփականատերն իրավունք ունի իր հայեցողությամբ, իրեն պատկանող հողամասի նկատմամբ, կատարել ցանկացած գործողություն, որը չի հակասում օրենքին և այլ անձանց իրավունքներին ու օրենքով պահպանվող շահերին, այդ թվում՝ հողամասը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, այն գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ հողային հարաբերությունների օբյեկտներ են համարվում հողամասերը և դրանց նկատմամբ իրավունքները: Հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են պետությունը, համայնքներն ու իրավաբանական անձինք:

Սեփականության իրավունքի հետ միասին գույքային իրավունքներ են համարվում գրավի իրավունքը, գույքի օգտագործման իրավունքը, սերվիտուտները:

Հողային հարաբերությունների բարեփոխումների ընթացքում ընդունվեցին մի շարք իրավական փաստաթղթեր: Տարանջատվեցին «հողի նկատմամբ սեփականության իրավունք» և «հողի օգտագործման իրավունք» հասկացությունները: Առաջացավ «հողաբաժին» նոր հասկացությունը: Միաժամանակ ընդունվեցին մի շարք իրավական փաստաթղթեր՝ հողի կադաստրային արժեքի, վարձավճարի, հողի հարկի վերաբերյալ: Հստակեցվեցին հողի հետ կատարվող գործառնությունների պայմանները:

Կարևոր փաստաթղթերից է Հայաստանի Հանրապետությունում 1994 թ. ընդունված «Հողի հարկի մասին» օրենքը: Այն սահմանում է, որ հանրապետությունում հողի հարկ վճարողներն են հողի սեփականատերերը, պետական սեփականություն հանդիսացող հողի մշտական և ժամանակավոր օգտագործողները: Այդ օրենքով հաստատվում է, որ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար հարկման օբյեկտ է հանդիսանում հողի կադաստրային գնահատմամբ որոշված հաշվարկային գուտ եկամուտը՝ 15%-ի չափով: Գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնա-

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՕՐԵՆՍՈՒԹՅՈՒՆ

(ընդունված է 2001 թվականի մայիսի 2-ին)

Սույն օրենսգիրքը սահմանում է հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման կատարելագործման, հողի տնտեսավարման տարբեր կազմակերպական-իրավական ձևերի զարգացման, հողերի բերրիության, հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման, մարդկանց կյանքի ու առողջության համար քարենպաստ շրջակա միջավայրի պահպանման և բարելավման, հողի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանության իրավական հիմքերը՝ ելնելով հողի կարևոր բնապահպանական, տնտեսական ու սոցիալական նշանակությունից, որի շնորհիվ Հայաստանի Հանրապետությունում հողն օգտագործվում և պահպանվում է որպես ժողովրդի կենսագործունեության պայման:

Հողի տիրապետումը, օգտագործումը և տնօրինումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա բնական միջավայրին, երկրի պաշտպանունակությանն ու անվտանգությանը, չպետք է խախտի քաղաքացիների և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը:

Հոդված 33. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը

1. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը հողամասերի ու դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի հաշվառման, բնական, տնտեսական և իրավական կարգավիճակի, տեղաբաշխման ու չափերի, դրանց որակական բնութագրերի, իրավական ռեժիմի, սեփականության և այլ գույքային իրավունքների ու դրանց սահմանափակումների պետական գրանցման, անշարժ գույքի գնահատման հավաստի տեղեկությունների համակարգ է:

2. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկությունները հաշվի են առնվում հողերի պահպանումը և օգտագործումը ծրագրավորելիս, հողամասեր տրամադրելիս, պետության ու համայնքների կարիքների համար վերցնելիս, հողի հետ կապված գործարքներ կատարելիս, հողի համար վճարների չափերը որոշելիս, հողաշինարարություն իրականացնելիս, հողի օգտագործմանը և պահպանմանն ուղղված տնտեսական գործունեությունը գնահատելիս ու այլ միջոցառումներ իրականացնելիս:

3. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրը մեկ միասնական համապետական համակարգ է:

4. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը ներառում է՝

- 1) հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի պետական հաշվառումը, քարտեզագրումը.
- 2) հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված անշարժ գույքի գնահատումը.
- 3) հողամասերի նկատմամբ սեփականության և այլ գույքային իրավունքների, դրանց սահմանափակումների, ներառյալ՝ սերվիտուտների, պետական գրանցումը.
- 4) անշարժ գույքի վերաբերյալ միասնական տեղեկատվական բանկի ստեղծումը և կառավարումը:

5. Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը սահմանվում է օրենքներով և այլ նորմատիվ իրավական ակտերով:

Նկ. 2.

հատման այդ նորմատիվների հիման վրա կատարված հաշվարկներով հողի հարկի և վարձավճարի ընդհանուր գումարը հանրապետությունում 1997-2000 թթ. ընթացքում տարեկան կազմել է շուրջ 6,4 մլրդ. դրամ:

Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից աշխատանքներ են կատարվում հանրապետության անշարժ գույքի, այդ թվում՝ գյուղատնտեսական հողատեսքերի նորմատիվային արժեքի մշակման և դրանց շուկայական գների դիտարկումների վերաբերյալ: Մշակվում է գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման մեթոդիկա, որը հնարավորություն կտա գյուղատնտեսական հողատեսքերը գնահատել որպես անշարժ գույք՝ դրանց տալով արժեքային գնահատական:

Հանրապետությունում անշարժ գույքի սեփականության ձևերի առաջացման հետ աստիճանաբար ձևավորվում են շուկայական հարաբերություններ: Կատարվում են անշարժ գույքի, այդ թվում՝ հողամասերի առք ու վաճառքի, փոխանակման, ժառանգության, գրավի, հիփոթեքի տարբեր գործարքներ:

Հողի շուկայի առաջացմանը խոչընդոտում է դրա հավաստի գնի բացակայությունը: Որպես հողային հարկի հիմք՝ հաշվարկային կադաստրային գուտ եկամուտը սպառել է իրեն և չի համապատասխանում շուկայական հարաբերությունների զարգացմանը: Հողը՝ որպես անշարժ գույք, չունի հավաստի գին և դուրս է մնում տնտեսական շրջանառությունից: Դիտարկումներից պարզվում է, որ հողի շուկայական գինը մոտ տաս անգամ ցածր է հաշվարկային գուտ եկամտի հիման վրա որոշված նորմատիվային արժեքից: Ուստի անհրաժեշտ է կատարելագործել հողերի գնահատման մեթոդիկան՝ հողերին տալով ստույգ արժեքային գնահատական: Հայաստանի Հանրապետության «Անշարժ գույքի մասին» օրենքով և ՀՀ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչության 1998 թ. հունվարի 21-ի № 20-Կ հրամանով՝ հանրապետությունում կանոնակարգվեցին անշարժ գույքի հաշվառման և սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման աշխատանքները: Այդ փաստաթղթերով անշարժ գույքի հաշվառումը, պետական գրանցումը և կադաստրային գնահատումն իրականացնում է ՀՀ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչությունը (հետագայում՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե) և դրա տարածքային ստորաբաժանումները:

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի 2004 թ. տվյալներով՝ հանրապետությունում առանձնացվել է 2,5 մլն միավոր անշարժ գույք: Վկարտվել են կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքները հանրապետության բոլոր համայնքներում (շուրջ 2,2 մլն միավոր անշարժ գույք): Շչգրտվել են քարտեզագրված միավորների նկատմամբ իրավունքները, մինչև 2004 թ. ապրիլը

գրանցվել է անշարժ գույքի ավելի քան 1,2 մլն միավոր, և սեփականատերերը անվճար ստացել են սեփականության իրավունքի վկայականներ:

Հոդային կադաստրի զարգացման կարևոր փաստաթղթեր են ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի ծածկագրման կարգը հաստատելու մասին» 1998 թ. փետրվարի 17-ի № 91, ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում պետական միասնական կադաստրի վարման ավտոմատացված համակարգի ստեղծման և «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» 1998 թ. մարտի 9-ի № 155 որոշումները: Այդ որոշումներում հողի և անշարժ գույքի կադաստրի առաջնային խնդիրներից են հանրապետության անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագրումը, տեղեկատվական բանկի ստեղծումը և տեղեկատվության տրամադրումը: Անշարժ գույքի ծածկագիրն առաջին դասակարգիչն է և ձևակերպվում է տեխնիկատնտեսական ու սոցիալական դասակարգման և ծածկագրման միասնական համակարգի ստանդարտների պահանջներին համապատասխան: Կադաստրային ծածկագիրը թվերի համակցություն է, որը համապատասխանում է անշարժ գույքի միավորներին և պահպանվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ այն գոյություն ունի որպես ֆիզիկական և իրավական մեկ ամբողջություն: Անշարժ գույքի ավտոմատացված համակարգը և տեղեկատվական բանկը ներկայացնում են անշարժ գույքի պետական հաշվառման, կադաստրային գնահատման, անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավագործությունների պետական գրանցման փաստաթղթերի ամբողջություն: Հոդային բարեփոխումների հերթական փուլի իրականացման է վերաբերում ՀՀ կառավարության «Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» 2001 թ. ապրիլի 12-ի № 286 որոշումը: Ըստ այդ կարգի՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը, կառուցապատման իրավունքի և օգտագործման տրամադրումն իրականացվում է բացառապես հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմաներով, անտառաշինական նախագծերով, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերով և այլ փաստաթղթերով: Պետության սեփականության հողամասերն օտարվում են՝

- սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով,
- ուղղակի վաճառքի միջոցով,
- աճուրդով:

Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով:

Մարզերում և համայնքներում միասնական ձևով հողերի օտարումը կազմակերպելու նպատակով մշակվել են մի շարք փաստաթղթեր (պայմանագրեր):

Այսպիսով՝ հողային բարեփոխումների արդյունքում բոլոր սուբյեկտների միջև ձևավորվեցին անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության (օգտագործման) իրավունքի շուկայական հարաբերություններ: Հողն՝ իր ընդհանուր հատկությունների հետ մեկտեղ, ձեռք է բերել անշարժ գույքի կարգավիճակ՝ դառնալով շուկայական հարաբերությունների առարկա: Սկսվել է հողերի շուկայական շրջանառության գործընթացը, լայն կիրառում են գտել վճարովի հողօգտագործումը, նոր սեփականության (օգտագործման), հողատիրապետման, տնօրինման, հողի գրավի, սերվիտուտի իրավունքի ձևերը:

Սակայն հողային բարեփոխումների ընթացքում դեռևս իրենց լուծումը չեն գտել հողաշինարարության, հողերի արդյունավետ օգտագործման և բերրիության բարձրացման հարցերը: Խախտվել է շրջակա միջավայրի էկոլոգիական հավասարակշռությունը: Ներկայումս չկա հանրապետության հողերի օգտագործման և պահպանման պետական հայեցակարգ, չեն մշակվում հողերի օգտագործման տարածքային սխեմաներ: Բացակայում է գիտականորեն հիմնավորված գյուղատնտեսական ապրանք արտադրողների հողատիրության հատուկ դիրքորոշումը: Անհրաժեշտ է հիմնովին վերանայել հողային բարեփոխումների հայեցակարգը: Շուկայական հարաբերությունների հաստատմանը զուգահեռ դրա հիմքում պետք է դնել հանրապետության աշխարհաքաղաքական և բնապահպանական հիմնախնդիրների լուծումը՝ ապահովելով քաղաքական, տարածական և էկոլոգիական անվտանգությունը: Այդ նպատակներին հասնելու իրավական հիմքն է Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքը, որով սահմանվում են հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման մեխանիզմները, տնտեսավարման տարբեր կազմակերպական, իրավական ձևերի զարգացման, հողերի բերրիության, հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման ուղիները, մարդկանց կյանքի ու առողջության համար բարենպաստ շրջակա միջավայրի պահպանման և բարելավման, հողի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանության իրավական հիմքերը, ինչպես նաև հողի կարևոր բնապահպանական, տնտեսական ու սոցիալական նշանակությունը՝ որպես ժողովրդի կենսագործունեության պայման:

**ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԸ ՈՐՊԵՍ
ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ,
ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՎ ՀՈՂԱՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՕՂԱԿ**

**4.1. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԸ ՈՐՊԵՍ ՀՈՂԱՅԻՆ
ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ԿԱՐԵՎՈՐ ՕՂԱԿ**

Պետական հողային կադաստրը հանրապետությունում հողային հարաբերությունների կարգավորման և դեկավարման կարևոր մեխանիզմն է: Պլանային տնտեսությունից շուկայականին անցնելու ընթացքում անխուսափելիորեն շրջանառության մեջ են մտնում հողերը և անշարժ գույքը՝ դառնալով իրավական և տնտեսական հարաբերությունների հիմնական մասնակիցը:

Պետական հողային կադաստրի համակարգի միջոցով լուծվում են համապետական և մարզային խնդիրներ, ինչը թույլ է տալիս իրականացնել մի շարք կարևոր գործողություններ հետևյալ բնագավառներում.

- **Իրավական հարաբերությունների բնագավառում** հողի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման և դրանց հետ կապված գործարքների ապահովում, ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց իրավունքների պետական և դատական պաշտպանություն, սեփականատերերի, օգտագործողների, ինչպես նաև վարձակալների՝ հողամասերի և այլ անշարժ գույքի իրավունքի հանդեպ վստահության ձևավորում, իշխանության և սուբյեկտների միջև հողօգտագործման իրավունքի սահմանազատում:
- **Տնտեսական բնագավառում** հողային վճարումների բյուջետային մուտքերի ապահովում և հարկման բազայի ընդլայնում, հողերի տնտեսական (կադաստրային) գնահատում, դրանց շուկայական շրջանառության վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրում, հողի և այլ անշարժ գույքի հարկման մեխանիզմի կատարելագործում՝ պայմանավորված օգտագործվող հողամասերի և անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական արժեքից ու շահութաբերությունից կատարվող վճարումներով: Հողային կադաստրի շնորհիվ նվազագույնի է հասցվում այն հողօգտագործողների և սուբյեկտների թիվը, որոնք օգտվում են անօրինական կամ չհիմնավորված արտոնություններից: Այն նպաստում է նաև ձեռնարկությունների հիմնական ֆոնդերի արժեքի ավելացմանը և դրանք պաշտպանում արժեզրկումից:
- **Անշարժ գույքի, բաժնետոմսերի, փոխառությունների և այլ արժեթղթերի շուկայի ձևավորման բնագավառում** անհրաժեշտ պայման-

Տնտեսավարման նոր պայմաններում անհրաժեշտ է ձևավորել կարգավորվող, սոցիալապես կողմնորոշված հողային շուկա, ինչը հնարավորություններ կստեղծի՝ ներդրումները խրախուսելու, օբյեկտներ ձեռք բերելու, հանրապետության անշարժ գույքի շրջանառությունը ինտենսիվ դարձնելու համար: Շուկայական հողային հարաբերությունների ոչ բավարար զարգացումը թույլ չի տալիս ֆինանսները լրիվ չափով ներդնել հողային սեփականության մեջ, արդյունքում առաջանում են կանխիկ դրամական միջոցների շրջանառության զգալի կորուստներ:

Հայաստանի Հանրապետությունում դեռևս ապահովված չէ հողի շուկայի կայուն զարգացումը: Հողային բանկերի, մոտարական գրասենյակների, դատարանների, վարկավորման և ապահովագրական համակարգի անկատարության, ինչպես նաև հողային կադաստրի համակարգում հողերի կադաստրային գնահատման ստույգ տվյալների բացակայության հետևանքով հողային հարաբերությունները հողասեփականատերերի, հողօգտագործողների միջև դեռևս կրում են տարերային բնույթ: Այս ոլորտում ստվերային երևույթները նվազեցնելու համար անհրաժեշտ է կիրառել ֆինանսավարկային այնպիսի սկզբունքներ, որոնք հիմնված են հողատիրապետման, տնօրինման և հողօգտագործման, վարկային հարաբերությունների տարբեր պարտավորությունների վրա:

Շուկայական հողային հարաբերություններում գույքային արժեքների օգտագործման լծակները հողօգտագործող սուբյեկտներին հնարավորություն են տալիս հողերի շրջանառության միջոցով ձևավորել ֆինանսական զգալի կապիտալ, դրա շնորհիվ բյուջե ներգրավել լրացուցիչ միջոցներ և ներդրումային ռեզերվներ: Բացի այդ՝ շրջանառության մեջ դրվող հողային արժեթղթերը հզոր խթանիչ ներգործություն են ունենում ֆոնդային շուկայի ենթակառուցվածքի ձևավորման և ամբողջ հանրապետության ու մարզերի ֆինանսական շուկայի զարգացման վրա:

Մարզային և տեղական ինքնակառավարման մարմինները հնարավորություն են ստանում լրացուցիչ միջոցներ ձեռք բերել՝ շենքերի, շինությունների վերակառուցման, ներդրումային նախագծերի իրականացման համար:

Պետական հողային կադաստրի համակարգի ստեղծման կազմակերպական հարցերը լուծելու համար անհրաժեշտ է՝

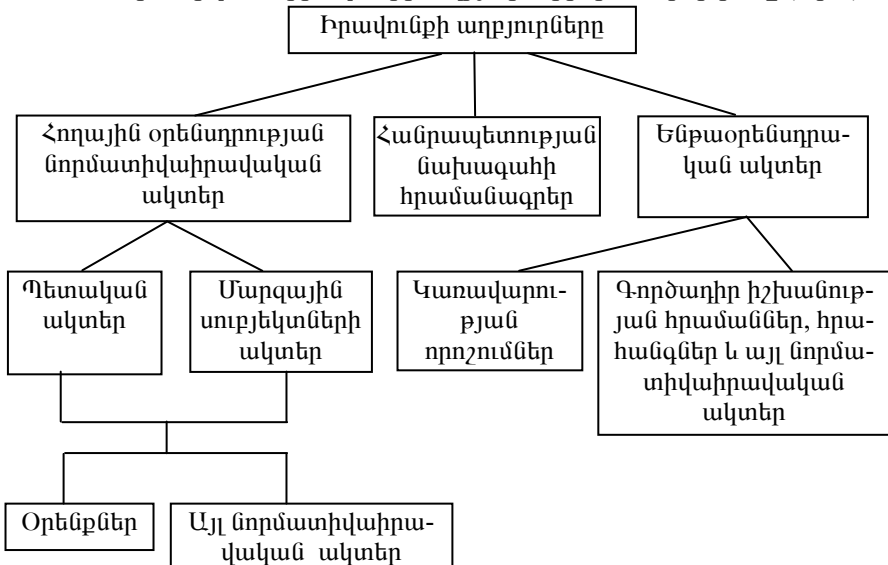
- կատարել գոյություն ունեցող գիտատեխնիկական, նախագծատնտեսական մշակումների վերանայում, որոշել դրանց օգտա-

- կազմել հնարավոր փոփոխությունների ու լրացումների ծրագիր, ապահովել դրանց մատչելիությունն ու համակարգի ստեղծման փուլայնությունը,
- այն համապատասխանեցնել պետական ստանդարտներին ու նորմերին,
- ապահովել պետական հողային կադաստրի համատեղելիությունը տարածքային տեղեկատվական համակարգի և մյուս կադաստրների պլանների ու ծրագրերի հետ,
- կատարել տեխնոլոգիական, կազմակերպական և ֆինանսական պայմանների վերլուծություն, որոշել կատարվող աշխատանքների կազմը, հաջորդականությունն ու արժեքները:

Պետական հողային կադաստրի նորմատիվաիրավական հիմքն ամբողջությամբ որոշվում է երկրի գլխավոր օրենքով՝ Սահմանադրությամբ և հողային օրենսդրությամբ: Գործող օրենսդրական և նորմատիվային ակտերը պետք է լինեն համադրելի:

Պետական հողային կադաստրի կազմակերպման խնդիրն է կարգավորել հողային հարաբերությունների և հողօգտագործման հարցերը հողային օրենսդրության շրջանակներում՝ հանրապետական, մարզային և տեղական ինքնակառավարման մարմինների մակարդակներով:

Ստորև տրվում է իրավունքի աղբյուրների դասակարգումը (նկ. 3):



Նկ. 3. Իրավունքի աղբյուրների դասակարգումը:

4.2. ՀՈՂԱՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱՐԱՍՏՐԸ

Հողային կադաստրը սերտորեն կապված է հողաշինարարության հետ: Շուկայական տնտեսության պայմաններում հողային կադաստրի վարման և հողաշինարարական նախագծման ընթացքում առաջին հերթին հողը դիտվում է որպես անշարժ գույք, շուկայական շրջանառության առարկա, բնական կարևոր պաշար և արտադրության միջոց:

Հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործումն ու պահպանումը պայմանավորված են տարածքի հողաշինարարական կազմակերպման մակարդակով, ինչը ստեղծում է լավագույն պայմաններ բոլոր հողօգտագործողների համար:

Հողաշինարարությունը հողային հարաբերությունների կարգավորմանը, հողային պաշարների կառավարմանը, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարմանը, հողերի արդյունավետ օգտագործման ու պահպանման կազմակերպմանը, հողերի մոնիտորինգին, հողաշինարարության տարածքային և ներտնտեսային ծրագրեր (փաստաթղթեր) կազմելուն ուղղված պետական միջոցառումների համալիր է: Այն իր մեջ ներառում է հողերի արդյունավետ օգտագործման կազմակերպումը ոչ միայն գյուղատնտեսական արտադրության մեջ, այլ նաև արդյունաբերության, տրանսպորտի և այլ ճյուղերում:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 31-րդ հոդվածի համաձայն՝ հողաշինարարությունն ապահովում է՝

- հողերի արդյունավետ օգտագործման և պահպանման ծրագրավորումը և կազմակերպումը՝ անկախ սեփականության սուբյեկտներից ու տնտեսավարման ձևերից,
- գյուղատնտեսական հողերի պահպանման համապետական ու տարածքային ծրագրերի մշակումը,
- հողամասերը տեղանքում ամրացնելը, հողամասերի հատակագծերի, հողամասի տրամադրման վերաբերյալ փաստաթղթերի նախապատրաստումը,
- հանրապետական, մարզային, համայնքային, միջհամայնքային, ներտնտեսական հողաշինարարական և հողի օգտագործման ու պահպանության այլ նախագծերի մշակումը,
- խախտված հողերի վերականգնումը, հողաշերտերը ջրային ու հողմային հողատարումից, անապատացումից, ցեխաջրերից, փլուզումներից, ջրածածկումից, ճահճացումից, չորացումից, պնդացումից, աղակալումից, արտադրական և կենցաղային թափոններով, ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով աղտոտումից պաշտպանելու, գյուղատնտեսական հողերը բարելավելու, նոր հողեր յուրացնելու, հողը պահպանելու և դրա բերրիությունը

- հատուկ պահպանվող տարածքների տեղաբաշխման և դրանց սահմանագծման հիմնավորումը,
- մարզերի, համայնքների վարչական սահմանների, սեփականատերերի և հողօգտագործողների հողամասերի սահմանների նկարագրումը, ամրացումը և փոփոխությունը,
- հողաշինարարության գծով տեղագրական, գեոդեզիական, քարտեզագրական, հողային, ագրոքիմիական, երկրաբուսաբանական, պատմական ու մշակութային և այլ հետազոտական աշխատանքների իրականացումը,
- հողային ֆոնդի պետական հաշվառումը, գույքագրումը և չօգտագործվող, ինչպես նաև ոչ արդյունավետ օգտագործվող կամ իր նպատակային նշանակությանն անհամապատասխան օգտագործվող հողերի բացահայտումը,
- հողային պաշարների վիճակի և օգտագործման կադաստրային ու թեմատիկ քարտեզների և ատլասների կազմումը,
- անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարումը,
- հողերի մոնիտորինգը,
- նոր հողամասերի կազմավորման, հողամասերի միավորման ու բաժանման, գոյություն ունեցող հողամասերի կարգավորման միջոցառումների իրականացումը:

Հողաշինարարությունը, մեկիորատիվ այլ միջոցառումների հետ միասին, նպաստում է գյուղատնտեսական շրջանառության մեջ նոր հողերի ներգրավմանը, դրանց որակական հատկությունների բարելավմանը, բերրիության բարձրացմանը, տեխնիկայի արդյունավետ օգտագործմանն ու այդ ոլորտի հետ կապված այլ հարցերի լուծմանը:

Հողային պաշարների վերաբերյալ մնան տեղեկատվությունը ստացվում է հողային կադաստրի միջոցով: Կադաստրային տվյալները ելակետային ցուցանիշ են՝ միջհամայնքային և ներհամայնքային հողաշինարարական նախագծեր և ծրագրեր կազմելու համար:

Հողաշինարարությունն իրականացվում է պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումներով՝ հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների նախաձեռնությամբ:

Հողաշինարարության օբյեկտներ են Հայաստանի Հանրապետության, ՀՀ մարզերի, համայնքների, առանձին տնտեսավարող սուբյեկտների տարածքները, դրանց առանձին մասերն ու հողամասերը:

Հողաշինարարությունն իր բնույթով ստորաբաժանվում է երեք տեսակի՝ միջհամայնքային, ներհամայնքային և առանձին հողամասերի կամ հողատարածքների:

Միջհամայնքային հողաշինարարությունն իրականացվում է՝ հանրապետության հողային պաշարների կառավարման արդյունավետությունը բարձրացնելու, համայնքների վարչական սահմանների փոփոխությունները, միջհամայնքային ծրագրերն իրականացնելու նպատակով՝ հանրապետության ամբողջ տարածքի, մարզերի կամ հարակից մի քանի համայնքների տարածքներում՝ պետության միջոցների հաշվին:

Ներհամայնքային հողաշինարարությունն իրականացվում է համայնքի տարածքի կազմակերպման, հողերի արդյունավետ կառավարման և օգտագործման նպատակով՝ առանձին համայնքի տարածքում՝ դրա միջոցների հաշվին:

Առանձին հողամասերի կամ հողատարածքների հողաշինարարությունն իրականացվում է հողօգտագործման սահմանների ճշգրտման, նոր առաջացած հողամասերի սահմանների տեղադրման, նոր հողերի յուրացման, այգիների հիմնման, ցանքաշրջանառության կիրառման և այլ հողապաշտպան միջոցառումների իրականացման նպատակով՝ տրնտեսավարող սուբյեկտների հողերի կամ դրանց մի մասի տարածքում՝ հողօգտագործողի միջոցների հաշվին:

Հողաշինարարության կազմակերպումն ու իրականացումը կատարվում է չորս հիմնական փուլով՝

- հողաշինարարական հետազոտություններ,
- հողաշինարարական փաստաթղթերի (սխեմա, նախագիծ) մշակում,
- հողաշինարարական գործի կազմում,
- նախագծի իրականացում:

Հողաշինարարական հետազոտությունը կատարվում է՝ հողերի որակական և քանակական վիճակի մասին տեղեկություն ստանալու համար, և իր մեջ ընդգրկում է հետևյալ աշխատանքները՝

- ա) գեոդեզիական և քարտեզագրական աշխատանքներ,
- բ) հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտություններ ու հետախուզումներ,
- գ) հողի բոնիտում,
- դ) հողերի հաշվառում ըստ նպատակային նշանակության, սեփականության ձևերի:

Գեոդեզիական և քարտեզագրական աշխատանքների նյութերը հիմք են հանդիսանում հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտությունների ու հետախուզումների, հողերի հաշվառման, որակական գնահատման, դրանց արդյունավետ օգտագործման և հեռանկարային զարգացման, ինչպես նաև միջհամայնքային, ներհամայնքային և առանձին հողամասերի կամ հողատարածքների հողաշինարարության համար:

Հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտություններն ու հետախուզումներն իրականացվում են հողի վիճակի մասին տեղեկություններ ստանալու, ինչպես նաև հողմահարված, հեղեղված, ջրածածկված, ճահճացած, երկրորդային աղակալման ենթարկված, չորացած, պնդացած, արտադրական ու կենցաղային թափոններով, ռադիոակտիվ ու քիմիական նյութերով աղտոտված, վարակված և այլ վնասակար ազդեցության ենթարկված հողերի հայտնաբերման համար, ինչն էլ օգտագործվում է հողերի բոնիտման ժամանակ:

Հողի հաշվառման նպատակն է որոշել հողաշինարարական օբյեկտի գտնվելու վայրը, ճշտել դրա սահմանները, ինչպես նաև հայտնաբերել չօգտագործվող, անարդյունավետ օգտագործվող կամ նպատակային նշանակությամբ չօգտագործվող և օրենսդրության խախտումներով օգտագործվող հողերը:

Հողաշինարարական փաստաթղթերի մշակման հիմք են հանդիսանում հողաշինարարության իրականացման մասին պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների որոշումները, հողաշինարարություն իրականացնելու վերաբերյալ պայմանագրերը, ինչպես նաև դատարանի վճիռները:

Հողաշինարարական նախագծերի մշակումն անհրաժեշտ նախապայման է՝ հողերի արդյունավետ օգտագործման հեռանկարային ծրագրերի կազմման, հողերի ճիշտ տեղաբաշխման, տարածքի կազմակերպման բարելավման և հողերի արդյունավետ օգտագործման ու դրանց պահպանության այլ ուղղությունները որոշելու համար:

Հողերի արդյունավետ օգտագործումն ու դրանց պահպանությունը ներառում է հետևյալ հիմնական աշխատանքները՝

- հողերի արդյունավետ օգտագործման և դրանց պահպանության վերաբերյալ առաջարկությունների մշակում,
- հողերի գյուղատնտեսական շրջանացում,
- հողերի առանձնացում, ինչի շրջանակներում քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց կարող են տրամադրվել հողամասեր,
- հողերի առանձնացում, որոնք կարող են ընդգրկվել հատուկ հողային ֆոնդերում,
- հողերի առանձնացում՝ ըստ դրանց նպատակային նշանակության (կատեգորիաների) և հողատեսքերի:

Միջհամայնքային հողաշինարարությունն իր մեջ ընդգրկում է աշխատանքների հետևյալ տեսակները՝

- հողաշինարարական նոր օբյեկտների կազմակերպում, գոյություն ունեցողների կանոնակարգում,

- վարչատարածքային միավորների սահմանների ճշգրտում, նրկարագրում և ամրացում,
- հողաշինարարական օբյեկտների սահմանագատում,
- ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից հողամասերի արդյունավետ օգտագործում՝ գյուղատնտեսական արտադրություն կազմակերպելու նպատակով,
- միջոցառումների մշակում, որոնք ուղղված են գյուղատնտեսական հողատեսքերի բարելավմանը. նոր հողերի յուրացմանը, խախտված հողերի ռեկուլտիվացմանը, հողերի վերականգնմանն ու կոնսերվացմանը, հողերի պահպանությանը հողմահարումից, հեղեղումներից, ջրածածկումից, ճահճացումից, երկրորդային աղակալումից, չորացումից, պնդացումից, արդյունաբերական և կենցաղային թափոններով, ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով աղտոտումից, վարակումից և այլ բացասական երևույթներից:

Հողաշինարարական նոր օբյեկտների առաջացումն ու գոյություն ունեցողների կանոնակարգումն իրականացվում է հետևյալ պայմաններում՝

- հողաշինարարական օբյեկտի սահմանների փոփոխության, այդ թվում՝ դրանց տեղաբաշխվածության թերությունների (շերտընդմիջություն, սեպածություն, կտրտվածություն, ձգվածություն և այլն) վերացման դեպքում,
- հողաշինարարական օբյեկտների սահմանների վերականգնման ընթացքում,
- քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց հողամասեր տրամադրելիս,
- հողամասերի վերացման դեպքում, այդ թվում՝ գնման միջոցով,
- հողամասերի վերաբաշխման դեպքում:

Հողաշինարարական նոր օբյեկտների առաջացման, գոյություն ունեցողների կանոնակարգման համար հիմք են հանդիսանում ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տվյալները, հողաշինարարական, քաղաքաշինական և հողի օգտագործմանն ու պահպանությանը վերաբերող այլ փաստաթղթերը:

Հողաշինարարական նոր օբյեկտների առաջացման, գոյություն ունեցողների կանոնակարգման համար որոշվում են.

- հողաշինարարական օբյեկտների սահմանների տեղաբաշխվածությունը, այդ թվում՝ ըստ հողաշինարարական օբյեկտների՝ սահմանափակ օգտագործվող հողամասերի սահմանները,
- հողօգտագործման տարբերակները, հաշվի առնելով հողամասի չափը, նպատակային նշանակությունը, հողի թույլատրված օգ-

- հողաշինարարական օբյեկտների և (կամ) դրանց օգտագործումը, սահմանափակ օգտագործվող հողամասերի մակերեսները,
- հողի այլ բնութագրիչները:

Հողաշինարարական օբյեկտների սահմանագատումը տեղանքում դրանց ամրակալումն ու կապակցումն է կորորդինատային ցանցին: Դրա համար հիմք են հանդիսանում ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տվյալները, հողաշինարարական, քաղաքաշինական և հողի օգտագործման, վերաբաշխման ու պահպանության հետ կապված այլ փաստաթղթերը:

Հողաշինարարական փաստաթղթերի տեսակներն են՝

- Հայաստանի Հանրապետության տարածքի հողաշինարարական գլխավոր հատակագիծը, վարչատարածքային միավորների հողաշինարարական հատակագծերը,
- հողաշինարարական օբյեկտների սահմանագատման նյութերը,
- միջհամայնքային և ներհամայնքային հողաշինարարական մասնագծերը,
- գյուղատնտեսական հողատեսքերի բարելավման, նոր հողերի յուրացման, խախտված հողերի վերականգնման, հողերը հողմահարումից, ջրածածկումից, ճահճացումից, երկրորդային աղակալումից, չորացումից, պնդացումից, արտադրական և կենցաղային թափոններով, ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով աղտոտումից, վարակվելուց և այլ վնասակար ազդեցությունից պահպանելու նպատակով կազմված մասնագծերը,
- հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետախուզական ու հետազոտական աշխատանքները, ինչպես նաև հողերի գնահատման ու հաշվառման նյութերը,
- հողերի վիճակի և օգտագործման թեմատիկ քարտեզներն ու ատլասները, որոնք արտացոլում են հողերի վիճակի և օգտագործման բնութագրերը, հողերի գոտիավորման և բնական-գյուղատնտեսական շրջանացման տվյալները, հողերի պահպանման ու ռացիոնալ օգտագործման միջոցառումների կազմակերպումը:

Հողաշինարարական փաստաթղթերով որոշվում են հողօգտագործողների համար պարտադիր միջոցառումները, որոնք ուղղված են հողերի արդյունավետ օգտագործմանն ու պահպանմանը:

Հողաշինարարական գործն իր մեջ ներառում է յուրաքանչյուր հողաշինարարական օբյեկտի համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը և այդ օբյեկտներին վերաբերող այլ նյութերը:

Հողաշինարարական փաստաթղթերի փաթեթում ընդգրկվում են՝

- օբյեկտի հողաշինարարական մախագծերը,
- հողաշինարարական օբյեկտի սահմանագատման նյութերը,
- հողաշինարարական օբյեկտների քարտեզները (հատակագծերը),
- գյուղատնտեսական հողատեսքերի բարելավման, նոր հողերի յուրացման, խախտված հողերի վերականգնման, հողերը հողմահարումից, հեղեղումներից, ջրածածկումից, ճահճացումից, երկրորդային աղակալումից, չորացումից, պնդացումից, արտադրական և կենցաղային թափոններով, ռադիոակտիվ և քիմիական նյութերով աղտոտումից, վարակումից և այլ վնասակար ազդեցությունից պահպանելու նպատակով կազմված մախագծերը,
- հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետախուզական ու հետազոտական աշխատանքները, ինչպես նաև հողերի գնահատման ու հաշվառման նյութերը,
- հողերի վիճակի և օգտագործման թեմատիկ քարտեզներն ու ատլասները, որոնք արտացոլում են հողերի վիճակի և օգտագործման բնութագրերը, հողերի գոտիավորման և բնական-գյուղատնտեսական շրջանացման տվյալները, հողերի պահպանման և ռացիոնալ օգտագործման միջոցառումների կազմակերպումը:

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ՀԱՍԱՐ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՍՏԱՆԱԼՈՒ, ՄՇԱԿԵԼՈՒ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

5.1. ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ ԵՎ ԴՐԱ ՍՏԱՅՄԱՆ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ

Հողային կադաստրի մշակման և վարման համար անհրաժեշտ է հավաքել, վերլուծել և խմբավորել հողերի բնական, տնտեսական, իրավական վիճակի վերաբերյալ տվյալները, որոնք ստացվում են տարբեր եղանակներով ու մեթոդներով: Առաջին հերթին դա վերաբերում է վերգետնյա, օդայուսագեոդեզիական և տիեզերական հանույթներին, ինչպես նաև հողագիտական, երկրաբուսաբանական, հիդրոերկրաբանական, ագրոքիմիական, տնտեսական, վիճակագրական և այլ բնույթի հետազոտումներին: Հողակադաստրային տեղեկատվության ստացման այս կամ այն եղանակի ընտրությունը կախված է հողային կադաստրի նշանակությունից: Այսպես՝ հողատարածությունների մակերեսների հաշվառման համար կատարվում է տեղանքի հանույթ, հողերի բնական ցուցանիշների որոշման համար՝ տարածքի հետազոտում, իսկ հողերի տնտեսական գնահատման նպատակով հավաքվում, մշակվում և վերլուծվում է հողերի տնտեսական օգտագործման վերաբերյալ վիճակագրական տեղեկատվությունը: Հողակադաստրային տվյալների համակարգումն անհրաժեշտ է՝ հողօգտագործողների արտադրական գործունեության ընթացքում դրանց նպատակային օգտագործման, ինչպես նաև հողային ֆոնդի կառավարման համար: Առանձին հողօգտագործողների հողատեսքերի մակերեսի վերաբերյալ տվյալները համակարգվում են ըստ հողօգտագործողների խմբերի, համայնքի, մարզի և այլն: Նման ձևով խմբավորվում են հողերի բնական հատկություններին և գնահատման տնտեսական ցուցանիշներին վերաբերող տեղեկությունները:

Հողային կադաստրի տվյալների հավաստիությունն ու լիակատարությունը կախված է նաև դրանց ստացման եղանակներից: Այդ նպատակով կիրառվում է **գծագրական** մեթոդը, ըստ որի հողը բնութագրվում է տարածական չափերով ու տեղադրվածությամբ: Այդ մեթոդի կիրառումը պահանջում է կատարել չափագրական գործողություններ, այսինքն՝ հատուկ հանույթներ և տեղանքի հետազոտում: Ստացված տեղեկություններն արտացոլվում են հատակագծաքարտեզագրական նյութերում, որոնք համապատասխան մասշտաբներով պատկերվում են թղթի վրա՝ ցույց տալով հողերի տարածական տեղադրությունը, վիճակը և օգտա-

գործումը: Հողերի տարածական տեղադրությունը բնութագրվում է հողամասի ձևով, կողմերի հարաբերակցությամբ, կից գտնվող հողերի սահմանների ուրվապատկերներով և այլն:

Առանց հատակագծաքարտեզագրական նյութերի անհնար է ունենալ հավաստի տեղեկատվություն հողային կադաստրի բոլոր բաղադրիչների մասին: Այդ նյութերն ապահովում են հողակադաստրային տվյալների ակնբերությունը, կանխում բացթողումներն ու կրկնությունները: Դրանք ստանում են տեղանքի վերգետնյա կամ օդալուսանկարահանումների միջոցով: Վերգետնյա (թեոդոլիտային, մենզուլային և այլ) հանույթները կիրառվում են փոքր տարածությունների վրա՝ հողերի կառուցվածքի և օգտագործման մեջ ընթացիկ փոփոխությունների հաշվառման ժամանակ: Այդպիսի հանույթների միջոցով ստացված հատակագծաքարտեզագրական նյութերը պետք է ապահովեն հողային կադաստրի տեղեկատվության անհրաժեշտ ճշտությունը, որը կախված է հատակագծի մասշտաբից: Ինտենսիվ հողօգտագործման, ոռոգելի երկրագործության, բազմամյա տնկարկներով զբաղեցված տարածքներում օգտագործվում են 1:5000, 1:10000 մասշտաբի քարտեզներ: Գյուղական բնակավայրերի և քաղաքների հողերի կադաստրի վարման համար կիրառվում են 1:2000 և 1:500 մասշտաբները:

Հողակադաստրային տեղեկատվության բարձր ճշտություն ապահովելու նպատակով կատարվում է տարածքների օդալուսանկարահանում: Այն հնարավորություն է տալիս ամենայն մանրամասնությամբ տալ հողօգտագործման քանակական և որակական բնութագիրը, ինչը հնարավոր չէ ստանալ վերգետնյա հանույթների ընթացքում: Հողային պաշարների բազմակողմանի ուսումնասիրման և բնութագրման նպատակով այժմ կիրառվում են հանույթների տիեզերական, ռադիոլոկացիոն և լազերային մեթոդները: Այդ մեթոդներով հնարավոր է կատարել ոչ միայն տարածքների տեղագրական հանույթ, բնութագրել երկրի մակերևույթը, այլև թափանցել հողի խորքը, բացահայտել ստորգետնյա ջրերի խորության մակարդակը, ջրատար շերտերը, ջրի պաշարները և այլն: Դրանց միջոցով հնարավոր է կատարել ցանքատարածությունների գույքագրում, վերահսկել հողի խոնավությունը, բուսականության վիճակը և այլն:

Տիեզերական հանույթները հնարավորություն են տալիս բացահայտել գյուղատնտեսական հողատեսքերի ընդլայնման հնարավորությունները, մշակել հողերի բարելավման, հողատարման դեմ պայքարի, հողերի աղազեծման միջոցառումներ և այլն:

Հողակադաստրային տեղեկատվություն ստանալու համար կատարվում են **ազդոտմոտեսական** և **մասնագիտական** հետազոտումներ:

Ազդոտմոտեսական հետազոտումների ընթացքում հողատեսքերի որակական հատկությունների վերաբերյալ տեղեկությունները ստացվում են դրանց արտաքին հատկանիշների և տնտեսական օգտագործման հի-

ման վրա: Գործնականում դա իրականացվում է յուրաքանչյուր հոգօգտագործման սահմաններում գտնվող բոլոր հողամասերի դիտարկումներով՝ ըստ հողի տիպի, մեխանիկական կազմի, հումուսային հորիզոնի հզորության, գետնաջրերի խորության մակարդակի, քարքարոտության, հողատարման, լանջի թեքության աստիճանի և բոլոր այն ցուցանիշների, որոնք պայմանավորում են հողի բերրիությունն ու հողերի արդյունավետ օգտագործման հնարավորությունները: Սակայն միայն այդպիսի դիտարկումներով հնարավոր չէ լրիվ բնութագրել հողատեսքերը: Անհրաժեշտ է կատարել *մասնագիտական*՝ հողագիտական, ագրոքիմիական, մելիորատիվ և երկրաբուսաբանական հետազոտություններ:

Հողագիտական հետազոտությունների խնդիրն է բացահայտել հողերի բնական հատկությունները, որոնք որոշվում են դաշտային հետազոտությունների և լաբորատոր անալիզների միջոցով: *Ագրոքիմիական* հետազոտությունների ընթացքում բացահայտվում է հողերի սննդանյութերով ապահովվածության և բույսերի կողմից դրանց յուրացման մատչելիության աստիճանը: *Մելիորատիվ* հետազոտությունների ընթացքում որոշվում է հողերի կուլտուր-տեխնիկական վիճակը, գետնաջրերի խորության մակարդակը, խոնավացման աստիճանը, քարքարոտությունը և այլն: *Երկրաբուսաբանական* հետազոտությունների նպատակն է որոշել բնական կերսահանդակների բուսական կազմը և որակական հատկությունները:

5.2. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՍՏԱՑՄԱՆ, ՄՇԱԿՄԱՆ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԹՈՒԹՅԱՆ ՎԻՃԱԿԱԳՐԱԿԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

Հողային կաղաստրի վարման ընթացքում հողերի իրավական, բնական և տնտեսական վիճակի վերաբերյալ անհրաժեշտ տվյալների ստացման, մշակման և վերլուծության ժամանակ լայնորեն կիրառում են վիճակագրական մեթոդները, որոնք իրականացվում են որոշակի հաջորդականությամբ, ներառելով հետևյալ նյութերն ու աշխատանքների տեսակները՝

- վիճակագրական դիտարկումների հիմնական ձևեր, տեսակներն ու եղանակներ,
- հողային կաղաստրի տվյալների ամփոփում և խմբավորում,
- բացարձակ, հարաբերական և միջին մեծություններ,
- հողային կաղաստրի տվյալների վերլուծության վիճակագրական մեթոդներ և այլն:

Վիճակագրական դիտարկումների հիմնական ձևերը, տեսակներն ու եղանակները: Հողերի կաղաստրային գնահատման ընթացքում հավաքվում և խմբավորվում են հողատեսքերի օգտագործման, դրանց որա-

կական բնութագրման, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության, համախառն արտադրանքի, կատարված ծախսերի, շահութաբերության և այլ ցուցանիշների վերաբերյալ զանգվածային տվյալներ: Այդ նպատակով կիրառվում է **վիճակագրական դիտարկումների** մեթոդը, որը թույլ է տալիս հողագնահատման աշխատանքների ընթացքում հավաքել հողատեսքերի կառուցվածքի, հողային ծածկույթի, ցանքատարածությունների, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության, աշխատանքային և նյութական ծախսերի վերաբերյալ տվյալներ, վերլուծել հողերի օգտագործման բնույթը և կատարել համապատասխան եզրակացություններ՝ տարբեր որակի հողերի օգտագործման արդյունավետության, կատարված ծախսերի, դրանց հատուցման վերաբերյալ և կազմել համապատասխան գնահատման սանդղակներ:

Դիտարկումներն անցկացվում են որոշակի պլանով, որտեղ նշվում են դրանց ձևերը, տեսակներն ու եղանակները, ինչպես նաև իրականացման մեթոդները: Վիճակագրական դիտարկումների ձևերից են **հաշվետվությունն ու ցուցակագրումը**:

Հաշվետվության կազմման ընթացքում վիճակագրական մարմինները՝ որոշակի ժամանակահատվածում ու սահմանված ձևերով, համապատասխան ձեռնարկություններից ու կազմակերպություններից ստանում են անհրաժեշտ նյութեր: Հաշվետվության ձևերը և դրանց ներկայացման ժամկետները սահմանում է հանրապետության Ազգային վիճակագրական ծառայությունը: Ելնելով նյութերի ստացման կարևորությունից և անհրաժեշտությունից՝ սահմանվում են հաշվետվության ներկայացման տարբեր ժամկետներ՝ ամսական, եռամսյակային, կիսամյակային և տարեկան:

Հողային կադաստրի համակարգում լայն կիրառում ունեն տարեկան հաշվետվությունները: Ձեռնարկությունների և կազմակերպությունների ղեկավարները ներկայացնում են հողօգտագործման վերաբերյալ տարեկան հաշվետվություն՝ ներառելով հողերի կազմում կատարված փոփոխությունները:

Դիտարկման ձևերից են նաև **հաշվեգրումները**, երբ վիճակագրական մարմինները նյութեր են հավաքում՝ որոշակի տարիներին կատարված հետազոտումների հիման վրա՝ բազմամյա տնկարկների, մելիորատիվ կառույցների, ոռոգելի և չորացված հողերի, վարելահողերի գույքագրման տեսքով:

Ըստ գրանցման բնույթի՝ դիտարկումները լինում են **ընթացիկ** (անընդհատ) և **ընդհատում**:

Ընթացիկ դիտարկումների ժամանակ օբյեկտի վիճակի վերաբերյալ փոփոխությունները գրանցվում են սիստեմատիկաբար: Ընթացիկ դիտարկում է, օրինակ՝ հողերի սեփականության (հողօգտագործման), տնամերձ հողերի վերաբերյալ փոփոխությունների գրանցումը:

Ընդհատում դիտարկումների դեպքում փոփոխությունները գրանցվում են որոշակի ժամկետում: Այդ դիտարկումները լինում են պարբերական և միանվագ: **Պարբերական** դիտարկումներ են հատակագծաքարտեզագրական նյութերի ճշգրտումները, հողերի գնահատման աշխատանքները և այլն:

Միանվագ դիտարկումների ընթացքում երևույթներն ուսումնասիրվում են որոշակի ժամանակահատվածում կամ հատուկ պատվերով: Դրանց թվին են պատկանում բազմամյա տնարկների հաշվառումը, հողերի գույքագրումը, հողագիտական, երկրաբուսաբանական, մելիորատիվ հետազոտությունները, հողերի և հողօգտագործումների հանույթները և այլն:

Ըստ հետազոտության օբյեկտի ընդգրկման աստիճանի՝ դիտարկումները լինում են համատարած և ոչ համատարած: **Համատարած** դիտարկման ընթացքում գրանցվում են հետազոտվող օբյեկտի բոլոր միավորներն՝ առանց բացառության: Օրինակ՝ հողօգտագործման հաշվառումն ըստ հողատեսքերի, դրանց կառուցվածքի և տարածության, հողագիտական, երկրաբուսաբանական համատարած հետազոտությունները, ընդհանուր հողօգտագործումը գնահատելու բոլոր տեղեկությունների հավաքումը և այլն:

Ոչ համատարած դիտարկումները կատարվում են հետազոտվող օբյեկտի որոշակի միավորի վերաբերյալ տվյալներ հավաքելու նպատակով: Դա իրականացվում է հիմնական զանգվածի, ընտրանքային, հարցաթերթային և մենագրական մեթոդներով: **Հիմնական զանգվածի** մեթոդի էությունը նրանում է, որ դիտարկվում են հետազոտվող օբյեկտի ոչ բոլոր միավորները, այլ հիմնական (գերակշռող) մասը, իսկ մնացած ոչ բնորոշ հատվածները մնում են դիտարկումներից դուրս: **Ընտրանքային** դիտարկումների ընթացքում հետազոտվում է ամբողջության միայն որոշ մասը, իսկ ստացված արդյունքները տարածվում կամ վերագրվում են ամբողջ օբյեկտին: Օրինակ՝ հողագնահատման սանդղակներ մշակելու համար կատարվում է որոշակի պահանջներին համապատասխանող տիպական տնտեսությունների ընտրություն: Ստացված տվյալներն ընդունվում են որպես ելակետային ցուցանիշներ, որոնք օգտագործվում են հողագնահատման շրջանի մեջ մտնող բոլոր համայնքների հողերի բռնիտման և տնտեսական գնահատման համար: Վիճակագրական առանձին տվյալներ ստանալու նպատակով օգտագործվում է դիտարկման **հարցաթերթային** ձևը, որն իրականացվում է հատուկ մշակված և որոշակի անձանց կամ ձեռնարկության կողմից ուղարկված հարցաթերթերով (անկետաներով): **Մենագրական** դիտարկման ժամանակ օբյեկտների տիպական միավորների նկարագրությունը հնարավորություն է տալիս ամենայն խորությամբ ուսումնասիրել այնպիսի հարցեր, որոնք հնարավոր չէ պարզել զանգվածային դիտարկումների ընթացքում:

Վիճակագրական դիտարկումների հիմնական մեթոդներից են անմիջական, փաստաթղթային և հարցման եղանակները: **Անմիջական** դիտարկումների ընթացքում հողակադաստրային տեղեկությունները ստացվում են մասնագետների անմիջական դիտարկումների շնորհիվ, օրինակ՝ տեղագրական չափագրումները, հատակագծաքարտեզագրական նյութերի ճշգրտումը, ցանքատարածությունների, տնամերձ հողերի չափագրումները և այլն: Դիտարկումների **փաստաթղթային** մեթոդով ստացված տվյալներն օգտագործվում են տարբեր տեսակի հաշվետվություններում: Դրանցից են հողօգտագործման վիճակի, ռոզեվի հողատարածությունների, աշխատանքային և նյութական ծախսումների, մշակաբույսերի բերքատվության վերաբերյալ փաստաթղթերը և այլն:

Դիտարկումների **հարցման** մեթոդը հիմնված է առանձին անձանց ցուցմունքների վրա: Հողային կադաստրի վարման գործում այն ունի սահմանափակ կիրառություն: Օգտագործվում է սակավ տարածված հողերում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը որոշելու, մշակաբույսերի նախորդների տեղաբաշխվածության սխեմաներ կազմելու ժամանակ՝ ցանքաշրջանառության վերաբերյալ տեղեկություններ չլինելու դեպքում:

Հողակադաստրային տվյալների ամփոփումն ու խմբավորումը:

Վիճակագրական դիտարկումների արդյունքում ստացված հողակադաստրային տեղեկատվությունը ծավալուն է և բազմազան: Դրա վերլուծությունը դեռևս չի կարող հիմք ծառայել հիմնավորված եզրակացություններ անելու համար: Ուստի կարևոր նշանակություն է ստանում վիճակագրական մշակման մեթոդներով հավաքված բազմաթիվ տվյալների ամփոփումն ու խմբավորումը:

Վիճակագրական տվյալների **ամփոփումն** իրականացվում է դիտարկումների ընթացքում ստացված հետազոտական տվյալների միավորման միջոցով: Ամփոփման պարզագույն ձևը հետազոտվող ցուցանիշների գումարի հաշվարկն է: Օրինակ՝ այս կամ այն համայնքի գյուղատնտեսական հողատեսքերի ընդհանուր մակերեսի ցուցանիշը ստանալու համար անհրաժեշտ է մեկ աղյուսակում հավաքել և ամփոփել համայնքի բոլոր հողօգտագործողներին վերաբերող ցուցանիշները:

Վիճակագրական տվյալների **խմբավորման** ընթացքում կարևոր է որոշել, թե ինչ ցուցանիշների հիման վրա է այն կատարվում: Դա կոչվում է ցուցանիշային խմբավորում, որն ունի թվային կամ քանակական արտահայտություն: Եթե ցուցանիշներն ընդունում են նկարագրական բնույթ, ապա խմբավորումը կոչվում է որոշիչ (բնութագրական): Մեկ ցուցանիշով խմբավորումը կոչվում է պարզ, իսկ մի քանի ցուցանիշների հիման վրա կատարված խմբավորումը՝ համակցված (բարդ):

Քացարձակ, հարաբերական և միջին մեծություններ: Հողակա-
դաստրային տվյալների համադրելիության և բնութագրման համար լայ-
նորեն կիրառվում են քացարձակ, հարաբերական և միջին մեծություններ:

Քացարձակ մեծությունը բնութագրում է հետազոտվող երևույթի
չափը, որն արտահայտվում է բնեղեն, պայմանական, աշխատանքային,
արժեքային միավորներով (հեկտար, ցենտներ, կերամիավոր, դրամ, բալ
և այլն):

Հողակադաստրային աշխատանքներում հաճախ մեկ երևույթը հա-
մեմատվում է մի այլ երևույթի հետ, որի համար օգտագործվում են հարա-
բերական մեծություններ՝ գործակիցներ, տոկոսներ: Կիրառվում են մաս
միջին մեծություններ, որոնք արտացոլում են հետազոտվող երևույթների
ընդհանրացված բնութագիրը՝ մեկ ցուցանիշով: Լինում են միջին թվաբա-
նական, միջին կշռված, միջին քառակուսիների մեծություններ: Միջին
թվաբանականն օգտագործվում է այն դեպքում, երբ առանձին հատկու-
թյան մեծությունը հանդիպում է մեկ անգամ: Այն որոշվում է հետևյալ բա-
նաձևով՝

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum x}{\sum n},$$

որտեղ $\bar{X}$ -ը ցուցանիշների միջին թվաբանական մեծությունն է,
 $x_1, x_2, \dots, x_n$ -ը՝ ցուցանիշների անհատական մեծությունը, n -ը՝
ցուցանիշների անհատական մեծությունների քանակը:

Միջին կշռված մեծության հաշվառումը լայն կիրառում ունի հողերի
կադաստրային գնահատման աշխատանքներում: Այն օգտագործվում է,
երբ ցուցանիշների առանձին մեծություններն ունեն ոչ միասնական
թվային կրկնություն, և որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$\bar{X} = \frac{x_1 f_1 + x_2 f_2 + \dots + x_n f_n}{f_1 + f_2 + \dots + f_n} = \frac{\sum xf}{\sum f},$$

որտեղ $f_1, f_2, \dots, f_n$ -ը հատկանիշների անհատական մեծությունների
տեսակարար կշիռն է:

Տվյալների վերլուծության վիճակագրական մեթոդներից է առան-
ձին գործոնների՝ հողերի գնահատման խմբերի և բերրիության միջև ե-
ղած կապի գծային հաշվառման կիրառումը՝

$$Y = a_0 + b_1 x_1 + b_2 x_2 + \dots + b_n x_n,$$

որտեղ Y -ը կախյալ փոփոխականն է (բերքատվությունը), $b_1, b_2, \dots, b_n$ -ը՝
ռեգրեսիայի գործակիցները, որոնք քանակապես արտահայտում
են կախյալ փոփոխականի մեծացումը՝ մեկ միավորով, $x_1,$

$x_2 \dots, x_n$ -ը՝ տնտեսական գործոնները, a_0 -ն՝ հավասարման ազատ անդամը:

Նման գծային հավասարումը կիրառվում է այն դեպքում, երբ ընտրության մեջ առկա են հողերի գնահատման երկու կամ ավելի խմբեր և մեկ կամ երկու գնահատման խմբերի հողերի բերրիություններ:

Առավել մեծ քարդություն է ներկայացնում, ըստ գնահատման խմբերի, մի շարք տարիների միջին բազիսային բերրիության որոշումը: Այդ նպատակով կիրառվում են բազմաթիվ գործոնների կոռելյացիոն վերլուծության մեթոդները: Այժմ կիրառվում է բազմանդամ ռեգրեսիայի գծային հավասարումը՝

$$Y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n ,$$

որտեղ Y -ը բերրիությունն է կամ համախառն արտադրանքի մեծությունը, $x_1, x_2, \dots, x_n$ -ը՝ հողերի գնահատման խմբերի տեսակարար կշիռը՝ տվյալ հողօգտագործման ընդհանուր տարածության մեջ, $a_1, a_2, \dots, a_n$ -ը՝ բազմանդամ ռեգրեսիայի որոնելի գործակիցը:

Այդպիսի հավասարումների օգնությամբ խնդրի լուծման համար օգտագործվում են ժամանակակից համակարգչային ծրագրեր և տեխնիկա:

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԵՎ ԲԱԶԱՅԻ ՁԵՎԱՎՈՐՈՒՄԸ

6.1. ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԵՎ ԲԱԶԱՅԻ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ, ԽՆԴԻՐՆԵՐՆ ՈՒ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներկայումս անշարժ գույքի և հողային կադաստրի պրակտիկայում ձևավորվել է երկու հասկացություն՝ անշարժ գույքի կադաստրի տվյալների բանկ և բազա:

Տվյալների բանկը ժամանակակից էլեկտրոնային տեխնիկական միջոցների օգնությամբ հավաքված տվյալների, ծրագրերի, լեզվական և այլ միջոցների ամբողջություն է, որը նախատեսում է տվյալների կենտրոնացված հավաքում և պահպանում:

Տվյալների բազան տվյալների համակարգված ամբողջություն է, որոնք հավաքվում, մշակվում և պահպանվում են էլեկտրոնային տեխնիկական միջոցների օգնությամբ: Տվյալների բազայի ստեղծման և վարման համար (թարմացում, մուտքի ապահովում, լրատվության տրամադրում և այլն) օգտագործվում է լեզվական և ծրագրային միջոցների հավաքակազմ, որը կոչվում է տվյալների բազայի ղեկավարման համակարգ:

Առանձին վարչատարածքային միավորի մակարդակով հողակադաստրային տվյալների բանկի և բազայի ստեղծման նպատակն է անհրաժեշտ տեղեկատվության տրամադրումը՝ տարածաշրջանի ռազմավարական պլանավորման և կառավարման, ֆինանսական և ներդրումային քաղաքականության իրականացման, հողերի արդյունավետ օգտագործման և պահպանման, հողաշինարարության, մոնիտորինգի անցկացման համար:

Անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական բանկը կազմված է անշարժ գույքի քանակական ու որակական պետական հաշվառման, կադաստրային գնահատման և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների պետական գրանցման փաստաթղթերից: Այդ փաստաթղթերի տեղեկատվական բանկի ստեղծման, տեղեկատվության պահպանման և տրամադրման կարգը հաստատվել է ՀՀ կառավարության «Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկատվության տրամադրման կարգը հաստատելու մասին» 1998 թ. մարտի 9-ի № 155 որոշմամբ, ըստ որի փաստաթղթերը պահվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային

ստորաբաժանումներում, տեղեկատվական և քարտեզագրման կենտրոններում: Անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական բանկը ներառում է ձեռագիր և մեքենագիր տեքստային փաստաթղթեր, հողամասերի, շենքերի, շինությունների հատակագծեր, սխեմաներ, կադաստրային քարտեզներ (հատակագծեր), անշարժ գույքի հաշվառման գրքեր, անշարժ գույքի պետական գրանցման միասնական մատյաններ, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը հաստատող փաստաթղթեր:

Կադաստրի կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումները, տեղեկատվական և քարտեզագրման կենտրոնները անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական բանկում ընդգրկված փաստաթղթերը պահում են անժամկետ:

Անշարժ գույքի կադաստրի առաջնային խնդիրներից է տեղեկատվական բանկի ստեղծումը, ինչը կապված է մեծ ծախսերի հետ և շատ աշխատատար է: Այդ պատճառով շատ երկրներում կադաստրի համակարգը ստեղծվել է հարյուրամյակների ընթացքում: Վերջին տասնամյակների պրակտիկան ցույց է տվել, որ առավել արդյունավետ և տնտեսապես նպատակահարմար է ձևավորել անշարժ գույքի կադաստրի այնպիսի համակարգ, որն իր մեջ միավորում է անշարժ գույքի հաշվառումը, գնահատումը և դրա նկատմամբ իրավունքների գրանցումը: Այդպիսի մոտեցումը տնտեսապես արդարացված է մաս Հայաստանի Հանրապետության համար, քանի որ թույլ է տալիս կրճատել ծախսերը և ժամկետները:

Որպես միասնական տեղեկատվական համակարգ՝ անշարժ գույքի կադաստրն իր մեջ ներառում է փաստաթղթերի հետևյալ հիմնական խմբերը՝

- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանը,
- կադաստրային քարտեզը,
- անշարժ գույքի միավորի կադաստրային գործը:

Վերոհիշյալ փաստաթղթերը պարունակում են ամփոփ տվյալներ անշարժ գույքի պետական գրանցման օբյեկտների և սուբյեկտների մասին:

Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկի տվյալները կարող են ներկայացվել ինչպես ավանդական թղթային տեսքով, այնպես էլ էլեկտրոնային կրիչների վրա:

Կադաստրային աշխատանքների իրականացման ժամանակ քարտեզագրական նորագույն տեխնիկայի (արբանյակային դիրքային կայաններ, էլեկտրոնային տախեոմետրեր և այլն) օգնությամբ ստացված նյութերի և հավաքված փաստաթղթերի մշակման նպատակով համակարգիչների օգտագործումն արագացնում է տեղեկատվական բանկի կազ-

մակերպման աշխատանքները և պայմաններ ստեղծում՝ թղթայինից թրվային տեխնոլոգիաներին անցնելու համար: Վերջիններիս ներդրումը անշարժ գույքի կադաստրի համակարգում տալիս է հետևյալ առավելությունները՝

- արագանում է կադաստրային աշխատանքների իրականացման գործընթացը (քարտեզագրում, հաշվառում, գնահատում, գրանցում),
- տվյալների հավաքման և մշակման ընթացքում բարձրանում է ստանդարտացման մակարդակը,
- անշարժ գույքի կադաստրի տվյալներից օգտվելու ընթացքում դյուրին է դառնում օգտագործողների մուտքը,
- կրճատվում են թղթային արխիվների պահպանման համար պահանջվող տարածքները:

Համակարգչային տեխնիկայի կիրառումը թույլ է տալիս տեղեկատվական բանկի մեջ ներառվող փաստաթղթերից յուրաքանչյուրի ստեղծման համար օգտագործել համապատասխան ծրագիր: Օրինակ՝ թվային կադաստրային քարտեզների ստեղծման համար օգտագործվում են քարտեզագրական ստանդարտ ծրագրեր, իսկ կադաստրային գործերի արխիվացման, անշարժ գույքի հաշվառման, գնահատման և գրանցման համար՝ կիրառական ծրագրեր՝ ելնելով գործող օրենսդրությունից:

Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկում ընդգրկվող տվյալների մուտքագրման, մշակման, պահպանման և ներկայացման համար ստեղծվում է տվյալների համապատասխան բազա՝ համակարգչային տեխնիկայի օգտագործման շնորհիվ:

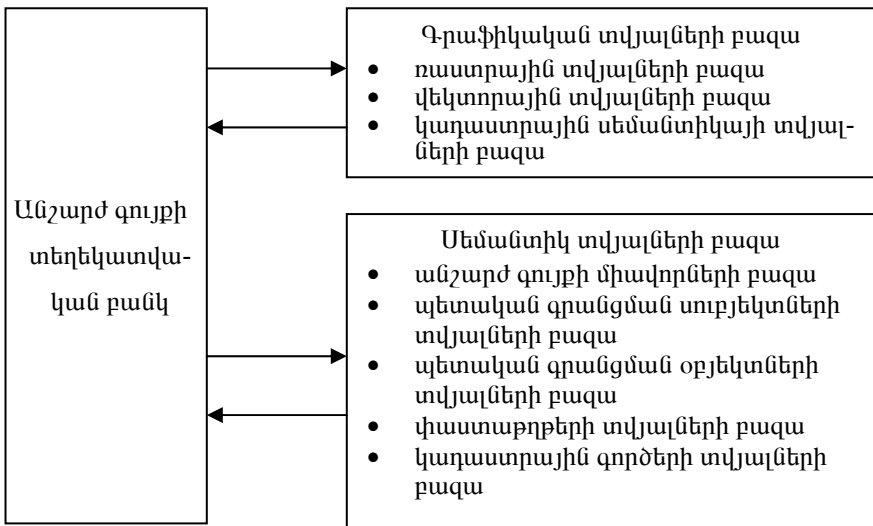
Տվյալների բազայի ստեղծման (կազմակերպման) համար առաջադրված սկզբունքները պետք է համապատասխանեն՝

- համակարգի նպատակային նշանակությանը, այսինքն՝ ապահովեն անշարժ գույքի ու դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տեղեկատվության պահպանումն ու մշակումը,
- համակարգի գործառնական նշանակությանը, այսինքն՝ ապահովեն անշարժ գույքի կադաստրի վարման տեխնոլոգիական ավտոմատացումը,
- տվյալների բազայի նկատմամբ առաջադրված ստանդարտ պահանջներին (տվյալների ամբողջականություն, ոչ թույլատրելի մուտքերից պաշտպանվածություն, ընդարձակում և այլն):

6.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԸ

Ըստ ներկայացման ձևի՝ անշարժ գույքի կադաստրի համակարգում առկա տեղեկատվությունը բաժանվում է երկու տիպի՝ գրաֆիկական և սեմանտիկ (աղյուսակային և տեքստային): Ընդ որում՝ գրաֆիկական տվյալների բազան պարունակում է տեղեկատվություն անշարժ գույքի միավորի դիրքի և ձևի մասին, իսկ սեմանտիկը՝ տվյալներ անշարժ գույքի որակական և քանակական ցուցանիշների, ինչպես նաև դրանց նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների մասին: Անշարժ գույքի գրաֆիկական և սեմանտիկ տվյալներն իրար հետ կապված են անշարժ գույքի կադաստրի միավորի ծածկագրի միջոցով:

Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկն ունի հետևյալ կառուցվածքը (նկ. 4):



Նկ. 4. Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկի կառուցվածքը:

Անշարժ գույքի գրաֆիկական տվյալների բազան ստեղծվում է ծրրագրային ապահովմանը համապատասխան՝ երկրատեղեկատվական համակարգի միջոցով, որի օգնությամբ էլ այն դեկավարվում և արտացոլվում է: Երկրատեղեկատվական համակարգն իրականացնում է՝

- գրաֆիկական տվյալների բազայի դեկավարում (գրաֆիկական տվյալների մուտքագրում, մշակում և արտացոլում),
- գրաֆիկական տվյալների բազաներում անշարժ գույքի միավորի կադաստրային ծածկագրի մշակում,

- սեմանտիկ տվյալների բազաներին ուղղված հարցումների ձևակերպում,
- գրաֆիկական և տեքստային տեղեկատվության պատրաստում և տպագրում:

Ռաստրային տեղեկատվության տվյալների բազան պարունակում է միասնական որևէ կոորդինատային համակարգին (պետական, տեղական, պայմանական) կապակցված պլանշետների ռաստրային պատկերներ: Ռաստրները ստացվում են պլանշետների պատկերամուտքավորման (սկանավորման) միջոցով: Ռաստրները ծառայում են որպես ենթահիմք՝ վեկտորային քարտեզների համար: Դրանցում պատկերված տեղեկատվությունը չի կատարում հաշվողական և որոնողական դեր:

Վեկտորային տեղեկատվության տվյալների բազան պարունակում է թվայնացված (կետերի, գծերի և բազմանկյունների ձևով ներկայացված) և տարբեր շերտերում տեղադրված ու անշարժ գույքի միավորներ ձևավորող կադաստրային օբյեկտներ: Դրանց ներկայացման ձևը թույլ է տալիս հաշվարկել գծերի երկարությունները, հողամասերի մակերեսները, կատարել որոնողական տարբեր ֆունկցիաներ: Առանց վեկտորային տեղեկատվության անհնար է իրականացնել կադաստրի հետ կապված ավտոմատացված գործընթացները:

Գրաֆիկական տվյալների բազան կադաստրային թվային քարտեզների կազմման հիմքն է: Գրաֆիկական տեղեկատվությունը ներկայացվում է կադաստրային թվային քարտեզների տեսքով, որոնց կազմման համար օգտագործվում են ծրագրավորման ժամանակակից միջոցներ: Թվայնացման արդի ծրագրերը թույլ են տալիս մշակել ոչ միայն ավանդական ճանապարհով (մենզուլային, տախեոմետրական և հորիզոնական հանույթներ), այլև ժամանակակից գեոդեզիական սարքավորումների (էլեկտրոնային տախեոմետր, արբանյակային դիրքային կայան) միջոցով ստացվող քարտեզագրական տեղեկատվությունը: Թվային կադաստրային քարտեզներում ողջ տեղեկատվությունը պատկերվում է շերտերի ձևով, ընդ որում՝ յուրաքանչյուր շերտում առկա է միայն մեկ տիպի տեղեկատվություն:

Կադաստրային քարտեզների վրա պատկերվում են հիմնականում հողամասերի, շենքերի և շինությունների շերտերը: Բացի այդ՝ պատկերվում են նաև ստորգետնյա և վերգետնյա հաղորդակցության ուղիները, հողատեսքերը, բնապահպանական, սանիտարական, քաղաքաշինական գոտիները և այլն: Կադաստրային քարտեզներն օգտագործվում են ոչ միայն անշարժ գույքի գրանցման աշխատանքների ժամանակ, այլև տվյալ համայնքի հողերի օգտագործման սխեմաների, բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերի կազմման և բազմաթիվ այլ նպատակների համար: Միևնույն ժամանակ՝ այլ բնույթի տվյալներով լրացվելուց հետո

կադաստրային քարտեզները ձեռք են բերում բազմաֆունկցիոնալ նշանակություն, ծառայելով որպես քարտեզագրական հիմք՝ բազմաբնույթ կադաստրների վարման համար: Այժմ տեղեկատվական կենտրոնում կազմվում են Հայաստանի Հանրապետության տարբեր մարզերի գյուղական համայնքների տարածքների թվային կադաստրային քարտեզները: Տեղեկատվական կենտրոնում թվային քարտեզներ կազմելու համար օգտագործվում են աշխարհի շատ երկրներում լայն կիրառում ունեցող ծրագրերը:

Անշարժ գույքի սեմանտիկ տվյալները: Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկի սեմանտիկ (տեքստային և աղյուսակային) տվյալների օգնությամբ նկարագրում են անշարժ գույքի պետական գրանցման օբյեկտներն ու սուբյեկտները: Սեմանտիկ տվյալների բազան ստեղծվում է համապատասխան ծրագրային ապահովման՝ տվյալների բազաների կառավարման համակարգի օգնությամբ և պարունակում է անհրաժեշտ տեղեկատվություն՝ անշարժ գույքի հաշվառման և գրանցման գործընթացների վերաբերյալ:

Սեմանտիկ տվյալների բազան պարունակում է՝

- անշարժ գույքի միավորների տվյալներ,
- անշարժ գույքի պետական գրանցման սուբյեկտների տվյալներ,
- անշարժ գույքի պետական գրանցման օբյեկտների տվյալներ,
- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները հաստատող փաստաթղթերի տվյալներ,
- կադաստրային գործերի տվյալներ:

Անշարժ գույքի միավորների տվյալների բազան պարունակում է անշարժ գույքի միավորների կադաստրային ծածկագրերի, դրանց նպատակային նշանակության և օգտագործման նպատակի, մակերեսի, արժեքի, քանակի ու որակի տվյալների մասին տեղեկատվություն:

Անշարժ գույքի պետական գրանցման սուբյեկտների տվյալների բազան պարունակում է տեղեկատվություն իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց մասին: Պետական գրանցման սուբյեկտների տվյալների բազան ունի այնպիսի կառուցվածք, որով այն միանշանակ առանձնանում է մնացած այլ սուբյեկտներից:

Անշարժ գույքի պետական գրանցման օբյեկտների տվյալների բազան պարունակում է անշարժ գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների մասին անհրաժեշտ տվյալներ:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները հաստատող փաստաթղթերի տվյալների բազան ընդգրկում է անշարժ գույքի տնօրինման, օգտագործման և տիրապետման իրավունքներ սահմանող և հաստատող փաստաթղթերի մասին տեղեկություններ:

Կադաստրային գործերի տվյալների բազան պարունակում է հրդումներ կադաստրային գործերին, որոնցում պահպանվում են անշարժ գույքի տեխնիկական, տնտեսական և իրավաբանական նկարագրությունները:

Անշարժ գույքի նկարագրություններն ընդգրկում են հետևյալ տրվյալները՝

- հողամասերի կադաստրային ծածկագիրը՝ հասցե, նպատակային նշանակություն, ընդհանուր մակերես, օգտագործման նպատակ, նպատակային օգտագործման մակերես, կադաստրային արժեք,
- շենքերի կադաստրային ծածկագիրը՝ հասցե, շենքի տիպ, օգտագործման նպատակ, ընդհանուր մակերես, բնակելի մակերես, կադաստրային արժեք,
- շինությունների կադաստրային ծածկագիրը՝ հասցե, շինության անվանում, մակերես, կադաստրային արժեք,
- բնակելի տան կադաստրային ծածկագիրը՝ հասցե, օգտագործման նպատակ, կոմունալ ապահովվածության, տարածագնահատման գոտիականության գործակից, տանիքի առկայություն, հարկերի քանակ, հարկի ծավալ, բնակելի տան հարկի գործակից, ծածկի, շինանյութի տեսակ, մաշվածություն, արտաքին հարդարում, վնասվածություն, ավարտվածություն, պատշգամբի մակերես, պարսպի շինանյութի տեսակ, ծավալ,
- բնակարանի կադաստրային ծածկագիրը՝ հասցե, շինանյութի տեսակ, տարածագնահատման գոտիականության գործակից, բնակարանի հարկի գործակից, հարկի բարձրության գործակից, ծածկի շինանյութի տեսակ, ավարտվածություն, մաշվածություն, վնասվածություն:

Պետական գրանցման օբյեկտների նկարագրություններն ընդգրկում են հետևյալ տվյալները՝

- սեփականության իրավունքով անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը՝ սեփականատերերի անուն, ազգանուն, սեփականության իրավունքը հաստատող փաստաթղթեր, սեփականության վկայականի համար,
- գրավի իրավունքով անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը՝ գրավատուի մասին տվյալներ, գրավի առարկայի նկատմամբ սեփականության իրավունքի վկայական, գրավի պայմանագիր, տեղեկություններ նախորդ գրավի մասին, գրավի վկայականի համար, գրավի իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթղթեր,

- վարձակալության (ենթավարձակալության) իրավունքով անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը՝ վարձակալի և վարձատուի անուն (անվանում), վարձակալության պայմանագրի համար, ամիս, ամսաթիվ, վճարի չափ, գործողության ժամկետ, ենթավարձակալության առկայություն, վարձակալության վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկություններ,
- սերվիտուտի իրավունքով անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը՝ տվյալներ սերվիտուտի իրավունք ձեռք բերած սեփականատիրոջ մասին, սերվիտուտով փոխանցվող իրավունքներ, սերվիտուտի պայմանագրի գործողության ժամկետ, սերվիտուտի վկայականի համար, սերվիտուտի իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթուղթ,
- սահմանափակման իրավունքով անշարժ գույքի կադաստրային ծածկագիրը՝ տվյալներ սահմանափակման իրավունք ձեռք բերած սեփականատիրոջ մասին, սահմանափակման սկիզբը հաստատող ամսաթիվ, սահմանափակման իրավունքի դադարումը հաստատող փաստաթուղթ:

Պետական գրանցման սուբյեկտների նկարագրություններն ընդգրկում են հետևյալ տվյալները՝

- ֆիզիկական անձանց (քաղաքացիների) մասին՝ անուն, ազգանուն, հայրանուն, ծննդյան տարեթիվ, ամսաթիվ, ծննդավայր, քաղաքացիություն, անձը հաստատող փաստաթղթի անվանում և համար, հասցե, հեռախոս,
- իրավաբանական անձանց մասին՝ անվանում, պետական գրանցման ծածկագիր, գրանցման տարեթիվ, ամսաթիվ, հարկային ծածկագիր, իրավաբանական հասցե, հեռախոս:

Տեքստային և աղյուսակային տվյալների ձևակերպման հիմնական աղբյուրներն են.

- տվյալներ, որոնք պարունակվում են պետական գրանցման սուբյեկտների կողմից ներկայացվող դիմումներում և իրավաբանական փաստաթղթերում,
- տվյալներ, որոնք ձևավորվում են տեղագնման, չափագրման, գնահատման և այլ գործողությունների արդյունքում:

Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկը չի կարող լիարժեք գործել առանց վերոհիշյալ տեքստային և աղյուսակային տվյալների: Այդ պատճառով անշարժ գույքի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվություն ունենալու համար անհրաժեշտ է գրաֆիկական տվյալների մուտքագրմանը զուգահեռ իրականացնել տեքստային և աղյուսակային տվյալների մուտքագրման նախապատրաստական աշխատանքներ: Այդ նպատակով օգտագործվում են համակարգչային մի քանի ծրագրեր: Դրանց

շնորհիվ անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի վերաբերյալ գրաֆիկական և սեմանտիկ տվյալները կարող են հանդես գալ փոխկապակցված, և անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների մասին հնարավոր կլինի ստանալ լիարժեք տեղեկատվություն:

Տեղեկատվության տրամադրման կարգը: Անշարժ գույքի պետական կադաստրի համակարգում տեղեկատվության տրամադրումը բաց է: Անշարժ գույքի կադաստրի տվյալների մասին տեղեկատվությունից կարող են օգտվել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդիր, գործադիր, դատական, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ձեռնարկությունները, կազմակերպությունները, բանկերը, օտարերկրյա իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի մասին տեղեկատվություն տրամադրում են ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումները, տեղեկատվական և քարտեզագրական կենտրոնները:

Կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային մարմիններն անշարժ գույքի մասին տեղեկատվությունը տրամադրում են՝ նշելով անշարժ գույքի միավորի սեփականատիրոջ անունը (անվանումը), անշարժ գույքի գտնվելու վայրը, չափը, կադաստրային արժեքը, անշարժ գույքի գրավի (հիփոթեքի), սահմանափակումների, այդ թվում՝ սերվիտուտի առկայությունը, անշարժ գույքի չափագրման, կադաստրային հանույթների, հատակագծերի ու գնահատման մասին տվյալները և այլ իրավագործություններ:

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՆԿԱՏՄԱՍԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ

Սեփականության իրավունքը երաշխավորվում է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 8- և 31-րդ հոդվածներով:

Հոդված 8. *Հայաստանի Հանրապետությունում ճանաչվում և պաշտպանվում է սեփականության իրավունքը:*

Հոդված 31. *Յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու և կտակելու իր սեփականությունը: Սեփականության իրավունքի իրականացումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա միջավայրին, խախտի այլ անձանց, հանրության և պետության իրավունքներն ու օրինական շահերը:*

7.1. ՀՈՂԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ

Սեփականության իրավունքը սուբյեկտի Սահմանադրությամբ և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է՝ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրեն պատկանող գույքը:

Տիրապետման իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Օգտագործման իրավունքը գույքից օգտակար բնական հատկությունները քաղելու, ինչպես նաև դրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է: Օգուտը կարող է լինել եկամտի, բերքի, պտուղների, աճի, ծնաճի և այլ ձևերով:

Տնօրինման իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորություն է:

Սեփականատերն իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ, իր հայեցողությամբ, կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ իր գույքը որպես սեփականություն օտարել այլ անձանց, նրանց փոխանցել այդ գույքի օգտագործման, տիրապետման և տնօրինման իրավունքները, գույքը գրավ դնել կամ տնօրինել այլ եղանակով:

Սեփականատերը կարող է իր գույքը հանձնել այլ անձի հավատարմագրային կառավարման: Գույքը հավատարմագրային կառավարման հանձնելը չի հանգեցնում սեփականության իրավունքի փոխանցման: Հավատարմագրային կառավարիչը պարտավոր է գույքը կառավարել ի շահ սեփակատիրոջ կամ նրա կողմից նշված երրորդ անձի:

Հողը ազգային հարստություն է և ՀՀ յուրաքանչյուր քաղաքացու սեփականությունը:

Հողի սեփականության իրավունքից չեն օգտվում օտարերկրյա քաղաքացիները և քաղաքացիություն չունեցող անձինք, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Օտարերկրյա քաղաքացիները և ՀՀ քաղաքացիություն չունեցողները օգտվում են հողամասի վրա ամրակալված շենքերի, շինությունների նկատմամբ սեփականության իրավունքից, եթե օրենքով և միջազգային պայմանագրերով այլ բան չի նախատեսված:

Սեփականության իրավունքով հողամասի ձեռքբերման ձևերն ու կարգը սահմանվում են «ՀՀ հողային օրենսգրքով» և դրա հիման վրա ընդունվող իրավական այլ ակտերով:

Հողամասը որպես սեփականության իրավունքի օբյեկտ: Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարածվում է հողի և դրա վրա ամրակալված անշարժ գույքի նկատմամբ:

Հողամասի տարածքային սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով՝ լիազորված պետական մարմնի կողմից սեփականատիրոջը տրված փաստաթղթերի հիման վրա:

Հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետության և օտարերկրյա իրավաբանական անձինք և քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք, միջազգային կազմակերպությունները, հատուկ կացության կարգավիճակ ունեցող անձինք:

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությանը համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետությունում օտարերկրյա քաղաքացիները, քաղաքացիություն չունեցող անձինք չեն կարող հողի նկատմամբ ունենալ սեփականության իրավունք: Նրանք կարող են լինել միայն հողի օգտագործողներ:

Բացառություն են կազմում միայն Հայաստանի Հանրապետությունում կացության հատուկ կարգավիճակ ունեցող անձինք:

Հողային հարաբերությունների օբյեկտները հողամասերն են և դրանց նկատմամբ իրավունքները:

Հողամասը հողի վերգետնյա և ստորգետնյա տարածքի մասն է, որն ունի ամրագրված սահմաններ, տարածք (մակերես, ծածկագիր), գտնվելու վայր, իրավական կարգավիճակ՝ օրենքներով նախատեսված սահմանափակումներով հանդերձ, որոնք գրանցված և արտացոլված են անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրում:

Հողամասի սահմաններն ամրագրվում են կադաստրային քարտեզներում, սեփականության, օգտագործման իրավունքը հաստատող փաստաթղթերում և արտացոլվում են տեղանքում:

Հողամասի իրավական կարգավիճակը ներառում է դրա նկատմամբ սահմանված կարգով գրանցված սեփականության և այլ գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները, նպատակային նշանակությունը:

Հողամասերն ու դրանց նկատմամբ իրավունքներն ու օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, ինչպես նաև հողամասերին ամրակայված օբյեկտները (հողաշերտերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկարկները, շենքերը, շինությունները), որոնք անհնար է հողից անջատել առանց դրանց նշանակությանը վնաս պատճառելու, շրջանառության մեջ են գտնվում անբաժան ձևով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Հողամասը կարող է լինել բաժանելի և անբաժանելի:

Բաժանելի է այն հողամասը, որն առանց իր նպատակային նշանակության և թույլատրված օգտագործման փոփոխության կարող է բաժանվել մասերի, որոնցից յուրաքանչյուրը կարող է լինել պետական գրանցման ենթակա ինքնուրույն հողամաս:

Անբաժանելի է այն հողամասը, որն իր նպատակային նշանակությամբ ու թույլատրված օգտագործմամբ չի կարող բաժանվել ինքնուրույն հողամասերի:

Հողամասը կարող է անբաժանելի ճանաչվել օրենքի և այլ իրավական ակտերի հիման վրա:

Սեփականության իրավունքից հրաժարվելու դեպքում նշված հողամասը կարող է տրվել տարածքային տեղական ինքնակառավարման մարմինների՝ համայնքների տիրապետմանը:

7.2. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ ԵՎ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ

Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության և այլ գույքային իրավունքները: Քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքը հողամասերն իրենց հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքն է՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումների ու այլ պայմանների պահպանմամբ:

Հողամասերի նկատմամբ քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը ծագում է պետական ու համայնքային հողերի մասնավորեցման, ժառանգման, առք ու վաճառքի, նվիրատվության և հողի հետ կապված այլ գործարքների ու իրավաբանական փաստերի հիման վրա:

Հողամասերի ընդհանուր սեփականության, ընդհանուր օգտագործման իրավունքը: Երկու կամ մի քանի անձանց մոտ սեփականու-

թյան, օգտագործման ներքո գտնվող հողամասը նրանց է պատկանում համապատասխանաբար՝ ընդհանուր սեփականության, ընդհանուր օգտագործման իրավունքով:

Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության իրավունքը ծագում է երկու կամ մի քանի անձանց սեփականության իրավունքով այն հողամասն անցնելիս, որը չի կարող բաժանվել առանց դրա նպատակային նշանակության փոփոխման կամ օրենքի ուժով ենթակա չէ բաժանման, ինչպես նաև սեփականատերերի կողմից իրենց պատկանող հողամասերը կամովին՝ պայմանագրի հիման վրա, մեկ հողամասում միավորելիս:

Օրենքներով և այլ իրավական ակտերով, հողաշինարարական և քաղաքաշինական փոստաթղթերով սահմանվում են հողամասերի նվազագույն չափերը, որոնցից ցածր չի թույլատրվում ընդհանուր սեփականությունից առանձնացնել հողամասեր (ըստ օրենքի՝ անբաժանելի հողամասեր):

Սեփականատերերից մեկին պատկանող շենքի, շինության վերակառուցումը չի հանգեցնում ընդհանուր հողամասում նրա բաժնի մեծացմանը՝ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

Ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասի տնօրինումը, տիրապետումը և օգտագործումն իրականացվում է Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Հողամասն օգտագործման տրամադրելը: Հողամասը սեփականատերն օգտագործման է տրամադրում կառուցապատման, անհատույց (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով:

Արգելվում է պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը կառուցապատման իրավունքով օգտագործման տրամադրելը: Նման հողամասերը կարող են փոխանցվել միայն սեփականության իրավունքով, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով սահմանված պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող այն հողամասերի, որոնց փոխանցումը սեփականության իրավունքով արգելված է:

Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը: Հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործում է համարվում սեփականատիրոջ կողմից այլ անձի՝ օգտագործման իրավունքով անժամկետ տրամադրված հողամասի տիրապետման և օգտագործման իրավունքը: Սեփականատիրոջ կողմից հողամասի անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքը կարող է տրամադրվել պայմանագրով սահմանված կարգով՝ կառուցապատման իրավունքով կամ առանց դրա:

Հողային օրենսգրքի 75-րդ հոդվածի 1-ին կետով նախատեսված դեպքերում անհատույց (մշտական) օգտագործման իրավունքով տրամադրված հողամասերի օգտագործողները, պետական կառավարման ու տե-

ղական ինքնակառավարման մարմինների համաձայնությամբ կարող են հողամասերը հանձնել վարձակալության, ինչպես նաև կամովին հրաժարվել դրանցից, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով:

Անհատույց օգտագործման իրավունքի հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորվում են Քաղաքացիական օրենսգրքով:

Հողամասի վարձակալության իրավունքը: Հողամասի վարձակալության իրավունքը վարձակալության պայմանագրի պայմաններով վճարի դիմաց հողամասի ժամկետային օգտագործման իրավունքն է:

Հողամասի սեփականատերը պայմանագրով կարող է վարձակալին տրամադրել հողամասի ենթավարձակալության և գրավ դնելու իրավունքներ:

Քաղաքացիները և իրավաբանական անձինք, որոնց պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինները վարձակալության պայմաններով հողամասեր են տրամադրել, կարող են այդ մարմինների համաձայնությամբ իրենց հողամասերը փոխանակել կամ կամովին հրաժարվել դրանցից:

Վարձակալության կարող են հանձնվել պետության և համայնքի, իրավաբանական անձանց ու քաղաքացիների սեփականության ներքո գտնվող հողամասերը:

Վարձակալած հողամասի նկատմամբ վարձակալության իրավունքը վարձատուի համաձայնությամբ կարող է որպես ավանդ ներդրվել իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում՝ դրանց կանոնադրություններին համապատասխան, ինչպես նաև տրամադրվել ենթավարձակալության:

Պետության և համայնքների սեփականության հողամասերի վարձակալությունը չի կարող լինել 99 տարուց ավելի ժամկետով, բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողերինը, որոնց վարձակալության ժամկետը սահմանվում է մինչև 25 տարի, ընդ որում, վարձակալը վարձակալության պայմանագիրը նախկին կամ այլ հավասար պայմաններով կրկին կնքելիս կամ տվյալ հողամասն օտարելու դեպքում ձեռք բերելիս նախապատվության իրավունք ունի:

Պետության և համայնքի հողերից հողամասերի վարձակալության իրավունքը տրամադրվում է մրցույթով՝ հրապարակային սակարկությունների միջոցով:

Հողամասերի՝ առանց մրցույթի տրամադրման դեպքերը սահմանում է կառավարությունը:

Վարձակալության պայմանագիրը կրկին կնքելիս նախապատվության իրավունքը վարձակալության ժամկետի շրջանակներում փոխանցվում է իրավահաջորդության կարգով, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով:

Վարձատուի փոփոխման դեպքում վարձակալության պայմանագիրը կարող է դադարել միայն Քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված դեպքերում և կարգով:

Հողամասի նկատմամբ իրավունքների սահմանափակումները: Պետության և համայնքների սեփականություն համարվող հողերից տրամադրված կամ այլ հիմքերով ձեռք բերված հողամասերի նկատմամբ իրավունքները կարող են սահմանափակվել՝

- որոշակի անձանց դրանք վաճառելու կամ այլ կերպ օտարելու արգելքով կամ որոշակի անձանց ցանկացած պահի կամ սահմանված ժամկետում օտարելու պարտավորությամբ,
- վարձակալության կամ ենթավարձակալության հանձնելու արգելքով,
- վաճառքի դեպքում հայտարարված գնով գնելու նախապատվության իրավունքով,
- որոշակի ժառանգների՝ որպես ժառանգություն փոխանցելու պայմանով (գյուղատնտեսական հողերի համար),
- որոշակի ժամկետներում սահմանված կարգով համաձայնեցված նախագծով հողամասի կառուցապատումն սկսելու և ավարտելու կամ յուրացնելու կամ կառուցապատման իրավունքը բացառելու պայմանով,
- հողամասում գտնվող գեոդեզիական կետերը պահպանելու պահանջով,
- առանց սահմանված կարգով համաձայնեցման անշարժ գույքի արտաքին տեսքը փոփոխելու, վերակառուցելու, շենքերը և շինությունները քանդելու արգելքով,
- ճանապարհի կամ դրա մի մասի շինարարության, վերանորոգման և պահպանման պայմանով,
- գործունեության առանձին տեսակների արգելքով,
- հողամասի նպատակային օգտագործման փոփոխման արգելքով,
- բնապահպան պահանջների պահպանման կամ որոշակի աշխատանքներ կատարելու, ներառյալ՝ կենդանական աշխարհը, հողաշերտը, հազվագյուտ բույսերը, բնության, պատմության և մշակույթի հուշարձանները, հնէաբանական օբյեկտները պահպանելու պայմանով,
- իր հողամասում սահմանված ժամկետում և սահմանված կարգով այլ անձանց որսորդության, ձկնորսության, վայրի բույսեր հավաքելու իրավունք տրամադրելու պայմանով,
- վայրի կենդանիների գոյության, բնական միջավայրի ուղիների պահպանման պայմանով,

- այլ պարտավորություններով, սահմանափակումներով կամ պայմաններով:

Հողամասի նկատմամբ իրավունքների սահմանափակումները սահմանվում են անմիջականորեն՝ օրենքով, այլ իրավական ակտերով, պայմանագրով կամ դատական կարգով:

7.3. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՍԵՐՎԻՏՈՒՏԸ, ԳՐԱՎԸ, ՀԻՓՈԹԵԶԸ

Հողամասի սերվիտուտը: Հողամասի սերվիտուտը մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հողամասերից սահմանափակ օգտվելու իրավունքն է:

Սերվիտուտը կարող է սահմանվել հողամասերի սեփականատերերի համաձայնությամբ կամ դատական ակտով:

Հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի պահանջել, ներառյալ՝ դատական կարգով, որ իրեն սերվիտուտ տրամադրվի հողամասը պահպանելու և սպասարկելու համար:

Հողամասը կարող է ծանրաբեռնվել հետևյալ սերվիտուտներով՝

- հողամասով անցնելու կամ երթևեկելու համար,
- հողամասով էլեկտրահաղորդման, կապի գծերի, ջրամատակարարման և գազամատակարարման խողովակաշարերի անցկացման, շահագործման և վերանորոգման համար,
- այլ հողամասի հողի բարելավման նպատակով հողում դրենաժային աշխատանքներ կատարելու համար,
- հողամասից ջուր վերցնելու համար,
- հողամասով անասունների անցնելու, խոտհնձի, անասուններ արածացնելու համար՝ տեղական պայմաններին և սովորույթներին համապատասխան ժամանակահատվածում,
- հողամասում ինչպես մասնավոր, այնպես էլ հանրության համար անհրաժեշտ հետախուզական, հետազոտական և այլ աշխատանքներ իրականացնելու համար,
- հողամասի սահմաններում գտնվող գեոդեզիական կետերին, պատմության, մշակութային և հնագիտական հուշարձաններին անարգել մոտենալու համար,
- իր հողամասի շենքերը, շինությունները սահմանակից հողամասի կամ դրանում եղած շենքերի, շինությունների վրա հենելու կամ որոշակի բարձրությամբ հարևան հողամասի վրա կախելու համար,
- սահմանակից հողամասում շենքերի, շինությունների բարձրությունը սահմանափակելու համար,
- սահմանակից հողամասում պաշտպանական անտառատընկարկներ կամ այլ բնապահպանական օբյեկտներ ստեղծելու համար,

- այլ սերվիտուտներ, առանց որոնց անհնար է բավարարել հողամասն իր նշանակությամբ օգտագործելու համար անհրաժեշտ պահանջները:

Սերվիտուտ կարող է սահմանվել ցանկացած իրավունքում գտնվող հողամասի նկատմամբ ու կարող է լինել ժամանակավոր և (կամ) մշտական:

Սերվիտուտը պետք է հնարավորին չափ նվազ ծանրաբեռնի հողամասը:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատերն իրավունք ունի վճար պահանջել այն անձանցից, ի շահ որոնց սահմանվել է սերվիտուտը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենսդրությամբ:

Սերվիտուտները ենթակա են պետական գրանցման:

Սերվիտուտը պահպանվում է հողամասը մեկ անձից մյուսին անցնելիս:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված հողամասի սեփականատիրոջ պահանջով սերվիտուտը կարող է դադարեցվել դրա հիմքերի վերացման կամ հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխման կապակցությամբ:

Եթե սերվիտուտով ծանրաբեռնվելու արդյունքում հողամասը չի կարող օգտագործվել իր նպատակային և գործառնական նշանակությանը համապատասխան, սեփականատերն իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել դադարեցնել սերվիտուտը կամ փոփոխել նպատակային նշանակությունը:

Սերվիտուտի հետ կապված հարցերը կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով:

Գրավի իրավունքը գրավատուի գույքի նկատմամբ գրավառուի գույքային իրավունքն է, որը միաժամանակ միջոց է՝ գրավառուի հանդեպ պարտապանի ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարումն ապահովելու համար:

Գրավը լրացուցիչ (ակցեսոր) պարտավորություն է գրավառուի (պարտատիրոջ) հանդեպ գրավատուի (պարտապանի) հիմնական պարտավորության կատարումն ապահովելու համար:

Գրավի տեսակներն են՝

- գրավականը,
- գրավատուին հանձնված գույքի գրավը,
- իրավունքների գրավը,
- դրամական միջոցների գրավը,
- կոշտ գրավը,
- շրջանառության մեջ գտնվող ապրանքների գրավը,
- հիփոթեքը:

Հիփոթեքի հասկացությունը: Հիփոթեք է համարվում գրավը, որի առարկան, անկախ նրանից այն անշարժ, թե շարժական գույք է, մնում է գրավատուի կամ երրորդ անձի տիրապետման և օգտագործման ներքո:

Հիփոթեքի պայմանագրով կարող են գրավ դրվել միայն քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությանը պատկանող հողամասերը: Հողամասի նկատմամբ ընդհանուր սեփականության դեպքում հիփոթեք կարող է սահմանվել քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձին պատկանող այն հողամասի նկատմամբ, որը բնեղենով առանձնացված է ընդհանուր սեփականության ներքո գտնվող հողամասից:

Պետական հողամասերը գրավի, հիփոթեքի առարկա լինել չեն կարող:

Համայնքային հողամասերը գրավի, հիփոթեքի առարկա կարող են լինել միայն համայնքի ավագանու որոշմամբ:

Հողամասի մի մասի գրավ, հիփոթեք թույլատրվում է միայն օրենքով սահմանված կարգով՝ հողամասը բաժանելուց և առանձին հողամաս դարձնելուց հետո:

Օգտագործման իրավունքով ձեռք բերված հողամասի գրավ, հիփոթեք թույլատրվում է միայն սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությամբ:

Գրավի, հիփոթեքի պետական գրանցումից անմիջապես հետո գրավառուին տրվում է գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցման վկայական:

Գույքի հիփոթեքի իրավունքի գրանցումն ու գույքի հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցման վկայականը չեղյալ են համարվում.

- գրավի, հիփոթեքի վկայականի տիրոջ դիմումով,
- գրավատուի և գրավառուի համատեղ դիմումով,
- գրավը, հիփոթեքը դադարեցնելու մասին դատարանի որոշումով, վճռով:

Հողամասի գրավի, հիփոթեքի հետ կապված հարցերը կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքերով:

7.4. ԳՈՒՅՔԱՅԻՆ ԱՅԼ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐ

Տիրազուրկ է համարվում այն հողամասը, որը չունի սեփականատեր, կամ որի սեփականատերն անհայտ է կամ հրաժարվել է դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքից:

Տիրազուրկ հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը կարող է ձեռք բերվել վաղեմության ուժով:

Տիրազուրկ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը ճանաչելու հիմքերն ու կարգը սահմանվում են ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքով:

Քաղաքացին կամ իրավաբանական անձը, որը հողամասի սեփականատեր չէ, սակայն այն տասը տարվա ընթացքում բարեխղճորեն, բացահայտ և անընդմեջ տիրապետում է որպես սեփական գույք, այդ գույքի նկատմամբ ձեռք է բերում սեփականության իրավունք (ձեռքբերման վաղեմություն):

Տիրապետման վաղեմությունը վկայակոչող անձը կարող է իր տիրապետման ժամկետին միացնել այն ժամանակը, որի ընթացքում այդ հողամասին տիրապետել է այն անձը, որի իրավահաջորդն է ինքը:

Մինչև ձեռքբերման վաղեմության ուժով հողամասի կամ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերելը, հողամասը կամ գույքը որպես սեփականություն տիրապետող անձն իրավունք ունի պաշտպանել այն երրորդ անձից, որը գույքի սեփականատերը չէ և օրենքով կամ պայմանագրով նախատեսված այլ հիմքով դրա նկատմամբ չունի տիրապետման իրավունք:

Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունք ձեռք բերած անձը այդ իրավունքը ստանում է պետական գրանցման պահից:

Ինքնակամ զբաղեցրած հողամաս է համարվում օրենքով և այլ իրավական ակտերով սահմանված կարգով չհատկացված հողամասը:

Տիրագործի հողամասի, ինքնակամ զբաղեցրած հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի ձեռքբերման, վերջինիս վաղեմության հետ կապված հարցերը կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական և ՀՀ քաղաքացիական դատավարության օրենսգրքերով:

Հողամասի ժառանգության իրավունքը: Ժառանգության դեպքում հողամասը անփոփոխ վիճակում, որպես միասնական ամբողջություն, անցնում է այլ անձանց՝ ըստ կտակի և ըստ օրենքի: Ժառանգությունը կատարվում է ըստ օրենքի, եթե չկա կտակ, կամ դրանում սահմանված չէ ամբողջ ժառանգության ճակատագիրը, ինչպես նաև օրենքով սահմանված այլ դեպքերում:

Հողամասի օգտագործման իրավունքի անցումը խնամակալության: Հողամասի օգտագործման իրավունքի անցումը խնամակալության նշանակում է ժամանակավորապես անցումն այն անձանց, ովքեր չեն համարվում հողի սեփականատեր, սակայն իրագործում են իրենց խնամակալական իրավունքներն անչափահաս ժառանգորդի վրա (ժառանգության իրավունք ստացած անչափահաս սեփականատիրոջ չափահաս դառնալու ամբողջ ընթացքում): Անչափահաս ժառանգորդները չեն կորցնում հողի սեփականության իրավունքը, սակայն մինչև նրանց չափահաս դառնալը հողամասի փաստացի օգտագործումն, ըստ օրենքի, իրականացնում է խնամակալը:

Հողամասերը խնամակալին անցնում են՝ գյուղացիական, անձնական օժանդակ տնտեսություն վարելու, այգեգործության համար, շինությունների սպասարկման համար:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՖՈՆԴԸ ՈՐՊԵՍ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՕԲՅԵԿՏ

8.1. ՀՈՂԱՅԻՆ ՖՈՆԴԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հայաստանի Հանրապետության սահմաններում գտնվող ամբողջ հողային ֆոնդն՝ անկախ տնօրինման, տիրապետման կամ օգտագործման ձևերից, հանդիսանում է պետական հողային կադաստրի օբյեկտ: Հողային պաշարները դասակարգվում են ըստ մի շարք հատկությունների՝

- վարչատարածքային պատկանելության,
- հողերի կատեգորիաների (կախված հիմնական նպատակային նշանակությունից և օգտագործման բնույթից),
- սուբյեկտների, հողային հարաբերությունների և իրավական կարգավիճակի,
- հողատեսքերի և այլն:

Ըստ վարչատարածքային հատկանիշների՝ հողային պաշարների հաշվառումն անհրաժեշտ է դառնում այն առումով, որ հանրապետության մարզերին և համայնքներին իրավունք է տրվում կարգավորել իրենց իրավասությունից բխող հողային հարաբերությունների հարցերը:

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդն, ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների), դասակարգվում է՝

- գյուղատնտեսական նշանակության,
- բնակավայրերի,
- արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության,
- էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների,
- հատուկ պահպանվող տարածքների,
- հատուկ նշանակության,
- անտառային,
- ջրային,
- պահուստային հողերի:

Հողերի տիրապետման, օգտագործման, տնօրինման կազմում առանձնացվում են որոշակի հողատեսքեր, որոնք պլանաչափորեն և սիստեմատիկաբար օգտագործվում են որոշակի արտադրական նպատակներով և որոնք ունեն որակապես տարբեր բնապատմական և այլ հատկություններ:

Հողատեսքերը լինում են գյուղատնտեսական (վարելահողեր, բազմամյա տնկարկներ, խոտհարքներ, արոտավայրեր և այլն) և ոչ գյուղատնտեսական (անտառներ, թփուտներ, ճահիճներ, կառուցապատված տարածքներ և այլն): Հողատեսքերի օգտագործման բնույթի վրա որոշակի ազդեցություն են գործում դրանց բնական հատկությունները: Այդ պատճառով էլ առանձնացվում են ոչ միայն հողատեսքի տեսակներ, այլ նաև տարատեսակներ (օրինակ՝ գոլձավորված, թփապատված, գերխոնավ արոտներ): Բացի այդ՝ կարող են լինել նաև չօգտագործվող հողատեսքեր՝ թափոններով զբաղեցված տարածքներ, աղբանոցներ, ձորակներ, ավազուտներ, քարհանքեր, մայր ապարի զանգվածային ելքեր և այլն:

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը 2008 թ. կազմում է 2974,3* հազ. հա: Հողերի հաշվառման տվյալներից պարզվում է, որ հանրապետության հողային ֆոնդի մեջ գերակշռող են համարվում գյուղատնտեսական նշանակության հողերը՝ 2122,1 հազ. հա (71,4 %), ապա՝ անտառային նշանակության հողերը՝ 370,6 հազ. հա (12,5 %), հատուկ պահպանվող տարածքները՝ 229,3 հազ. հա (7,7 %) և այլն (աղ. 2):

Աղյուսակ 2

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի բաշխվածությունն ըստ նպատակային նշանակության (կատեգորիաների) 01.07.2008 թ. դրությամբ

Հ/հ	Նպատակային նշանակությունը (կատեգորիաներ)	Տարածությունը	
		ընդհանուր, հազ. հա	%-ը ընդհանուրից
1	Գյուղատնտեսական նշանակության	2122,1	71,4
2	Բնակավայրերի	151,0	5,1
3	Արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակության	28,2	0,9
4	Էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների	12,1	0,4
5	Հատուկ պահպանվող տարածքների	229,3	7,7
6	Հատուկ նշանակության	31,7	1,1
7	Անտառային	370,6	12,5
8	Զբոսային	28,6	0,9
9	Պահուստային հողերի	0,7	0,01
Ընդամենը		2974,3	100

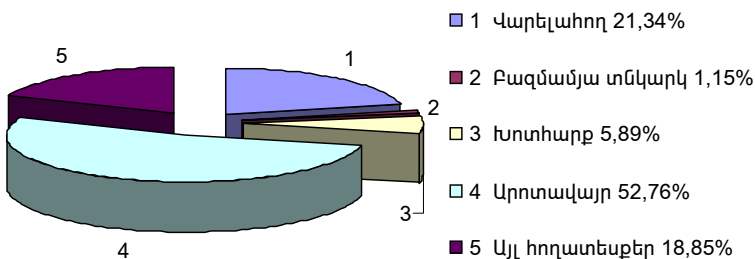
* Հողային ֆոնդը ենթակա է ճշտման:

Հանրապետության գլխավոր հողային հարստության՝ գյուղատնտեսական հողատեսքերի տարածությունը կազմում է 2122,1 հազ. հա (ամբողջ հողային ֆոնդի 71,4 %-ը), որից վարելահողեր՝ 452,1 հազ. հա (21,3 %), բազմամյա տնկարկներ՝ 29,6 հազ. հա (1,4 %): Բնական կերահանդակների տարածությունը կազմում է. խոտհարքներ՝ 6,0 %, արոտներ՝ 52,7 %: Գյուղատնտեսական հողատեսքերի մեջ զգալի տարածություններ են զբաղում այլ հողերը (ճանապարհներ, ձորեր, խախտված հողեր, քարահանքեր, ավազահանքեր, ճահիճներ և այլն)՝ 394,6 հազ. հա, 18,6 % (աղ. 3 և նկ. 5):

Աղյուսակ 3

ՀՀ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կառուցվածքն ըստ հողատեսքերի

Հ/հ	Հողատեսքերը	Տարածությունը	
		ընդհանուր, հազ. հա	%-ը ընդհանուրից
1	Վարելահող	452,1	21,3
2	Բազմամյա տնկարկներ՝ ընդամենը	29,6	1,4
	այդ թվում՝ պտղատու այգիներ	14,0	0,6
	խաղողի այգիներ	15,6	0,8
3	Բնական կերահանդակներ՝ ընդամենը	1245,8	58,7
	այդ թվում՝ խոտհարքներ	127,5	6,0
	արոտներ	1118,3	52,7
4	Այլ հողատեսքեր	394,6	18,6
Ընդամենը գյուղատնտեսական հողատեսքեր		2122,1	100



Նկ. 5. Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կառուցվածքը:

Հողերի որակական վիճակը բնութագրվում է բնական հատկություններով: Հողամասի՝ որպես հողակադաստրային հիմնական միավորի կամ բնական միատարր հողամասի՝ որպես կադաստրի տարրի ընտրությունը հմարավորություն է տալիս հանրապետության ամբողջ տարածքում պետական հողային կադաստրը վարել միասնական համակարգով:

Հայաստանի Հանրապետությունում հողային բարեփոխումների ընթացքում փոխվել են հողերի օգտագործման մախկին ձևերը, ի հայտ են եկել սեփականության և օգտագործման բազմաթիվ ձևեր և նոր հասկացություններ՝ տիրապետում, տնօրինում, օգտագործում, վարձակալում, սերվիտուտ, հիփոթեք և այլն: Հանրապետության հողային ֆոնդի բաշխվածությունն ըստ սեփականության և օգտագործման ձևերի բերված է աղյուսակ 4-ում:

Աղյուսակ 4

ՀՀ հողային ֆոնդի բաշխվածությունն
ըստ սեփականության սուբյեկտների

Հ/հ	Սեփականության սուբյեկտները	Տարածությունը	
		ընդհանուր, հազ. հա	%-ը ընդհանուրից
1	Քաղաքացիների սեփականություն	525,8	17,7
2	Իրավաբանական անձանց սեփականություն	18,3	0,6
3	Համայնքային սեփականություն	1060,4	35,6
4	Պետական սեփականություն	1369,8	46,1
Ընդամենը		2974,3	100

Հանրապետության հողային ֆոնդի մեջ գերակշռող են պետական սեփականության հողերը՝ 1369,8 հազ. հա (46,1 %), ապա համայնքային սեփականության հողերը՝ 1060,4 հազ. հա (35,6 %): Քաղաքացիների սեփականության հողերի ընդհանուր տարածությունը կազմում է հողային ֆոնդի շուրջ 17,7 %-ը:

8.2. ՀՈՂԵՐԻ ՆՊԱՏԱԿԱՅԻՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅԱՆ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր: Համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի 9-րդ հոդվածի՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողեր են համարվում գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի մշակման, բազմամյա տնկարկների հիմնման, խոտհնձի, անասունների արածեցման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական այլ նպատակների համար նախատեսված հողատեսքերը:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերն, ըստ հողատեսքերի, բաժանվում են՝

- վարելահողերի,
- բազմամյա տնկարկների,

- խոտհարքների,
- արոտավայրերի,
- այլ հողատեսքերի:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերը ենթակա են հատուկ պահպանության: Այդ հողերի փոխադրումը ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի թույլատրվում է բացառիկ դեպքերում՝ Հողային օրենսգրքի 7-րդ հոդվածով սահմանված կարգով:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերը տրամադրվում են սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով՝ սեփականության բոլոր սուբյեկտներին:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը տրամադրվում են իրավաբանական անձանց՝ կոլեկտիվ սեփականության, անժամկետ կամ ժամանակավոր օգտագործման, ինչպես նաև վարձակալության հիմունքներով:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը քաղաքացիներին և ֆիզիկական անձանց կարող են տրամադրվել անձնական սեփականության, անժամկետ՝ ժառանգաբար տիրապետելու, ժամանակավոր օգտագործելու կամ վարձակալելու իրավունքով՝

- գյուղացիական (ֆերմերային) տնտեսություն վարելու համար,
- անձնական օժանդակ տնտեսության համար,
- այգեգործության համար,
- անասնապահության համար և այլն:

Կոլեկտիվ, կոոպերատիվ տնտեսությունները, բաժնետիրական ընկերությունները հողեր կարող են ունենալ կոլեկտիվ համատեղ և բաժնեմասային սեփականության, անժամկետ և ժամկետային օգտագործման, ինչպես նաև վարձակալության իրավունքներով:

Կոլեկտիվ բաժնետիրական սեփականությունը ձևավորվում է տրնտեսության առանձին աշխատողների հողային բաժինների գումարով: Զեռնարկության յուրաքանչյուր աշխատող, ինչպես նաև այդ տարածքի վրա ապրող թոշակառուները, սպասարկող ձեռնարկությունների աշխատողները հողային բաժին ստանում են անվճար՝ տվյալ վարչական տարածքի համար միջին նորմի սահմաններում: Յուրաքանչյուր բաժնետեր կարող է դուրս գալ ձեռնարկության կազմից և հիմնել գյուղացիական տնտեսություն:

Կոոպերատիվ տնտեսությունների, բաժնետիրական ընկերությունների և ոչ պետական այլ գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների իրավական կարգավիճակը որոշվում է ՀՀ հողային օրենսգրքով: Այդ տրնտեսությունները պարտավոր են հողն օգտագործել ըստ նպատակային նշանակության, կիրառել հողերի պահպանման համար անհրաժեշտ մեխանիզմներ և կուլտուր-տնտեսական միջոցառումներ, որոնք կնպաստեն

հողի բերրիության բարձրացմանը: Կոոպերատիվ տնտեսությունները, բաժնետիրական ընկերությունները և ոչ պետական այլ գյուղատնտեսական ձեռնարկություններն իրավունք ունեն օգտագործելու ոչ միայն իրենց տրամադրված հողամասը, այլ նաև դրա տարածքում գտնվող համընդհանուր օգտակար հանածոները (կավ, ավազ, խիճ, քար և այլն), անտառային տնկարկները և ջրային աղբյուրները՝ արտադրական, բնակելի և մշակութային նշանակության կառույցների շինարարության և ներտնտեսային այլ կարիքների համար՝ պահպանելով հողատարածքի օգտագործման նպատակային նշանակությունը: Սեփականատերերին իրավունք է վերապահվում հողը գրավ դնել հիփոթեքային բանկում:

Պետական գյուղատնտեսական ձեռնարկությունները՝ պետական տոհմաբուծական, սելեկցիոն տնտեսությունները, սորտափորձարկման կայանները, հողային օրենսդրության համաձայն, ունեն հողերի օգտագործման նույն իրավունքներն ու պարտականություններն, ինչպես մյուս հողօգտագործողները:

Պետական գյուղատնտեսական ձեռնարկությունները կարող են ունենալ անժամկետ և ժամկետային օգտագործման հողեր: Աշխատանքային կոլեկտիվի ընդհանուր ժողովի որոշմամբ պետական ձեռնարկությունը կարող է վերակազմավորվել բաժնետիրական ընկերության՝ հողը բաժանելով փայաբաժինների: Առանձին բաժնետերեր կարող են դուրս գալ ձեռնարկության կազմից՝ վերցնելով իրենց փայաբաժինը: Մասնագիտացված գյուղատնտեսական ձեռնարկություններում այդ իրավունքը բացակայում է:

Գիտահետազոտական, ուսումնական և գյուղատնտեսական այլ ձեռնարկություններին, գյուղատնտեսական արտադրատեխնիկական ուսումնարաններին և հանրակրթական դպրոցներին հողը տրամադրվում է անժամկետ (մշտական) օգտագործման կամ վարձակալական հիմունքներով: Նշված տարբերակների հողօգտագործումը ոչ թե հիմնական, այլ լրացուցիչ գործունեություն է: Սահմանված չափից մեծ հողամաս կարող է տրամադրվել օգտագործման կամ վարձակալական հիմունքներով:

Գյուղացիական տնտեսություն վարելու իրավունքով հողի տրամադրումը հաստատվել է «Գյուղացիական, գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսությունների մասին» ՀՀ օրենքով: Հողաբաժինը՝ սեփականության կամ վարձակալության իրավունքով, տրամադրվում է գյուղացիական տնտեսության գլխավորի անունով, ով կարող է լինել յուրաքանչյուր չափահաս քաղաքացի: Սեփականության տրամադրման հողաբաժնի սահմանային չափաբաժինը (յուրաքանչյուր անդամի համար) հաստատվում է համայնքի կողմից՝ ելնելով տնտեսության մասնագիտացումից, հողերի առկայությունից և տեղական պայմաններից: Գյուղացիական տնտեսություններին սահմանված հողաբաժնի չափերից ավելի հողամասեր տրամադրվում են վարձակալական հիմունքներով և այլ պայման-

ներով: Գյուղացիական տնտեսության տարածքը ձևավորվում է նախկին կոլտնտեսությունների և խորհրտնտեսությունների կամ գյուղատնտեսական այլ ձեռնարկությունների, ինչպես նաև թոշակառուների, սպասարկման ոլորտի աշխատողների հողաքաժիհների հաշվին: Գյուղացիական տնտեսությունների անդամներն իրավունք ունեն իրենց սեփականություն հանդիսացող հողամասն, առանց մասնատելու, վաճառել, ժառանգել, վարձակալությամբ տրամադրել, գրավ դնել և այլն՝ պահպանելով հողերի օգտագործման նպատակային նշանակությունը:

Անձնական օժանդակ (գյուղացիական) տնտեսություն վարելու համար հողամաս կարող է տրամադրվել յուրաքանչյուր չափահաս քաղաքացուն՝ որպես սեփականություն կամ վարձակալությամբ՝ անկախ նրա մշտական բնակության վայրից և զբաղմունքից: Անվճար սեփականության իրավունքով տրամադրվում է սահմանված հողաքաժիհ չափով հողամաս: Հողաքաժիհ չափից ավելի հողամասը ձեռք է բերվում պայմանագրային գներով կամ այն տրվում է վարձակալությամբ: Հողաքաժիհը կարող է տրամադրվել առանձին հողային զանգվածներով (կտորներով): Բնակավայրի կոմպակտ կառուցապատման դեպքում հողամաս է տրվում երկու տեղից՝ տան հարևանությամբ և բնակելի գոտու սահմաններից դուրս:

Անձնական օժանդակ տնտեսություն վարելու համար հողի սեփականության իրավունքի փաստաթուղթ է համարվում տեղական իշխանության հետ կնքված պայմանագիրը, իսկ հողաքաժիհ ավելի հողահատկացման համար լրացուցիչ կնքվում է առք ու վաճառքի կամ վարձակալության պայմանագիր:

Անձնական օժանդակ տնտեսություն վարող սեփականատերն իրավունք ունի հողատարածքը ժառանգել, վաճառել, կարճաժամկետ վարձակալությամբ հանձնել այլ անձի՝ չփոխելով հողի օգտագործման նպատակային նշանակությունը:

Այգեգործության և անասնապահության համար հողամասեր կարող են տրամադրվել առանձին քաղաքացիներին, ինչպես նաև ըստ աշխատանքի և բնակության վայրի ստեղծված միավորումներին (ընկերություններին): Այգեգործական ընկերության հողային զանգվածները կազմված են առանձին քաղաքացիների անհատական հողամասերից և ընկերություններին կոլեկտիվ սեփականության իրավունքով կամ անժամկետ օգտագործման իրավունքով հատկացված ընդհանուր օգտագործման հողերից: Այդ նպատակներով հատկացված հողերի սեփականության իրավունքի փաստաթուղթ է համարվում տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից տրված վկայականը կամ անժամկետ օգտագործման իրավունքի վկայականը: Ընկերության անդամներն օգտվում են հողի սեփականության բոլոր իրավունքներից:

Խոտհարքները քաղաքացիներին կարող են տրամադրվել սեփականության իրավունքով՝ անժամկետ կամ վարձակալական հիմունքներով, գյուղատնտեսական մյուս հողատեսքերի օգտագործման կարգավիճակով:

Արտավայրերը կարող են տրամադրվել քաղաքացիներին, ձեռնարկություններին, կազմակերպություններին՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ընդունված կարճաժամկետ վարձակալության կամ ժամանակավոր օգտագործման իրավունքի համաձայն:

Այդպիսի հողամասերի օգտագործման իրավունքի փաստաթուղթ է վարձակալական կամ ժամանակավոր օգտագործման պայմանագիրը: Հողամասի չափերը սահմանվում են կողմերի պայմանավորվածությամբ և չեն նորմավորվում: Հողամասի օգտագործման պայմանները սահմանվում են պայմանագրում՝ կողմերի համաձայնությամբ:

Ավտոտնակների կառուցման համար հողամասեր տրամադրվում են քաղաքացիներին կամ ավտոտնակների կառուցման կոոպերատիվներին (անժամկետ օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքով): Այդ հողօգտագործողների իրավունքներն ու պարտականությունները հաստատված են ՀՀ հողային օրենսգրքով կամ կոոպերատիվների կանոնադրություններով:

Քաղաքների, ավանների և գյուղական բնակավայրերի հողերն այն տարածքներն են, որոնք նախատեսվում են դրանց կառուցապատման և զարգացման համար: Այս կատեգորիայի հողերի հիմնական նպատակային նշանակությունը նրանում է, որպեսզի բավարարվեն տվյալ բնակավայրում ապրող մարդկանց բնակարանային, արտադրական, սոցիալական, մշակութային և ցանկացած այլ պահանջները:

Բնակավայրի հողեր են համարվում քաղաքի, ավանի և գյուղական բնակավայրի գլխավոր հատակագծի սահմաններում ընդգրկված բոլոր հողերը, իսկ գլխավոր հատակագծերի բացակայության դեպքում՝ բնակավայրի փաստացի կառուցապատված կամ այդ նպատակների համար տրամադրված հողերի ամբողջությունը: Բնակավայրի հողերը բաժանվում են քաղաքայինի և գյուղականի:

Քաղաքային և գյուղական բնակավայրերի հողերի շարքին կարող են դասվել հողային ֆոնդի կազմում առկա բոլոր նպատակային նշանակության հողերն՝ իրենց հողատեսքերով և գործառնական նշանակությամբ, որոնք գտնվում են այդ բնակավայրի համար որոշված սահմաններում և սահմանազատված են տեղանքում: Բնակավայրերի սահմանների նկարագրությունը հաստատվում է օրենքով: Քաղաքային բնակավայրերի հողամասերի սահմանագիծը համայնքի արտաքին սահմանն է:

Գյուղական բնակավայրերի հողամասերի սահմանագիծը տեղանքում առանձնացվում է այլ նպատակային նշանակության հողերի սահմանագծից և չի համընկնում համայնքի արտաքին սահմանի հետ:

Բնակավայրի հողերն օգտագործվում են քաղաքաշինական նպատակներով՝ բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերի, մանրամասն կառուցապատման մախագծերի համաձայն:

Բնակավայրերի արտաքին սահմաններում և դրանցից դուրս գտնվող հողամասերը քաղաքաշինական նպատակներով օգտագործվում են բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերին համապատասխան և դրանցով սահմանված կարգով:

Քաղաքաշինական նշանակության հողերը և դրանց կազմը. Քաղաքաշինական նշանակության հողեր են համարվում հանրապետությունում բնակչության կենսագործունեության համար բարենպաստ տարածական միջավայր ստեղծելու կամ այն փոփոխելու նպատակով շենքերի, շինությունների, գծային ենթակառուցվածքների կառուցապատման, բարեկարգման համար բնակավայրերում և բնակավայրերի սահմաններից դուրս այդ նպատակների համար տրամադրված կամ նախատեսված հողերը:

Գործառնական առումով՝ քաղաքաշինական նշանակության հողերը լինում են՝

- բնակելի,
- հասարակական,
- արտադրական,
- հատուկ նշանակության,
- ընդհանուր օգտագործման:

Քաղաքաշինական նշանակության հողերի դասակարգումն, ըստ գործառնական նշանակության, սահմանվում է հողերի օգտագործման սխեմաներով, բնակավայրի գլխավոր հատակագծերով և մանրամասն հատակագծման մախագծերով:

Բնակելի նշանակության հողեր են համարվում անհատական բնակելի տների, դրանց կից օժանդակ շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերի, ամառանոցների, առանձին կանգնած ավտոտնակների և բնակելի նշանակության առանձին շենքերի ու շինությունների կառուցման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

Բնակելի շինությունների ցանկը սահմանում է կառավարության կողմից լիազորված պետական մարմինը:

Հասարակական գործառնական նշանակության հողեր են համարվում բնակչության սոցիալական սպասարկման, հանգստի, սպորտի և զբոսաշրջության կազմակերպման, վարչական և հասարակական կազմակերպությունների շենքերի, շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը:

Պետական ձեռնարկություններին, կազմակերպություններին հողը կարող է տրամադրվել անժամկետ օգտագործման կամ վարձակալությամբ: Այլ ձևի սեփականություն ունեցող ձեռնարկություններին, կազմա-

կերպություններին հողը կարող է տրամադրվել որպես սեփականություն կամ վարձակալությամբ: Հողի սեփականության իրավունքի հաստատման փաստաթուղթ է համարվում անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականը կամ վարձակալության պայմանագիրը:

Արտադրական գործառնական նշանակության հողեր են համարվում արդյունաբերության, տրանսպորտի, առևտրի, կապի, էներգետիկայի, տեխնոլոգիական սարքավորումների շահագործման համար անհրաժեշտ պայմաններ ապահովող շենքերի, շինությունների, ինչպես նաև ընդերքի օգտագործման գծային ենթակառուցվածքների և արտադրական այլ շինությունների կառուցման և սպասարկման համար տրամադրված կամ նախատեսված հողամասերը: Արտադրական նշանակության հողերը կոչված են ապահովելու արտադրական և վարչական շենքերի, կառույցների, մշակութային ցանցային նշանակության օբյեկտների և շինությունների տեղադրման տարածքային բազան:

Արդյունաբերական հողերի իրավունքի օբյեկտ են համարվում արդյունաբերական ձեռնարկություններին արտադրություն կազմակերպելու համար տրամադրված հողամասերը: Այդ կարգի հողերի իրավունքի սուբյեկտ են համարվում պետական, կոոպերատիվ և մասնավոր ձեռնարկությունները, իսկ արտահանող արդյունաբերությունում՝ նաև առանձին քաղաքացիները:

Պետական արդյունաբերական ձեռնարկություններին հողամասերը տրամադրվում են անժամկետ օգտագործման և վարձակալությամբ, կոոպերատիվներին և մասնավոր ձեռնարկություններին՝ սեփականության (օբյեկտի սեփականաշնորհման ընթացքում), ինչպես նաև ժամանակավոր օգտագործման և վարձակալական իրավունքով:

Ընդհանուր օգտագործման գործառնական նշանակության հողերի թվին են դասվում բնակավայրերի ներսում գտնվող փողոցները, հրապարակները, տրանսպորտային և ճարտարագիտական ենթակառուցվածքները, կանաչ գոտիները, գերեզմանոցները և բնակչության ընդհանուր օգտագործման այլ տարածքները: Ընդհանուր օգտագործման հողերի պահպանման գոտիները և դրանց օգտագործման նպատակով սահմանափակումները գտնվում են կառավարության իրավասության շրջանակներում:

Ընդհանուր օգտագործման հողերը հանրային սեփականություն են և սեփականության իրավունքով չեն տրամադրվում:

Օգտակար հանածոների շահագործման նպատակով հատկացված հողերի հիմնական նշանակությունը նրանում է, որպեսզի այդ տարածքներում ապահովվի օգտակար հանածոների արդյունավետ և խնայողական օգտագործումը՝ առանց շրջակա միջավայրին վնաս պատճառելու: Դրանք միաժամանակ ծառայում են որպես արդյունաբերության տեղաբաշխման տարածքային գործոն: Առաջին դեպքում հողը հանդես է գալիս

որպես աշխատանքի առարկա, իսկ երկրորդ դեպքում՝ աշխատանքի միջոց:

Համընդհանուր օգտակար հանածոները (ավազ, կավ, խիճ, քար) կարող են լինել արդյունաբերական և ոչ արդյունաբերական (ներհամայնքային կարիքների համար): Ոչ համընդհանուր օգտակար հանածոները (ածուխ, նավթ, գազ, տորֆ) կարող են լինել միայն արդյունաբերական և կոչվում են լեռնաարդյունաբերական:

Ընդերքի մշակման նպատակով հողամասերի տրամադրման հիմնական պայմանը հատկացման իրավունքն է, որը հաստատվում է համապատասխան ակտով: Նման ակտեր տալիս են տեղական ինքնակառավարման մարմինները: Ստանալով այդ իրավունքը՝ ձեռնարկությունը պարտավոր է շահագործումից հետո անցկացնել խախտված հողերի ռեկուլտիվացում:

Հատուկ գործառնական նշանակության հողերի թվին են դասվում պաշտպանական, սահմանային, ռազմական նշանակության հողերը և օրենքով պաշտպանվող շինությունների օգտագործման ու սպասարկման համար հատկացված հողամասերը:

Հատուկ գործառնական նշանակության հողամասերի տրամադրման և օգտագործման կարգը և դրանց նկատմամբ սահմանափակումները, պաշտպանական գոտիները, հատուկ կարգավորման դրույթները, քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու կարգը որոշում է ՀՀ կառավարությունը, իսկ նրա կողմից լիազորված պետական մարմինները սահմանում են հատուկ նշանակության շենքերի ու շինությունների ցանկը:

Տրանսպորտի օբյեկտների հողեր են համարվում համապատասխան շինությունների շահագործման, պահպանման, շինարարության և վերականգնման համար տրամադրված հողերը: Հողամասերի չափերը որոշվում են նախագծային փաստաթղթերի հիման վրա: Այդ հողերը բաժանվում են հետևյալ հինգ խմբերի՝ երկաթուղային, ավտոմոբիլային, օդային, խողովակաշարային և ջրային:

Երկաթուղային տրանսպորտի հողեր են երկաթգծերի, հատկացման գոտիների, շենքերի, շինությունների, մուտքային կառույցների և երկաթուղային տրանսպորտը սպասարկող օբյեկտների համար տրամադրված հողերը: Այդ կարգի հողային հարաբերությունների սուբյեկտ են հանդիսանում երկաթուղու տարածքային բաժանմունքները: Հողամասի չափերը հաստատվում են նորմատիվային և նախագծային փաստաթղթերով:

Նախագծային փաստաթղթերի համաձայն՝ երկաթգծի շահագործման նորմատիվներով նախատեսվում են ձյունապաշտպան, հակասողանքային գոտիներ, որոնցում սահմանվում է հողերի օգտագործման հատուկ ռեժիմ:

Ավտոմոբիլային տրանսպորտի հողեր են համարվում ճանապարհաձածկի, հատկացման գոտիների, սպասարկման օբյեկտների (ազդանշանային սարքեր, տեխնիկական շենքեր, կամուրջներ) և ավտոտրանսպորտի սպասարկման օբյեկտների (լիցքավորման և տեխսպասարկման կայաններ, բեռնահրապարակներ, կանգառներ) զբաղեցրած հողամասերը:

Այս կարգի հողային հարաբերությունների սուբյեկտ են համարվում ճանապարհների շինարարությունը, շահագործումն ու սպասարկումն իրականացնող կազմակերպությունները (ճանապարհավերականգնողական շինարարական վարչություններ, տարբեր ձեռնարկություններ և անհատ քաղաքացիներ):

Օդային տրանսպորտի հողեր են համարվում օդային տրանսպորտի օբյեկտների (օդանավակայաններ, ուղղաթիռային կայաններ, օդային տրանսպորտի կառավարման օբյեկտներ, ռադիոհեռակառավարման կետեր), ինչպես նաև սպասարկման շինությունների և կառույցների (տեխնիկական տարածքներ, օդանավերի նորոգման գործարաններ, փորձահրապարակներ, պահեստներ, բազաներ, ծառայողական, բնակելի և մշակութային հաստատություններ) զբաղեցրած հողամասերը: Հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են համարվում օդային տրանսպորտի կազմակերպությունները, որոնց հող է տրամադրվում անժամկետ օգտագործման պայմանով:

Անվտանգ թռիչքների և օբյեկտների նորմալ շահագործման համար հատկացվում են պաշտպանական գոտիներ:

Խողովակաշարային տրանսպորտի հողեր են համարվում վերգետնյա գլխավոր խողովակաշարերի, դրանց սպասարկող շինությունների, ինչպես նաև ստորգետնյա խողովակաշարերի սպասարկման վերգետնյա շինությունների համար տրամադրված հողամասերը: Այս կատեգորիայի հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են խողովակաշարային տրանսպորտի շինարարական և շահագործական կազմակերպությունները, որոնց հողամասեր են տրամադրվում ինչպես անժամկետ, այնպես էլ ժամանակավոր օգտագործման պայմանով՝ համաձայն նորմատիվային և նախագծային փաստաթղթերի: Ըստ խողովակաշարի տրամագծի չափի՝ որոշվում է հատկացման գոտին: Ստորգետնյա գլխավոր խողովակաշարերի համար հատկացման գոտին տրամադրվում է ժամանակավոր օգտագործման և կազմում է 28-45 մ՝ ըստ խողովակաշարի տրամագծի (գյուղատնտեսական հողատեսքերի վրա այն հավասար է 20-35 մ): Այդ հողերը չեն հանվում սահմանակից հողօգտագործողների հողերի կազմից: Հատկացման գոտու հողամասերի օգտագործման համար սահմանվում է հատուկ կարգավիճակ:

Կապի օբյեկտների հողեր են համարվում էլեկտրական ցանցի գծերի և կապի գծերի զբաղեցրած հողերը: Նման ցանցերը բաղկացած են

օդային և ստորգետնյա մալուխներից: Այդ դասին են պատկանում նաև օդային գծերի հենասյուների սպասարկման շինություններով և կառույցներով զբաղեցված հողերը: Հողային հարաբերությունների սուբյեկտներ են համարվում կապի շինարարական և շահագործող ձեռնարկությունները: Հողամասերը տրամադրվում են անժամկետ օգտագործման (շահագործման ողջ ընթացքում), համաձայն նորմատիվային և նախագծային փաստաթղթերի, ինչպես նաև ժամանակավոր օգտագործման՝ շինարարական և վերականգնողական աշխատանքների կատարման ընթացքում:

Էլեկտրական ցանցի և կապի գծերի երկայնքով, կախված հոսանքի լարումից, սահմանվում են հողերի օգտագործման անվտանգության հատուկ գոտիներ, որոնք հարակից հողօգտագործումների կազմից չեն հանվում: Այդ գոտիները ծառայում են օբյեկտների պահպանման և նորմալ սպասարկման համար: Օդային էլեկտրացանցների համար այդ տարածքների չափերը կազմում են 10-30 մ: Բնակավայրերում այդ գոտին կրճատվում է մինչև 2-10 մ: Ստորգետնյա մալուխների պաշտպանիչ գոտին հավասար է 1 մ՝ յուրաքանչյուր կողմից:

Պաշտպանության կարիքների համար հողամասերը տրամադրվում են գործառնաբեր՝ անժամկետ օգտագործման պայմանով: Հողերի հաշվառման ժամանակ նշվում է միայն դրանց ընդհանուր տարածությունը:

Հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր են համարվում պատմամշակութային, բնապահպանական, գիտական, առողջարարական և այլ արժեքավոր նշանակություն ունեցող հողամասերը:

Ըստ գործառնական նշանակության՝ հատուկ պահպանվող տարածքների հողերը, լինում են՝

- բնապահպանական,
- առողջարարական նպատակների համար նախատեսված,
- հանգստի համար նախատեսված,
- պատմական և մշակութային:

Հատուկ պահպանվող տարածքների հողերի և դրանց վրա կառուցված շենքերի, շինությունների ցանկը որոշում է կառավարության կողմից լիազորված պետական մարմինը:

Բնապահպանական հողեր են համարվում բնական, գիտական, գեղագիտական նշանակություն ունեցող և հատուկ պահպանության ու հանգստի համար նախատեսված բնության հուշարձանների, արգելոցների, ազգային և ծառաբանական զբոսայգիների ու պարկերի, բուսաբանական այգիների, արգելավայրերի (բացառությամբ՝ որսորդական) հողերը:

Բնապահպանական նշանակության հողամասերի օգտագործման համար սահմանվում է հատուկ կարգավիճակ և առանձնացվում են պաշտպանության գոտիներ, որոնցում արգելվում է կատարել բնությանը

վնաս հասցնող գործողություններ: Այդ գոտիների սահմաններում ամրացվում են հատուկ նշաններ:

Բնապահպանական նշանակության հողամասերի օգտագործման կարգավորման դրույթները, պաշտպանության գոտիները սահմանվում են օրենքով: Բնապահպանական գոտիներում գտնվող հողամասերը սեփականատերերից և հողօգտագործողներից հետ չեն վերցվում:

Պետական բնական արգելոցներ են համարվում հատուկ պահպանվող համալիրները, որոնք ունեն բնապահպանական, գիտական, կենսաբանական, բուսական և կենդանական աշխարհի առանձին տեսակների պահպանության նշանակություն ունեցող հողեր:

Բնական ազգային պարկերը ձևավորվում են կառավարության որոշումներով: Ազգային պարկերի հողամասերը հանվում են տնտեսական շրջանառությունից և տրամադրվում դրանց ղեկավարությանն՝ անժամկետ օգտագործման նպատակով: Ծառաբանական և բուսաբանական այգիների հողերի հատկացման և օգտագործման կարգը նույնն է:

Արգելոցային օբյեկտների շրջակայքում հաստատվում են հատուկ պաշտպանական գոտիներ:

Վերականգնողական նշանակության հողեր են համարվում կազմակերպված հանգստի և զբոսաշրջության՝ հանգստյան տների, առողջարանների, այգիների, անտառայուրակների, սպորտային ճամբարների, քաղաքամերձ և կանաչ գոտիների համար նախատեսված և օգտագործվող հողամասերը:

Այդ հողամասերի վրա արգելվում է դրանց գործառնական նշանակությանը հակասող ցանկացած գործունեություն:

Առողջարարական գործառնական հողեր են համարվում հիվանդությունների կանխարգելման և բուժման կազմակերպման համար բարենպաստ կլիմայական և այլ բնական պայմաններ ու գործոններ ունեցող տարածքները:

Բնական բուժական գործոնների պահպանության նպատակով սահմանվում են սանիտարական պահպանության գոտիներ: Դրանց սահմաններում գտնվող հողամասերը սեփականատերերից և հողօգտագործողներից հետ չեն վերցվում:

Այդ գոտիների սահմանները տեղանքում առանձնացվում են հատուկ նշաններով:

Առողջարարական նշանակության հողամասերի օգտագործումը կարգավորող դրույթները և պահպանության գոտիները սահմանվում են օրենքով:

Պատմամշակութային գործառնական նշանակության հողեր են համարվում պատմամշակութային արժեքների պահպանության, հուշագրոսայգիների, հուշահամալիրների, հնագիտական և ճարտարապետական հուշարձանների, պատմամշակութային արգելոցների և արգելավայ-

րերի, պատմական, մշակույթի և հնագիտական օբյեկտների, դամբարանադաշտերի և պատմամշակութային այլ արժեքներով զբաղեցված հողամասերը:

Պատմամշակութային նշանակության հողամասերի օգտագործման համար սահմանվում են պաշտպանության գոտիներ, որոնք տեղանքում առանձնացվում են հատուկ նշաններով, իսկ հողամասերի օգտագործումը կարգավորող դրույթներն ու պահպանության գոտիները ամրագրվում են օրենքով:

Պատմամշակութային պահպանության գոտիների սահմաններում գտնվող հողամասերը սեփականատերերից և հողօգտագործողներից հետ չեն վերցվում: Այդ հողամասերի վրա արգելվում է դրանց գործառնական նշանակությանը հակասող գործունեություն:

Անտառային նշանակության հողեր են համարվում անտառապատ, կենդանական և բուսական աշխարհի պահպանման, բնության պահպանության, ինչպես նաև անտառով չծածկված, բայց անտառային տնտեսության կարիքների համար տրամադրված կամ նախատեսված հողերը: Անտառային հողերի կազմում կարող են լինել գյուղատնտեսական հողատեսքեր, թփուտներ, հողերի պահպանության նպատակով հիմնված անտառաշերտեր և այլ հողեր:

Անտառային հողերն ըստ գործառնական նշանակության դասակարգվում են՝

- պաշտպանական նշանակության,
- հատուկ նշանակության,
- այլ նշանակության:

Ըստ հողատեսքերի՝ անտառային հողերը բաժանվում են՝

- անտառների,
- վարելահողերի,
- խոտհարքների,
- արոտների,
- թփուտների,
- այլ հողերի:

Անտառային հողերի դասակարգումն ըստ հողատեսքերի սահմանվում է անտառային հողերի օգտագործման սխեմայով:

Ջրային նշանակության հողեր են համարվում ջրային օբյեկտներով, գետերով, բնական և արհեստական ջրամբարներով, լճերով, ճահիճներով, հիդրոտեխնիկական և ջրատնտեսական կառույցներով զբաղեցված հողերը:

Ջրային նշանակության հողամասերի օգտագործման, տրամադրման կարգը, օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները և պաշտպանական գոտիները սահմանվում են կառավարության կողմից: Դրանց կազմը որոշում է կառավարության լիազորված պետական մարմինը: Այդ

հողերի վրա քաղաքաշինական գործունեությունը թույլատրվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Ջրերով ծածկված հողերը, ափային և առանձնացված գոտիներն օգտագործվում են տարբեր սուբյեկտների կողմից՝ տարբեր նպատակներով (ձկնորսություն, բեռների տեղափոխում, ջրամատակարարում, ոռոգում): Ջրային օբյեկտները տրամադրվում են անժամկետ (մշտական) կամ ժամանակավոր օգտագործման:

ՀՀ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԲԱԺԱՆՈՒՄԸ, ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՀՈԴԱՄԱՍԵՐԻ ԾԱԾԿԱԳՐՈՒՄԸ

9.1. ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԲԱԺԱՆՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Պետական հողային կադաստրի վարման գործընթացը ներառում է առանձին հողամասերի՝ որպես կադաստրային հաշվառման օբյեկտի նկարագրությունն ու անհատականացումը: Այսինքն՝ հողամասին տրվում է այնպիսի բնութագիր, որը թույլ է տալիս տվյալ հողամասը տարբերել մյուսներից: Այդպիսի բնութագիր է հողամասի կադաստրային համարը:

Հողամասի կադաստրային համարը Հայաստանի Հանրապետության տարածքում և ժամանակի մեջ չկրկնվող առանձին հողամասի համարն է, որը, հողերի հաշվառման մարմինների կողմից տրվելուց հետո, պահպանվում է այնքան ժամանակ, քանի դեռ այն մնում է որպես գրանցված իրավունքի միասնական օբյեկտ:

ՀՀ տարածքում առանձին հողամասերի չկրկնվող կադաստրային համարների ձևավորման համակարգն ապահովող հիմնական միջոցը տարածքի կադաստրային բաժանումն է:

Կադաստրային բաժանումը հողամասերի կադաստրային համարների ձևավորման նպատակով տարածքի կադաստրային միավորների վերևից ներքև համաստորադաս բաժանումն ու համարակալումն է:

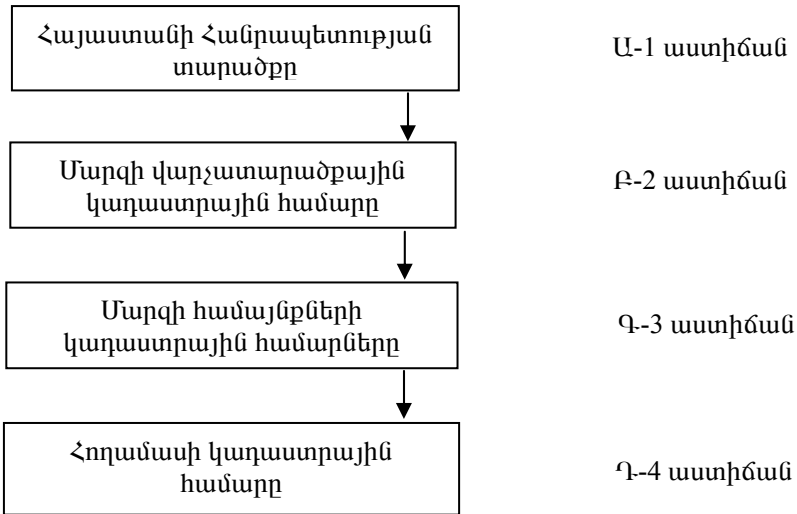
Կադաստրային բաժանման հիմնական խնդիրներն են՝

- տարածքի բաժանումը կադաստրային համաստորադաս միավորների՝ վերևից ներքև,
- կադաստրային միավորների սահմանների ձևավորումը,
- կադաստրային միավորների համարակալումը (նկ. 6):

Կադաստրային գոտիավորման արդյունքն է պետական հողային կադաստրի կազմում այնպիսի փաստաթղթերի ստեղծումը, որոնք ապահովում են հողամասերի կադաստրային հաշվառումը և որոշում դրանց տեղադրությունը:

Կադաստրային միավորի տակ հասկացվում է կադաստրային գոտիավորման համակարգում տարբեր մակարդակների տարածքային միավորների ընդհանրացված անվանակարգումը (կադաստրային մարզ, համայնք, թաղամաս, կադաստրային ելակետային տարածքներ և այլն՝ համարակալումը վերևից ներքև), որոնց սահմանները որոշված, հաստատված և գրանցված են ընդունված կարգով և ունեն հողամասի կադաստրային թվային համարին համապատասխանող դիրքային համար:

Տարածքի բաժանումը կադաստրային միավորների իրականացվում է հիմքային գծերով:



Նկ. 6. Տարածքի կադաստրային բաժանման սխեմա:

Հիմքային գիծը երկու կամ մի քանի հարակից կադաստրային միավորների ընդհանուր սահմանն է: Հիմքային գծերի հատման կետերով ձևավորում են սահմանների հատվածները, որոնցով տարածքները բաժանվում են կադաստրային միավորների:

9.2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԾԱԾԿԱԳՐՈՒՄԸ

Ծածկագրման աշխատանքներն իրականացվում են կադաստրային հանութագրման աշխատանքներից հետո: Աշխատանքների իրականացման արդյունքում ծածկագրվում են անշարժ գույքի բոլոր միավորները՝ հողամասերը, շենքերը, շինությունները, բնակարանները, ոչ բնակելի տարածքները և այլն:

Կադաստրային քարտեզի վրա անցկացվում են համայնքների վարչական սահմանները և բնակավայրի գիծը, ճանապարհները (փողոցները), երկաթուղիների, բնական լանդշաֆտի գծերը: Վերոհիշյալ գծերի հատումներից ձևավորվում են առանձին կադաստրային թաղամասեր:

Ծածկագրման սկզբնական փուլում մշակվում է հանրապետության, մարզերի, քաղաքների, համայնքների ծածկագրման համարների սխեման (աղ. 5-7), այնուհետև ձևավորվում են թաղամասերի, հողամասերի, բնակելի շենքերի, բնակարանների և կադաստրային ստորին այլ միավորների համարները:

Սկզբում կողավորվում են բնակավայրերի գծից ներս գտնվող կա-
ղաստրային թաղամասերը: Կողավորումն սկսվում է բնակավայրի հյու-
սիսարևմտյան ուղղությամբ՝ զիգզագաձև: Թաղամասերի կողավորումը
(համարակալումը) սկսվում է 001-ից:

Աղյուսակ 5

Հայաստանի Հանրապետության մարզերի ծածկագրերի ցանկ

Երևան	01
Արագածոտն	02
Արարատ	03
Արմավիր	04
Գեղարքունիք	05
Լոռի	06
Կոտայք	07
Շիրակ	08
Սյունիք	09
Վայոց ձոր	10
Տավուշ	11

Աղյուսակ 6

Երևան քաղաքի թաղային համայնքների ծածկագրերի ցանկ

Աջափնյակ	001
Ավան	002
Արաբկիր	003
Դավիթբաշեն	004
Էրեբունի	005
Կենտրոն	006
Մալաթիա-Սեբաստիա	007
Նոր Նորք	008
Նորք-Մարաշ	009
Նուբարաշեն	010
Շենգավիթ	011
Քանաքեռ-Զեյթուն	012

Արագածոտնի մարզ

Աշտարակ	001
Ապարան	002
Թալին	003
Ագարակ (Աշտարակի տարածաշրջան)	004
Ագարակ (Թալինի տարածաշրջան)	005
Ալագյազ	006
Ակունք	007
Աղձք (Ձորափ)	008
Ամրե թագա	009

Բնակավայրի ծածկագրումից հետո կադաստրային թաղամասերի առանձնացումն ու ծածկագրումն իրականացվում է բնակավայրից դուրս գտնվող տարաքծներում՝ այն նույն սկզբունքով, որը կիրառվել է բնակավայրերի ծածկագրման ժամանակ: Բնակավայրից դուրս գտնվող տարածքի ծածկագրումը սկսվում է բնակավայրի վերջին ծածկագրին հաջորդող հարյուրակ գումարած մեկ թվից, այսինքն՝ բնակավայրից դուրս գտնվող տարածքների կադաստրային ծածկագրերի միջև թողնվում են պահուստային համարներ՝ անհրաժեշտության դեպքում բնակավայրի տարածքում նոր առաջացած կադաստրային թաղամասերի ծածկագրման համար: Օրինակ՝ եթե բնակավայրում ծածկագրվել է մինչև 085 համարի կադաստրային թաղամասը, ապա բնակավայրից դուրս գտնվող կադաստրային թաղամասերի ծածկագրումն սկսվում է 101-ից: 086-ից մինչև 101 համարները համարվում են պահուստային:

Հողամասերի վրա շենքերն ու շինությունները ծածկագրվում են ըստ իրենց նշանակության. նախ ծածկագրվում են անհատական բնակելի տները, ապա՝ օժանդակ կառույցները: Շենքերն ու շինությունները կոդավորվում են հողամասի հյուսիսարևմտյան մասից՝ 001 թվով, և այդ գործողությունը շարունակվում է ժամացույցի սլաքի ուղղությամբ: Օրինակ՝ Արարատի մարզի Դեղձուտ համայնքի 28 թաղամասի 5-րդ հողամասի կադաստրային ծածկագիրն է 03-037-028-005, իսկ այդ հողամասի վրա գտնվող բնակելի տան ծածկագիրը՝ 03-037-028-005-001:

Իրականացված աշխատանքների շնորհիվ կադաստրային քարտեզի վրա ծածկագրվում են անշարժ գույքի բոլոր միավորները: Օրինակ՝ Երևան քաղաքի Արաբկիր համայնքի 24-րդ թաղամասի 12-րդ հողամասի 2-րդ շենքի 18-րդ բնակարանի կադաստրային ծածկագիրը կունենա հետևյալ տեսքը՝ 01-003-024-012-002-018:

Թաղամասերի կոդավորման ավարտից հետո կոդավորվում են գծային կառույցները՝ փողոցները, ճանապարհները, էլեկտրահաղորդման գծերը, ջրանցքները, երկաթուղին և այլն:

Կադաստրային ենթատարածքի սահմաններում յուրաքանչյուր տիպի գծային կառույց կազմում է առանձին կադաստրային թաղամաս, իսկ այդ կադաստրային թաղամասի ներսում գծային կառույցի առանձին հատվածները՝ առանձին հողամասեր (միավորներ):

Գծային կառույցների կադաստրային թաղամասերի տիպային կոդերն են՝

- փողոցներ՝ 901,
- խճուղային ճանապարհներ՝ 911,
- դաշտային (գրունտային) ճանապարհներ՝ 912,
- երկաթուղի՝ 921,
- տրամվայի գծեր՝ 922,
- մետրոպոլիտենի գծեր՝ 923,
- ջրանցքներ՝ 931,
- դրենաժներ՝ 932,
- ջրմուղի գլխավոր խողովակաշարեր՝ 941,
- կոյուղու գլխավոր խողովակաշարեր՝ 942:

ՀՀ ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՇՐՋԱՆԱՑՈՒՄԸ

10.1. ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՇՐՋԱՆԱՑՄԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ, ՄԿՁԲՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատումն իրականացվում է հանրապետության տարածքի հողակադաստրային շրջանացման հիման վրա: Դրա անհրաժեշտությունը պայմանավորված է հանրապետության տարածքի չափազանց բարդ բնատնտեսական և հողային պայմաններով, որոնք զգալիորեն ազդում են հողերի ծագումնաբանական հատկությունների, դրանց տնտեսական օգտագործման և, վերջին հաշվով, նաև հողերի գնահատման ցուցանիշների վրա:

Հանրապետության հողային ֆոնդի հողակադաստրային շրջանացումն ամբողջ տարածքի բաժանման այնպիսի գիտական համակարգ է, որը բնութագրվում է բնական, հողային և տնտեսական գրեթե միատարր պայմանների հայտնաբերմամբ, նպաստում է հանրապետության մարզերում գյուղատնտեսական արտադրության ճիշտ տեղաբաշխմանն ու մասնագիտացմանը, տնտեսական օբյեկտիվ նախապայմանների ստեղծմանը:

Լեռնային տարածքների շրջանացման համար կարևոր նշանակություն ունեն բնական գործոնների ուղղաձիգ գոտիական բաշխման օրինաչափությունները: Ուղղաձիգ բնական գոտիներն իրենց առանձնահատկություններով նման չեն լայնական գոտիներին: Դրանց միջև կան էական տարբերություններ՝ պայմանավորված լեռնային տեղանքներում կլիմայական ու հողային պայմանների, հողերի լեռնային տեսակների ծագումնաբանական յուրահատկությամբ: Այդ պատճառով լեռնային տարածքներում գյուղատնտեսական արտադրությունը տարվում է բնության բարդ ու ռիսկային պայմաններում: Նշված տարածքների հողակադաստրային շրջանացման ժամանակ հաշվի են առնվում տեղային բնատնտեսական առանձնահատկությունները: Հանրապետության ոչ մեծ տարածքում հանդիպում ենք կլիմայական, հողային, բուսական և այլ պայմանների բազմազանության բարդ զուգակցություն: Թեքությունները, տեղանքի խիստ կտրտվածությունը, բազմաթիվ լեռնաշղթաներն ու այլ գործոններ ստեղծել են եղանակի խիստ հակադրություն՝ մոտ տարածությունների և միանման բարձրությունների գոտիներում: Հողակադաստրային շրջանացման ժամանակ հանգամանորեն ուսումնասիրվում ու հաշվի են առնվում ոչ միայն բնակլիմայական և հողային առանձնահատկությունները, այլև արտադրական պայմանների ողջ համալիրը:

Հայաստանի Հանրապետության տարածքն ունի բազմազան ու բարդ ռելիեֆ: Ծովի մակերևույթից միջին բարձրությունը կազմում է 1800 մ: Հանրապետության տարածքը ծովի մակերևույթի նկատմամբ գտնվում է 400-4095 մ բարձրության վրա: 10°C -ից բարձր ջերմաստիճանի գոմարը տատանվում է 500-ից մինչև 4000, իսկ առանձին վայրերում հասնում է 4500-ի, տեղումների տարեկան միջին գոմարը տատանվում է 200-960 մմ սահմաններում, հիդրոթերմիկ գործակիցը հավասար է 0,15-2,0:

Հանրապետության տարածքի մոտ 10 %-ը գտնվում է ծովի մակերևույթից 500-1000 մ բարձրության գոտում, իսկ մնացած մասը՝ լեռնային գոտու սահմաններում, ընդ որում՝ 47 %-ը՝ 1000-2000 և 43 %-ը՝ 2000 մետրից բարձր գոտում (աղ. 8):

Հանրապետության տարածքում առկա է բնական ուղղաձիգ գոտիների երկու հիմնական համալիր: Հյուսիսային մասում (Քուռ գետի ավազան) հողառաջացումը կատարվում է կլիմայական առավել չափավոր պայմաններում: Ընդհանուր տեղադրություն ունեցող Արաքս գետի ավազանում չորային պայմանների հետևանքով առկա են կիսաանապատային հողեր:

Բարդ ռելիեֆի, բարձրությունների և մակերևույթի ձևի զգալի տատանումները, երկրաբանական կառուցվածքի, ինչպես նաև ջրաբանական պայմանների բազմազանությունը նպաստել են տարածքի խաչտաքոն բուսածածկույթի և հողերի տեսակների ձևավորմանը:

Ըստ ՀՀ գյուղատնտեսության նախարարության հողագիտության և ագրոքիմիայի գիտական կենտրոնի տվյալների՝ առանձնացվում են հողերի ծագումնաբանական 14 տիպ, 46 ենթատիպ, 123 սեռ, բազմաթիվ տեսակներ և տարատեսակներ: Առանձնացված 14 տիպից 8-ն ունեն բաշխվածության գոտիական բնույթ և զբաղեցնում են հանրապետության տարածքի 91%, մնացած մասը կազմում են ոչ գոտիական հողերը:

Լեռնաշղթաների, առանձին գագաթների տեղադրության բազմազանությունն ու դիրքի առանձնահատկությունները ևս ստեղծել են եղանակի խիստ հակադրություն՝ մոտ տարածությունների և միանման բարձրությունների գոտիներում: Կլիմայի բոնիտումը հողակադաստրային շրջանացման կարևոր օղակներից մեկն է:

Կլիման դասվում է գյուղատնտեսության համար բնության առավել կարևոր գործոնների թվին և դրա շրջանացումը, ի թիվս հողերի ջրաերկրաբանական, տնտեսական, ագրոքիմիական, ագրոմելիորատիվ, անտառմելիորատիվ և այլ շրջանացումների, առաջնակարգ տեղ է զբաղեցնում հանրապետության տարածքի հողակադաստրային շրջանացման համակարգում:

Ելնելով հողագնահատման և հողային կադաստրի վարման նպատակներից՝ հանրապետության տարածքի բնագյուղատնտեսական, ագրոկլիմայական, հողագյուղատնտեսական և շրջանացման այլ ձևերի գոյություն ունեցող նյութերի հիման վրա, «Հայպետհողշինմասագիծ» ինստիտուտում (ներկայումս՝ «Հողշինմոնիտորինգ» ՊՈԱԿ) մշակվել է հանրապետության տարածքի հողակադաստրային շրջանացման համակարգ (նկ. 7), ըստ որի առանձնացված միավորները (բարձրից՝ ցածր) հողային կադաստրի վարման բնագիտական հիմքն են և համդես են գալիս որպես հողերի իրավական վիճակի հաստատման և համեմատական գնահատման կարևոր միավոր: Այն ապահովում է հողային կադաստրի նյութերի համադրելիությունը, համեմատականությունը, հնարավորություն է տալիս մշակել հողի տարբերակված զներ և գյուղատնտեսական արտադրության վարման գիտականորեն հիմնավորված միջոցառումներ:

Հողակադաստրային շրջանացման ընթացքում հավաքվում, ուսումնասիրվում և վերլուծվում են յուրաքանչյուր բնատնտեսական գոտու բնակլիմայական, հողային, հողօգտագործման, տնտեսական և գյուղատնտեսական արտադրության վարման պայմաններին վերաբերող նյութերը: Յուրաքանչյուր միավորի համար կազմվում է վերոհիշյալ պայմանները բնութագրող համեմատական տեղեկագիր և տրվում է ամփոփ բնութագիր:

Բնագյուղատնտեսական գոտին շրջանացման հիմնական և ամենաբարձր միավորն է: Այն բնութագրվում է բնական պայմանների յուրահատուկ համալիրով, որը կապված է հողառաջացման, բույսերի հանքային սննդառության, ջերմության և խոնավության հաշվեկշիռների կարևոր գործոնների հետ: Գոտիական տիպի գյուղատնտեսական արտադրությանը բնորոշ է ագրոտեխնիկայի ընդհանուր բնույթը, որը պայմանավորված է ագրոկլիմայական գործոններով, հանքային պարարտանյութերի արդյունավետության մակարդակով և այլն:

Գոտիների առանձնացման հիմնական ցուցանիշ են հողի տիպը և ենթատիպը, համապատասխան բուսականությունը, տարածքների ջերմապահովվածությունը, տարեկան մթնոլորտային խոնավացման աստիճանը:

Բնագյուղատնտեսական մարզը շրջանացման համակարգում գոտու մի մասն է, որը բնութագրվում է միկրոկլիմայի տարեկան փոփոխությունների հետ կապված հողային ծածկույթի առանձնահատկություններով: Մարզերը միմյանցից տարբերվում են կլիմայի չորայնությամբ, խոնավությամբ, ճնառատությամբ, վեգետացիոն շրջանի տևողությամբ, ջերմության և խոնավության ապահովվածության փոփոխականությամբ, հողի ջրաջերմային ռեժիմով և կենսաբանական արդյունավետությամբ: Հանրապետության տարածքը Կովկասի խոշոր լեռնագրության համակարգում կազմում է Փոքր Կովկասի լեռնամարգագետնատափաստանային մարզի մի մասը:

Բնագյուղատնտեսական օկրուգը մարզի մի մասն է: ՀՀ տարածքում առանձնացված է չորս բնագյուղատնտեսական օկրուգ: Դրանք խոշոր տարածքային համալիրներ են, որոնք արտացոլում են գյուղատնտեսական արտադրության տիպերը: Օկրուգները բնութագրվում են տարածքի որոշակի գեոմորֆոլոգիական առանձնահատկություններով, հողառաջացնող մայրական տեսակներով, հողային ծածկույթի կառուցվածքով, տարբեր մեխանիկական կազմ, հզորություն, հողատարման և աղակալման աստիճան ունեցող հողերի օրինաչափ հարաբերակցությամբ:

Բնագյուղատնտեսական օկրուգը կարևոր օղակ է շրջանացման համակարգում: Այն առանձնացվում է գլխավորապես ըստ խոշոր տարածքների հարթավայրային և լեռնային ռելիեֆի, հողառաջացնող մայրական տեսակների, հողային ծածկույթի և ագրոլիմայական միատիպության:

Հանրապետության տարածքում առանձնանում են հետևյալ բնագյուղատնտեսական օկրուգները.

1. Կենտրոնական հրաբխային (կիսաանապատատափաստանային և լեռնատափաստանային):
2. Կենտրոնական փոքրկղկասյան (անտառատափաստանային, լեռնաանտառային և լեռնատափաստանային հյուսիսային):
3. Չանգեզուրի (անտառատափաստանային, լեռնաանտառային և լեռնատափաստանային հարավարևելյան):
4. Բարձր լեռնային (լեռնային մարգագետնատափաստանային և լեռնամարգագետնային):

Առանձնացված օկրուգներից առաջին երեքն իրենց բնույթով համարվում են երկրագործական, իսկ ծովի մակերևույթից 2400 մետրից բարձր գտնվող հանրապետության ամբողջ բարձր լեռնային օկրուգի տարածքները օգտագործվում են որպես ամառային հեռազնաց արտավայրեր:

Ստորև տրվում է բնագյուղատնտեսական օկրուգների համառոտ բնութագիրը:

1. Կենտրոնական հրաբխային կադաստրային օկրուգը զբաղեցնում է ՀՀ հարավարևմտյան և կենտրոնական մասը: Շրջանի սահմաններն անցնում են Արարատյան դաշտի հյուսիսային (բեկման) գծով, արևմուտքից՝ Արագածի հարավարևմտյան լանջերով, արևելքից՝ Չանգեզուրի լեռնաշղթայով, իսկ հյուսիսից՝ հրաբխային բարձրավանդակի ջրբաժան գծով:

Գեոմորֆոլոգիական տեսակետից՝ տվյալ ֆիզիկաաշխարհագրական շրջանն իրենից ներկայացնում է հրաբխային սարահարթեր, գոգահովիտներ և միջին բարձրություն ունեցող ծալքավոր արիդ-դեմուդացիոն լեռների մի մարզ:

Սարահարթերի մի մասն ունի խորդուբորդ բլրաձև քարքարոտ մակերևույթ: Լեռնալանջերի միջին և ցածրադիր մասերում ու միջլեռնային տարածքներում շատ են ժամանակավոր գործող հեղեղատները և սելավահունքները: Օկրուգի արևելյան և հարավարևելյան (Արփայի գոգահովիտ) հատվածների տարածքը զբաղեցված է Ուրցի և Վայոց ձորի միջին բարձրության լեռներով: Ուժեղ հողատարման և դենուդացիոն երևույթների հետևանքով այստեղ հանդիպում են արմատական ապարների ելքերով կամ դրանց բեկորներով ծածկված գառիթափ լանջեր, խոր սելավահունքների, կիրճերի և հարթեցված ռելիեֆի ձևեր:

Հրաբխային բարձրավանդակը բնորոշվում է տարբեր աստիճանի խոնավացումով, 220-850 մմ տարեկան տեղումների քանակով, հաճախակի կրկնվող չոր եղանակով և օդի ջերմաստիճանի օրական և սեզոնային զգալի տատանումներով: Հարթավայրում օդի ջերմաստիճանն ամռան ամիսներին բարձրանում է մինչև $+42^{\circ}$, միևնույն ժամանակ լեռներում այն չի գերազանցում $+10-15^{\circ}$: Չմռան ընթացքում լեռնային շրջաններում ջերմաստիճանը հաճախ իջնում է մինչև $30-35^{\circ}$, նկատվում է կայուն 1-1,5 մ հաստությամբ ձյան ծածկույթ: Խոնավացման գործակիցը տատանվում է 0,15-ից 2,50-ի սահմաններում:

Հանրապետության այս տարածքում խիստ արտահայտված է լեռնային երկրներին բնորոշ, միմյանց հաջորդող բնական գոտիների և լանդշաֆտների ուղղաձիգ գոտիականությունը: Այստեղ հողային ծածկույթը խայտաբղետ է և ներկայացված է հողերի բազմաթիվ գոտիական տիպերով, ենթատիպերով ու սեռերով:

Բնական պայմանների խայտաբղետությունն անդրադարձել է հողերի բերրիության, արտադրական ունակության, դրանց տնտեսական արդյունավետության վրա: Այդ տարբերությունները նկատվում են կադաստրային օկրուգի տարբեր լանդշաֆտային գոտիներում: Ելնելով դրանից՝ այս օկրուգում առանձնացվում են գնահատման մի շարք շրջաններ (տես նկ. 7):

2. Կենտրոնական փոքրկովկասյան կադաստրային օկրուգը զբաղեցնում է հանրապետության տարածքի հյուսիսարևելյան մասը՝ Լոռու և Տավուշի մարզերը: Այն կազմում է երկրի տարածքի 19 %-ը: Դրա սահմաններում կենտրոնացած է հանրապետության անտառային տարածքների 60 %-ը, այդ պատճառով գյուղատնտեսական հողատեսքերն օկրուգում զբաղեցնում են փոքր տարածություն (155 հազ. հա): Այստեղ շատ են միջին բարձրության (մինչև 3000 մ) մոնոկլինալ ծալքավոր կառուցվածք ունեցող Էրզրիոն-դենուդացիոն լեռները, որոնք բավականաչափ քայքայված են, որոշ հատվածներում էլ ունեն խիստ մասնատված տեսք: Լեռները հիմնականում տարածվում են հարավից դեպի հյուսիս, առանձին լեռնաբազուկներով աստիճանաբար իջնում են Զուռ գետի հովիտը և աննկատելիորեն միանում դրան: Տվյալ ֆիզիկաաշխարհագրական շրջ-

ջանի սահմաններում առանձնացնում են ալյուվիալ-պրոլյուվիալ հարթություններ և դրանց կից դարավանդաձև խիստ մասնատված ցածրադիր նախալեռներ, ծալքավոր և կոշտածալքավոր կառուցվածք ունեցող խիստ մասնատված էրոզիոն-դենուդացիոն միջին բարձրության անտառապատ լեռներ, միջին բարձրության հրաբխային լեռներ ու լավային հարթություններ և բարձրադիր զրահաձև մասնատված լեռներ: Այս օկրուգին բնորոշ է չափավոր խոնավ լեռնաանտառային կլիման, որն ընդգրկում է 700-2400 մ բարձրության վրա գտնվող տարածքները: Չմեռը մեղմ է, բավական երկարատև: Ամառը նույնպես մեղմ է, ոչ շոգ: Տարեկան տեղումների քանակը 550-700 մմ է, օդի միջին տարեկան ջերմաստիճանը՝ 9,0-6,0⁰C: Խոնավացման գործակիցը տատանվում է մեծ սահմաններում՝ 0,6-1,5:

Այստեղ ձևավորվել են անտառային դարչնագույն և անտառային գորշ հողեր, ինչպես նաև հետանտառային սևահողեր, որոնք, ըստ ռելիեֆի ձևի, տեղաբաշխվածության և մարդու տնտեսական գործունեության ազդեցության, տարբեր հատվածներում ունեն տարբեր բերրիություն և տնտեսական արդյունավետություն: Ելնելով դրանից՝ այս օկրուգի սահմաններում առանձնացվում է գնահատման երեք շրջան:

3. Չանգեզուրի կադաստրային օկրուգը զբաղեցնում է հանրապետության ընդհանուր տարածքի 22 %-ը: Այստեղ տարածված են ծալքավոր, կոշտածալքավոր կառուցվածք և էրոզիոն-դենուդացիոն ռելիեֆ ունեցող միջին բարձրության լեռները, որոնք հողատարման հետևանքով խիստ մասնատված և քայքայված են: Ռելիեֆը, որ այս գոտին ոչ միայն ՀՀ տարածքի, այլև Անդրկովկասի առավել մասնատված շրջանն է: Տարածքին բնորոշ է չափավոր խոնավ լեռնաանտառային կլիմա, այն ընդգրկում է 1400-2300 մ բարձրության վրա գտնվող տարածքներ: Չմեռը մեղմ է, բավական երկարատև: Տարվա սեզոնային ջերմաստիճանային փոփոխությունները տեղի են ունենում ավելի հավասարաչափ: Տարեկան տեղումների քանակը, միջին տվյալներով, 550-700 մմ է, խոնավացման գործակիցը տատանվում է 0,6-1,5-ի սահմաններում: Օդի հարաբերական խոնավությունը, մյուս շրջանների համեմատությամբ, զգալիորեն բարձր է՝ 70-75 %:

Բնակլիմայական այսպիսի պայմաններում զարգանում են անտառային դարչնագույն և անտառային գորշ հողեր, հետանտառային դարչնագույն և սևահողեր, որոնք ունեն հողատարման տարբեր աստիճան ու ցածր արտադրողականություն: Օկրուգի սահմաններում առանձնացվում է գնահատման երեք շրջան:

4. Բարձր լեռնային կադաստրային օկրուգը զբաղեցնում է հանրապետության բոլոր օկրուգների բարձր լեռնային գոտու 2300-2400 մ բարձր լեռնատարածքները, որոնք գտնվում են լեռնատափաստանային և լեռնամարգագետնային գոտիների սահմաններում, ուր խիստ կլիմայի պայմաններում գյուղատնտեսական մշակաբույսեր չեն տեղաբաշխվում: Այդ

տարածքներն օգտագործվում են որպես ամառային հեռագնաց արտավայրեր: Հողերի գնահատումը կատարվել է այդ տարածքների երկրաբուսաբանական հետազոտությունների հիման վրա:

Հողակադաստրային օկրուգների սահմաններում առանձնացված հողակադաստրային շրջանները բնութագրող ցուցանիշները բերված են աղյուսակ 8-ում:

10.2. ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՇՐՋԱՆՆԵՐԸ

Հողերի գնահատման նպատակով բնագյուղատնտեսական օկրուգի սահմաններում առանձնացվում են հողագնահատման (կադաստրային) շրջաններ: Հողագնահատման շրջանին բնորոշ են հողերի օգտագործման ռեգիոնալ առանձնահատկությունները՝ կապված բնական, տեխնոլոգիական և տնտեսական պայմանների հետ: Դրանով էլ կանխորոշվում են գյուղատնտեսական արտադրության մասնագիտացումն ու արդյունավետությունը: Հողագնահատման շրջաններն առանձնացնելիս, բնական պայմաններից բացի, հիմք են ընդունվել համայնքներում հողօգտագործումը կազմակերպելու բնույթը, մշակաբույսերի տեսակային և սորտային կազմը, բնական ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործման ու շրջակա միջավայրի պահպանության համալիր միջոցառումների անհրաժեշտությունը և այլն:

Հայաստանի Հանրապետության լեռնային հողօգտագործման պայմաններում հաճախ համայնքների ու մարզերի հողօգտագործման սահմաններ են դառնում բնական խոշոր գեոմորֆոլոգիական տարրերը (լեռնագագաթներ, գետեր, լճեր և այլն): Երբեմն մեկ համայնքի հողօգտագործումը ձգվում է տվյալ գեոմորֆոլոգիական շրջանի կամ ջրահավաք ավազանի ներքին հարթավայրային մասից մինչև լեռնագագաթները՝ ջրբաժանները՝ ընդգրկելով 2-3 բնական գոտիներ: Տվյալ պարագայում գնահատման շրջանի սահմաններն անցնում են համայնքի հողօգտագործման սահմանների բնական գոտիներով՝ այն բաժանելով առանձին գնահատման շրջանների: Համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերը գնահատվում են առանձին ցուցանիշներով: Նման շրջանացումը համապատասխանում է հողօգտագործման աշխատանքների մեթոդական պահանջներին: Այստեղ հաշվի է առնվում այն, որ ելակետային ցուցանիշների ստացման համար գնահատման շրջանում պետք է ընդգրկվեն 30-ից ոչ պակաս գյուղատնտեսական ձեռնարկություն կամ համայնք, ինչը կարևոր մեթոդական պահանջ է՝ ելակետային տվյալների վիճակագրական մշակման համար:

Հողագնահատման շրջանացման տնտեսական էությունն այն է, որ յուրաքանչյուր գնահատման շրջան ներառում է գրեթե միատարր բնական և տնտեսական պայմաններ ունեցող հողօգտագործողներ: Դրանց

արդյունավետությունը փոփոխվում է որոշակի օրինաչափությամբ, որն իր քանակական արտահայտությունն է ստանում հողերի տնտեսական գնահատման ընթացքում:

Ելնելով վերը քննարկված առանձնահատկություններից՝ հողագնահատման օկրուգների սահմաններում առանձնացվել են 15 երկրագործական և բնական կերահանդակների երեք հողակադաստրային շրջաններ (տես նկ. 7):

Ստորև տրվում է երկու հողակադաստրային շրջանների բնութագիրը:

Մերձարաքսյան գնահատման շրջանը զբաղեցնում է Արաքս գետի միջին հոսանքի ջրահավաք մասը, գտնվում է ծովի մակերևույթից 800-1000 մ բարձրության սահմաններում՝ ըստ էության հանդիսանալով Արարատյան ավազանի բոլոր մասերից հոսող ջրերի բեռնաթափման գոտի: Ռելիեֆը հարթավայրային է, կազմավորված ժամանակակից լճառողակային-ջրաբեկորային նստվածքներից՝ ավազակավերից, կավերից, ճալաքարերից և ավազներից:

Կլիման չոր է, խիստ ցամաքային, ձմեռը ցուրտ է ու սակավաձյուն: Օդի միջին ջերմաստիճանը հունվարին կազմում է մոտ -6°C , բացարձակ նվազագույնը՝ -30°C : Ամառը տևական է, շոգ, չորային, միջին ջերմաստիճանը հուլիս-օգոստոսին՝ մոտ $+26^{\circ}\text{C}$, առավելագույնը՝ $+42^{\circ}\text{C}$: Մթնոլորտային տեղումների միջին տարեկան քանակը 250 մմ է: Տարվա ընթացքում մթնոլորտի խոնավության գործակիցը մինչև 0,10 է:

Մերձարաքսյան հողակադաստրային շրջանը բացարձակ ոռոգելի երկրագործության գոտի է: Հողածածկույթը ներկայացված է հիմնականում գորշ մարգագետնային ոռոգելի հողերով՝ ոռոգելի խոնավ մարգագետնային գորշ ենթատիպերով: Կախված ստորերկրյա ջրերի մակարդակից, քիմիական բաղադրությունից և հանքայնացման աստիճանից՝ ձևավորվել են աղուտ-ալկալի հողեր, որոնք խոշոր զանգվածներով հանդիպում են Արաքս գետի երկայնքով:

Գնահատման շրջանի վարելահողերի ընդհանուր մակերեսը շուրջ 40 հազ. հեկտար է, որը հանրապետության վարելահողերի 8,1%-ն է:

Մերձարաքսյան հողակադաստրային շրջանը ներկայացված է Արմավիրի և Արարատի մարզերի 152 համայնքով: Գնահատման այս շրջանը, հանրապետության հողակադաստրային մյուս շրջանների համեմատությամբ, աչքի է ընկնում գյուղատնտեսության ինտենսիվ վարման բարձր աստիճանով, որտեղ հողատարածության միավորի հաշվով արտադրանքի ելքը մի քանի անգամ գերազանցում է հանրապետության միջին ցուցանիշը և որտեղ ստացվում է բուսաբուծական ճյուղի համախառն արտադրանքի շուրջ 35 %:

Սևանի հողակադաստրային գնահատման շրջանը ընդգրկում է Սևանա լճի ավազանի ողջ տարածքը, ինչպես նաև հարավից՝ Կոտայքի

մարզի բարձրադիր համայնքները՝ ծովի մակերևույթից 1800-2400 մ բարձրության վրա: Ռելիեֆը աստիճանական ալիքային, թույլ, տեղ-տեղ միջին մասնատված է, սարահարթանման տեղամասերն ալիքաձև են: Լեռնատափաստանային տարածությունների գերակշռող մասը ծածկված է հրաբխային նորագույն նստվածքներով՝ անդեզիտաբազալտներով, բազալտներով, անդեզիտադալիտներով, ինչպես նաև նստվածքային ապարներով և դրանց հողմնահարված նյութերով:

Հողակադաստրային շրջանի կլիման զով է, չափավոր խոնավ: Ձմեռը ցրտաշունչ է: Օդի ջերմաստիճանի բացարձակ նվազագույնը -42°C է: Ամառը կարճատև է ու զով, հուլիսի միջին ջերմաստիճանը $+12-13 - 17-19^{\circ}\text{C}$ է: Տարեկան տեղումների քանակը 500-650-ից մինչև 650-725 մմ է: Խոնավացման գործակիցը տարվա ընթացքում տատանվում է 0,37-0,83 սահմաններում: Հողածածկույթը ներկայացված է լվացված տիպիկ, մասամբ՝ սովորական սևահողերով և գետահովտամարգագետնային հողերով:

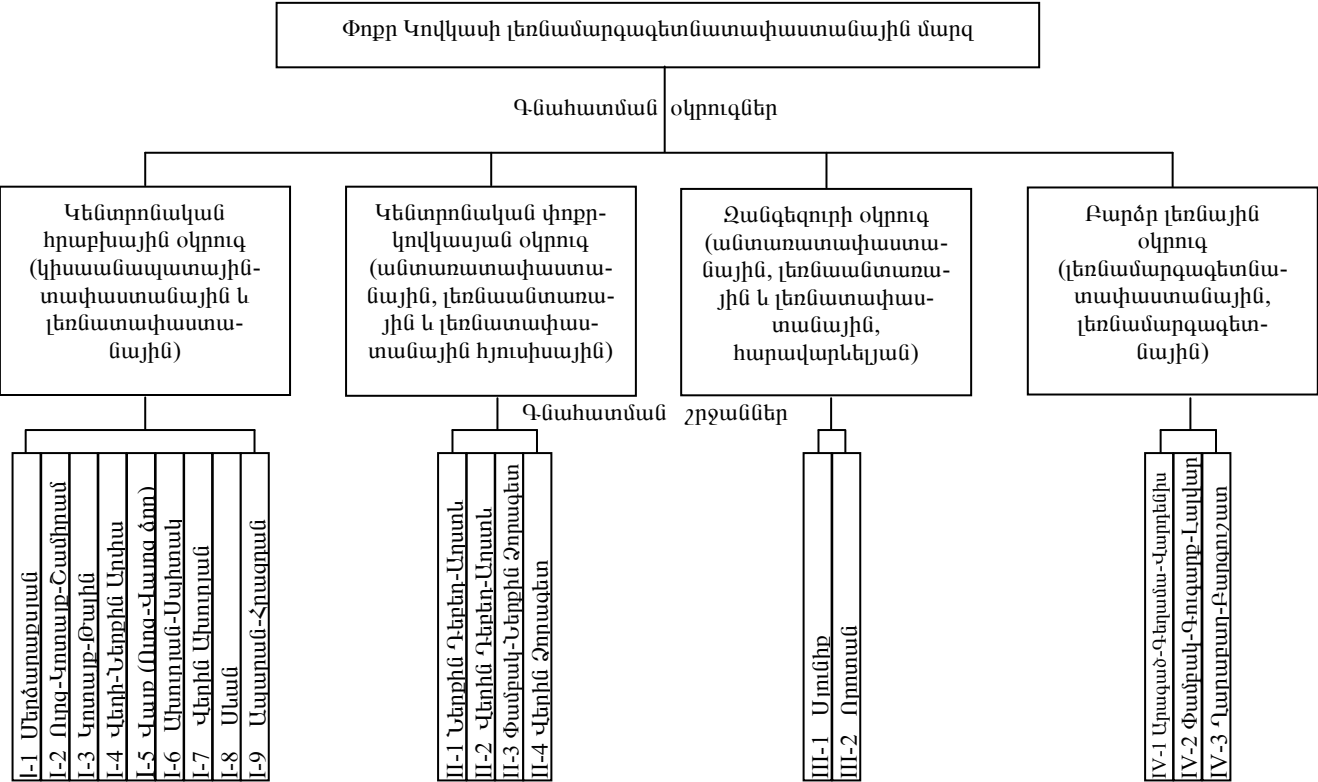
Հողակադաստրային այս շրջանի վարելահողերի ընդհանուր մակերեսը 87,9 հազ. հեկտար է և կազմում է հանրապետության վարելահողերի 19,5 %-ը:

Սևանի հողակադաստրային շրջանի մեջ են մտնում Կոտայքի մարզի 6, Գեղարքունիքի մարզի 87 համայնքներ (բացի նախկին Ճամբարակի շրջանի 6 համայնքներից, որոնք, ըստ սխեմայի, ընդգրկվել են Վերին Դեբեդ-Աղստևի գնահատման շրջանում):

Հողակադաստրային շրջանը մասնագիտացված է կաթնամսային անասնապահության, ոչխարաբուծության, կարտոֆիլի և հացահատիկի արտադրության ուղղությամբ:

Վերոհիշյալ սկզբունքներով ու բովանդակությամբ նկարագրվում են հանրապետության տարածքի մյուս օկրուգներն ու հողակադաստրային շրջանները:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՇՐՋԱՆԱՑՄԱՆ ՄԻԵՄԱ



Նկ. 7:

**Հայաստանի Հանրապետության տարածքի հողակադաստրային
շրջանները բնութագրող հիմնական ցուցանիշները**

Հ/Հ	Գնահատման շրջանների անվանումները	Համայնքների թիվը	Բարձրությունը ծովի մակերևույթից, մ	10°C-ից բարձր ջերմաստիճանների գումարը	Տարեկան տեղումների քանակը, մմ	Խոնավության գործակիցը (տարեկան)	Օրերի քանակը		Գերակշռող հողատիպերը և ենթատիպերը	Առաջատար մշակաբույսերը
							>5°C	>10°C		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Մերձարաքսյան	165	800-950	4200-4050	160-250	0,25-0,22	240-250	200-110	Մարգագետնային գորշ ռոռզելի, մարգագետ- նային գորշ խոնավ ռոռզելի, մարգագետ- նահովտային բաց գունավորված	Հացահատիկ, բան- ջարային մշակաբույ- սեր, կարտոֆիլ, խա- ղող, պտուղ, բազ- մամյա խոտ, բոստա- նային մշակաբույսեր
2	Ուրց-Կոտայք- Շամիրամ	182	950-1400	4050-3050	225-475	0,22-0,35	210-240	160-200	Գորշ տիպիկ, մուգ գորշ, բաց շագանակա- գույն	Հացահատիկ, ծխա- խոտ, բանջարային մշակաբույսեր, կար- տոֆիլ, բազմամյա խոտ
3	Կոտայք-Թալին	82	1500-2000	3050-1050	400-675	0,35-0,65	180-210	160-180	Շագանակագույն, մուգ շագանակագույն, սևա- հող կարբոնատային	Հացահատիկ, ծխա- խոտ, բազմամյա խոտ
4	Վեդի-Ներքին Արփա	30	950-1400	4050-3050	225-475	0,18-0,26	200-220	100-160	Գորշ տիպիկ, բաց շա- գանակագույն, գետա- հովտամարգագետնա- յին	Հացահատիկ, ծխա- խոտ, կարտոֆիլ, բազմամյա խոտ
5	Ուրց-Վայոց ձոր	47	1600-2100	3750-3700	475-725	0,26-0,85	160-200	140-160	Շագանակագույն, մուգ շագանակագույն, սևա- հող կարբոնատային	Հացահատիկ, ծխա- խոտ, բազմամյա խոտ

Աղյուսակ 8-ի շարունակությունը

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6	Ախուրյան-Մալխոսկ	85	1400-2000	3050-2050	400-525	0,27-0,35	150-180	80-130	Մուգ շագանակագույն, սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, սևահող կրագուրկ	Հացահատիկ, ճակրնդեղ, բանջարային մշակաբույսեր, կարտոֆիլ, բազմամյա խոտ
7	Աշոցք	54	1800-2200	2050-1350	525-625	0,35-0,7	80-100	110-130	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, սևահող կրագուրկ	Հացահատիկ, բազմամյա խոտ
8	Սևան	100	1800-2400	1950-1050	375-600	0,3-1,25	120-140	60-130	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, սևահող կրագուրկ, գետահովտամարգագետնային	Հացահատիկ, կարտոֆիլ, բազմամյա խոտ, ծխախոտ
9	Ապարան-Հրազդան	64	1700-2400	2500-1050	560-840	0,35-1,2	120-140	100-160	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, սևահող կրագուրկ, մուգ շագանակագույն, անտառային դարչնագույն	Կարտոֆիլ, հացահատիկ, ծխախոտ, բազմամյա խոտ, բանջարային մշակաբույսեր
10	Ներքին Դեբեդ-Աղստև	58	800-1200	3750-2850	440-560	0,2-0,5	220-240	170-220	Սևահող կարբոնատային, սևահող կրագուրկ, ճմակաբոնատային, անտառային գորշ, անտառային դարչնագույն	Ծխախոտ, հացահատիկ, պտուղ, խաղող, կարտոֆիլ, բազմամյա խոտ
11	Վերին Դեբեդ-Աղստև	42	1000-1600	2850-1950	560-675	0,34-0,62	160-200	110-170	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, անտառային դարչնագույն	Կարտոֆիլ, հացահատիկ, բանջարային մշակաբույսեր, բազմամյա խոտ,
12	Փամբակ-Ներքին Զորագետ	31	1400-2100	2200-1650	640-700	0,52-0,7	140-160	100-120	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, կրագուրկ, մարգագետնասևահողային	Հացահատիկ, ծխախոտ, կարտոֆիլ, բանջարային մշակաբույսեր, բազմամյա խոտ

Աղյուսակ 8-ի շարունակությունը

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	Վերին Չորագետ	36	1250-1900	2200-1600	670-770	0,6-1,1	160-220	130-150	Սևահող շագանակագույն, կարբոնատային, տիպիկ, կրագուրկ, անտառային դարչնագույն	Հացահատիկ, ծխախոտ, կարտոֆիլ, բազմամյա խոտ
14	Սյունիք	57	1400-1700	4500-4000	500-650	0,12-0,19	200-260	100-160	Սևահող կարբոնատային, սևահող տիպիկ, կրագուրկ, անտառաճրմակարբոնատային, տիպիկ	Հացահատիկ, բազմամյա խոտ, կարտոֆիլ, բանջարային մշակաբույսեր,
15	Որոտան	60	1500-2300	4200-1700	500-850	0,17-0,53	100-200	120-160	Գետահովտամարգագետնային, անտառային դարչնագույն, անտառային տափաստանային	Հացահատիկ, ծխախոտ, բազմամյա խոտ

ՄԱՍ ԵՐԿՐՈՐԳ

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԲԱԿԿԱՑՈՒՑԻՉ ՄԱՍԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՄԱՆ ԵՎ ՎԱՐՄԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

ԳԼՈՒԽ 11

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ

11.1. ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՄԱՆ ԽՆԴԻՐՆԵՐՆ ՈՒ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողային կադաստրի օբյեկտների պետական գրանցումը պետական հողային կադաստրի վարման բաղկացուցիչ մասն է: Այն հանդես է գալիս որպես կոնկրետ հողատարածքի օգտագործման իրավունքի ձևակերպման իրավական միջոցառում, որով իրականացվում է համապատասխան գրանցում՝ պետականորեն հաստատված կադաստրային փաստաթղթերում: Միաժամանակ այն հողերի վերաբերյալ քանակական, որակական և արժեքային հավաստի տեղեկությունների հավաքման, խմբավորման, վերլուծության և պահպանման հատուկ միջոցառում է:

Օբյեկտների բնութագրման ժամանակ առաջնակարգ տեղ է հատկացվում իրավական տեղեկատվությանը, որի հավաքումն ու ձևակերպումն իրականացվում է հողային իրավունքի օբյեկտների գրանցման ընթացքում:

Գրանցումը գործողություն (ակտ) է, որի միջոցով հաստատագրվում է որոշակի իրողություն (գործողություն, վիճակ):

Իրավական վիճակի գրանցումը բնութագրվում է անշարժ գույքի իրավունքի պատկանելության, հողօգտագործման սահմանափակումների ծավալի և բնույթի, սերվիտուտների առկայության, հողային ֆոնդի համապատասխան կատեգորիային պատկանելության վերաբերյալ տվյալներով: Հողերի գրանցման յուրահատկությունը նրանում է, որ հողային կադաստրի վարման ամբողջ ընթացքում հողամասերի վերաբերյալ տեղեկատվության ստացմանը տրվում է պետական կարգավիճակ:

Գույքի նկատմամբ իրավունքի իրավաբանական գրանցումը կարգավորվում է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքով: Այստեղից հետևում է, որ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական և իրավաբանական գրանցումը սերտորեն կապված են միմյանց հետ: Օրենքում նշվում է, որ հողի նկատմամբ իրավունքի գրանցման համար անհրաժեշտ փաստաթուղթ է համարվում հողամասի կադաստրային հատակագիծը, որը ձևակերպվում է հողային կադաստրի պահանջներին համապատասխան: Այսինքն՝ հողամասը, որպես այս կամ այն սուբյեկտի իրավունքի օբյեկտ, գրանցվում է այն պահից, երբ տեղանքում հաստատվում են հողամասի սահմանները, կատարվում է դրա դիրքի ձևակերպումը, տրվում է կադաստրային համար, որոշվում է նպատակային նշանակությունը և գրանցվում իրավունքը:

Պետական գրանցման հիմնական խնդիրներն են՝

- պետության կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների ճանաչումը, երաշխավորումը և պաշտպանությունը,
- աջակցությունը անշարժ գույքի շուկայի կայացմանը,
- գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը,
- պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման և դատական մարմիններին, իրավաբանական անձանց, բանկերին, քաղաքացիներին գույքի ու դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրումը,
- գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տվյալների մատչելիության, օբյեկտիվության և անընդհատության ապահովումը:

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի սուբյեկտներն են՝

- Հայաստանի Հանրապետություն՝ ի դեմս Ազգային ժողովի և կառավարության,
- համայնքներն՝ ի դեմս տեղական ինքնակառավարման մարմինների,
- Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիները,
- Հայաստանի Հանրապետության ոչ պետական ձեռնարկություններն ու կազմակերպությունները,
- օտարերկրյա պետությունները, օտարերկրյա քաղաքացիները և քաղաքացիություն չունեցող անձինք, միջազգային կազմակերպությունները (Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ չհակասող կամ ՀՀ և այլ պետությունների և միջազգային կազմակերպությունների միջև կնքված պայմանագրերին ու համաձայնագրերին համապատասխան):

Հայաստանի Հանրապետության տարածքում պետական գրանցման ենթակա են՝

- սեփականության, տնտեսավարման, օպերատիվ ղեկավարման, ցմահ ժառանգության, մշտական օգտագործման, վարձակալության իրավունքները, հիփոթեքը, սերվիտուտը,
- հողի նկատմամբ իրավունքի դադարեցումը, փոխանցումը և հաստատումը, սահմանափակումը կամ փոփոխումը,
- այլ իրավունքներ, որոնց ցուցակը հաստատվում է ՀՀ օրենսդրական ակտերով:

Հողի և անշարժ գույքի այլ օբյեկտների հետ կատարվող գործողությունների ընթացքում պարտադիր պահանջվում է իրավապահ մարմինների վկայագիրը: Նոտարի կողմից հաստատված փաստաթուղթը համարվում է իսկական, այդ առիթով յուրաքանչյուր վեճ լուծվում է միայն դատական կարգով, որտեղ որպես պատասխանող հանդես է գալիս նոտարական գրասենյակը:

Հողի և անշարժ գույքի վերաբերյալ պարտադիր գրանցման փաստաթղթեր են համարվում օրենքով սահմանված փաստաթղթերը:

Հողային կադաստրի համակարգում գրանցման օբյեկտ է համարվում հողամասը: Ոչ հեռու անցյալում օբյեկտների բնութագրման ընթացքում կիրառվում էր «հողօգտագործում» հասկացությունը: Հողօգտագործումը դիտվում էր որպես գրանցման հիմնական միավոր, որպես հողամաս՝ բնության մեջ ամրակայված սահմաններով, օրինական հիմունքներով պատկանում էր որոշակի իրավաբանական անձին կամ քաղաքացուն, պետական իրավասու մարմնի որոշման հիման վրա տրվում էր օգտագործման:

Գրանցումը կատարվում էր շրջանային (քաղաքային) պետական հողակադաստրային գրքերում և կոչվում էր հողօգտագործման պետական գրանցում: Այն կատարում էր շրջանային հողաշինարարական ծառայության պաշտոնատար անձը, որն անձնական պատասխանատվություն էր կրում հողօգտագործման գրանցման տվյալների արժանահավատության համար: «Հողօգտագործում» տերմինն ընդունելի էր ինչպես ֆիզիկական, այնպես էլ իրավաբանական անձի համար: Հողի սեփականության պետական իրավունքի պայմաններում օգտագործման իրավունքը տրվում էր միայն խորհրդային իշխանության օրոք: Հողամասի սեփականության իրավունքի այլընտրանք չկար, և գրանցման ընթացքում կազմվում էր անժամկետ (մշտական) օգտագործման իրավունքի պետական ակտ: Եթե հողամասը տրամադրվում էր որոշակի ժամանակով (ժամկետային, երկրարաժամկետ կամ կարճաժամկետ օգտագործման), ապա կնքվում էր պայմանագիր: Պահուստային հողերի ժամկետային օգտագործումը ձևակերպվում էր վկայագրով:

Հողի նկատմամբ պետական սեփականության մենաշնորհի վերացումը, ինչպես նաև քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց իրավունքների ընդլայնումն անհրաժեշտություն առաջացրեցին պետական հողային կադաստրի համակարգում վերանայել ինչպես գրանցման հիմքերն, այնպես էլ փաստաթղթերի բովանդակությունը: Պահանջվեց ճշտել հողերի գրանցման օբյեկտների բնութագրման համար օգտագործվող հասկացությունները:

Այժմ «հողօգտագործում» հասկացությունն ընդլայնվել է: Այն կապված է հողի նկատմամբ այնպիսի իրավունքների հետ, որոնք են սեփականությունը, ցմահ ժառանգությունը, վարձակալությունը, ինչպես նաև վերջին տարիներին ի հայտ եկած տնտեսավարման իրավունքը, օպերատիվ կառավարումը, սերվիտուտները, հիփոթեքները և այլն:

Հողի նկատմամբ իրավունքի բազմաթիվ ձևերի հետ միասին հողագրանցման հիմնական միավոր է ընդունվում «հողասեփականություն» հասկացությունը, որն ամբողջությամբ արտացոլում է գույքի (հողի) սեփականության, տիրապետման, օգտագործման փաստի էությունը (այսինքն՝ տնտեսավարմամբ և այլ գործողություններով դրա օգտակար հատկությունների օգտագործումը): Հողամասերի նկատմամբ գույքային կամ պայմանագրային իրավունքներն իրականացվում են տիրապետման իրավունքով՝ օգտագործման կամ տնօրինման միջոցով: Ինչպես օգտագործելը, այնպես էլ տնօրինելը կարող են իրական դառնալ՝ փաստացի գույքային տիրապետման պայմաններում: Բացառություններ լինում են, բայց, որպես կանոն, հողային հարաբերություններին չեն վերաբերում:

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն մշակում և իրականացնում է հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի շուկայի բնագավառում ընդհանուր քաղաքականությունը, գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը, ինչպես նաև գույքի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգի ստեղծումը, տեղեկատվության տրամադրումը և համակարգի գործունեության կառավարումն ու վերահսկումը:

Պետական գրանցման համակարգի հիմնական փաստաթղթերն են՝

- գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանը,
- կադաստրային քարտեզը (հատակագիծը),
- անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմված կադաստրային գործը:

Գրանցման մատյանում, անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար, որին տրվել է առանձին կադաստրային ծածկագիր՝ անկախ սեփականության ձևից, լրացվում է գրանցման առանձին թերթիկ:

Գրանցման թերթիկը բաղկացած է հետևյալ բաժիններից՝

- անշարժ գույքի միավորի նկարագրություն, որտեղ նշվում են հողամասի, շենքի, շինության կադաստրային ծածկագրերը, գտնվելու վայրը, օգտագործման նպատակը և այլ տվյալներ,
- անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ իրավունքները, ինչպես նաև այդ իրավունքների սուբյեկտները և վերջիններիս վերաբերող տվյալները,
- անշարժ գույքի միավորի նկատմամբ սահմանափակումները, այդ թվում՝ սերվիտուտները:

Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային քարտեզները (հատակագծերը) տեղանքի փոքրացված և ընդհանրացված արտապատկերներն են՝ համապատասխան մասշտաբով և պայմանական նշաններով, որոնցում պատկերված են անշարժ գույքի միավորները (անկախ սեփականության ձևից), դրանց տեղադրությունը, սահմանները, մակերեսը, տեսքն ու տեսակները, վերգետնյա և ստորգետնյա հաղորդակցությունների ցանցերը և այլ տվյալներ:

Կադաստրային քարտեզներում նշված հողամասերի, շենքերի, շինությունների և այլ ամրակայված գույքի սահմանագծերի և շրջադարձային անկյունների կողորդինատային համակարգը կապակցվում է ՀՀ գործող ընդհանուր կողորդինատային համակարգին: Կադաստրային քարտեզները լինում են տարբեր ձևի ու մասշտաբների:

Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի նկատմամբ իրավունքներն ու սահմանափակումները հաստատող փաստաթղթերն են՝

- անշարժ գույքի սուբյեկտներին որպես սեփականություն կամ օգտագործում հատկացված հողերի (տնամերձ, այգեգործական (ամառանոցային), բնակելի տան շինարարության և դրա սպասարկման, գյուղացիական կամ գյուղացիական կոլեկտիվ տրնտեսություն վարելու, ինչպես նաև քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու համար) և շենքերի, շինությունների մասին վկայականները,
- անշարժ գույքի օտարման (ձեռքբերման), վարձակալության, ենթավարձակալության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի, փոխանակման և սերվիտուտների պայմանագրերը, ինչպես նաև սերվիտուտների վերաբերյալ դատական որոշումները, վճիռները,
- հողը կամ շենքերը, շինություններն օգտագործման հանձնելու մասին որոշումները կամ պայմանագրերը,
- հողամասի սահմանների փոփոխման, միավորման և բաժանման մասին պայմանագրերը,
- անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի դադարեցման մասին որոշումները, վճիռներն ու դատավճիռները,

- հողի կամ շենքերի, շինությունների օգտագործման կամ վարձակալության իրավունքի դադարեցման մասին որոշումներն ու վճիռները,
- անշարժ գույքից կամ դրա մի մասից սեփականատիրոջ հրաժարվելու մասին որոշումները,
- անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքները և վերջիններիս սահմանափակումները, դրանց ծագումը, փոխանցումը կամ դադարեցումը հաստատող փաստաթղթերը:

Անշարժ գույքի պետական գրանցումը իրականացվում է պետական հաշվառման տվյալների, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթերի, անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի սուբյեկտների դիմումների հիման վրա: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող սուբյեկտները Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային մարմիններին են ներկայացնում օրենքով սահմանված գրանցման ենթակա փաստաթղթերը: Տարածքային մարմինները ստուգում են դրանց համապատասխանությունը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը: Անհամապատասխանության դեպքում, ընդունելու օրվանից սահմանված ժամկետում, փաստաթղթերը վերադարձվում են՝ թերությունների մասին պարտադիր նշումներով: Փաստաթղթերի ստուգումից հետո անշարժ գույքի միավորի վերաբերյալ կազմվում է կադաստրային գործ և գրանցման մատյանում կատարվում է գրառում:

Հողի և գույքի հետ կատարվող գործարքներից ծագող իրավունքները՝ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, այլ սահմանափակումները, շարժական գույքի նկատմամբ իրավունքները, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում այլ իրավունքները, ենթակա են պետական գրանցման՝ գործարքների կնքման օրվանից ընդունված ժամկետում՝ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումներում՝ ըստ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի:

Գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների, այդ թվում՝ գրավի, հիփոթեքի պետական գրանցումն իրականացվում է՝ ըստ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումներում մուտքագրված դիմումների հերթականության, ինչը որոշվում է հաշվառման մատյանում նշված ամիս-ամսաթվով և ժամով:

Գույքի նկատմամբ իրավունքներ ունեցող սուբյեկտները, պետական գրանցման նպատակով, անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տեղական ստորաբաժանումներին դիմումի հետ միասին ներկայացնում են օրենքով նախատեսված փաստաթղթերը:

Գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման վերաբերյալ տեղեկությունները փոխանցվում են անշարժ գույքի պետական կոմիտեի տեղեկատվական կենտրոն: Պետական գրանցումը կատարվում է՝ սկսած փաստաթղթերն անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տեղական ստորաբաժանումներ ներկայացնելու օրվանից՝ սահմանված ժամկետում:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից անմիջապես հետո տրվում է անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայական (նկ. 8): Վկայականում նշվում են անշարժ գույքի սեփականատիրոջ, օգտագործողի անունը (անվանումը), անշարժ գույքի միավորի ծածկագիրը, պետական գրանցման համարը, գույքի նկատմամբ իրավունքները, սերվիտուտները, նպատակային նշանակությունը, չափերը, հատակագիծը, լրացուցիչ այլ տվյալներ:

Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է գրավի, հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գտնվելու վայրում՝ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից: Այն կատարվում է գրանցման մատյանում՝ գրավի, հիփոթեքի առարկա հանդիսացող գույքի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում: Գրավով, հիփոթեքով պարտավորության ծավալի, ժամկետի, ինչպես նաև գրավ, հիփոթեք դրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում, գրավառուի համաձայնությամբ, գրանցման մատյանում կատարվում է գրավի, հիփոթեքի գրանցման փոփոխություն: Գրավի, հիփոթեքի իրավունքի պետական գրանցումից հետո գրավառուին տրվում է գրավի, հիփոթեքի իրավունքի գրանցման վկայական: Վկայականում նշվում են գրավի, հիփոթեքի պայմանագրի գրանցման ամիս-ամսաթիվը, ժամը և գրանցման համարը: Այն վավերացվում է ստորաբաժանման պատասխանատու անձի ստորագրությամբ և կնիքով:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ



Վ Կ Ա Յ Ա Կ Ա Ն

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
(ՕԳՏԱԳՈՐԾՍԱՆ) ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ
ԳՐԱՆՑՍԱՆ

Նկ. 8:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ ՃԱՆԱՉՎՈՒՄ
ԵՎ ՊԱՇՏՊԱՆՎՈՒՄԷ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԸ:

ՅՈՒՐԱՔԱՆՉՅՈՒՐ ՈՔ ՈՒՆԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԺԱ-
ՌԱՆԳՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔ:

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԸ ԻՐ ՀԱՅԵՅՈՂՈՒԹՅԱՄԲ ՏԻՐԱՊԵ-
ՏՈՒՄ, ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄ ԵՎ ՏՆՕՐԻՆՈՒՄ Է ԻՐԵՆ ՊԱՏԿԱՆՈՂ
ԳՈՒՅՔԸ: ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԻՐԱԿԱՆԱՅՈՒՄԸ
ՉՊԵՏՔ Է ՎՆԱՍ ՊԱՏՃԱՌԻ ՇՐՋԱԿԱ ՄԻՋԱՎԱՅՐԻՆ, ԽԱԽՏԻ
ԱՅԼ ԱՆՁԱՆՑ, ՀԱՆՐՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՕՐԻՆԱԿԱՆ ՇԱՀԵՐԸ:

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԻՑ ԿԱՐՈՂ Է ՋՐԿԵԼ ՄԻԱՅՆ ԴԱ-
ՏԱՐԱՆԸ՝ ՕՐԵՆՔՈՎ ՆԱԽԱՏԵՍՎԱԾ ԴԵՊՔԵՐՈՒՄ:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՍԱՀՄԱՆԱԴՐՈՒԹՅՈՒՆ

Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պետական գրանցումը կատարվում է վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի գտնվելու վայրում՝ կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում: Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի պարտավորությունների, ժամկետի, ինչպես նաև վարձակալության տրված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ փոփոխման դեպքում կատարվում է անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի վերագրանցում, եթե դա նախատեսված է պայմանագրում: Անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցումն ուժի մեջ է մինչև պայմանագրով նախատեսված ժամկետի ավարտը: Գրանցումը կատարվում է գրանցման մատյանի վարձակալության առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում: Գրանցումից հետո տրվում է անշարժ գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման վկայական:

Անշարժ գույքի սեփականատերը կարող է սերվիտուտի իրավունք տրամադրել գրավոր կնքված պայմանագրի համաձայն կամ դատարանի որոշումով, վճռով: Գրանցման մատյանի համապատասխան թերթիկում լրացվում է սերվիտուտի բնույթը, գործողության ժամկետը, վճարի չափը, սերվիտուտի պայմանները կամ սահմանափակումները, սերվիտուտի իրավունք տվող և սերվիտուտից օգտվող անձանց տվյալները և այլն: Սերվիտուտի տրամադրման վերաբերյալ փոփոխությունները կատարվում են շահագրգիռ անձանց գրավոր դիմումների կամ դատարանի որոշման, վճռի առկայության դեպքում:

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումները, քննիչի, դատախազի, դատարանի որոշումների, իրավաբանական անձանց լուծարման, վերակազմավորման գործընթացն իրականացնող մարմինների գործությունների (որոշումների) հիման վրա, օրենսդրությամբ սահմանված կարգով, իրականացնում են սահմանափակումների պետական գրանցում՝ գրանցման մատյանի սահմանափակման առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկի համապատասխան բաժնում:

Այդ մասին գրանցում կատարելուց հետո տարածքային ստորաբաժանումն արգելանք է դնում դրանց վրա և գրավոր տեղեկացնում շահագրգիռ կողմերին:

Սահմանափակումներով օգտագործվող անշարժ գույքի օբյեկտների իրավահարաբերությունների գրանցումը համեմատաբար մոր երևույթ է: Ուստի գրանցման գործողությունները պահանջում են համապատասխան հետազոտություններ և գործողությունների հետագա կատարելագործում:

Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք կարող են փոփոխել սեփականության իրավունքով իրենց պատ-

կանոդ անշարժ գույքի սահմանները, միավորել դրանք, ինչպես նաև բաժանել մի քանի մասերի: Փոփոխությունները կատարվում են պայմանագրի, դատարանի որոշման, վճռի առկայության դեպքում, որոնց հիման վրա կատարվում են փոփոխություններ գրանցման մատյանի՝ տվյալ անշարժ գույքի միավորի գրանցման թերթիկում (գրանցման նախկին թերթիկը փակելու և նորը բացելու միջոցով) և կադաստրային քարտեզներում դրա առկայության դեպքում: Անշարժ գույքի նախկին ծածկագիրը համարվում է չեղյալ և տրվում է նոր ծածկագիր: Անշարժ գույքի սահմանների փոփոխման, միավորման կամ բաժանման վերաբերյալ պայմանագրերի պետական գրանցումը կարող է մերժվել, եթե այդ փոփոխությունները հակասում են օրենքին, քաղաքաշինական, հողաշինարարական կամ սանիտարական նորմերին:

Հողամասերի օգտագործման, դրանց տարածության, տեղադրվածության, տնտեսական և որակական բնութագրի տվյալները պետական հողային կադաստրի փաստաթղթերում անցկացվում են հողամասերի սահմանագատման տվյալների՝ տեղագրագեոդեզիական, քարտեզագրական, մոնիթորինգային, հողաշինարարական, հողագիտական և այլ հետազոտությունների և հանույթների հիման վրա:

Յուրաքանչյուր կատեգորիայի հողամասերի համար ընդունվում է տեղեկությունների որոշակի ցուցակ: Հողամասերի տնտեսական բնութագրմանը վերաբերող տեղեկությունները գրանցվում են պետական հողային կադաստրում՝ պետական կադաստրային, այլ տիպի գնահատման, պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից ընդունված նորմատիվաիրավական ակտերի հիման վրա:

Տարածքային գոտիների վերաբերյալ տեղեկությունները պետական հողային կադաստր են մուտքագրվում համապատասխան գոտիավորում իրականացնող մարմինների տվյալների հիման վրա:

Տեղեկություններն անցկացվում են թղթի և էլեկտրոնային սկավառակների վրա: Տարածայնությունների դեպքում առաջնությունը տրվում է թղթի վրա գրանցված տեղեկություններին:

Պետական գրանցումը հաջորդում է հողամասերի և անշարժ գույքի իրավական ձևակերպմանը (հողամասերի սահմանագատում), այսինքն՝ բնության մեջ դրանց սահմանները հաստատելուց, հողօգտագործման թերությունները վերացնելուց և ճիշտ սահմանները որոշելուց հետո: Տեղանքում հողամասերի սահմանները որոշում են համապատասխան մասնագետներն ու մարմինները, որոնց իրավասության ներքո գտնվում է տրվյալ հողամասը:

Տեղանքում հողամասերի սահմանների ամրագրումը, հողային հարաբերությունների սուբյեկտների իրավունքի իրավաբանական ձևակերպումը, գրանցման փաստաթղթերում համապատասխան գրառում կատարելը հնարավորություն են տալիս ամրագրել գույքային իրավական

կարգավիճակը, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց իրավունքները, խուսափել հողի և գույքի ինքնակամ բռնագրավումից, դրանց ոչ նպատակային օգտագործումից, ժամանակավոր օգտագործումից, վերացնել գույքային վեճերի և իրավախախտումների ծագման հիմքերը: Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալների ուղղումը կատարվում է գույքի սեփականատիրոջ կամ օգտագործողի դիմումի հիման վրա կամ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնատար անձի նախաձեռնությամբ՝ անհրաժեշտ փաստաթղթերի առկայության դեպքում: Եթե թույլ տրված սխալները չեն փոփոխում գույքի պատկանելությունը, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթը, որակական և քանակական բնութագրերը, անշարժ գույքի գրանցման պաշտոնատար անձը կարող է ուղղել դրանք՝ այդ մասին տեղյակ պահելով շահագրգիռ կողմերին: Հակառակ դեպքում ուղղումներ կարող են մտցվել միայն շահագրգիռ կողմերի գրավոր համաձայնության առկայության դեպքում:

Պետական գրանցումը մերժվում է, եթե գրանցման համար ներկայացված փաստաթղթերը չեն համապատասխանում ՀՀ օրենսդրության պահանջներին՝

- կազմված են օրենքով սահմանված կարգին ոչ համապատասխան,
- բացակայում է պետական գրանցման վճարի արտոնագիրը,
- ներկայացվել են մատիտով գրված, ջնջումներով, ուղղումներով, ինչպես նաև անփութորեն ձևակերպված փաստաթղթեր:

Գրանցումը մերժելու դեպքում դիմողին հնգօրյա ժամկետում գրավոր տեղյակ են պահում պատճառների մասին: Պետական գրանցման համակարգը բաց է:

11.2. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ԸՆԹԱՅՔՈՒՄ ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԱՐԽԻՆՆԵՐԻ, ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ՓՈԽՀԱՐԱՔԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ, ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՐԱՍՊՐԻՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

Պետական հողային կադաստրի վարման պատվիրատուները, տեղեկատվության աղբյուրներն ու դրա սպառողներն են՝

- իրավաբանական և ֆիզիկական անձինք,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինները,
- տարածքային կառավարման և պետական կառավարման մարմինները,
- հողամասերի սահմանագծմամբ և ձևավորմամբ զբաղվող մարմինները:

Ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք դիմում և անհրաժեշտ տեղեկություններ են ներկայացնում անշարժ գույքի պետական հաշվառման համար: Դիմումի մեջ նշվում են պատվիրատուի մտադրությունները, իր անձնական տվյալները, ինչպես նաև հաշվառման ենթակա օբյեկտի իրավունքը հաստատող փաստաթղթերը: Ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք իրավունք ունեն պետական հողային կադաստրի մարմիններից ստանալ անհրաժեշտ տեղեկություններ:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են լինել կադաստրային հաշվառման պատվիրատու, եթե՝

- հողամասերը տեղական ինքնակառավարման մարմինների սեփականությունն են,
- հողերի գույքագրումը կատարվել է իրենց պատվերով,
- տարածքային գոտիների կադաստրային հաշվառման դեպքում:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները համարվում են պետական հողային կադաստրի տեղեկատվության սպառողներ: Դիմողին տրվում են օբյեկտի կադաստրային հաշվառման տեղեկություններ, որոնք անհրաժեշտ են իրավունքի պետական գրանցման համար: Տեղեկություններից են՝ օբյեկտի կադաստրային հատակագիծը, օբյեկտի բնութագրման վերաբերյալ տվյալները (քաղվածք հողային կադաստրից) և հաստատված ձևով այլ տվյալներ:

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն՝ իր ստորաբաժանումներով, հողերի հաշվառման գործընթացն իրականացնելուց հետո, հողերի հաշվառման գրքում կատարում է հետևյալ գործողությունները՝

- պատրաստում է բոլոր հողամասերի հաշվառման կադաստրային հատակագծերը (քարտեզները),
- իրականացնում է իրավունքի վկայականի նախնական լրացումը,
- դիմողին է փոխանցում բոլոր փաստաթղթերը՝ հողամասի իրավունքի պետական գրանցում կատարելու նպատակով իրավասու մարմիններին ներկայացնելու համար:

Իրավասու մարմինները կատարում են գրանցում, լրացնում են հողամասի իրավունքի վկայականը և այն հանձնում կադաստրային հաշվառման մարմիններին:

Հարկային ծառայությունների հետ պետական հողային կադաստրի փոխգործողությունն իրականացվում է ՀՀ կառավարության «Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման կարգի և անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների (մոնիտորինգի) իրականացման մասին» 1997 թ. հոկտեմբերի 22-ի № 465 որոշման և «Հողի հարկի մասին» օրենքի հիման վրա (նկ. 9):

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն պետական հողային կադաստրի վարման ընթացքում հաստատում և հարկային մարմիններին է ուղարկում (ըստ հողամասերի տեղադրվածության տարածքային բաժինների) տեղեկություններ՝ հողամասերի, սեփականատերերի փոփոխությունների, ինչպես նաև հողի բնութագրի փոփոխությունների մասին, որոնք ազդում են հողի հարկի մեծության վրա:

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի և հարկային մարմինների միջև տեղեկատվության փոխանակումը կատարվում է հաստատագրված ժամանակացույցով և անվճար: Տեղեկությունները փոխանցվում են թղթի կամ էլեկտրոնային մագնիսական սկավառակների վրա:

Տեղեկատվության տրամադրման կարգը: Գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկություններից կարող են օգտվել բոլոր ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք: Անշարժ գույքի միավորի կադաստրային գործի տրամադրումը, բացի օրենքով նախատեսված դեպքերից, չի թույլատրվում: Օրենքով նախատեսված դեպքերում, կադաստրային գործը տրամադրելիս, այն պատճենահանվում է և պահվում անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանման կողմից՝ մինչև կադաստրային գործի վերադարձնելը:

Տեղեկություններ տրամադրելիս տրվում են կադաստրային գործից քաղվածքները կամ փաստաթղթերի պատճենները: Տրամադրման ժամանակ նշվում է անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ անունը, անվանումը, անշարժ գույքի գտնվելու վայրը, սեփականության, օգտագործման, գրավի, հիփոթեքի, գրանցված իրավունքների սահմանափակումները (այդ թվում՝ սերվիտուտների առկայությունը), անշարժ գույքի չափագրման, կադաստրային հանույթների, հատակագծերի, գնահատման և անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքների տվյալներ: Տրամադրված տեղեկությունները հաստատվում են գրանցման տարածքային ստորաբաժանման կնիքով: Տեղեկատվության տրամադրումը վճարովի է:

Պետությունը գույքի նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվություն ստանալու հնարավորության երաշխավորն է: Գույքի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքներն ու սահմանափակումները հաստատող փաստաթղթերը պահվում են անժամկետ փաստաթղթային ձևով և համակարգային սկավառակների վրա: Փաստաթղթերը փչացնելու, ոչնչացնելու, հափշտակելու, կորցնելու, թաքցնելու, անփութ պահպանելու, ինչպես նաև դրանցում պարունակվող պետական, ծառայողական և առևտրային գաղտնիք կամ հրապարակման ոչ ենթակա տեղեկություններ հրապարակելու դեպքում, անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի պաշտոնատար անձինք կրում են պատասխանատվություն՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՈՒՄԸ**12.1. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆ
ՈՒ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ**

Հողերի հաշվառումը հողային կադաստրի բաղկացուցիչ մասն է: Այն հողային պաշարների քանակական, որակական և տնտեսական վիճակի վերաբերյալ տեղեկությունների ստացման, խմբավորման և թարմացման պետական միջոցառում է, որն անհրաժեշտ է կառավարման խնդիրներ լուծելու համար:

Հաշվառման ենթակա է հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդը: Հաշվառվում են հողային հարաբերությունների օբյեկտների (սեփականության, հողօգտագործման) սահմաններում գտնվող բոլոր միավորները: Հաշվառումն իր մեջ ներառում է սեփականության, օգտագործման, տիրապետման տրամադրված բոլոր հողերը, ինչպես նաև վարչատարածքային միավորները և պահուստային հողերը:

Հողերի հաշվառման հիմնական խնդիրն է հողային ֆոնդը բնութագրել ըստ նպատակային նշանակության՝ հողերի կատեգորիաների, հողօգտագործման, սեփականության, հողատեսքերի, հողերի տեսակների ու տարատեսակների: Այդ կապակցությամբ ուսումնասիրվում և հաշվառվում է հողերի վիճակը ոչ միայն իրավական, այլ նաև բնական ու տնտեսական տեսանկյունից: Հաշվառել՝ նշանակում է հողերի օգտագործման իրավունքն անխզելիորեն կապել դրանց տնտեսական օգտագործման նպատակահարմարության հետ: Հողերը հաշվառվում են՝

- որպես անշարժ գույք, շուկայական հարաբերությունների օբյեկտ,
- որպես տարածական հիմք՝ բնակելի կառույցների, արդյունաբերության, գյուղատնտեսության, ջրային և անտառային տնտեսության օբյեկտների, տրանսպորտի և կապի ձեռնարկությունների, մշակույթի, առողջապահության, սպորտի, հանգստի և այլ օբյեկտների տեղադրման նպատակով,
- տարբեր նպատակային օգտագործման համար տրամադրվող տարածքների, հողային զանգվածների, հողամասերի և առանձին հողատեսքերի չափերը պարզելու համար,
- որպես գյուղատնտեսական և անտառային տնտեսության գրվիսավոր արտադրամիջոց, ինչը պահանջում է ունենալ հողերի օգտագործման քանակական և որակական հատկությունների վերաբերյալ հատուկ տեղեկատվություն:

Հողերի հաշվառման նպատակն է հավաքել, մշակել, վերլուծել և պահպանել հողերի քանակական, որակական և տնտեսական օգտագործման վերաբերյալ բոլոր այն տեղեկությունները, որոնք անհրաժեշտ են հողերի արդյունավետ օգտագործման և պահպանության համար: Քանի որ հողերն օգտագործվում են տարբեր նպատակային նշանակությամբ, դրանց հաշվառմանը ներկայացվում են ոչ միանման պահանջներ, որոնք էլ ծառայում են հողի հաշվառման համակարգի ձևավորմանը: Ելնելով դրանից՝ հաշվառումը մի դեպքում հանդես է գալիս որպես պետական միջոցառում, իսկ մյուս դեպքում՝ գերատեսչական:

Որպես պետական միջոցառում՝ հողերի հաշվառումը կոչված է լուծել հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման և պահպանության համապետական հիմնախնդիրները: Տվյալ դեպքում պետությունն է որոշում հողերի հաշվառման խնդիրները, բովանդակությունն ու անցկացման կարգը՝

- հողահաշվառման տեղեկատվության բովանդակությունը, ստացման մեթոդները,
- հաշվառման և հաշվետվության փաստաթղթերի ձևերն ու բովանդակությունը,
- հաշվետվության ներկայացման ժամկետները,
- հողերի հաշվառման վերահսկողության կարգը:

Յուրաքանչյուր կազմակերպության, ձեռնարկության, քաղաքացու հոգօգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվություն ստանալու համար կատարվում է հողերի ներտնտեսային հաշվառում (ըստ հողատեսքի տեսակի և տարատեսակի), որը հիմնվում է հաշվառման պետական և գերատեսչական պահանջների վրա: Հաշվառման հիմքում դրվում են հողերի փաստացի վիճակը և օգտագործման ձևերի հատկագծաբար տեղագրական նյութերը: Հաշվառման է ենթակա ամբողջ հողային ֆոնդն՝ ըստ վարչատարածքային միավորների, հողերի կատեգորիաների, հոգօգտագործողների և հողատեսքերի: Հողերի հաշվառումը կատարվում է միասնական մեթոդիկայով, որն ապահովում է տվյալների համադրելիությունն ու համեմատելիությունը:

Հողերի հաշվառումը ճիշտ կատարելու պայմաններն են՝

- հաշվառման ժամանակին և անընդհատ անցկացումը,
- հողերի քանակական և որակական փոփոխությունների կանոնակարգված հաշվառումը,
- հաշվառման համապատասխան տեղեկությունների ստացման և գրանցման համաձայնեցումը,
- հողերի հաշվառման տվյալների պարզ և մատչելի լինելը,
- հողահաշվառման և հողակադաստրային փաստաթղթերի համադրելիությունը:

Հողերի հաշվառման ընթացքում ստույգ տեղեկությունների ստացման և վերլուծության համար անհրաժեշտ է օգտագործել այն մեթոդներն ու տեխնիկական միջոցները, որոնք ապահովում են նվազագույն ծախսեր և տեղեկատվության բարձր որակ:

Այսպիսով՝ հողերի հաշվառումը պետական միջոցառում է, որն ուղղված է դրանց քանակական, որակական, բնական հատկությունների, տեղադրվածության, տնտեսական վիճակի և օգտագործման ձևերի մասին բազմապիսի տեղեկությունների հավաքմանը, խմբավորմանն ու վերլուծությանը:

12.2. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՁԵՎԵՐԸ

Ըստ առաջադրված խնդիրների, բովանդակության և աշխատանքի ծավալի՝ հողերի հաշվառումը լինում է առաջնային (հիմնական) և ընթացիկ: Դրանք հողի հաշվառման միասնական կարգի երկու փոխկապակցված փուլերն են:

Առաջնային (հիմնական) հաշվառման նպատակն է ստանալ անհրաժեշտ տվյալներ հողամասերի չափերի, տեղադրվածության, որակական վիճակի, բաշխվածության, օգտագործման մասին և դրանք գրանցել հողակադաստրային փաստաթղթերում:

Առաջնային հաշվառման խնդիրներն են՝

- հաշվառման ենթակա տարածքների վերաբերյալ գոյություն ունեցող նյութերի հավաքումը, խմբավորումն ու վերլուծությունը,
- առաջնային հաշվառման համար անհրաժեշտ ելակետային տվյալների և հատակագծային նյութերի ստացման նպատակով հանույթների և հետազոտությունների կատարումը,
- հաշվառման ենթակա տարածքների, հողատեսքերի տեսակների, տարատեսակների չափերի և որակական վիճակի որոշումը,
- հողահաշվառման հատակագծային նյութերի պատրաստումը,
- հողահաշվառման փաստաթղթերի սկզբնական գրանցումը,
- հողային ֆոնդի կազմի և, ըստ կատեգորիաների, հողատեսքերի, հողօգտագործողների, վարչական միավորների բաշխվածության որոշումը:

Հողերի առաջնային հաշվառման տվյալների ստացման պարտականությունները դրված են հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի և դրա համակարգում գործող հողաշինարարական ծառայությունների և ձեռնարկությունների վրա:

Հողերի առաջնային հաշվառումն անցկացվում է առանձին հողօգտագործողների, համայնքների, մարզերի, ավելի խոշոր միավորների սահմաններում և հանրապետությունում՝ ամբողջությամբ վերցրած:

Առաջնային հաշվառումն անցկացվում է պարբերաբար, ելնելով անհրաժեշտությունից՝

- նոր հաստատված հողակադաստրային փաստաթղթերի հերթական գրանցման դեպքում,
- հողերի կրկնակի հանույթներից և հետագոտություններից հետո,
- հողագնահատման աշխատանքներից հետո,
- նոր հողատիրության և հողօգտագործման կազմակերպման կամ գոյություն ունեցողների վերակազմավորման դեպքում:

Առաջնային հաշվառումն իր մեջ ներառում է հետևյալ փուլերը՝

- մախապատրաստական աշխատանքներ,
- դաշտային աշխատանքներ,
- հաշվառման արդյունքների ձևակերպում:

Նախապատրաստական աշխատանքների ընթացքում հավաքվում, խմբավորվում և վերլուծվում են հողօգտագործմանը, հողատիրության ընդհանուր տարածությանը, հողատեսքերի կառուցվածքին, հողերի որակական վիճակին վերաբերող նյութերն ու փաստաթղթերը: Հավաքված նյութերը մանրակրկիտ վերլուծվում են, ստուգվում է դրանց ամբողջականությունը, հավաստիությունն ու օբյեկտիվությունը: Ելնելով անհրաժեշտությունից՝ կատարվում է նյութերի ճշգրտում, իսկ տեղեկատվության անբավարար լինելու դեպքում ձեռնարկվում են լրացուցիչ աշխատանքներ:

Դաշտային աշխատանքների՝ հանույթների, հետագոտությունների, հատակագծային նյութերի ճշգրտման մպատակն է անհրաժեշտ տեղեկությունների հաստատագրումը տեղանքում: Դաշտային աշխատանքներից հետո կատարվում է հողերի անալիզ, հողահաշվարկային նյութերի ձևակերպում, մակերեսի հաշվում, հատակագծային նյութերի կազմում:

Սահմանված կարգով խմբավորելուց, վերանայելուց և հաստատելուց հետո պատրաստի նյութերը համարվում են ելակետային տվյալներ՝ հողակադաստրային փաստաթղթերում գրանցելու համար: Փոփոխությունները ներառվում են հողահաշվարկային բացատրագրերում: Կազմվում են մասն հողակադաստրային քարտեզներ (հողօգտագործման, հողատիրության, համայնքի, մարզի):

Հողերի առաջնային հաշվառման արդյունքում տրվում է հողերի չափերի, բաշխվածության, վիճակի և օգտագործման բազմակողմանի բնութագիր: Որոշվում է սեփականության (հողօգտագործման), համայնքի, վարչական մարզի, հողերի կատեգորիաների, տեսակների և տարա-

տեսակների ընդհանուր տարածությունը: Բացի այդ՝ ստացվում են հողատեսքերի որակական բնութագրին վերաբերող տվյալներ:

Որպեսզի հողակադաստրային տվյալները համապատասխանեն իրականությանը, պետք է ժամանակին արձանագրվեն տեղի ունեցող փոփոխությունները: Ուստի հողային կադաստրի փաստաթղթերում պետք է առկա լինի հողային ֆոնդի բնութագիրն՝ ըստ կատեգորիաների, հողօգտագործողների, առաջնային հաշվառման ընթացքում ստացված որակական ցուցանիշների և այլն: Դրանով է պայմանավորված հողերի ընթացիկ հաշվառման անհրաժեշտությունը:

Հողերի ընթացիկ հաշվառման նպատակն է, որպեսզի հողակադաստրային փաստաթղթերում կատարվեն անհրաժեշտ փոփոխություններ, որոնք տեղի են ունեցել հողօգտագործման հիմնական հաշվառումից հետո: Ընթացիկ հաշվառման խնդիրն է՝ վերացնել առաջնային հաշվառման ժամանակ թույլ տրված անճշտությունները և գրանցել լրացուցիչ տեղեկություններ՝ նոր պահանջներին համապատասխան:

Ընթացիկ հաշվառման ժամանակ գրանցվում են հողօգտագործման ժամանակ տեղի ունեցած միայն օրինական փոփոխությունները: Հողերի ընթացիկ հաշվառում կատարելիս հողակադաստրային փաստաթղթերում չեն արտացոլվում հայտնաբերված ինքնակամ հողազավթումները, հողօգտագործումը մեկ ուրիշին հանձնելը, գյուղատնտեսական հողատեսքերի տարածքների կրճատումը, ջրովի և անջրդի հողերի տեղափոխումը ցածր արտադրողականություն ունեցող հողերի շարքը և այլ փոփոխություններ, որոնք չեն ձևակերպվել հաստատված կարգով: Հողերի արդյունավետ օգտագործման պետական վերստուգիչ մարմինները համապատասխան միջոցներ են ձեռնարկում՝ վերոհիշյալ խախտումները վերացնելու համար:

Հողերի ընթացիկ հաշվառումը կատարվում է ամբողջ տարվա ընթացքում, իսկ տեղի ունեցած փոփոխություններն ամրագրվում են սահմանված ժամկետում:

Փոփոխությունները կարող են լինել երեք տեսակի՝

- ա) պետական մարմինների համապատասխան որոշումների հիման վրա հողատիրապետման, հողօգտագործման կամ վարչական միավորների սահմաններում տեղի ունեցող փոփոխություններ,
- բ) հողերի տնտեսական օգտագործման, հողաբարելավման և բնության մեջ նախագծի տեղափոխման հետևանքով առանձին հողատեսքերի փոփոխություններ,
- գ) մարդու գործունեության և բնական գործոնների ազդեցության հետևանքով հողատեսքերի որակական վիճակի փոփոխություններ:

Հողերի հիմնական և ընթացիկ հաշվառումները փոխկապակցված փուլեր են: Հիմնական հաշվառումը հիմք է ստեղծում ընթացիկ հաշվառման համար և որոշում դրա գործողության սահմանները: Ընթացիկ հաշվառումը, թարմացնելով և լրացնելով հիմնական հաշվառման տվյալները, ապահովում է հողերի վերաբերյալ տեղեկատվության արդիականությունը: Այդ պատճառով ընթացիկ հաշվառումը պետք է կատարվի հիմնական հաշվառումից անմիջապես հետո: Հիմնական և ընթացիկ հաշվառման միջև եղած կապի խզումը բարդացնում է հողային կադաստրի վարումը, այդ պատճառով անհրաժեշտություն է առաջանում պարբերաբար կատարել հողերի հիմնական հաշվառում:

12.3. ՀՈՂԵՐԻ ԶԱՆԱԿԱԿԱՆ ԵՎ ՈՐԱԿԱԿԱՆ ՀԱՇՎԱՌՈՒՄԸ

Հողերի քանակական հաշվառման ընթացքում որոշվում է ոչ միայն հողային ֆոնդի, հողերի կատեգորիաների, վարչատարածքային միավորների, հողօգտագործողների, սեփականատերերի հողերի ընդհանուր մակերեսը, այլև հավաքվում է անհրաժեշտ տեղեկատվություն՝ ոռոգելի, մելիորացված, բարելավված հողերի, հողատեսքերի տեսակների ու տարատեսակների վերաբերյալ: Հաշվառումը կատարվում է հողատեսքերի փաստացի չափերով՝ հատակագծաքարտեզագրական նյութերի հիման վրա: Մանրամասն հաշվառվում են տարբեր հողասեփականատերերի հողերը, գյուղատնտեսական և անտառտնտեսային նշանակության հողատեսքերը:

Հողերի հաշվառումը կատարվում է ըստ այն հողատեսքերի, որոնք ունեն բնապատմական տարբեր որակական ցուցանիշներ և օգտագործման տարբեր բնույթ: Յուրաքանչյուր հողատեսք կազմված է առանձին հողակտորից՝ հողամասից:

Հողամասը որոշակի հողային տարածքի մաս է, որի մակերեսն ունի արհեստական կամ բնական սահմաններ, հողակադաստրային քարտեզի վրա ունի իր համարը (ծածկագիրը), տրված է սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով և ունի պետական գրանցում: Հողամասն ինչպես չափերով, այնպես էլ որակական ցուցանիշներով, համարվում է առաջնային հաշվառման միավոր:

Հողատեսքը հողային զանգված է, որն օգտագործվում է արտադրական որոշակի կարիքների համար և ունի բնական ու տնտեսական հատկությունների որակական տարբերություններ:

Ըստ բնական պայմանների, որակական վիճակի և տնտեսական օգտագործման բնույթի՝ առանձնացվում են հողատեսքերի ենթատեսակներ: Առանձին հաշվառվում են անօգտագործելի հողատեսքերը (ծորեր, ձորակներ, ազատ տարածքներ, ժայռեր, քարափռվածքներ և այլն): Հողատեսքերն ունեն գյուղատնտեսական և ոչ գյուղատնտեսական նշանակություն:

Գյուղատնտեսական հողատեսքեր են համարվում այն հողերը, որոնք օգտագործվում են կամ նախատեսված են գյուղատնտեսական արտադրանք ստանալու համար: Դրանք են վարելահողերը, խոպան հողերը, բազմամյա տնկարկները, խոտհարքները, արոտավայրերը, բարելավման ենթակա հողերը:

Վարելահողը գյուղատնտեսական հողատեսք է, որը կանոնավոր կերպով մշակվում և օգտագործվում է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի աճեցման նպատակով (ներառյալ բազմամյա խոտաբույսերի տակ գտնվող հողերը, ինչպես նաև մաքուր ցելերը):

Վարելահողերի կազմի մեջ չեն մտնում այգիների ու բազմամյա այլ տնկարկների միջշարային տարածությունները, որոնք ժամանակավորապես օգտագործվում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի տակ: Այդպիսի տարածքները հաշվառվում են բազմամյա տնկարկների կազմում: Վարելահողեր չեն համարվում մշակովի խոտհարքների և արոտավայրերի վարած տարածքները, որոնք օգտագործվում են բուսածածկի թարմացման և բարելավման նպատակով:

Բազմամյա տնկարկները գյուղատնտեսական այն հողատեսքերն են, որոնց վրա աճում են պտղատու ծառեր, խաղողի վազեր, հատապլուդային և բազմամյա այլ բույսեր: Հաշվառման ենթակա է բազմամյա տրնկարկների ամբողջ՝ ներառյալ դարավանդների տարածությունը: Հաշվառումը կատարվում է ըստ տնկարկի հողավանդակի և հողատեսքի զանգվածի:

Բազմամյա տնկարկների կազմում առանձնացվում և հաշվառվում են՝

- պտղատու այգիները, որոնք զբաղեցված են ծառատեսակներով և թփատեսակներով (հնդավոր, կորիզավոր, ընկուզավոր և այլն),
- խաղողի այգիները,
- տնկարանները, ուր աճեցվում է պտղատու, խաղողի, հատապտղատու տեսակների տնկանյութ:

Բարելավման ենթակա հողերում իրականացվում են կուլտուրատեխնիկական, չորացման, քարերի հեռացման, աղազերծման և այլ միջոցառումներ, որոնց նպատակն է դրանք ընդգրկել գյուղատնտեսության կամ անտառտնտեսության մեջ:

Խոպան հողեր են համարվում նախկինում մշակված հողամասերը, որոնց վրա մեկ տարուց ավելի չի կատարում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ցանք:

Խոտհարքը այն հողատարածությունն է, որի արտաքին մակերեսը ծածկված է բնական բազմամյա խոտաբույսերով և նախատեսված է խոտհնձի համար:

Խոտհարքների կազմում առանձնացվում և հաշվառվում են բարելավված տարածքները: Ըստ անցկացվող միջոցառումների բնույթի և ծավալի՝ դրանք բաժանվում են մակերեսորեն և արմատապես բարելավված խոտհարքների: Մակերեսային բարելավման ժամանակ խոտի ցանքը և խոտածածկի խնամքը կատարում են առանց բնական ճմաշերտի խախտման: Արմատական բարելավման դեպքում ստեղծվում է նոր խոտածածկ՝ ճմաշերտի քայքայումով:

Արոտավայրը հողատարածություն է, որի արտաքին մակերեսը ծածկված է բնական բազմամյա խոտաբույսերով, նախատեսված է անասունների արածեցման համար և չի օգտագործվում որպես խոտհարք:

Արոտների կազմում առանձնացվում են բարելավված և երկարամյա մշակովի արոտներ, որտեղ իրականացվում են մակերեսային և արմատական բարելավման միջոցառումներ, ստեղծվում է բարելավված խոտածածկ, կանոնավոր կերպով կատարվում են խնամքի աշխատանքներ, պատրաստվում և անցկացվում է արոտաշրջանառություն:

Արոտների կազմում առանձնացվում և առանձին հաշվառվում են՝

- մաքուր արոտներ, որոնց մակերեսին բացակայում է ծառաթփուտային բուսականությունը, գոլդերը, քարերը և այլն, կամ դրանց մակերեսը կազմում է տարածության մինչև 10%-ը,
- բույլ գոլդավորված (10-12%),
- միջին և ուժեղ աստիճանի գոլդավորված (20%-ից բարձր),
- տարբեր աստիճանի տրորված արոտներ:

Անտառային տարածքները ծածկված են անտառով: Դրանց կազմի մեջ մտնում են նաև նոսր, հատված, ոչ անտառապատ տարածքները (անտառի զանգվածներում), անտառային տնկարանները:

Անտառաշերտերը արհեստականորեն ստեղծված տնկարկներ են, որոնք նախատեսված են պաշտպանելու հողերը և շինությունները կլիմայական անբարենպաստ պայմանների ազդեցությունից: Դրանք լինում են դաշտապաշտպան, այգեպաշտպան, ավամերձ և այլն:

Ճահիճներն այն հողամասերն են, որոնք գետնաջրերի բարձր մակարդակի և մթնոլորտային տեղումների կուտակման հետևանքով գերխոնավացել են, ինչի արդյունքում առաջացել են քայքայված և կիսաքայքայված բուսական մնացորդների առատ կուտակումներ:

Խախտված հողերի շարքին են դասվում այն հողատարածքները, որտեղ հողային ծածկույթը խախտվել կամ լրիվ ոչնչացել է՝ օգտակար հանածոների արտահանման, երկրաբանական, շինարարական աշխատանքների և այլ պատճառներով:

Գյուղատնտեսության մեջ անօգտագործելի **այլ հողեր** են համարվում՝

- բուսականությունից զուրկ ավազները,

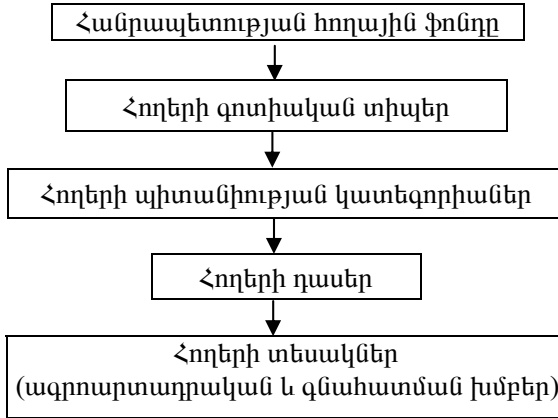
- ձորերը և ձորակները՝ մեկ մետրից ավելի խորությամբ գծային ձև ունեցող հողամասերը, որոնք առաջացել են ռելիեֆի հողատարման հետևանքով: Այստեղ հողային ծածկույթը ձևավորված է թույլ, երբեմն հանդես է գալիս մայրական տեսակների ելքերով,
- սողանքները, փլվածքները, քարափռվածքները, մայր ապարի ելքերը, ժայռերը, գլխահաքարային գետաբերվածքները,
- այլ անօգտագործելի հողերը:

Հողերի որակական հաշվառումն իր մեջ ներառում է հողերի դասակարգումը, խմբավորումը և բնութագրումն ըստ էկոլոգիական, տեխնոլոգիական, տնտեսական, քաղաքաշինական և այլ հատկությունների: Հողերի որակական վիճակը բնութագրվում է դրանց կատեգորիաներով և դասերով, ռելիեֆով, խոնավացման, աղակալման, հողատարման աստիճանով և այլ հատկանիշներով:

Հանրապետության լեռնային շրջանների հողերի տիպերի ձևավորման գործոններն են կլիման, բուսականությունն ու հողային ծածկույթը, ուղղաձիգ գոտիականության դասավորվածությունը և այլն: Հողերի որակական հատկությունների հաշվառումը հնարավոր է արտադրաձագումնաբանական դասակարգման միջոցով, որի խնդիրն է գործնական նպատակով կատարել տարածքային սահմանազատում՝ գյուղատնտեսության համար առավել պիտանի և այլ նշանակության հողերի միջև:

Հողերի արտադրաձագումնաբանական դասակարգումով նախատեսվում է հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդը բաժանել գոտիական տիպերի, պիտանիության կատեգորիաների և դասերի, տեսակների և տարատեսակների՝ ըստ բնորոշ ցուցանիշների, որոնք առանձնացվում են տարածքի բնագյուղատնտեսական, էկոլոգալանդշաֆտային, հողակաղաստրային շրջանացման ընթացքում: Հայաստանի լեռնային բարդ ռելիեֆի պայմաններում հողերը գտնվում են բնական ձորերով և ձորակներով կտրտված լեռնալանջերի վրա: Վարելահողերը և ցանքի համար պիտանի հողերը ներկայացված են տարբեր չափերի հողամասերով: Միևնույն համայնքի հողօգտագործման սահմաններում լինում են մի քանի հարյուրից ավելի հողամասեր և հողային միավորներ:

Ելնելով գյուղատնտեսական արտադրության պահանջներից՝ հողերի որակական հատկությունների ուսումնասիրման և դասակարգման հարցում առաջարկվում է երկու մոտեցում. մի կողմից՝ կատարել յուրաքանչյուր հողամասի հողագոյացման գործոնների և մարդու տնտեսական գործունեության ազդեցության ուսումնասիրություն և դասակարգում, իսկ մյուս կողմից՝ այդ ուսումնասիրության արդյունքները կիրառել հողերի գիտական և արտադրական օգտագործման միջոցառումների մշակման ընթացքում (նկ. 10):



Նկ. 10. Հողերի որակական դասակարգումը:

Հողերի որակական դասակարգումը կատարվում է երկաստիճան համակարգով. ուղղահայաց, որը համընկնում է հանրապետության հոդային ֆոնդի բնագյուղատնտեսական շրջանացման գոտիների հետ, և հորիզոնական, որն արտահայտում է հողերի պիտանիության կատեգորիաները և դասերը: Բնական գոտիները և հողերի գոտիական տիպերն արտացոլում են բնական միջավայրի հոդային պայմանները և դրանց օգտագործման ընդհանուր ուղղությունները (երկրագործություն, անասնապահություն, անտառտնտեսություն և այլն):

Հայաստանի Հանրապետությունում առանձնացվում են հետևյալ բնական գոտիները՝

- կիսաանապատային,
- չոր տափաստանային,
- տափաստանային,
- անտառատափաստանային և անտառային,
- մարգագետնատափաստանային,
- լեռնամարգագետնային:

Դասակարգման հաջորդ փուլում առանձնացվում են հողերի վեց գոտիական տիպերի օգտագործման պիտանիության կատեգորիաներ, որոնք ներկայացնում են միևնույն արտադրական նշանակություն և օգտագործման ուղղություն ունեցող հողերի դասերը:

Հողերի դասակարգման ցածր միավորների (տնկարկների սահմաններում) հողատեսքերի որակական հատկությունների հաշվառումը կատարվում է ըստ հողերի հզորության, դրանց մեխանիկական կազմի, աղակալման-ալկալիացման, խոնավացման, գերխոնավացման աստիճանի, քարքարոտության, հողատարման, հումուսի պարունակության, սննդանյութերով ապահովվածության, տեղանքի ռելիեֆի և այլ ցուցանիշների (նկ. 11):

Հողային կադաստրի ընդհանուր համակարգում դասակարգման նյութերն առաջին հերթին կիրառվում են տարբեր մակարդակի (համայնք, մարզ, հանրապետություն) հողօգտագործման հողատեսքերի որակական հաշվառման ու գնահատման, ինչպես նաև մերտնտեսային հողաշինարարության նախագծերում: Այդ նպատակով «Հայպետհողշին-նախագիծ» ինստիտուտը 1985-1990 թթ. կատարել է հանրապետության ամբողջ հողային ֆոնդի (ըստ հողօգտագործողների) դասակարգում, որի արդյունքներն ամփոփվել են հողերի կադաստրային գնահատման նյութերում: Որպես օրինակ ներկայացնենք Շիրակի մարզի Ձորակապ համայնքի հողօգտագործման սահմաններում գտնվող հողատեսքերի դասակարգման արդյունքները: Այս համայնքում ընդհանուր հողատեսքերը կազմել են 1846 հա, որից գյուղատնտեսականը՝ 987 հա կամ ընդհանուր տարածքի 57%-ը, վարելահողերը՝ 566, պտղատու այգիները՝ 6, արոտները՝ 415 հա: Տարածքի 193 հեկտարն այլ հողեր են: Խոշորամասշտաբ հողային հետազոտությունների ընթացքում համայնքի տարածքում առանձնացվել են լեռնային սևահողեր, որոնք հողերի դասակարգման սխեմայում ընդգրկվել են 1-ին բնագյուղատնտեսական գոտու մեջ (տափաստանային-Գ):

Համայնքի հողերի դասակարգման նյութերի վերլուծությունից պարզվում է, որ տարածքում առաջին կատեգորիայի՝ վարի համար պիտանի հողերի մակերեսը կարելի է հասցնել 706 հա: Ըստ հողերի դասերի՝ այն բաշխված է հետևյալ կերպ. 3-րդ դաս՝ 78,6 հա, 4-րդ՝ 172,1 հա, 10-րդ՝ 200, 11-րդ՝ 81,6, 12-րդ՝ 30,9, 13-րդ՝ 2,3 հա: Այստեղից հետևում է, որ վարելահողերի կուլտուրականացման մակարդակն այդ համայնքի տարածքում ցածր է, դրանց գերակշռող մասը գտնվում է տարբեր թեքության լեռնալանջերի վրա, հողերը կտրտված են, հողատարած ու քարքարոտ: Մելիորատիվ-տեխնիկական միջոցառումներ կիրառելուց հետո արոտներից 41 հա և այլ հողերից 93 հա կարելի է օգտագործել որպես վարելահող: Համայնքի տարածքում ձորակները (15 հա), մայր ապարի ելքերը (5 հա), քարակույտները (403 հա), քարհանքերի զբաղեցրած տարածությունները (18 հա) գյուղատնտեսական նպատակների համար պիտանի չեն: Հողերի որակական հաշվառման արդյունքներից պարզվում է, որ համայնքում գյուղատնտեսական հողատեսքերի տարածությունը կարելի է ավելացնել 13%-ով:

Հանրապետության հողային ֆոնդի դասակարգման տվյալները ցույց են տալիս, որ գյուղատնտեսական հողատեսքերի տարածքների ավելացման հնարավորություններ կան հանրապետության բոլոր համայնքների հողօգտագործման սահմաններում: Պետական հողային կադաստրի համակարգում հողերի դասակարգման արդյունքները հնարավորություն են տալիս ճիշտ կատարել հողերի հաշվառումը, բացահայտել դրանց արտադրական պիտանիությունը, կատարել հողատեսքերի արդ-

յունավետ փոփոխություններ: Դա նպաստում է հողերի հետազոտական, նախագծային և մելիորատիվ աշխատանքների ճիշտ կողմնորոշմանը, որոնք ուղղված են հողերի բարելավմանը, բերրիության բարձրացմանը և շրջակա միջավայրի պահպանմանը:

12.4. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՀԱՎԱՋՄԱՆ ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ: ՀՈՂԵՐԻ ՄՈՆԻՏՈՐԻՆԳ

Հողերի հաշվառման ընթացքում ամբողջական տեղեկատվություն կարելի է ստանալ տարբեր եղանակներով, որոնց կիրառումը կախված է հաշվառումը կատարելու պայմաններից, խնդիրներից և տվյալների առանձնահատկություններից: Տեղեկությունները ստացվում են հանույթների, հետազոտումների, չափումների, գույքագրման և հողերի մոնիտորինգի միջոցով (մկ. 12):

Հողահանդակների (հողատեսքեր, հողամասեր, հողօգտագործում) մակերեսի վերաբերյալ քանակական տվյալները ստացվում են հատակագծաքարտեզագրական նյութերից, որոնք կազմվում են բնության մեջ կատարված հանույթների արդյունքում: Հանույթները լինում են վերգետնյա գործիքային, օդալուսանկարահանումներ և տիեզերական:

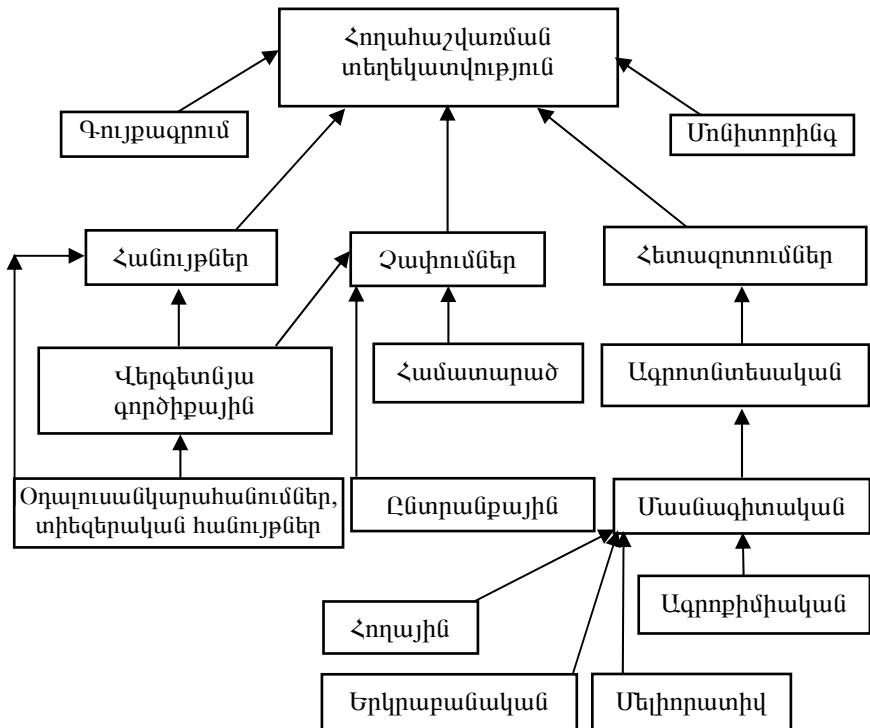
Հողերի հաշվառման ընթացքում հիմնական են համարվում օդալուսանկարահանումները, որոնք թույլ են տալիս հողերի չափերի, վիճակի և հողային ֆոնդի օգտագործման վերաբերյալ անհրաժեշտ տեղեկություններ ստանալ համեմատաբար արագ և էժան միջոցներով: Օդալուսանկարահանման նյութերում ոչ միայն արտացոլվում են հողամասերի ուրվագծերը, այլև գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ցանքերի սահմանները, բնակելի շենքերն ու շինությունները, հողատարման աստիճանը և այլն:

Հողերի բնական հատկությունների որակական ցուցանիշները որոշվում են հետազոտումների և հանույթների նյութերի հիման վրա, որոնց խնդիրն է բացահայտել հողատեսքերի փաստացի վիճակը և որոշել ապագայում դրանց ավելի արդյունավետ օգտագործման հնարավորությունները:

Հետազոտումները լինում են երկու տեսակի՝ ագրոտնտեսական և մասնագիտական:

Ագրոտնտեսական հետազոտումները տեղեկություններ են տալիս հողերի տնտեսական օգտագործման և հողատեսքերի արտաքին ցուցանիշների վերաբերյալ: Հողամասերը բնութագրվում են հողի տիպով, մեխանիկական կազմով, հումուսային շերտի հզորությամբ, հողերի մեքենայացված մշակման համար պիտանիության աստիճանով և հողի բերրիության վրա ազդող այլ ցուցանիշներով: Հետազոտումների արդյունքներն

ամփոփվում են հատակագծային նյութերում և հատուկ մասնագիտական տեղեկագրերում:



Նկ. 12. Հողահաշվառման տեղեկատվության հավաքման եղանակները:

Մասնագիտական հետազոտումները (հողագիտական, ագրոքիմիական, երկրաբանական, մելիորատիվ) հիմնվում են հողերի լաբորատոր հետազոտությունների արդյունքների և բնական կերտահանդակների գնահատման վրա: Գնահատումը կատարում են՝ հաշվի առնելով բուսածածկի որակը, ստորգետնյա ջրերի մակարդակը և այլ ցուցանիշներ:

Երկնետային տվյալների ստացման և հողերի օգտագործման վերահսկողության նպատակով կիրառվում է հողերի **չափագրում**: Չափագրումները լինում են համատարած և ընտրանքային: Համատարած չափագրման է ենթարկվում ամբողջ հաշվառվող տարածքը, իսկ ընտրանքայինի դեպքում՝ տարածքի մի մասը:

Հողերի գույքագրումը միանվագ միջոցառում է, որի նպատակն է բացահայտել հողատեսքերի փաստացի առկայությունը և որակական

վիճակը: Գույքագրում կարող է կատարվել ինչպես հաշվառվող ամբողջ տարածության, այնպես էլ դրա առանձին հատվածների վրա: Այդ ընթացքում տվյալներ են հավաքվում հողերի իրավական վիճակի, քանակի և որակի վերաբերյալ:

Հողերի հաշվառման ժամանակ օգտագործվում են նաև **հողերի մոնիտորինգի** տվյալները:

Հողերի մոնիտորինգը հողային ֆոնդի վիճակի վերաբերյալ դիտարկումների համակարգ է, որի խնդիրն է ժամանակին ի հայտ բերել հողերի վիճակի փոփոխությունները, տալ դրանց գնահատականը, կանխել և վերացնել բացասական երևույթների հետևանքները: Ելնելով դրանից՝ հողերի մոնիտորինգն ապահովում է տեղեկատվություն՝ բնօգտագործման, հողերի պահպանման, պետական հողային կադաստրի վարման, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության կանխատեսման և այլ խնդիրների լուծման համար:

Հողերի մոնիտորինգը պետական տեղեկատվական համակարգ է և տարածվում է բոլոր կատեգորիաների հողերի վրա՝ անկախ օգտագործման բնույթից և սեփականության ձևից: Մոնիտորինգի իմաստը նրանում է, որ դիտարկումների, հետազոտությունների, հետախուզական աշխատանքների, հանույթների միջոցով բնութագրվի ուսումնասիրվող օբյեկտի վիճակը հետևյալ ցուցանիշներով՝

- հողերի հաշվառում ըստ կատեգորիաների, հողատեսքերի, հողօգտագործողների,
- հողերի վիճակի դիտարկումներ,
- շրջակա միջավայրի վրա ազդեցություն գործող արդյունաբերական օբյեկտների վիճակի դիտարկումներ,
- մաքրիչ կառույցների աշխատանքի վերահսկողություն,
- տրանսպորտի աշխատանքի վերահսկողություն,
- ջրամբարների վիճակի, կոմպոստային հրապարակների, թափոնների և այլ օբյեկտների վերահսկողություն,
- մոնիտորինգի ենթակառուցվածքային տնտեսավարող սուբյեկտների արտադրատնտեսական գործունեության փոփոխությունների դիտարկումներ,
- հողերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշների փոփոխությունների ուսումնասիրություն:

Կախված դիտարկումների նպատակներից և ներառված տարածքներից՝ հողերի մոնիտորինգը կարող է լինել համապետական կամ տարածքային: Այն իրականացվում է համապետական և տարածքային ծրագրերին համապատասխան:

Ըստ ժամանակի՝ փոփոխությունների դիտարկումները լինում են՝

- ցիկլային (կապված տարեկան, սեզոնային և բնական բնույթի այլ փոփոխությունների հետ),
- աստիճանական (էվոլյուցիոն, անդառնալի՝ կապված զարգացման պատմական գործընթացների հետ),
- անտրոպոգեն (կապված մարդկային գործունեության հետ),
- արտակարգ իրավիճակների (կապված երկրաշարժերի, ջրհեղեղների, տարբեր բնույթի վթարների և այլ բնական աղետների հետ):

Հողերի մոնիտորինգի արդյունքներն արտահայտվում են հողային ֆոնդը բնութագրող քանակական և որակական ցուցանիշներով, բացարձակ կամ հարաբերական տվյալներով, յուրաքանչյուր գործոնի ցուցանիշների բնութագրման համար նախօրոք մշակված սանդղակներով ու գործակիցներով: Հողերի մոնիտորինգի իրականացման ընթացքում պահպանվում են բնական պաշարների կադաստրի և մոնիտորինգի փոխադարձ համատեղելիության և համադրելիության սկզբունքները: Այդ փոխադարձ կապն ապահովվում է կոորդինատների միասնական համակարգով, հողերի համապետական դասակարգումով և այլ գործոններով:

12.5. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՀԱՎԱՔՄԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄԸ

Պետական հողային կադաստրի համակարգում հողերի հաշվառման վերաբերյալ տեղեկատվություն է տրվում բոլոր կատեգորիայի հողերի համար: Հաշվառումը կատարվում է միասնական մեթոդիկայով, որի ընթացքում պահպանվում են անտառային, ջրային և այլ կադաստրների հետ համատեղելիության սկզբունքները: Հողերի հաշվառումը բոլոր մակարդակներում դրվում է համապատասխան հողային ծառայությունների վրա:

Ստորին մակարդակում հողերի հաշվառման տվյալների հավաքման աշխատանքները կազմակերպում են համայնքային և ավանային իշխանությունները: Հողօգտագործման, սեփականության, տիրապետման և վարձակալության, հողամասերի նպատակային օգտագործման օբյեկտների և սուբյեկտների, դրանց օգտագործման կարգի վերաբերյալ փոփոխությունների գրանցումն իրականացնում են մարզային և քաղաքային հողաշինարարական ծառայությունները:

Մարզի (քաղաքի) հողային կադաստրը պարունակում է հողամասերի վերաբերյալ հետևյալ տեղեկատվությունը.

1. Տեղադրվածության բնութագիրը՝
 - հողամասի կոորդինատները,
 - կադաստրային համարը:
2. Իրավական վիճակի բնութագիրը՝

- հողերի կատեգորիան և նպատակային օգտագործումը,
- հողամասի տարածությունը,
- տեղեկություններ հողերի տնօրինման, տիրապետման և օգտագործման մասին,
- տեղեկություններ հողերի ծանրաբեռնումների մասին:

3. Հողերի քանակական բնութագիրը՝

- յուրաքանչյուր հողօգտագործման և հողատիրապետման տարածությունը,
- առանձին կատեգորիայի հողերի տարածությունը,
- բնակելի և ոչ բնակելի կառուցապատման մակերեսը,
- արտադրական և կենցաղային ենթակառուցվածքների տարածությունը,
- չօգտագործվող հողերի տարածությունը:

4. Հողերի որակական բնութագիրը՝

- հողերի բնութագիրն ըստ բերրիության վրա ազդող հատկանիշների,
- գյուղատնտեսական մշակաբույսեր աճեցնելու համար հողերի պիտանիության աստիճանը,
- անտառային տնկարկների համար հողերի պիտանիության աստիճանը,
- ջրային օբյեկտի և դրա օգտագործման համար հողերի պիտանիության աստիճանը,
- շինարարական օբյեկտների կառուցման և դրանց հետագա օգտագործման համար հողամասերի պիտանիության աստիճանը (քաղաքաշինական ցուցանիշներ, երկրաբանական պայմաններ, էկոլոգիական վիճակ և այլն):

5. Տնտեսագիտական բնութագիրը՝

- հողամասերի գնահատման և արժեքային ցուցանիշները, որոնք հաստատվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ:

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կազմում ընդգրկված հողաշինարարական ծառայությունները համակարգում են մարզային և տարածաշրջանային համապատասխան կառույցների գործունեությունը, ամփոփում հողային պաշարների առկայության և քանակի վերաբերյալ հաշվետվությունները և ներկայացնում ՀՀ կառավարության հաստատմանը:

Հանրապետության սուբյեկտների մակարդակով հավաքվում են հետևյալ տեղեկությունները.

1. Ըստ հողատեսքերի (նպատակային նշանակության, կատեգորիայի)՝

- հողօգտագործողների քանակը,

- ընդհանուր տարածությունը,
- հողերի տարածությունն ըստ հողատեսքերի. գյուղատնտեսական՝ այդ թվում՝ վարելահողեր, որից ջրովի և անջրդի, բազմամյա տնկարկներ (խաղողի այգի, պտղատու այգի և այլն), բնական կերահանդակներ (խոտհարք, արոտ), անտառներ, ճահիճներ, ջրերի տակ, ընդհանուր օգտագործման հողեր, ճանապարհներ, խախտված հողեր, այլ հողեր:

2. Ըստ սեփականության ձևի և հողի նկատմամբ գույքային իրավունքի (ըստ հողերի կատեգորիաների)՝

- հանրապետական սեփականություն հանդիսացող հողեր,
- իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց մասնավոր սեփականություն հանդիսացող հողեր,
- իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց մշտական (անժամկետ) օգտագործման հողեր,
- իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց ցմահ ժառանգության իրավունքով տիրապետման հողեր,
- իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց վարձակալության տրված հողեր,
- իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց կողմից գրավ դրված (հիփոթեքային) հողեր,
- տեղական իշխանությունների, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց կողմից հողի հետ կատարված գործարքների քանակը և հողերի տարածությունը:

3. Հատակագծային քարտեզագրական նյութեր.

- 1:10000, 1:5000 մասշտաբի ամբողջական հողային հետազոտում,
- 1 : 25000 մասշտաբի ագրոքիմիական հետազոտում,
- ծանր մետաղների աղերով աղտոտված հողատարածություններ,
- հողատարման ենթարկված գյուղատնտեսական հողատեսքեր:

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի վրա են դրված հողերի տվյալների հավաքման, խմբավորման, ուսումնասիրման և պահպանման, ինչպես նաև հողային կադաստրի նյութերի հրատարակման և շահագրգիռ մախարարություններին ու գերատեսչություններին տեղեկատվություն տրամադրելու պարտականությունները: Միևնույն ժամանակ, զեկույցի տեսքով, կառավարությանն են ներկայացվում հողերին վերաբերող մշակված տեղեկությունները:

Հողային կադաստրը ՀՀ հողային ֆոնդի իրավական, քանակական, որակական և տնտեսական արժեքների վերաբերյալ բազմաստիճան, փոխկապակցված փաստաթղթերի և ցուցանիշների համակարգ է:

Հողակադաստրային փաստաթղթերի միասնականացումն ու ստանդարտացումը հնարավորություն է տալիս կրճատել փաստաթղթերի տեսակները և ապահովում է տեղեկատվության համադրելիությունը:

Հողակադաստրային աշխատանքներ կատարելու ընթացքում մախատեսվում է պահպանել հետևյալ սկզբունքները.

1. ***Միասնականացում՝ ընդհանուրից մասնավորի:*** Հողային միասնական փաստաթղթերի և ձևերի ստեղծում, դրա հիման վրա առանձին փաստաթղթերի հաստատում:

2. ***Համադրելիություն:*** Համակարգի շրջանակներում փաստաթղթերի միաձևություն:

3. ***Տեղեկատվության կոմպլեքսայնություն:*** Հողակադաստրային փաստաթղթերին ներկայացվող պահանջներում պետք է հաշվի առնել բնական պաշարների այլ կադաստրների ցուցանիշների առանձնահատկությունները:

4. ***Տեղեկությունների արժանահավատություն ու ամբողջականություն:*** Հողակադաստրային փաստաթղթերի կազմման ընթացքում պետք է ապահովել տեղեկատվության հավաստի լինելը և դրա իրավական կարգը: Ձևակերպումները պետք է լինեն գործող օրենսդրության պահանջներին համապատասխան:

5. ***Փաստաթղթերին ներկայացվող պահանջների կայունություն:*** Ելնելով հողակադաստրային փաստաթղթերի տեսակների և ձևերի երկարաժամկետ օգտագործման անհրաժեշտությունից՝ պետք է մշակել պետական և ճյուղային կադաստրների ստանդարտներ:

6. ***Հողակադաստրային փաստաթղթերի տեսակների և քանակի կրճատում:*** Դրան կարելի է հասնել համակարգչային տեխնիկայի ներդրման շնորհիվ:

7. ***Խնայողականություն:*** Դրան կարելի է հասնել հողակադաստրային փաստաթղթերի ամբողջ համակարգի կատարելագործման միջոցով:

ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄՆ ՈՒ ՎԱՐՈՒՄՆԸ

13.1. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՄԱՆ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԻ ԴԱՍՏԱԿԱՐԳՈՒՄՆԸ

1. Հողերի հաշվառման տվյալներն ամփոփվում են տարբեր փաստաթղթերում, որոնց մեծ մասը հաստատվում է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի հողային ծառայության կողմից և ունի բոլոր տարածաշրջանների համար միասնական ձև:

2. Հողերի հաշվառման փաստաթղթերը լինում են տեքստային և հատակագծաքարտեզագրական: Դրանց միջև գոյություն ունի սերտ կապ: Տեքստային փաստաթղթերը կազմվում են հատակագծաքարտեզագրական փաստաթղթերի հիման վրա, որոնցում պետք է արտացոլված լինի հողօգտագործման արդի մակարդակը: Այդ տեսակետից հատակագծաքարտեզագրական նյութերը մեծ դեր են խաղում հողային կադաստրի վարման գործում:

Հողակադաստրային փաստաթղթերն ունեն հետևյալ ընդհանուր կառուցվածքը (նկ. 13):

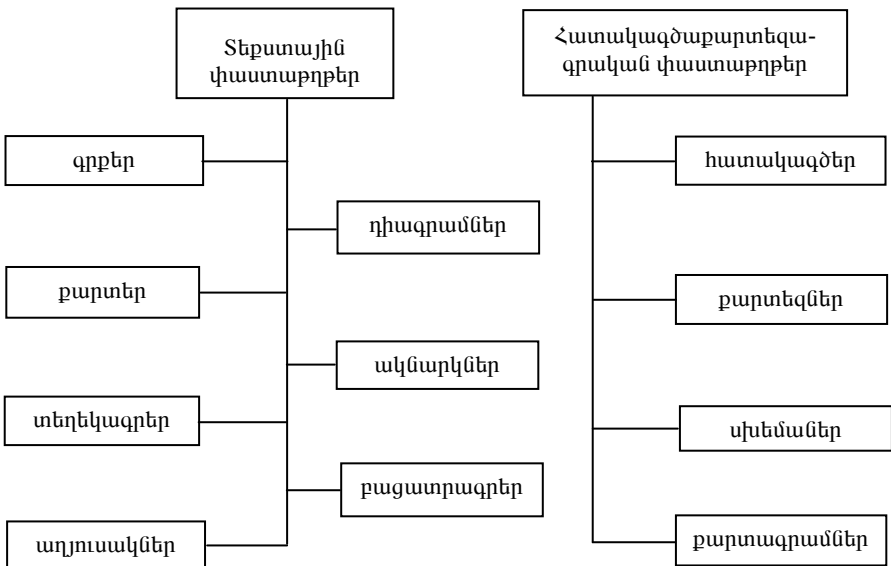
Հատակագծաքարտեզագրական փաստաթղթերն անհրաժեշտ են հողօգտագործման և առանձին հողատեսքերի տարածական արտահայտման և բնութագրման համար: Այդպիսի փաստաթղթերի կազմման հիմք են հանդիսանում օդայուսանկարահանումները, տիեզերական, տեղագրական, գեոդեզիական և կադաստրային հանույթները:

3. Հողերի հաշվառման ընթացքում օգտագործվում են հետևյալ հատակագծաքարտեզագրական փաստաթղթերը՝ հատակագծեր, քարտեզներ, սխեմաներ, քարտագրամներ: Այդ նյութերում պարզորոշ ուրվագծվում են հողօգտագործման և հողատիրապետման, բոլոր հողատեսքերի սահմանները, դրանց փոխադարձ տեղաբաշխվածությունը, զբաղեցրած տարածությունը և այլն: Քարտագրամներում՝ այդ նյութերից բացի, ցույց են տրվում հողային ֆոնդի տարբեր բնութագրերը, օրինակ՝ հողատարված հողերի տեսակարար կշիռը, հողերի գնահատման տվյալները, աղակալման աստիճանը և այլն:

4. Հատակագծաքարտեզագրական հիմնական փաստաթղթերն են՝

- հողակադաստրային հատակագծերը,

- հողասեփականության (հողօգտագործման) քարտեզները,
- վարչական մարզի, տարածաշրջանի հողասեփականության (հողօգտագործման) սխեմաները,
- կադաստրային հերթապահ քարտեզները,
- հողային քարտեզները,
- հողօգտագործման ծանրաբեռնումների քարտեզները,
- հողերի տնտեսական գնահատման քարտեզները և այլն:



Նկ. 13:

Շատ կարևոր է քարտեզագրական նյութերում օբյեկտների երկրաչափական արտահայտման ճշտության ապահովումը, որից կախված են հողակադաստրային տվյալների բանկի լրացման ծախսերը և պահպանվող տեղեկատվության ծավալները: Հաշվի առնելով այլ երկրների փորձը՝ համապատասխան աշխատանքի կոնկրետ տեսակի տվյալների բանկի համար հարկավոր է ընտրել համապատասխան մասշտաբի և ճշտության քարտեզագրական նյութեր: Օրինակ՝ գյուղական բնակավայրերի քարտեզագրության համար կիրառվում են 1:2000 մասշտաբի հատակագծեր: Ելնելով տվյալ մասշտաբից և քարտեզների, հատակագծերի կազմման գոյություն ունեցող հրահանգի պահանջներից՝ հնարավոր է որոշել օբ-

յեկտների տեղաբաշխվածության, մակերեսների, չափերի, հատվածների երկարության ճշտությունը և այլն:

Յուրաքանչյուր վարչատարածքային միավորի հաշվառման համար անհրաժեշտ տեղեկատվություն ստանալիս օգտագործվում են տարբեր հատակագծաքարտեզագրական նյութեր: Դա կախված է աշխատանքների կատարման ընթացքում և հեռանկարում տվյալ տարածքների վերաբերյալ նյութերի առկայությունից, տեղեկատվության արժանահավատությունից, դրա ստացման արժեքից, մշակման բարդությունից, այս կամ այն տվյալների օգտագործման նպատակահարմարությունից: Զաննի որ հաշվառման նյութերը մշտապես թարմացվում են, ապա անհրաժեշտության դեպքում լրացուցիչ քարտեզագրական տեղեկատվության ստեղծումը տեխնիկական և մեթոդական դժվարություն չի առաջացնում:

5. Ներկայումս հատակագծաքարտեզագրական նյութերը կարող են տրամադրվել ինչպես ավանդական գծագրական, այնպես էլ էլեկտրոնային թվային տեսքով: ՀՀ տարածքում հողակադաստրային քարտեզագրման ընթացքում այժմ թողարկվում են էլեկտրոնային թվային քարտեզներ:

Տվյալների տեքստային բանկի հիմքն են կազմում հողերի քանակական և որակական հաշվառման նյութերը, որոնք հավաքվում և պահվում են հողաշինարարական ծառայությունների կողմից՝ ավանդական (թղթային) կամ էլեկտրոնային սկավառակների տեսքով, ինչպես նաև քաղաքային, համայնքային և գերատեսչական այլ մարմիններ ներկայացվող տեղեկությունները՝ կապված անշարժ գույքի, ենթակառուցվածքների և հողօգտագործման հետ:

Տեղեկատվական այլ աղբյուր են թվային վիճակագրական նյութերը, որոնք շատ հարմար են անմիջական օգտագործման համար: Դրանցից հատկապես առանձնանում է պետական վիճակագրությունը, որը հնարավորություն է տալիս հաստատագրել բնակչության կազմի, նրա կենսամակարդակի, մշակույթի զարգացման, նյութական պաշարների առկայության և օգտագործման վերաբերյալ գոյություն ունեցող փոփոխությունները:

Վիճակագրական հաշվետվությունները լինում են շաբաթական, ամսական, եռամսյակային, կիսամյակային և տարեկան: Բացի այդ՝ հաշվետվությունները կարող են լինել միանվագ:

Տեղեկատվության աղբյուր են նաև հողերի առկայության և բաշխվածության վերաբերյալ գիտական հոդվածները, գրքերը, հաշվետվությունները և այլն: Չնայած փաստացի շատ նյութերի առկայությանը, դրանք միշտ չէ որ դասակարգված են և հատուկ խմբավորման կարիք են գգում:

Հողային հարաբերությունների օբյեկտներին վերաբերող տվյալներն ունեն հետևյալ դասակարգումը՝

- տեղեկություններ գյուղացիական և գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսությունների, գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների, միավորումների և ասոցիացիաների մասին,
- տեղեկություններ կարևոր տնտեսական, գիտական, փորձագիտական և այլ նշանակություն ունեցող գյուղատնտեսական խոշոր ձեռնարկությունների մասին,
- տեղեկություններ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողային ֆոնդի զանգվածներում հողատիրապետման և հողօգտագործման մասին,
- տեղեկություններ հատուկ իրավական կարգավիճակ ունեցող հողերի սահմաններում գտնվող հողօգտագործողների մասին,
- տեղեկություններ հանրապետական և մարզային ենթակայության հողերի ռացիոնալ և արդյունավետ օգտագործման հետ կապված հողային հարաբերությունների սուբյեկտների սահմանափակումների և ծանրաբեռնումների մասին,
- տեղեկություններ մայրաքաղաքի և մեծ քաղաքների սահմաններում գտնվող հողասեփականության, հողատիրապետման և հողօգտագործման մասին:

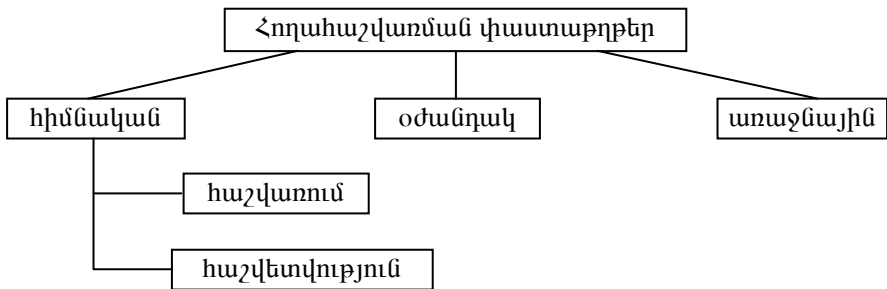
6. Հողերի հաշվառման հիմնական փաստաթղթերը կազմվում են «Հողերի առկայության և բաշխման մասին» հաշվետվության և դրան կից հավելվածների հիման վրա: Բացի այդ՝ անհրաժեշտ են հետևյալ տվյալները՝

- անտրոպոգեն և բնական գործոնների բացասական ազդեցության տակ գտնվող հողամասերի տարածությունն ու բնութագիրը (այն դեպքում, երբ տվյալ տարածքում գյուղատնտեսական մթերքի արտադրությունը նվազում է 5-15%-ով կամ վտանգ է սպառնում մարդկային կենսագործունեությանը, օրինակ՝ ռադիոակտիվ նյութերով աղտոտվածությունը),
- հատուկ իրավական կարգավիճակով օգտագործվող հողամասերի տարածությունն ու որակական բնութագիրը,
- հողային ֆոնդի որակական բնութագրման ամփոփ տվյալները:

Հողերի հաշվառման փաստաթղթերի ձևակերպման ընթացքում պետք է օգտագործվեն այլ գերատեսչություններից ստացված հետևյալ տեղեկությունները՝

- ճարտարագիտական ենթակառուցվածքներին վերաբերող տրվյալները,
- քարտեզագրական նյութերը (տեղագրական, հողային, երկրաբանական և այլ քարտեզներ),
- հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտական նյութերը,

- հեռահար զննման նյութերը:
- Ըստ դիտարկումների տևողության՝ կարող է օգտագործվել հետևյալ տեղեկատվությունը՝
- ելակետային տեղեկություններ, որոնք հավաքվում են հողերի առկայությանը վերաբերող տվյալների բանկի ստեղծման պահին (հողերի բաշխում, որակ, գնահատում և այլ նյութեր),
 - պարբերաբար հավաքվող տեղեկություններ (օրինակ՝ հինգ տարին մեկ անգամ),
 - հողերի մոնիտորինգի տվյալներ,
 - հողերի հիմնական որակական հատկությունների երկարամյա դիտարկումների, գյուղատնտեսական արտադրությանը վերաբերող վիճակագրական, օդերևութաբանական դիտարկումների տվյալներ:
7. Ըստ նշանակության և բովանդակության՝ հողերի հաշվառման փաստաթղթերը լինում են հիմնական, օժանդակ և առաջնային (նկ. 14):



Նկ. 14:

8. Հողերի հաշվառման հիմնական փաստաթղթերը կազմվում են հողային հարաբերությունների յուրաքանչյուր սուբյեկտի և օբյեկտի մասին հաշվառման լրիվ տեղեկատվություն տալու նպատակով: Հաշվառման հիմնական փաստաթղթեր են համարվում հողասեփականության (հողօգտագործման) հատակագիծը (քարտեզը) և գրանցման մատյանը, որտեղ, բացի հողերի քանակական և որակական բնութագրումից, ամփոփված են հողերի գրանցման, բոնիտման և տնտեսական գնահատման տվյալները:

9. Հողասեփականության (հողօգտագործման) մակարդակով հիմնական հաշվառման փաստաթուղթ է հողերի պարզաբանագիրը կամ հողահանդակների տեղեկագիրը, ուր ներկայացված են բոլոր հողերի տեսակների և տարատեսակների քանակական հաշվառման տվյալները: Այդտեղ պետք է գրանցվեն բոլոր այն տվյալները, որոնք անհրաժեշտ են՝

հանրապետության մարզերի և տարածաշրջանների հողերի առկայության և բաշխման մասին հաշվետվություն կազմելու համար:

Հողերի առկայության և բաշխման մասին հաշվետվությունը (հողային հաշվեկշիռը) հողերի վերաբերյալ վիճակագրական հաշվետվության միասնական ձև է, որը պարտադիր է բոլոր մակարդակների տարածքային ստորաբաժանումների համար (ձև 22 և հաշվետվություն):

10. Օժանդակ փաստաթղթերը լրացնում և պարզաբանում են հիմնական փաստաթղթերում բերված տեղեկությունները: Օժանդակ փաստաթղթեր են հողօգտագործողների ցուցակը, աշխատանքային տետրերը, հաշվետվություններին կից հավելվածները, բացատրագրերը, ակնարկները, քարտագրամները, դիագրամները:

11. Առաջնային փաստաթղթերն արտահայտում են գործի փաստացի վիճակը և անհրաժեշտ են հողերի հաշվառումը գրանցելու համար: Առաջնային փաստաթղթերը կազմվում են բնական պայմաններում աշխատանքներ կատարելու ընթացքում: Հողօգտագործման ոլորտում կատարված յուրաքանչյուր փոփոխություն պետք է հաստատագրվի առաջնային փաստաթղթերում:

12. Առաջնային փաստաթղթեր են՝

- հանույթների, հատակագծերի ճշգրտման, գույքագրման, մակերեսների ստուգիչ չափումների նյութերը, մակերեսների հաշվառման տեղեկագրերը,
- հողագիտական, ագրոքիմիական, մելիորատիվ, երկրաբուսաբանական հետազոտությունների, հողաշինարարության և անտառաշինության նյութերը,
- տեխնիկական, հաշվապահական և վիճակագրական հաշվառման տվյալները:

13.2. ՀԵՐԹԱՊԱՀ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԶԱՐՏԵՁԻ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ՎԱՐՈՒՄԸ

Հողամասերի կադաստրային համարների պատկերման և պետական հողային կադաստրի վարման համար կազմվում է հերթապահ կադաստրային քարտեզ, որի վրա նշվում են կադաստրային հաշվառման օբյեկտները:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի վարումը հնարավորություն է տալիս՝

- անցկացնել հողամասերի հաշվառում,
- հողամասերին տալ կադաստրային համարներ,
- մշտապես հետևել հողամասերի ձևերի և բնութագրերի փոփոխություններին,
- բացահայտել հողամասերի սեփականատերերին և օգտագործողներին,
- բացահայտել չօգտագործվող կամ ոչ նպատակային օգտագործվող հողամասերը,
- հողաշինարարության և քաղաքաշինության փաստաթղթերի հիման վրա իրականացնել հողատնտեսական կառուցվածքի փոփոխությունների պլանավորում:

Հողամասերի կադաստրային համարակալումը կատարվում է տարածքի կադաստրային բաժանման համակարգի հիման վրա: Համայնքի ամբողջ տարածքը բաժանվում է առանձին կադաստրային թաղամասերի:

Որոշակի կարգով ձևավորված կադաստրային թաղամասերը, որպես համեմատաբար կայուն միավորներ, կազմում են կադաստրային զանգվածներ: Դրա նպատակն է համայնքների տարածքում ապահովել հողամասը գտնելու առավել պարզ ձևը: Հերթապահ կադաստրային քարտեզներում այդ օբյեկտները պատկերելն անհրաժեշտ է, որպեսզի կադաստրային միավորների սահմանում որոշվի հողամասի կադաստրային համարը և դրա տեղադրվածությունը:

Տարածքային գոտիներին են պատկանում կադաստրային հետեվյալ օբյեկտները՝

- վարչատարածքային միավորները (կազմավորումները),
- հատուկ կարգավիճակով օգտագործվող հողերի գոտիները,
- հողերի կատեգորիաների գոտիները,
- տնտեսական գոտիները,
- հողերի որակական հատկությունները բնութագրող գոտիները:

Վարչատարածքային միավորների գործողության գոտին որոշվում է վարչական միավորների տարբեր կազմավորումների սահմաններում:

Հատուկ կարգավիճակով օգտագործվող հողերի գոտին որոշվում է այն հողամասերի կամ դրանց մի հատվածի սահմաններում, որտեղ պետական օրենքների և այլ նորմատիվային ակտերի հիման վրա հողօգտագործումն իրականացվում է սահմանափակումներով:

Հողերի կատեգորիաների գոտիները որոշվում են ՀՀ հողային օրենսդրությամբ հաստատված, ըստ նպատակային նշանակության առանձնացված տարածքների սահմաններով:

Տնտեսական գոտիները վարչատարածքային միավորների սահմաններում որոշակի կարգով առանձնացված տարածքներ են, ուր գործում են հողամասերի և անշարժ գույքի այլ օբյեկտների նկատմամբ հողի հարկը, վարձակալական վճարների չափերը և հողի նորմատիվային զեները՝ հաստատված պետական իշխանության համապատասխան մարմինների կողմից:

Հողերի որակական հատկությունները բնութագրող գոտիները որոշվում են դրանց մեկիորատիվ վիճակի, հողի կազմի, ռոտզման պայմանների, հողերի աղտոտվածության և այլ ցուցանիշներով:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի վարումն իրականացվում է նորմատիվային փաստաթղթերով սահմանված կարգով՝ ըստ որի քարտեզագրական նյութերի վրա նշանակվում են կադաստրային հաշվառման օբյեկտների սահմանները և կատարվում մակագրություններ:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի վրա նշվում են հողակադաստրային հաշվառման նոր օբյեկտները, ինչպես նաև այն փոփոխությունները, որ կատարվել են արդեն իսկ պատկերված օբյեկտներում: Այդ օբյեկտների պատկերումը հերթապահ կադաստրային քարտեզի վրա կատարվում է սահմանված կարգով և հրահանգներով:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի հիմքն է հիմնական կադաստրային քարտեզը:

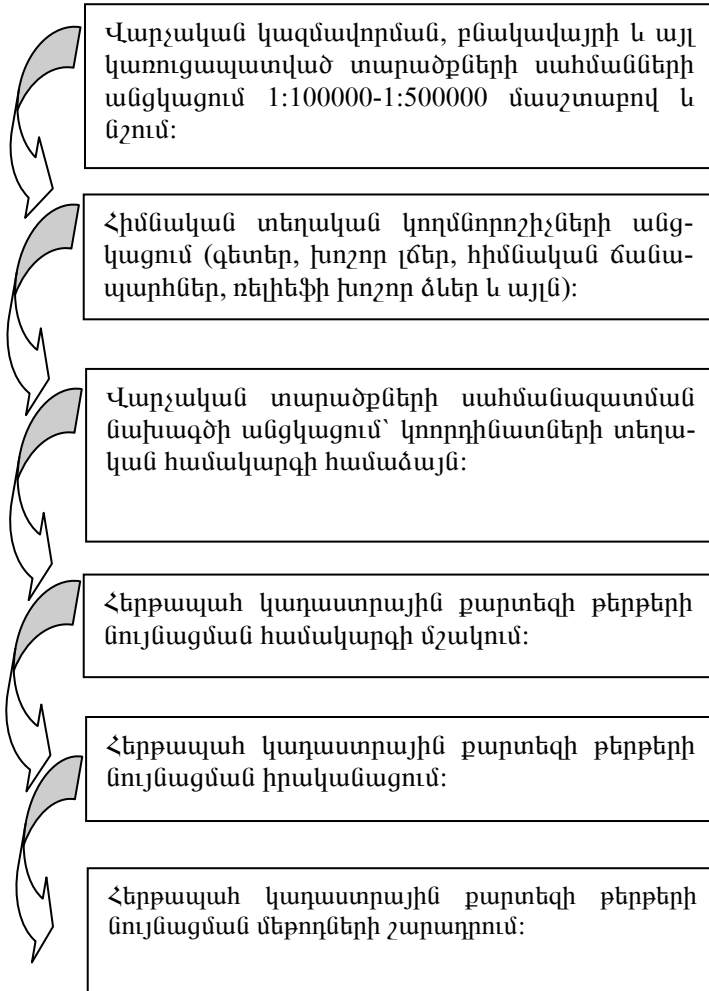
Համապատասխան մասշտաբի քարտեզի վրա՝ ընդունված կարգի համաձայն, պատկերվում են կադաստրային օբյեկտների սահմանները: Այդ դեպքում հաշվառման օբյեկտների կադաստրային համարների արտացոլումը պարտադիր է:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզը քարտեզների թերթերի համակարգ է, որը կազմվում է վարչական բոլոր կազմավորումների տարածքների համար՝ միասնական կադաստրային ցանցով: Քարտեզների թերթերի դասավորությունը իրականացվում է ընդունված կարգով: Այդպիսի համակարգը հնարավորություն է տալիս համապատասխան մասշտաբի քարտեզի վրա ամբողջությամբ պատկերել կադաստրային հաշվառման օբյեկտը:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզը կարող է բաղկացած լինել միջհամայնքային տարածքների, բնակավայրերի և այլ կառուցապատ-

ված տարածքների (օրինակ՝ այգեգործական ընկերությունների) քարտեզներին:

Վարչական կազմավորումների հերթապահ կադաստրային քարտեզի քարտ-սխեմաների ստեղծման գործընթացն ընդգրկում է վեց փուլ (նկ. 15):



Նկ. 15. Կադաստրային քարտեզի քարտ-սխեմայի կազմումը:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի թարմացումը կատարվում է հետևյալ դեպքերում՝

- պլանշետների հնացման պատճառով,
- երբ հերթապահ կադաստրային քարտեզի փոփոխման համար կուտակված տվյալները գերազանցում են դրա բովանդակության 30-40%-ը,
- գույքագրման աշխատանքներից հետո,
- հերթապահ կադաստրային քարտեզի թերթերի մասշտաբի փոփոխման որոշումն ընդունելուց հետո,
- տեղանքը ավելի ճիշտ և մանրակրկիտ պատկերող քարտեզագրական նյութերի ի հայտ գալուց հետո,
- հերթապահ կադաստրային քարտեզի թերթերի արխիվացումից հետո:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի թարմացումը կարող է կատարվել բոլոր թերթերի, առանձին թերթի և առանձին պլանշետների առումով, երբ ձեռք են բերվում նոր, ավելի ստույգ տվյալներ կամ անհրաժեշտ է լինում կազմել նոր մասշտաբի քարտեզներ: Փոփոխությունները կատարվում են, երբ տեղի են ունենում օբյեկտների համապատասխան, ինչպես նաև տեղանքի օբյեկտների էական փոփոխություններ (անհայտացում, գոյացում, ձևի զգալի փոփոխություն):

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի փոփոխությունը կատարվում է եղած օբյեկտի կամ դրա մի մասի հեռացման և նոր օբյեկտի կամ դրա մի մասի պատկերման միջոցով: Հեռացումը կատարվում է համապատասխան հատվածը ներկելու կամ ջնջելու միջոցով:

Հերթապահ կադաստրային քարտեզի բացատրագրում կատարվում են փոփոխությունների վերաբերյալ համապատասխան նշումներ:

ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

Հողը, լինելով բնության օբյեկտներից մեկը, ունի այնպիսի հատկություններ, որոնք կարող են գնահատվել որոշակի ցուցանիշներով: Ըստ օգտագործման նպատակային նշանակության՝ հողերի հատկությունները լինում են տարբեր: Օրինակ՝ անտառի հիմնման և աճեցման համար հողերը տարբերվում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի համար նախատեսված հողերից: Այդ պատճառով էլ տարբեր նպատակային նշանակության հողերի գնահատման մեթոդական մոտեցումները նույնպես տարբեր են:

Հողերի գնահատման տվյալներն անհրաժեշտ են՝ հողի հարկի, վարձավճարի չափերի, շուկայական գների մոդմերի որոշման, անշարժ գույքի օբյեկտների շուկայական հարաբերությունների պետական կարգավորման, ինչպես նաև հողերի արդյունավետ օգտագործման հնարավորությունների բացահայտման, դրանց օգտագործման և պահպանման հանդեպ պետական վերահսկողություն իրականացնելու, գյուղատնտեսական արտադրության տեղաբաշխումն ու զարգացումն ապահովելու համար:

Նշված խնդիրները ճիշտ և գիտականորեն հիմնավորված կարող են լուծվել, եթե կատարվեն համապատասխան ուսումնասիրություններ, մասնագիտական հետազոտություններ և հատուկ որակական և տնտեսական գնահատման աշխատանքներ՝ հողերի որակական հատկությունները պարզելու համար: Հողի որակը որոշվում է երկու բաղադրիչներով՝ բերրիությամբ և տեղաբաշխվածությամբ:

Բերրիությունը հողի այն հատկությունն է, որը բավարարում է բույսերի պահանջը անհրաժեշտ սննդանյութերի ու խոնավության նկատմամբ: Տարբերում են բնական և արհեստական (ձեռքբերովի) բերրիություն հասկացությունները:

Բնական բերրիությունը ձևավորվում է որոշակի բնակլիմայական պայմաններում՝ երկարատև գործընթացի արդյունքում: Տեղի է ունենում սննդանյութերի կուտակում, ընդ որում՝ դրանց քանակը տարբեր է և կախված է բնակլիմայական պայմաններից: Մի դեպքում՝ բույսերը հեշտ են յուրացնում սննդանյութերը, իսկ մյուս դեպքում՝ վերջիններս նաև չեն կարող յուրացվել՝ բնական որոշ գործոնների բացակայության պատճառով: Օրինակ՝ խոնավության բացակայության դեպքում չեն կարող օգտագործվել հողում եղած սննդանյութերի պաշարները: Ուստի մեծան բերրիությունը կոչվում է ***պոտենցիալ***:

Արհեստական բերրիությունը ստեղծվում է մարդու աշխատանքի արդյունքում (հողերի բարելավում, մշակում, պարարտացում և այլն):

Տնտեսական (արդյունավետ) բերրիությունը ստեղծվում է կենդանի և նյութականացված աշխատանքի ներդրման շնորհիվ: Ներկայումս անհնար է տարբերակել բնական և արհեստական բերրիությունը: Օրինակ՝ մինչ յուրացումը անօգտագործելի հողերն ունեին միայն բնական բերրիություն: Այդպիսի հողերի վարի և պարարտացման շնորհիվ տեղի ունեցավ բնական և արհեստական բերրության գույակցում, ինչն առաջացրեց տնտեսական բերրիություն:

Որոշ դեպքերում էլ՝ հողի չհիմնավորված և ոչ ճիշտ օգտագործման արդյունքում (օրինակ՝ վարի կամ մելիորացիայի հետևանքով առաջանում է հողատարում և գերխոնավացում) իջնում է բնական բերրության մակարդակը: Այսպիսով՝ լրացուցիչ ներդրումները ոչ միայն չեն բարձրացնում արհեստական և տնտեսական բերրիությունը, այլև նվազեցնում են այն:

Բերրիությունը **փոփոխվող** ցուցանիշ է: Բազմաթիվ գործոնների ազդեցության տակ այն բարձրանում կամ իջնում է: Օրինակ՝ արդյունաբերության, տրանսպորտի և այլ օբյեկտների թափոններով հողի աղտոտման հետևանքով հսկայական տարածություններ կարող են դուրս գալ գյուղատնտեսական օգտագործումից, քանի որ այդ տարածքներից ստացված արտադրանքը դառնում է սննդի համար ոչ պիտանի: Այդ դեպքում կարելի է ասել, որ հողի պոտենցիալ բերրիությունը բարձր է, իսկ տնտեսականը՝ բացակայում է:

Հողի բերրիությունը կարելի է որոշել միավոր տարածությունից գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությամբ (բացարձակ ցուցանիշներ), ինչպես նաև միավոր տարածության հաշվով ստացված արտադրանքի և կենդանի ու նյութականացված աշխատանքի ծախսերի հարաբերակցությամբ (հարաբերական ցուցանիշներ):

Հողամասերի բերրիության վրա, բացի հողի որակից, մեծապես ազդում է տեղադրվածությունը: Հողամասերի տեղադրվածությունը բնութագրվում է այնպիսի ցուցանիշներով, ինչպիսիք են՝ հողերի հեռավորությունը մոտակա քաղաքից, բնակավայրից, տրանսպորտային և ճարտարագիտական հանգույցներից, մթերքի վերամշակման և իրացման կետերից, պարարտանյութերի, գյուղատնտեսական տեխնիկայի բազաներից և այլն:

Հողամասերի որակի վրա անդրադառնում են նաև հողերի տարածատեխնոլոգիական պայմանները, որոնք, ազդելով դաշտային մեքենայացված աշխատանքների, արտադրական և վառելիքի ծախսերի նորմերի վրա, բարձրացնում են արտադրական ծախսերը: Այդ պայմաններից են դաշտի գոմի երկարությունը, հողամասի մեծությունը, ճկի բարդու-

թյունը, մասնատվածությունը, շերտընդմիջությունը, քարքարոտությունը, դաշտի թեքության աստիճանը և այլն:

Վերոհիշյալ ցուցանիշներից յուրաքանչյուրի դերի քանակական որոշման համար համալիր կարգով կատարվում է հողակադաստրային գործողություն՝ հողերի գնահատում:

Հողերի գնահատման նպատակն է որոշել հողամասի որակը բնութագրող բերրիության և տեղադրվածության ցուցանիշները: Հողերի գնահատումը կատարվում է բոնիտման և տնտեսական գնահատման միջոցով:

Բոնիտումը հողերի բնական բերրիության համեմատական գնահատումն է, դրանց խմբավորումն ըստ բնախտորոշիչ հատկությունների, որոնք ագրոտեխնիկայի և երկրագործության համադրելի մակարդակներում ազդում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա: Բոնիտման տվյալները ցույց են տալիս հողի հարաբերական պիտանիությունը՝ գյուղատնտեսական այս կամ այն մշակաբույսերն աճեցնելու համար:

Բոնիտման օբյեկտն են հողերի տեսակներն ու տարատեսակները, որոնք առանձնացվում են հողերի ագրոարտադրական խմբավորման ընթացքում:

Բոնիտման առարկան է հողերի կամ դրանց ագրոարտադրական խմբերի բնական բերրիությունը:

Բոնիտման միավոր են համարվում հողերի բնախտորոշիչ հատկությունները, որոնք էական ազդեցություն են գործում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա: Այդ հատկություններից (հատկանիշներից) են հողի հումուսային հորիզոնի հզորությունն ու բաղադրությունը, հողի մեխանիկական կազմը, սննդանյութերով ապահովվածությունը, ռեակցիան և այլն:

Հողերի բոնիտման ընթացքում մանրամասնորեն վերլուծվում է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա ազդող հողի ախտորոշիչ հատկությունների ազդեցության չափը և որոշվում այդ ազդեցության քանակական բնութագիրը:

Հողերի բնախտորոշիչ հատկությունների և գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության միջև փոխադարձ կապը հաստատվում է կոռելյացիոն վերլուծության մեթոդով:

Կոռելյացիայի գործակիցը բացահայտում է ցուցանիշների միջև գոյություն ունեցող կապի ամրությունը, այն տատանվում է -1-ից մինչև +1 (բացասական կամ դրական կապ): Որքան այդ գործակիցը մոտ է 1-ին, այնքան ամուր է ցուցանիշների միջև կապը:

Հողի տնտեսական բերրիությունը կախված է ինչպես երկրագործության զարգացման մակարդակից, այնպես էլ կենդանի և նյութակազմված աշխատանքի ծավալներից: Արտադրողական ուժերի զարգաց-

ման, արտադրության միջոցների կատարելագործման ընթացքում բարելավվում են հողերի որակական հատկությունները, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը և հողի պոտենցիալ հնարավորությունները: Հողի տնտեսական բերրիությունը որոշվում է արտադրության արդյունքների և արտադրության ծախսերի հարաբերակցությունից:

Տնտեսական գնահատման օբյեկտ են հանդիսանում նպատակային տարբեր նշանակությամբ օգտագործվող հողերը: Անօգտագործելի հողերը կարող են գնահատվել տարբեր նպատակների համար դրանց պոտենցիալ օգտագործման հնարավորությունների տեսանկյունից (հողամասերի պոտենցիալ հնարավորությունների գնահատում):

Տնտեսական գնահատման առարկա է հողի տնտեսական (արդյունավետ) բերրիությունը և հողամասի տեղադրվածությունը:

Տնտեսական գնահատման միավոր է համարվում տարբեր բերրիություն և տեղադրվածություն ունեցող հողամասերից ստացված արտադրանքի մեծությունը, արտադրության համար կատարված ծախսերը, հողային ռենտան և հողի գինը:

Հողերի որակը որոշվում է տարբեր բերրիություն և տեղադրվածություն ունեցող հողերի վրա կատարված հավասարաձեռն ծախսերի արդյունավետությամբ: Հողերի տնտեսական գնահատման ընթացքում ուշադրություն է դարձվում այն արտադրական ծախսերին, որոնք ներհատուկ են որոշակի խմբի հողերին: Դրանք համապատասխան բնատնտեսական պայմանների համար հասարակայնորեն անհրաժեշտ արտադրական ծախսեր են:

Հողերի գնահատման ընթացքում տեղեկատվական հիմնական և հավաստի աղբյուր են հողային հարաբերությունների վիճակագրական հաշվետվությունը, հողերի ստորուկտուրան, հողային երկրաբուսաբանական, ագրոտնտեսական, քարտեզագրական և այլ հետազոտական նյութերը, որոնք ներկայացվում են բացատրագրերի, քարտեզների, գրաֆիկների, սխեմաների տեսքով:

Հողերի գնահատման համար ելակետային տեղեկատվության ստացման ճշգրիտ եղանակ է համարվում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության, դրանց վրա կատարվող ծախսերի և հողի հատկությունների փոփոխությունների ուղղակի հաշվառման մեթոդը:

Հողերի գնահատման տվյալների հիման վրա կազմվում է գնահատման քարտեզ, որի հիմնական նպատակն է՝ գրաֆիկական հիմք ստեղծել գյուղատնտեսական հողատեսքերի և բնակավայրի սահմաններում գտնվող հողերի հարկի, վարձավճարի չափերի, հողային այլ հարաբերությունների կարգավորման համար: Ըստ գյուղատնտեսական հողատեսքերի (վարելահող, բազմամյա տնկարկ, խոտհարք, արոտ), քարտեզի վրա տրվում է յուրաքանչյուր գնահատվող հողամասի համարը, գնահատման խումբը, տեղադրվածությունը, գնահատման բալերը, մակերեսը

(հա) և այլ տեղեկություններ: Հողերի գնահատման քարտեզը կազմվում է համայնքների, գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների և այլ խոշոր հողօգտագործողների տարածքի սահմաններում գտնվող հողերի համար՝ ներառելով բնակավայրի տարածությունը:

Գնահատման քարտեզը կազմվում է բալային, ընթացիկ, գրաֆիկական տեղեկատվության, հողերի գույքագրման, կադաստրային քարտեզների, տարածքի դաշտային հետազոտությունների նյութերի հիման վրա:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման քարտեզները կազմում են 1:5000 և 1:10000 մասշտաբով: Քարտեզագրման առաջնային միավոր են համարվում միանման բնական պայմաններ ունեցող հողամասերը (գյուղատնտեսական հողատեսքերի մի մասը):

Գնահատման քարտեզներ կարող են մշակվել առանձին բնակավայրի տարածքի համար (քաղաք, ավան, գյուղ, վարչական մարզ): Գնահատման ընդհանրացված ցուցանիշների հիման վրա կազմվում են հանրապետության և մարզերի հողերի գնահատման տարբեր մասշտաբի և բովանդակության քարտեզներ:

ՀՈՂԵՐԻ ՈՐԱԿԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ (ԲՈՆԻՖՏՈՒՄ)

15.1. ՀՈՂԵՐԻ ԲՈՆԻՏՄԱՆ ՀԱՄԱՑՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ

Բոնիտումը հողերի որակական, համեմատական գնահատումն է: Այն պետական հողային կադաստրի բաղկացուցիչ մասն է, հանդես է գալիս որպես հողերի որակական հաշվառման գործընթաց և գնահատման սկզբնական փուլ: Բոնիտման նպատակն է բացահայտել յուրաքանչյուր հողակտորի բնական բերրիությունն ու պիտանիությունը գյուղատնտեսական մշակաբույսերի համար՝ ազդեցությունը աշխարհում այս կամ այն գործոնների համալիր ազդեցության պայմաններում: Հողերի գնահատումն արտահայտվում է համեմատական հարաբերական ցուցանիշներով՝ բալերով, որոնք ցույց են տալիս, թե գյուղատնտեսական այս կամ այն մշակաբույսի աճեցման համար որքանով է մեկ հողակտորը լավ կամ վատ մյուսից: Բոնիտումը կատարվում է ըստ հողօգտագործողների, հողասեփականատերերի, սեփականաշնորհված հողաբաժինների, համայնքի ամբողջ հողօգտագործման պայմանների՝ հողերի որակական գնահատմանն առաջադրվող պահանջները լրիվ բավարարելու համար: Հետագայում այն ամփոփվում է վարչական տարածքների, մարզերի և հանրապետության մասշտաբով: Նշված խնդիրը լուծելու նպատակով, գնահատման ենթակա յուրաքանչյուր հողակտորի բնութագրման համար, օգտագործվում է հողի հիմնական հատկություններին, կլիմայական պայմաններին և հիմնական մշակաբույսերի բերքատվությանը վերաբերող բազմազան տեղեկատվություն:

Հողային կադաստրի վարման համակարգում բոնիտումը կատարվում է միասնական ծրագրով՝ հանրապետության հողերի տնտեսական գնահատման աշխատանքներին զուգահեռ, նախօրոք մշակված տարածքի կադաստրային շրջանացման սխեմայի հիման վրա: Աշխատանքներն ընթանում են երկու փուլով: **Առաջին փուլում** կատարվում է հանրապետության հողերի գնահատման խոշոր միավորների՝ հողագնահատման շրջանների գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական գնահատում, գնահատման սանդղակների ու գործակիցների մշակում: **Երկրորդ փուլում** կատարվում է հանրապետության սուբյեկտների՝ վարչատարածքային միավորների (մարզի, շրջանի, համայնքի, սեփականատերերի, հողօգտագործողների) գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատում (բոնիտում):

Բռնիտման գիտական հիմքն են խոշորամասշտաբ հողագիտական հետազոտական թարմ նյութերը, իսկ օբյեկտը՝ այդ հետազոտությունների հիման վրա տարանջատված հողային միավորները՝ տիպը, ենթատիպը, տեսակը, տարատեսակը և այլն:

Բռնիտման համար օգտագործվում են հողերի հիմնական հատկություններին և մորֆոլոգիական հատկանիշներին վերաբերող այն տվյալները, որոնք համեմատաբար հաստատուն են և ժամանակի ընթացքում դանդաղ են փոփոխվում: Այդ ցուցանիշներից են հումուսի պարունակությունը, հումուսային հորիզոնի հզորությունը, ջրակայուն ազդեցատների և կլանված կատիոնների գումարը, հողային լուծույթի ռեակցիան, հողի մեխանիկական կազմը, աղակալման աստիճանը, կարբոնատությունը: Այդ ցուցանիշները բերվում են համայնքների խոշորամասշտաբ հողագիտական հետազոտությունների հաշվետվություններում:

Հողի հատկություններն ու հատկանիշները, ինքնին, անմիջականորեն հողի բերրիության և մշակաբույսերի բերքատվության գործոններ չեն: Դրանք սերտ կապի մեջ են գտնվում միջավայրի, ռելիեֆի, կլիմայի, հիդրոերկրաբանական և այլ պայմանների հետ և կախված են հողում տեղի ունեցող ֆիզիկական, ֆիզիկաքիմիական և կենսաբանական երեվոյթների ցուցանիշներից՝ որպես բերրիության պայման: Վերջիններիս վրա ազդում են երկրագործության կուլտուրան, նյութական և աշխատանքային ծախսումների մակարդակն ու այլ պայմաններ:

Այդ ցուցանիշները ձեռք են բերվում տեղեկատվական աղբյուրներից, գիտահետազոտական նյութերից, տնտեսական գործունեության հաշվետվություններից, ինչպես նաև ստացվում են փորձնական ճանապարհով՝ դաշտային պայմաններում կատարված ծախսերի ուղղակի հաշվառումների, դիտարկումների միջոցով:

Հանրապետության տարածքի լեռնային ռելիեֆի պայմաններում առավել ցայտուն է արտահայտված բնակլիմայական գործոնների ուղղաձիգ գոտիականությունը, որտեղ ջերմության և խոնավության անհավասարաչափ ապահովվածությունը հանգեցրել է հողային ծածկույթի խայտաբղետությանը, հետևապես՝ նաև բերրիության տարբեր մակարդակներին: Այս հանգամանքը ստիպում է, որպեսզի հողերի բռնիտման ընթացքում, բացի հողային հատկություններից, հաշվի առնվի յուրաքանչյուր բնական գոտու (գնահատման շրջանի) կլիմայական գործոնների այն համալիրը, որը սերտ կապ է ստեղծում հողերի հատկությունների և դրանց վրա մշակվող բույսերի բերքատվության միջև: Կլիմայական կարևոր գործոններից են մթնոլորտային տեղումների քանակը, ջերմությունը, ոչ սառնամանիքային օրերի թիվը, խոնավացման գործակիցը և այլն:

Տարբեր բնակլիմայական գոտիներում հողերի բերրիությունը պայմանավորող գործոնների կազմը և հարաբերակցությունը փոփոխվում են:

Դրա հետ մեկտեղ փոփոխվում են նաև բերքատվության վրա ազդող գործոնները: Բոնիտման ընթացքում հողերի մորֆոլոգիական-ծագումնաբանական հատկությունների հիման վրա ստացված բոնիտման ցուցանիշները պետք է համադրել բերքատվության ցուցանիշների հետ:

Գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը պայմանավորված է, մի կողմից, բնակլիմայական և հողային գործոններով, մյուս կողմից՝ աշխատանքային ու արտադրական ծախսումներով: Այս երկու խումբ գործոններն ազդում են բերքատվության վրա համատեղ, միաժամանակ և կախված են միմյանցից: Ուստի կարելի է համարել, որ հողերի բոնիտման ընթացքում համադրելի բերքատվությունը բերրիության առավել հուսալի և համալիր ցուցանիշն է:

Բերքատվության ցուցանիշների օգտագործման հնարավորություններն, ըստ հողերի առանձին տեսակների, շատ սահմանափակ են, քանի որ խայտաբղետ հողային ծածկույթի առկայության պայմաններում յուրաքանչյուր հողամասի համար հնարավոր չէ ձեռք բերել համապատասխան տվյալներ: Հարցը լուծում են միանման կամ իրար մոտ հատկություններ ու բերրիության ցուցանիշներ ունեցող հողերի խմբավորման և մաթեմատիկական վիճակագրության մեթոդներով՝ այդ խմբերի բերքատվության ցուցանիշները ընդհանրացնելու ճանապարհով, որոնք հետագայում հաշվարկվում են առանձին հողերի համար:

Բերքատվության տվյալների հավաքումը և հաշվառումն ըստ հողախմբերի կատարվում է դաշտային պայմաններում՝ բերքատվության ուղղակի հաշվառման, նմանատիպ տնտեսությունների ընտրության, համատարած հաշվառման և այլ մեթոդներով: Ըստ հողի հատկությունների՝ մշակաբույսերի բերքատվության և կատարված ծախսերի ուղղակի հաշվառման մեթոդիկան մշակվում է առանձին:

Հողերի բոնիտման ցուցանիշները և գնահատման սանդղակները կազմվում են բույսերի աճի ու զարգացման վրա ազդող հողային և կլիմայական պայմանների վերլուծության հիման վրա:

Հողերի բոնիտման աշխատանքները կատարվում են հետևյալ փուլերով՝

- գոյություն ունեցող նյութերի, տվյալների հավաքում և նախնական մշակում,
- հողերի մորֆոլոգիական-ծագումնաբանական հատկությունների, կլիմայական պայմանների և գյուղատնտեսական մշակաբույսերի վերաբերյալ տվյալների մշակում և կարգավորում, դրանց միջև գոյություն ունեցող ազդեցության կապի բացահայտում,
- բոնիտման սանդղակի կազմում ըստ կադաստրային շրջանների,
- բոնիտման հանրապետական սանդղակի կազմում,

- հողօգտագործողների, հողասեփականատերերի և այլ սուբյեկտների հողերի բռնիտում,
- բացատրագրերի և աղյուսակային նյութերի պատրաստում:

15.2. ՓԱՍՏԱՑԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՀԱՎԱԶՈՒՄՆ ՈՒ ՆԱԽՆԱԿԱՆ ՄՇԱԿՈՒՄԸ

Հանրապետության հողերի բռնիտման համար անհրաժեշտ են հետևյալ նյութերը՝

- մարզերի, տարածաշրջանների, համայնքների լրիվ ճշտված ցուցակը,
- համայնքների հողասեփականատերերի ցուցակը, նրանց կողմից օգտագործվող հողերի, հողատեսքերի տարածությունը,
- հողօգտագործողների և հողասեփականատերերի հողային քարտեզների վրա առանձնացված հողերի կարգաբանական ցուցակն ըստ հողատեսքերի,
- հողերի լաբորատոր անալիզների և մորֆոլոգիական հատկանիշների նկարագրության տվյալները, որոնք ներկայացված են հողային հաշվետվություններում և գրականության աղբյուրներում,
- հիմնական մշակաբույսերի ցանքատարածությունների և բերքատվության վերաբերյալ տվյալները, որոնք հավաքվում են ըստ հողասեփականատերերի՝ նախօրոք նշելով դրանց տեղը յուրաքանչյուր գնահատման շրջանին բնորոշ հողօգտագործման համար,
- հողերի պարարտացման, քիմիացման, բարելավման, մշակման մեքենայացման մակարդակի և տեղադրվածության (հեռավորության) վերաբերյալ տվյալները,
- հանրապետության տարածքի հողագնահատման, հողային, կլիմայական, ռելիեֆային և այլ մասնագիտական քարտեզները:

Հողերի ծագումնաբանական և ագրոարտադրական հատկությունների վերաբերյալ հավաքվում է հնարավորինս ընդարձակ տեղեկատվություն, ուր պետք է ընդգրկված լինեն տվյալ հողօգտագործման կարգաբանական ցուցակի բոլոր միավորները: Յուրաքանչյուր հողամասի համար ընտրված տվյալները ենթարկվում են մաթեմատիկական մշակման, դուրս է բերվում դրանց միջինը: Հողերի հատկությունների վերաբերյալ անհրաժեշտ ցուցանիշների քանակը կախված է տվյալ տարածքի այս կամ այն գնահատման շրջանում գտնվելու հանգամանքներից:

Հիմնական ցուցանիշներն են՝

- հումուսի պարունակությունը վարելաշերտում,
- հումուսային հորիզոնի հզորությունը,
- ֆիզիկական կալի պարունակությունը,
- -ը,
- կլանված կատիոնների գումարը,
- ջրակայուն ազրեզատների քանակը,
- հողի այլ հատկությունների վերաբերյալ ցուցանիշները՝ հողատարումը, քարքարոտությունը, աղակալումը, ցեմենտացումը և այլն, որոնք խիստ բացասաբար են անդրադառնում մշակաբույսերի աճի ու զարգացման վրա:

Ելնելով բոնիտման ենթակա հողերի տարածքային առանձնահատկություններից՝ վերոհիշյալ ցուցանիշների համակարգը կարող է փոխվել՝ այս կամ այն հատկությունը կարող է դուրս մնալ կամ ավելանան նորերը:

Ըստ գնահատման շրջանի՝ հավաքվում և մշակվում են հիմնական մշակաբույսերի բերքատվությանը վերաբերող տվյալները, որոնք խմբավորվում են ըստ հողօգտագործողների և սեփականատերերի, այն հաշվով, որ այդպիսի արտադրական միավորների հողային ծածկույթը լինի համեմատաբար միատարր, կամ գերակշռող հողատեսակի գրաված տարածքը լինի 60-70%-ից ոչ պակաս: Հանրապետությունում դրանք են հացահատիկային, բանջարաբուստանային մշակաբույսերը, բազմամյա, միամյա խոտաբույսերը, կարտոֆիլը և այլն:

Բոնիտման սանդղակներ կազմելու ժամանակ հիմք են ընդունվում հացահատիկային մշակաբույսերի բերքատվության ցուցանիշները:

Հավաքվում են տեղեկություններ՝ հողերի պարարտացման, հիմնական միջոցների արժեքի և բարելավված հողերի վրա կատարված ծախսերի, դրանց արդյունավետության վերաբերյալ և այլն:

Բոնիտման նախապատրաստական փուլում ճշգրտվում են նախկինում մշակված հողագնահատման շրջանացման նյութերը:

Բոնիտման ընթացքում որոշ հողերի (հատկապես՝ քիչ տարածված) գնահատման համար փաստացի տվյալները հաճախ անբավարար են լինում: Նման դեպքում օգտվում են տարբեր բնույթի ուղղման գործակիցներից, օրինակ՝ ըստ հողերի մեխանիկական կազմի, հողատարման, քարքարոտության, աղակալման աստիճանի, գերխոնավացման և այլն:

Ելնելով հողերի գնահատման նախորդ փուլերի աշխատանքային փորձից՝ ուղղման գործակիցները որոշվում են փորձնական ճանապարհով և գրականության տվյալների հիման վրա:

Բոնիտման ընթացքում հավաքվում և վերլուծվում են բույսերի աճի ու զարգացման վրա ազդող կլիմայական գործոնները՝

- մթնոլորտային տեղումների քանակը,
- 10⁰C-ից բարձր ջերմաստիճանի ընդհանուր գումարը,

- ոչ սառնամանիքային օրերի թիվը,
- խոնավացման գործակիցը:

Հողերի որակական հաշվառումն ու գնահատումը կատարվում են հողաշինարարական, կադաստրային քարտեզների, ինչպես նաև հողագիտական, երկրաբուսաբանական, ագրոմելիորատիվ և այլ հետազոտական տվյալների հիման վրա: Դրանք ստացվում են հողերի լաբորատոր հետազոտությունների արդյունքում, հաշվի են առնվում նաև բնական կերպահանգիսների խոտակազմի քանակական և որակական ցուցանիշները:

Եթե հողերի կադաստրային գնահատման տվյալ փուլում նախկինում կատարված հետազոտությունների նյութերը՝ վաղեմության ժամկետն անցնելու պատճառով, կորցրել են իրենց նշանակությունը, և հողերի բնութագիրը չի համապատասխանում իրական վիճակին, այդ դեպքում կատարվում են հողային հետազոտությունների ճշգրտման դաշտային աշխատանքներ՝ հանրապետությունում մշակված համապատասխան մեթոդիկայով և հրահանգներով:

Հողերի գնահատման դաշտային հետազոտությունների ընթացքում որոշվում են այն հիմնական հատկությունները, որոնցով պայմանավորվում է բերրիությունը:

15.3. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՈՒՄՆ ՈՒ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍԱՆԴՎԱԿՆԵՐԻ ՄՇԱԿՈՒՄԸ

Հողը երկրի հողմահարված վերին կեղևի փխրուն մասն է, որն օժտված է բերրիությամբ: Յուրաքանչյուր բնակլիմայական գոտում առաջանում են ծագումնաբանական առանձին հողատիպեր, ենթատիպեր, տեսակներ ու տարատեսակներ, որոնք հողի կտրվածքի կառուցվածքով, ֆիզիկաքիմիական ցուցանիշներով, ագրոարտադրական հատկություններով, բերրիությամբ տարբեր են և հանրապետության լեռնային ռելիեֆի ու կլիմայի պայմաններում կրում են գոտիական բնույթ:

Հողի տիպը: Տարբեր բնակլիմայական գոտիներում, ըստ հողառաջացման երևույթների բնույթի, ձևավորվում են տարբեր ստրուկտուրա ունեցող հողեր: Դրանց ախտորոշումով առանձնացվում են տիպերն ու ենթատիպերը, որոնք հողերի կարգաբանության հիմնական միավորներն են: Յուրաքանչյուր տիպի մեջ մտնում են հողառաջացման մնանատիպ պայմաններում զարգացող հողեր, որոնք ունեն միևնույն կտրվածք, հորիզոնների որոշակի դասավորություն, ձեռք են բերել բերրիության և արտադրողականության միևնույն ցուցանիշներ: Գլխավոր հողատիպերից են սևահողերը, շագանակագույն հողերը, ամտառային դարչնագույն, վաղեմի ոռոգելի գորշ հողերը և այլն:

Հողերի դասակարգման բարձր միավոր է համարվում հողի տիպը: Հողերի գնահատման առաջին փուլում հանրապետության տարածքում զարգացող հողատիպերի համար կազմվում է որակական գնահատման բոնիտման հիմնական սանդակ (աղ. 9):

Աղյուսակ 9

ՀՀ հողերի գենետիկական տիպերի և ենթատիպերի գնահատման հիմնական սանդակ

Գենետիկական տիպը	Ենթատիպը	Գնահատման բալր
Լեռնամարգագետնային	- ճմատորֆային - ճմային - թույլ ճմային	-
Լեռնային մարգագետնատափաստանային	- սևահողանման - տիպիկ	90 85
Անտառային գորշ	- ուժեղ չհագեցված - թույլ չհագեցված	50 55
Անտառային ճմակաբքոնատային	- կրագերծված - տիպիկ	55 60
Անտառային դարչնագույն	- կրագերծված - տիպիկ - կարբոնատային	55 60 70
Մարգագետնասևահողային	չի տարանջատվում	95
Սևահող	- կրագերծված - տիպիկ - կարբոնատային	95 100 85
Գետահովտադարավանդային	- ճահճամարգագետնային - մարգագետնային - մարգագետնացված	55 65 60
Շագանակագույն	- բաց շագանակագույն - տիպիկ - մուգ շագանակագույն	55 60 70
Կիսաանապատային գորշ	տիպիկ	50
Ռոտգելի մարգագետնային գորշ	- ռոտգելի խոնավ մարգագետնային - ռոտգելի մարգագետնային - ռոտգելի մնացորդային գորշ	84 95 100
Հիդրոմորֆ աղուտ-ալկալի		
Պալեոհիդրոմորֆ կապակցված ալկալիացած		
Սևանա լճի հողագրունտներ		

Հաջորդ փուլում մշակվում են հողերի բերրիության վրա ազդող դրական ու բացասական հատկությունների սանդղակներ և ուղղման գործակիցներ:

Հողի հզորությունը: Բերրիության հիմնական ցուցանիշներից է հողի հզորությունը: Հզորություն է կոչվում հողի մակերեսից մինչև մայրական տեսակն ընկած այն շերտը, որտեղ ընթանում է հողառաջացման ակտիվ գործողություն: Տարբեր հողատիպերի սահմաններում հողի հզորությունը տարբեր է, այն տատանվում է 0,2-2,0 մ և ավելի սահմաններում:

Հզոր հողեր են սևահողերը, անտառային դարչնագույն, ռոտգելի մարգագետնային հողերը և այլն: Սակավ հզոր են գորշ, շագանակագույն հողերը:

Հողերի հզորության գնահատման սանդղակները կազմվում են ըստ հողատիպերի: Ըստ հզորության՝ հողերը լինում են գերհզոր, հզոր, միջին հզոր և սակավազոր (աղ. 10):

Աղյուսակ 10

Հողերի գնահատումն ըստ հզորության

Հողի տիպը և ենթատիպը	Հողի հզորությունը		
	անվանումը	ցուցանիշը, սմ	գնահատականը, բալ
Մարգագետնային գորշ, գորշ և շագանակագույն	հզոր	> 50	100
	միջին հզոր	30-50	80
	սակավազոր	< 30	60
Սևահող, անտառային դարչնագույն տափաստանացված	հզոր	> 60	100
	միջին հզոր	40-60	70
	սակավազոր	< 40	50

Հումուսի պարունակությունը: Հողի կարևոր հատկություններից է օրգանական նյութերի, օրինակ՝ հումուսի պարունակությունը, որն առաջանում է հողի կտրվածքում՝ հողային միացությունների համալիր և բարդ ձևափոխությունների հետևանքով: Հումուսի պարունակությունը տատանվում է տարբեր հողատիպերում: Այն հողի հիմնական հատկություններից մեկն է, որից կախված է հողի բերրիությունը: Հումուսով են պայմանավորված բույսերի սննդանյութերով ապահովվածությունը, հողի մի շարք ֆիզիկաքիմիական հատկությունները և գնահատման ցուցանիշները: Ըստ հումուսով ապահովվածության՝ հողերը լինում են սակավ հումուսային, միջին հումուսային և հումուսով հարուստ: Հումուսով հարուստ հողեր են համարվում սևահողերը, մարգագետնատափաստանային, անտառային դարչնագույն հողերը: Սակավ հումուսացված են գորշ, շագանակագույն հողերը և այլն:

Հողերի գնահատումն ըստ հումուսի պարունակության բերված է աղյուսակ 11-ում:

Հողերի գնահատումն ըստ հումուսի պարունակության

Հողի տիպը և ենթատիպը	Հումուսի պարունակությունը հողում		
	անվանումը	ցուցանիշը, %	գնահատականը, բալ
Մարգագետնային գորշ, գորշ և բաց շագանակագույն	բավարար	> 2	100
	միջին հումուսային	1,5-2,0	80
	սակավ հումուսային	< 1,5	70
Շագանակագույն և մուգ շագանակա- կագույն	բավարար	> 3	100
	միջին հումուսային	2,5-3,0	80
	միջինից ցածր	2,0-2,5	60
	սակավ հումուսային	< 2	50
Սևահող	բավարար	> 6	100
	միջին հումուսային	4-6	70
	սակավ հումուսային	< 4	50
Անտառային դարչնագույն տա- փաստանացված	բավարար	> 4	100
	միջին հումուսային	3,0-4,0	70
	սակավ հումուսային	< 3	50

Հողի մեխանիկական կազմը: Մեխանիկական կազմը հողի կարևոր հատկություններից է, այն առաջանում է հողմահարման ընթացքում: Հողերի կտրվածքի փուխը զանգվածը բաղկացած է լինում տարբեր տրամաչափի մասնիկներից, որոնց ընդհանուր գումարը կոչվում է հողի մեխանիկական կազմ: Այդ զանգվածի մեջ ֆիզիկական կավի (0,01 մմ մասնիկների) և ավազի քանակի հարաբերակցությամբ հողերը բաժանվում են ծանր կավային, ծանր կավավազային, միջին կավավազային, թեթև կավավազային և ավազակավային տեսակների:

Հողի մեխանիկական կազմի գնահատմամբ որոշվում են հողի բերքիության և արտադրողականության ցուցանիշները, քանի որ հողի մեխանիկական կազմից են կախված ֆիզիկական, ֆիզիկաքիմիական, ջրաջերմային, օդային և հողում ընթացող կենսաբանական բոլոր այլ երևույթները:

Հողերի գնահատումն ըստ մեխանիկական կազմի բերված է աղյուսակ 12-ում:

Աղյուսակ 12

Հողերի գնահատումն ըստ մեխանիկական կազմի

Անվանումը	> 0,01 մմ մասնիկների քանակը, %	Գնահատականը, բալ
Կավային	> 60	60
Ծանր կավավազային	45-60	70
Միջին կավավազային	30-45	100
Թեթև կավավազային	20-30	50
Ավազակավային	< 20	20

Հողի ստրուկտուրան: Հողի ծագումնաբանական, ագրոարդյունաբերական բնութագրման և գնահատման համար ստրուկտուրան կարևոր հատկանիշներից մեկն է:

Հողը բաղկացած է առանձին մասնիկներից և ագրեգատներից: Յուրաքանչյուր տիպի հողին և առանձին հորիզոններին ներհատուկ են ստրուկտուրայի որոշակի տեսակներ: Հողի հումուսային վերին հորիզոններին բնորոշ են հատիկային, կնձիկային, հատիկակնձիկային, փոշեհատիկային, իսկ փոխանցման և ներքին կուտակման հորիզոններին՝ կոշտավոր, ընկուզանման, թեփուկավոր, ամրացված սյունաձև ստրուկտուրաները: Հողի ստրուկտուրային հատկությունների հիման վրա կազմվում է գնահատման սանդղակ:

Գնահատման ցուցանիշները բերված են աղյուսակ 13-ում:

Աղյուսակ 13

Հողերի գնահատումն ըստ ստրուկտուրային վիճակի

Հողի տիպը և ենթատիպը	Անվանումը	Ջրակայուն ագրեգատների գումարը, %	Գնահատականը, բալ
Խոնավ մարգագետնային գորշ	ստրուկտուրային	> 40	100
	միջին ստրուկտ.	30-40	75
	թույլ ստրուկտ.	< 30	60
Գորշ և բաց շագանակագույն	ստրուկտուրային	> 35	100
	միջին ստրուկտ.	30-35	70
	թույլ ստրուկտ.	< 30	50
Շագանակագույն և մուգ շագանակագույն	ստրուկտուրային	> 40	100
	միջին ստրուկտ.	30-40	80
	թույլ ստրուկտ.	< 30	50
Սևահող և անտառային դարչնագույն	ստրուկտուրային	> 50	100
	միջին ստրուկտ.	40-50	70
	թույլ ստրուկտ.	< 40	50

Հողի կլանունակությունը: Սա այն հատկությունն է, որի շնորհիվ հողն ընդունում և պահպանում է այնպիսի նյութեր, որոնք շփման մեջ են մտնում դրա մասնիկների հետ: Այն զգալի չափով ազդում է հողի ֆիզիկական և քիմիական հատկությունների վրա, չափվում է փոխանակվող կատիոնների (կալցիումի և մագնեզիումի) գումարով՝ մգ. էկվ. 100 գ հողում:

Կլանման բարձր ունակություն ունեն այն հողերը, որոնց կլանման համալիրում գերակշռում են կալցիումի և մագնեզիումի կատիոնները: Կլանված մատրիումի առկայությունը հողերին տալիս է աղային հատկություն, իսկ ջրածնի առկայությունը՝ թթվային:

Կլանման բարձր ունակություն ունեն սևահողերը, անտառային դարչնագույն, մուգ շագանակագույն հողերը: Հողերի գնահատումն ըստ կլանված կատիոնների գումարի (Ca+Mg) բերված է աղյուսակ 14-ում:

Աղյուսակ 14

Հողերի գնահատումն ըստ կլանված կատիոնների գումարի

Հողի տիպը և ենթատիպը	Անվանումը	Մգ. էկվ. 100 գ հողում (Ca+Mg)	Գնահատականը, բալ
Խոնավ մարգագետնային գորշ և բաց շագանակագույն	ուժեղ	> 30	100
	միջին	20-30	80
	թույլ	< 20	70
Շագանակագույն, անտառային դարչնագույն տափաստանացված	ուժեղ	> 40	100
	միջին	30-40	85
	թույլ	< 30	75
Սևահողեր, գետահովտադարավանդային	ուժեղ	> 50	100
	միջին	40-50	90
	թույլ	< 40	80

Հողի ռեակցիան: Հողի ռեակցիան ծագումնաբանական և արտադրական կարևոր ցուցանիշ է հողերի գնահատման համար: Այն արտացանիշով, ըստ որի դրանք լինում են չեզոք, հիմնային և -ը 7 է, թթու հողերում՝ 7-ից ցածր, իսկ հիմ-

նային հողերում՝ 7-ից -ը տատանվում է 3-9 սահմաններում: Չեզոք հողեր են համարվում սևահողերը և շագանակագույն հողերը: Թույլ հիմնային և հիմնային հողեր են Արարատյան հարթավայրի խոնավ մարգագետնային, աղուտ-ալկալի հողերը, որոնց կլանված համալիրում գերակշռում է մատրիումի կատիոնը: Թույլ թթվային և թթու հողեր են անտառային գորշ, լեռնամարգագետնային, ճահճային հողերը, որոնց կլանված համալիրում գերակշռում է ջրածնի իոնը: Հողերի գնահատված է աղյուսակ 15-ում:

Հողերի գնահատումն ըստ ջրային լուծույթի ռեակցիայի

Անվանումը	ցուցանիշը	Գնահատականը, բալ
Չեզոք	6,5-7,5	100
Թույլ հիմնային	7,6-8,0	80
Հիմնային	8,1-8,5	60
Ուժեղ հիմնային	> 8,6	40
Թույլ թթվային	< 6,4	80

15.4. ՈՒՂԱՄԱՆ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ

Հողերի բոնիտման ընթացքում դրանց հատկությունների և մշակաբույսերի բերքատվության միջև գոյություն ունեցող ուղղակի կապի վերաբերյալ փաստացի տվյալների առկայության դեպքում հնարավոր է գնահատել հողամասերը: Սակայն արտադրական պայմաններում հաճախ ոչ բոլոր հողերի համար գոյություն ունեն բերրիության տարբերակված փաստացի տվյալներ: Այդ պատճառով գնահատման սանդղակները կազմվում են սահմանափակ հողերի համար:

Հանրապետության վարելահողերի բոնիտման սանդղակները կազմվում են հողերի գլխավոր տիպերի և ենթատիպերի կտրվածքով, որոնք զարգանում են ռելիեֆի հարթ պայմաններում, ունեն հզոր հումուսային հորիզոն, միջին և ծանր կավավազային մեխանիկական կազմ, բավարար ագրոքիմիական հատկություններ և գերծ են հողի բերրիության վրա բացասական գործոնների ազդեցությունից:

Տիպիկ հողերից տարբերվող հողերի բոնիտման բալի մեջ մտցվում է համապատասխան ուղղում: Այդ նպատակով հանրապետության տարբեր բնակլիմայական պայմաններում կատարված դիտարկումների հետազոտական նյութերի և գոյություն ունեցող գրականության տվյալների հիման վրա մշակվում են հողի բերրիության վրա ազդող բացասական գործոնների հաշվառման վերաբերյալ ուղղման գործակիցներ:

Ելնելով յուրաքանչյուր գնահատվող հողամասի տնտեսական պայմաններից՝ ուղղման գործակիցները հնարավորություն են տալիս ճիշտ գնահատել մեծ քանակով ուրվագծեր:

Ուղղման գործակիցները մշակվում են ըստ՝

- թեքության աստիճանի,
- հողատարման,
- աղակալման,
- քարքարոտության,
- ցեմենտացված շերտի առկայության,
- կլիմայական գործոնների և այլն:

Ելնելով հողային պայմաններից և այս կամ այն բացասական

հատկության ազդեցության աստիճանից՝ բռնիտման սանդղակով որոշված բալերը ենթարկվում են համապատասխան ուղղման.

$$F_{\text{հոդ}} = F_h \cdot Q_{\text{ուղղ}},$$

որտեղ՝ $F_{\text{հոդ-ը}}$ տվյալ հողամասի հողի գնահատման բալն է, F_h -ն՝ հողի հիմնական բալը, $Q_{\text{ուղղ-ը}}$ ՝ հողի բացասական հատկության ցուցանիշի ուղղման գործակիցը:

Այսպես՝ Ուրց-Կոտայք-Շամիրամ գնահատման շրջանի գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման հիմնական բալը կազմում է 80: Այդ հողերի թույլ հողատարված հողամասերի բալը կկազմի 64 ($80 \cdot 0,8$), իսկ միջին ցեմենտացված հողերի բալը՝ 48 ($80 \cdot 0,6$) և այլն: Սևանի գնահատման շրջանի սևահողերի հիմնական բալն, ըստ հանրապետական սանդղակի, կազմում է 86: Այնտեղ հանդիպում են տարբեր աստիճանի թեքության, հողատարված և քարքարոտ հողամասեր: Թույլ հողատարման գործակցի (0,8) կիրառման արդյունքում որոշման բալը կկազմի՝

$$F_h = 86 \cdot 0,8 = 69 \text{ բալ:}$$

Լեռնային երկրագործության պայմաններում հաճախ մի խումբ բացասական հատկություններ (մեխանիկական կազմ, հողատարման և թեքության աստիճան) հանդես են գալիս համատեղ, մեկի արտահայտվածության աստիճանը կախված է մյուսից: Տվյալ պարագայում հողի բռնիտման բալը ճշտվում է ուղղման այն գործակցով, որն ավելի է արտահայտված: Օրինակ՝ թեթև մեխանիկական կազմի և հողատարման միաժամանակյա առկայության դեպքում ուղղումը կատարվում է հողատարման գործակցով:

Հողերի գնահատման ընդհանուր բալի վրա մեծ ազդեցություն են թողնում տարածքի կլիմայական պայմանները: Կլիման հաշվի է առնվում որպես ուղղման գործակից՝ յուրաքանչյուր հողատեսքի հողերի միջին կշռված բալը որոշելու ժամանակ:

15.5. ՀՈՂԵՐԻ ԲՐՆԻՏՄԱՆ ԲԱԼԵՐԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Գյուղատնտեսական հողերի բռնիտման բալերը հաշվարկվում են ըստ հողատեսքերի (ջրովի և անջրդի վարելահողեր, խաղողի և պտղատու այգիներ, խոտհարք, արոտ):

Վարելահողերի բռնիտման բալերը հաշվարկվում են հողի հատկությունների, կլիմայական պայմանների և հիմնական մշակաբույսերի բերքատվության ցուցանիշների հիման վրա: Հայաստանում ընդունված է հողերի բռնիտման 100-բալային փակ սանդղակը: Ելնելով հողի լավագույն հատկանիշներից և բարձր բերքատվության համար նպաստավոր պայմաններից՝ հանրապետության հողերի բռնիտման առավելագույն ցուցանիշ է ընդունվում 100 բալը, իսկ համեմատաբար աննպաստ պայմանների դեպքում այդ գործակիցը հարաբերականորեն նվազում է:

Հաշվարկները կատարվում են հետևյալ բանաձևով՝

$$Բ = \frac{g}{g_1} \cdot 100,$$

որտեղ՝ Բ-ն տվյալ հողի բոնիտման բալն է, g-ն՝ հողի հատկությունների, կլիմայական գործոնի և բերքատվության ցուցանիշը, g₁-ը՝ առավելագույն՝ 100 բալ ստացած հողի, կլիմայական գործոնի և բերքատվության ցուցանիշը:

Բոնիտման սանդղակը կազմվում է յուրաքանչյուր գնահատման շրջանում առավել տարածված հողերի ենթատիպերի կտրվածքով, որոնք գտնվում են ռելիեֆի հարթ պայմաններում, ունեն հզոր հումուսային հորիզոն, միջին և ծանր կավավազային մեխանիկական կազմ, զերծ են բերքիության վրա ազդող հողի բացասական հատկություններից: Նման տարածքները դաշտային պայմաններում հայտնաբերվում են ուղղակի հաշվառման եղանակով:

Բոնիտման սանդղակ կազմելու ընթացքում յուրաքանչյուր գործոնի և հատկության թվային ցուցանիշները և դրանց հիման վրա հաշվարկված բալերը գրվում են աղյուսակի համապատասխան սյունակում: Այնուհետև կլիմայական առանձին գործոնների բալերը գումարվում են և դուրս է բերվում միջինը, իսկ հողի հատկությունների հիման վրա հաշվարկվում է դրանց միջին բալը և գրանցվում աղյուսակի համապատասխան սյունակում: Յուրաքանչյուր խումբ (կլիմայական և հողային) գործոնների միջին բալերը գումարվում են և դուրս է բերվում դրանց միջին ցուցանիշը: Այս ձևով ստացված բալերը համեմատվում են բերքատվության տվյալների հիման վրա ստացված բալերի հետ, այնուհետև դուրս է բերվում երեք խումբ գործոնների (բերքատվության, կլիմայական պայմանների և հողի հատկությունների) գնահատման միջին բալը:

Գնահատման առանձին շրջաններում տարածված հողատիպերի համար՝ երեք գործոնների հիման վրա միջին բալը դուրս բերելուց հետո, կազմվում է հանրապետության ջրովի և անջրդի վարելահողերի բոնիտման 100-բալային փակ սանդղակը:

Հանրապետության ջրովի վարելահողերի բոնիտման սանդղակի համաձայն՝ առավելագույն՝ 100 բալ ստացել են Արարատյան հարթավայրի Մերձարաքսյան գնահատման շրջանի ոռոգելի մարգագետնային գորշ մնացորդային հողերը և Ախուրյան-Սպիտակ գնահատման շրջանի մարգագետնաբերվածքային հողերը, իսկ մյուս հողերը հարաբերականորեն ստացել են դրանցից ցածր գնահատական: Անջրդի վարելահողերի բոնիտման սանդղակի համաձայն՝ 100 բալ ստացել են Վերին Ձորագետի գնահատման շրջանի տիպիկ սևահողերը, որոնք գտնվում են բավարար խոնավացման գոտում, ունեն հողային բարձր հատկություններ և դրանց վրա մշակվող հացաբույսերի բերքատվությունը բարձր է:

Հանրապետության տարածքի գլխավոր հողատիպերի և դրանց հիմնական հատկությունների գնահատման սանդղակները տրված էին աղյուսակ 9-ում:

Այսպես՝ սևահողերը համարվում են հումուսով ապահովված, եթե դրա պարունակությունը հողի վերին շերտում կազմում է 6 %: Այդ դեպքում բոնիտման բալն ընդունվում է 100: Հումուսի միջին՝ 4 % պարունակության դեպքում բոնիտման բալը կկազմի 67 (4:6·100), իսկ սակավ (1,5%) պարունակության դեպքում՝ 25 (1,5:6·100):

Նման ձևով հաշվարկվում են բոլոր գործոնների և ցուցանիշների բալերը:

Գնահատման սանդղակները կազմելուց հետո հաշվարկվում են յուրաքանչյուր հողի միավոր տարածության և համայնքի բոլոր հողատեսքերի միջին կշռված բալերը՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$P_{\text{ընդ}} = P_{h1} \cdot S_1 + P_{h2} \cdot S_2 + \dots + P_{hN} \cdot S_N / S_{\text{ընդ}},$$

որտեղ՝ $P_{\text{ընդ}}$ -ը գնահատման միջին կշռված բալն է, P_{h1}, P_{h2}, P_{hN} -ը՝ հողի յուրաքանչյուր տեսակի բալը, S_1, S_2, S_N -ը՝ հողի յուրաքանչյուր տեսակի տարածությունը, հա, $S_{\text{ընդ}}$ -ը՝ համայնքի հողերի ընդհանուր տարածությունը:

Հայաստանի հողային, երկրագործական, արտադրական պայմանների խիստ խառնաբխությունը թույլ չի տալիս ստեղծել հողերի որակական գնահատման միասնական համակարգ: Այդ պատճառով հողերի բոնիտման սանդղակները կազմվում են ըստ առանձին տարածաշրջանների՝ գնահատման շրջանների, որտեղ խառնաբխությունը համեմատաբար սահմանափակ է:

Հողերի բոնիտումը կատարվում է ըստ հողակտորների, որոնք համարակալվում են հողօգտագործման քարտեզի վրա: Այդ նպատակով կազմվում է գնահատման տեղեկագիր (աղ. 16): Տեղեկագրի 1-ին սյունակում գրանցվում է հողամասի համարը, 2-ում՝ մշակման պայմանները, հաջորդում՝ գնահատման շրջանը, հողի հատկությունները: Հողի ելակետային բալի և համապատասխան ուղղման գործակիցների բազմապատկման արդյունքում ստացված վերջնական բալը գրանցվում է տեղեկագրի համապատասխան սյունակում: Յուրաքանչյուր հողօգտագործման համար տեղեկագրի վերջում տրվում է ընդհանուր տարածությունն ու հողերի բոնիտման միջին բալը: Հողամասերին տրվում են գնահատման համապատասխան բալեր, որոնք հետագայում ամփոփվում են հինգ խմբերում՝ հետևյալ կերպ. 1-ին խումբ՝ 81-100 բալ, 2-րդ՝ 61-80, 3-րդ՝ 41-60, 4-րդ՝ 21-40 և 5-րդ՝ 20-ից ցածր:

Նման խմբավորումը հիմք է ծառայում հողերի տնտեսական և արժեքային գնահատման համար: Յուրաքանչյուր հողօգտագործման սահմանում բոլոր հողերի բոնիտման բալերը հաշվարկելուց հետո կազմվում է հողերի բոնիտման տեղեկագիր, որտեղ գրանցվում են սեփականատիրոջ անունն, ազգանունը, հողաբաժնի համարը, տարածությունն ու գնահատման բալը (աղ. 17):

Աղյուսակ 17

Հողօգտագործողների վարելահողերի բոնիտման տեղեկագիր

Աշոցքի տարածաշրջան, գյուղ Գոգահովիտ

Հողասեփականատիրոջ ազգանունն ու անունը	Հողակտորի համարը	Տարածությունը, հա		Գնահատումը, հա/բալ	
		ջրովի	անջրի	ջրովի	անջրի
1. Պետրոսյան Կարապետ	16,45	0,5	2,0	75	28
2. Հովհաննիսյան Իշխան	19,36	1,0	2,5	85	32

Հողօգտագործողների և հողասեփականատերերի առանձին հողաբաժինների միջին բալը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով`

$$P_{\text{միջ}} = \frac{P_1 S_1 \cdot P_2 S_2 \cdot \dots \cdot P_p S_p}{S_1 \cdot S_2 \cdot \dots \cdot S_p},$$

որտեղ`  $P_{\text{միջ}}$ -ը բոնիտման միջին բալն է,  $P_1 P_2 P_p$ -ն` գնահատվող հողերի բալերը, $S_1 S_2 S_p$ -ն` գնահատվող հողերի տարածությունները:

Հողերի բոնիտման աշխատանքներն ավարտելուց հետո կազմում են հողօգտագործման քարտեզ, ուր արտացոլվում են բոլոր հողասեփականատերերի համարները, հողերի տարածությունը, մեկ հեկտարի հաշվով բոնիտման միջին բալը, այլ ցուցանիշներ և պայմանական նշաններ: Քարտեզին կից տրվում է համառոտ բացատրագիր:

15.6. ՀՈՂԵՐԻ ԽՄԲԱՎՈՐՈՒՄՆ ՈՒ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄԸ

Հողերի խմբավորման ընթացքում վերոհիշյալ հատկությունների ցուցանիշները` թվային քանակական արտահայտությամբ, արտացոլվում են հողերի բոնիտման միջոցով: Այդ նպատակով մշակվում են յուրաքանչյուր գործոնի գնահատման սանդղակները և ուղղման գործակիցները, դրանց հիման վրա կատարվում է առանձին հողամասերի բոնիտում, ապա` խմբավորում:

Հողերի բոնիտմանը հաջորդում է հողերի գնահատման խմբավորումը, որը հողագիտական տեսակետից խոշորամասշտաբ հողային, երկրաբանաբանական և այլ հետազոտությունների նյութերի տարածական արտահայտման հիմնական ձևն է: Խմբավորումը հեշտացնում է հողերի կադաստրային գնահատման նյութերի հիման վրա կատարվող հաշ-

վարկները: Դրա միջոցով բացահայտվում են տարբեր հոդերի արդյունավետ օգտագործման համեմատական հնարավորությունները, ինչը նպաստում է ազդոտեխնիկական և մելիորատիվ միջոցառումների ճիշտ կազմակերպմանն ու պարարտանյութերի արդյունավետ օգտագործմանը:

Հողերն ըստ ագրոարտադրական խմբերի բաժանելու հիմնական չափանիշներն են հողերի ծագումնաբանական միատարրությունը, պրոֆիլի կազմի միանմանությունը (հատկապես՝ վերին հորիզոնների), հողառաջացնող մայրատեսակը, մեխանիկական կազմը, ջրային, օդային և ջերմային ռեժիմները, սննդանյութերի պաշարը, ռելիեֆը, ուրվագծերի միատարրության աստիճանը, հողատարումը, քարքարոտությունն ու աղակալման աստիճանը: Այս բոլոր չափանիշների հիմքում հողակլիմայական գոտիականությունն է:

Յուրաքանչյուր հողատեսքի համար առանձնացվում է հողագնահատման հինգ խումբ՝ լավագույն, լավ, միջակ, միջակից ցածր և վատ:

Առաջին խմբին են դասվում 81-100 բալ ունեցող հողերը, երկրորդին՝ 61-80, երրորդին՝ 41-60, չորրորդին՝ 21-40, հինգերորդին՝ 0-20:

Հողերի գնահատման խմբերն առանձնացնելիս հաշվի են առնում հետևյալ սկզբունքները: Եթե հողաժաձկը և հողօգտագործումը խայտաբղետ չէ, ապա հողերի խմբերը տարբերակվում են ըստ առանձին հողատեսքերի, իսկ եթե դրանց խայտաբղետության պայմանները բարդ են՝ մասնատված հողատեսքերի խմբավորումը կատարվում է խառը եղանակով: Այլ կերպ՝ հողերի գնահատման միևնույն խմբում ընդգրկվում են այնպիսի հողեր, որոնք արտադրական հատկություններով տարբեր են, սակայն փոքր մակերեսի պատճառով դրանք հնարավոր չէ դասել առանձին խմբերի շարքերին: Հողերի խմբավորման ընթացքում միևնույն խմբում միավորվում են այն հողերը, որոնք իրենց արտադրաձագումնաբանական հիմնական հատկություններով չեն տարբերվում միմյանցից, ընդհանուր տարածությունը կազմում է տվյալ գոտու 70-75%-ը, իսկ այլ հատկություններ ունեցող հողերը կազմում են 25-30%:

Ելնելով ՀՀ հողօգտագործման պայմաններից՝ վարելահողերի, բազմամյա տնկարկների, խոտհարքների, արոտավայրերի հողագնահատման խմբերը կազմվում են առանձին-առանձին:

Գնահատման լավագույն խմբերի մեջ ընդգրկվում են բարձր բերքիություն ունեցող այն հողերը, որոնք հզոր են, ապահովված են սննդատարրերով, աչքի են ընկնում հումուսի և կլանող կոմպլեքսում հիմքերի բարձր քանակով: Հողի արդյունավետ խոնավությունը բարձր է, այն ունի ծանր և միջին կավավազային մեխանիկական կազմ: Այդ խմբի հողերը սովորաբար կրագուրկ, չհողատարված, աղագուրկ են, հիմնականում առաջացել են հարթությունների վրա: Դրանք բերրի են, ապահովում են տվյալ գոտում մշակվող գյուղատնտեսական բույսերի բարձր բերք, հետագա բարելավման համար հատուկ ագրոտեխնիկական և մելիորատիվ միջոցառումներ չեն պահանջում և որակական գնահատման ընթացքում ստանում են 81-100 բալ:

Գնահատման լավ խմբերի մեջ են մտնում այն հոդերը, որոնք նման են առաջին խմբի հոդերին, սակայն դրանց զիջում են ինչպես արտադրական, այնպես էլ գեներտիկական որոշ հատկություններով: ՌԽստի համեմատաբար ցածր է դրանց բերրիությունը, սահմանափակ են հողօգտագործման հնարավորությունները (գյուղատնտեսական այս կամ այն մշակաբույսի աճեցումը): Հողերի որակը բարելավելու համար պահանջվում է կիրառել լրացուցիչ ագրոմելիորատիվ միջոցառումներ: Որակական գնահատման ժամանակ այդ հոդերը ստանում են 61-80 բալ:

Գնահատման միջակ խմբին պատկանող հոդերը նախորդ՝ առաջին և երկրորդ խմբերից տարբերվում են իրենց բարդ ռելիեֆով, ավելի ցածր բնական բերրիությամբ: Այդ խմբի հոդերում հումուսի, սննդանյութերի, ինչպես նաև կլանված հիմքերի և արդյունավետ խոնավության պաշարը բավարար է, սահմանափակ են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ընտրության և մշակման հնարավորությունները: Նման հոդերն ունեն միջին հզորություն, թեթև և միջին կավավազային մեխանիկական կազմ, աչքի են ընկնում մի շարք բացասական հատկություններով՝ թույլ հողատարմամբ, ոչ խորքային ցեմենտացմամբ, թույլ աղակալմամբ և այլն: Այդ խմբի հոդերը ձևավորվել են թույլ և միջին թեքություն ունեցող լանջերի վրա, դրանց բերրիության բարձրացման համար պահանջվում են մի շարք լրացուցիչ, ոչ բարդ ագրոտեխնիկական և մելիորատիվ միջոցառումներ: Այս հոդերը գնահատվում են 41-60 բալով:

Գնահատման միջակից ցածր խմբին պատկանող հոդերը գտնվում են անբարենպաստ ռելիեֆային պայմաններում՝ տարբեր թեքության լանջերի վրա: Տարածքը հաճախ մասնատված է ձորակացանցով, ինչը դժվարացնում է հողի արդյունավետ օգտագործումը: Հիշյալ հոդերը սակավագոր են, ունեն ավազային, թեթև կավավազային մեխանիկական կազմ, թույլ կառուցվածք, հիմնականում քարքարոտ են, հանդես են գալիս խորքային և մակերեսային ցեմենտացած շերտով, միջին հողատարմամբ, թույլ աղակալմամբ, աղքատ են սննդանյութերով, հումուսի պարունակությամբ, կլանված հիմքերով, ունեն անբավարար խոնավություն: Այդ պայմաններում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի կազմն ու ընտրությունը զգալի չափով սահմանափակ է, բերքատվությունը՝ շատ ցածր: Գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության բարձրացման համար պահանջվում է կիրառել ագրոտեխնիկական, մելիորատիվ, կուլտուր-տեխնիկական, հողատարման դեմ ուղղված հատուկ միջոցառումներ: Գնահատման բալը՝ 21-40:

Գնահատման վատ խմբին են պատկանում այն հոդերը, որոնք տարածված են բարդ ռելիեֆային գոտիներում: Դրանք են սակավագոր, որոշակի ստրուկտուրա չունեցող, ուժեղ քարքարոտ, միջին և ուժեղ ցեմենտացած, գերխոնավ հոդերը: Այդ հոդերը շատ աղքատ են սննդանյութերով, հումուսով և կլանված հիմքերով: Գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ընտրությունը չափազանց սահմանափակ է, մշակվում են միայն զարնանացան հացահատիկային բույսեր և միամյա խոտաբույսեր,

որոնց բերքատվությունը ցածր է: Տարածքի մասնատվածության և լան-
ջերի խիստ թեքության պատճառով գյուղատնտեսական աշխատանք-
ների մեքենայացման հնարավորությունները խիստ սահմանափակ են:
Նման հողերի բերրիության բարձրացման համար պահանջվում են հա-
տուկ ագրոտեխնիկական, մի շարք բարդ մեխորատիվ, հսկաէրոզիոն և
մարգագետնամեխորատիվ միջոցառումներ: Այդ հողերին տրված է ամե-
նացածոր գնահատականը՝ 0-20 բալ:

Հողերի խմբավորման հիման վրա կազմվում են տարբեր մասշտա-
բի հողագնահատման քարտեզներ:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի խմբերի հիման վրա որոշում
են տնտեսական արժեքային գնահատման ցուցանիշները:

Հողերի որակական գնահատման աշխատանքներին զուգահեռ
որոշվում են գյուղատնտեսական հողատեսքերի տեխնոլոգիական հատ-
կությունները՝ ռելիեֆը, քարքարոտությունը, բարձրությունը ծովի մա-
կերևույթից, հողերի տեսակարար դիմադրությունը և այլն: Հողամասերի
ընդհանուր տեխնոլոգիական գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ բա-
նաձևով՝

$$Sq = \theta \cdot \rho \cdot \delta \cdot S^q,$$

որտեղ՝ Sq -ն տեխնոլոգիական միջին գործակիցն է, θ -ն՝ ծովի մակերե-
վույթից բարձրության գործակիցը, ρ -ն՝ թեքության աստիճանը,
 δ -ն՝ քարքարոտության աստիճանը, S^q -ն՝ հողի տեսակարար
դիմադրությունը:

Այս եղանակով ստացված տեխնոլոգիական ցուցանիշները համե-
մատվում են էտալոնայինի հետ և վերածվում բալերի կամ գործակիցնե-
րի, որոնց միջոցով ուղղումներ են կատարվում հողերի բունիտման բալի
արժեքում:

Հողերի գնահատման օբյեկտները բնութագրվում են գյուղատնտե-
սական մթերքների իրացման տեղից և նյութատեխնիկական մատակա-
րարման բազաներից հեռավորության ցուցանիշներով: Այդ դեպքում ո-
րոշվում են բեռների տեսակներն ու ծավալները, ճանապարհների խմբերի
միջին կշռված ցուցանիշները՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$\bar{z} = \sum \rho \cdot Q_i (\bar{z}_1 + \bar{z}_2 \cdot Q_2 + \bar{z}_3 \cdot Q_3): \sum \rho \cdot Q_i,$$

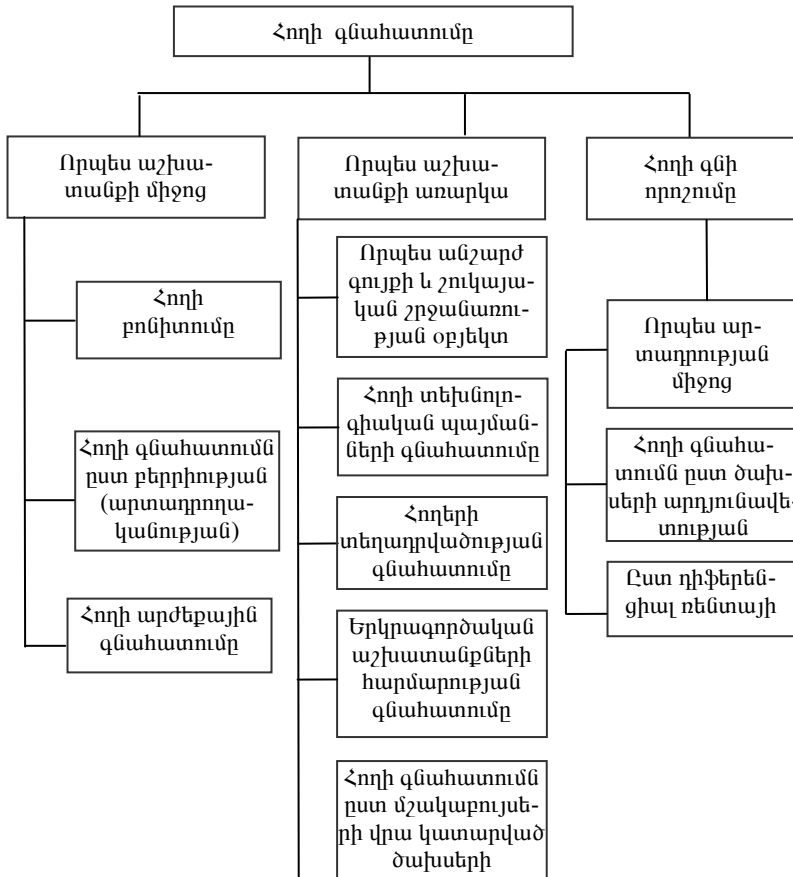
որտեղ՝ $\bar{z}$ -ն գնահատվող օբյեկտի միջին կշռված հեռավորությունն է, կմ,
 ρ -ն՝ իրացվող մթերքի ծավալը, %, Q_i -ն՝ միավոր մթերքի վերա-
հաշվարկման գործակիցը, $\bar{z}_1$, $\bar{z}_2$, $\bar{z}_3$ -ը՝ տեղափոխման հեռավո-
րությունը, կմ, Q_2 , Q_3 -ը՝ 2-րդ և 3-րդ դասի ճանապարհների
վերահաշվարկման գործակիցն է առաջինի համեմատ:

Այս ցուցանիշների հաշվարկումը հնարավորություն է տալիս գնա-
հատման ընթացքում գյուղատնտեսական մթերքի տեղափոխման ծախ-
սերի մեջ մտցնել համապատասխան ուղղումներ:

ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

16.1. ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆՆ ՈՒ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Հողային կադաստրի համակարգում հողերի տնտեսական գնահատումը հողագնահատման այն եզրափակիչ փուլն է, որի ընթացքում որոշվում է հողերի արտադրողական ունակությունը՝ որպես անշարժ գույքի, շուկայական հարաբերություններում շրջանառության օբյեկտի և գյուղատնտեսական արտադրության գլխավոր արտադրամիջոցի (նկ.16):



Նկ. 16. Հողերի գնահատման բաղկացուցիչ մասերը:

Հողերի տնտեսական գնահատման հիմնական խնդիրը նրանում է, որպեսզի հողերի տարբեր հատկությունների, գյուղատնտեսական արտադրության պայմանների և արդյունքի բազմակողմանի հաշվառման միջոցով որոշվեն յուրաքանչյուր հողօգտագործման համար հողի գինն ու արտադրողական ունակությունը և հիմնավորվեն գյուղատնտեսության մեջ հողերի արդյունավետ օգտագործման ու պահպանման միջոցառումները:

Գյուղատնտեսության մեջ հողերի օգտագործումը, մի կողմից՝ ապահովում է գյուղատնտեսական մթերքների որոշակի ծավալների արտադրություն, մյուս կողմից՝ աշխատանքի և արտադրության միջոցների ներդրման որոշակի արդյունավետություն:

Հողի բոնիտումն ու տնտեսական գնահատումը դիտվում են որպես հողի արտադրողական ունակությունը որոշելու միասնական գործընթաց, քանի որ հողի բնական և ձեռքբերովի հատկությունները, տեխնոլոգիական պայմանները, տեղադրվածությունն ու ներդրումների ծավալը միաժամանակ և փոխկապակցված են ազդում հողագործության արդյունավետ վարման վրա:

Ինչպես նշվեց նախորդ գլխում, բոնիտումը հողերի որակական համեմատական գնահատումն է, դրանց խմբավորումն ըստ ախտորոշիչ հատկանիշների, որոնք ագրոտեխնիկայի և երկրագործության համադրելի մակարդակներում ազդում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա: Բոնիտման ընթացքում ապահովվում է տնտեսական գնահատման ենթակա հողերի հիմնավորված խմբավորում: Տնտեսական գնահատումը բնութագրում է հողի՝ որպես արտադրության միջոցի արտադրողական ունակությունը՝ օգտագործելով բնական և արժեքային ցուցանիշները:

Այստեղից էլ բխում են հողերի տնտեսական գնահատման երկու հիմնական ուղղությունները. *առաջինը*՝ գնահատել հողի արտադրողական ունակությունը, *երկրորդը*՝ որոշել արտադրության տնտեսական արդյունավետությունը: Հողերի տնտեսական գնահատման չափանիշներն են արտադրանքի ելքը միավոր տարածության հաշվով և ծախսերի արդյունավետությունը:

Հողերի տնտեսական գնահատման նյութերն օգտագործվում են՝ հողի հարկի, վարձավճարի և նորմատիվային գնի որոշման, հողի շուկայի կայացման և զարգացման, հողի փոխհատուցման չափերի հաստատման, հողամասերի տրամադրման և օտարման գործողությունների կատարման, հողի մոնիտորինգի անցկացման, հողասեփականատերերի, հողօգտագործողների և վարձակալների տնտեսական գործունեության ապահովման, պետական, մարզային, համայնքային և մասնավոր սեփականության հողային հարաբերությունների կարգավորման, դեկավարման և այլ խնդիրներ լուծելու համար:

Հողերի կադաստրային գնահատման սկզբունքները հետևյալն են՝

- գնահատվող հողերը դիտվում են որպես անշարժ գույք, շուկայական հարաբերություններում գույքային շրջանառության օբյեկտ,
- հողերի գնահատման ընթացքում հաշվի են առնվում վարելահողերի, բազմամյա տնկարկների, խոտհարքների և արոտավայրերի հիմնական որակական հատկությունները՝ բոնիտման ցուցանիշները,
- վարելահողերի և բազմամյա տնկարկների գնահատումը կատարվում է հողագնահատման շրջանի տնտեսական ցուցանիշների, իսկ խոտհարքներինն ու արոտավայրերինը՝ բնական գոտիների միջին ելակետային տվյալների հիման վրա,
- գնահատումը կատարվում է բոլոր հողատեսքերի և հողակտորների կտրվածքով՝ անկախ սեփականության և օգտագործման ձևերից,
- գնահատման տվյալները պետք է լինեն հուսալի, հավաստի, համալիր և ստացվեն միասնական մեթոդիկայով,
- պետք է հաշվի առնվի գնահատման տվյալների պետական նշանակությունն ու մատչելիությունը,
- գնահատման արդյունքները պարտադիր են հողօգտագործող բոլոր սուբյեկտների համար և այլն:

16.2. ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ

Գյուղատնտեսական մթերքի արտադրության ծավալները որոշվում են բնեղեն և արժեքային ցուցանիշներով՝ համախառն արտադրանքի արժեքով (իրացման կամ շուկայական գներով):

Հողերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշներն են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը, համախառն արտադրանքի արժեքը, ծախսերի հատուցման գործակիցը, արտադրության զինը, զուտ եկամուտը, դիֆերենցիալ ռենտան:

Հողերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշները հաշվարկելու համար անհրաժեշտ է ունենալ մշակաբույսերի ցանքատարածությունների, բերքատվության, խոտհարքների և արոտների արդյունավետության, ինչպես նաև արտադրության վրա կատարվող ծախսերի փաստացի միջին տվյալներն՝ ըստ գնահատման շրջանների և հողախմբերի: Արդի պայմաններում, գյուղացիական մանր տնտեսություններում հաշվապահական հաշվառման բացակայության պատճառով, այդ նյութերը հավաքագրվում են գյուղացիական տնտեսություններում, ձեռնարկություններում և համայնքներում՝ տնտեսական մոնիտորինգի անցկացման մեթոդիկայով:

Համախառն արտադրանքի արժեքը գնահատելու ժամանակ հաշվի է առնվում մշակաբույսերի ցանքատարածությունների կառուցվածքը: Այն որոշվում է վիճակագրական և մոնիթորինգի տվյալների հիման վրա: Համախառն արտադրանքի գնահատման համար օգտագործվում են ինչպես համադրելի, այնպես էլ շուկայական միջին գները: Բազիսային համախառն արտադրանքի որոշման բանաձևն է՝

$$\text{ՀԱ} = \sum \text{Բ} \cdot \text{Ա}_q \cdot \text{Գ},$$

որտեղ՝ ՀԱ-ն մեկ հեկտարից ստացվող համախառն արտադրանքի ելքն է, դրամ/հա, $\sum \text{Բ}$ -ն՝ մշակաբույսերի ելակետային բերքատվու-

թյունը, ց/հա, Ա_q -ն՝ առանձին մշակաբույսերի տարածությունների տեսակարար կշռի գործակիցն ընդհանուր տարածությունում ($100\% = 1,0$), Գ -ն՝ միավոր արտադրանքի իրացման կամ շուկայական գինը, դրամ/ց:

Հողի գնահատման տնտեսական արդյունավետությունը որոշվում է միավոր տարածության հաշվով կատարված ծախսերի հատուցման մակարդակով (շահութաբերություն): Ծախսերի հատուցման ելակետային ցուցանիշը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$\text{ԾՀ} = \text{ՀԱ} : \text{Ծ},$$

որտեղ՝ ԾՀ-ն ծախսերի հատուցման ելակետային ցուցանիշն է, դրամ/հա, ՀԱ-ն՝ համախառն արտադրանքը, դրամ/հա, Ծ-ն՝ արտադրության բազիսային ծախսերը, դրամ/հա:

Հողերը գնահատվում են նաև դիֆերենցիալ ռենտայի գումարով՝ ըստ հետևյալ բանաձևի՝

$$\text{Դռ} = \text{ՀԱ} - \text{Ծ} \cdot 1,07,$$

որտեղ՝ Դռ-ն դիֆերենցիալ ռենտան է, դրամ/հա, ՀԱ-ն՝ համախառն արտադրանքը, դրամ/հա, Ծ-ն՝ արտադրության բազիսային ծախսերը, դրամ/հա, 1,07-ն՝ ծախսերի նկատմամբ շահութաբերության նվազագույն գործակիցը:

Հողային ռենտան գոյանում է լավ, լավագույն հողերի և միջին ու ցածր խմբի վատ որակի հողերի բնական բերրիության տարբերությունից, և որպես համեմատության չափանիշ ընդունվում է ցածր կամ վատ հողի բերրիությունը (դիֆերենցիալ ռենտա I): Սակայն հայտնի է, որ հավելյալ բերքը կամ եկամուտը կապված է նաև միևնույն հողի վրա կատարվող լրացուցիչ աշխատանքային և նյութական ներդրումների հետ: Այդ գործոնի հիման վրա առաջանում է դիֆերենցիալ ռենտա II-ը: Այսպիսով՝ հողային ռենտան՝ որպես լրացուցիչ եկամուտ, մի դեպքում ստացվում է գյուղատնտեսության էքստենսիվ զարգացման պայմաններում, դառնալով բերրի և շուկային մոտ գտնվող հողերից իրացվող լրացուցիչ եկա-

մուտ, իսկ երկրորդ դեպքում՝ գյուղատնտեսության ինտենսիվ զարգացման շնորհիվ այն հանդես է գալիս որպես լրացուցիչ կապիտալ ներդրումների արդյունք: Այստեղից հետևում է, որ ռենտան պայմանավորված է ինչպես բնական, այնպես էլ տնտեսական գործոններով: Դիֆերենցիալ ռենտան որոշվում է նաև հետևյալ բանաձևով՝

$$R_{դֆ} = (ZU - D \cdot 1,07) + \Delta R_{տեխ} + \Delta R_{տեղ},$$

որտեղ՝ $R_{դֆ}$ -ն դիֆերենցիալ ռենտան է, ZU -ն՝ համախառն արտադրանքը, դրամ/հա, D -ն՝ արտադրության բազիսային ծախսերը, դրամ/հա, $1,07$ -ը՝ ծախսերի նկատմամբ շահութաբերության նվազագույն գործակիցը, $ZU - D \cdot 1,07$ -ը՝ ռենտայի գումարն՝ ըստ բերրիության, դրամ/հա, $R_{տեխ}$ -ը տեխնոլոգիական գործակցով պայմանավորված ռենտան, դրամ/հա, $R_{տեղ}$ -ը՝ հողերի տեղադրվածությամբ պայմանավորված ռենտան, դրամ/հա:

Հողերի գնահատման ընթացքում (միասնական ձևով) կազմվում են գնահատման տեղեկագրեր, հողագնահատման քարտեզներ, որոնք հաշվարկային հիմք են ծառայում գործնական տարբեր հարցերի լուծման՝ արտադրության վերլուծության, հողերի արդյունավետ օգտագործման, հողաշինարարական նախագծերի մշակման, բնության և շրջակա միջավայրի պահպանության, շուկայական տնտեսության պայմաններում հողի հարկի, վարձավճարի, գրավի, սերվիտուտի նորմատիվների մշակման և հողային այլ հարաբերությունների կարգավորման գործում:

16.3. ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ՀԱՋՈՐԴԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողերի գնահատման ընթացքում կատարվում են հետևյալ բնույթի աշխատանքներ՝

- նախապատրաստական,
- հողագնահատման շրջանացում,
- դաշտային հետազոտություններ,
- հողերի բռնիտում,
- հողերի ագրոարտադրական (գնահատման) խմբավորում,
- բազիսային բերքատվության և ծախսերի հաշվարկում՝ գնահատման սանդղակներ կազմելու նպատակով,
- գնահատման ցուցանիշների հաշվարկում և գնահատման սանդղակների կազմում,
- հողերի գնահատում,
- գնահատման նյութերի պատրաստում, քննարկում և հաստատում,
- հողագնահատման փաստաթղթերի պատրաստում և հանձնում:

Հողերի գնահատման համար անհրաժեշտ ելակետային տեղեկատվությունը հավաքվում է լաբորատոր (մախապատրաստական) և դաշտային աշխատանքների ընթացքում:

Նախապատրաստական փուլում հավաքվում և խմբավորվում են հետևյալ նյութերը՝

- վերջին հինգ տարիներին համայնքներում օգտագործվող հողատեսքերի կառուցվածքը,
- ագրոկլիմայական ցուցանիշները,
- հողերի կարգաբանական ցուցակը, բոնիտման և հողերի խմբավորման նյութերը,
- հողերի օգտագործման տեխնոլոգիական պայմաններին վերաբերող տվյալները,
- հողերի տեղադրվածությանը վերաբերող նյութերը,
- բազմամյա տնկարկների տեսակային և տարիքային կազմին վերաբերող ցուցանիշները,
- խոտհարքների և արոտների արտադրողականությանը վերաբերող տվյալները,
- գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ցանքատարածության և բերքատվության ցուցանիշները,
- արտադրության վրա կատարված ծախսերը,
- հանքային և օրգանական պարարտանյութերի օգտագործմանը վերաբերող տվյալները,
- գյուղատնտեսական ձեռնարկություններում, սորտափորձարկման տնտեսություններում, փորձակայաններում և գիտահետազոտական հիմնարկներում դաշտային աշխատանքներ կատարելու նպատակով ծախսերի և բերքի ուղղակի հաշվառմանը վերաբերող տվյալները,
- մախկինում կատարված հողագնահատման աշխատանքների նյութերը:

Դաշտային հետազոտությունները կատարվում են գոյություն ունեցող հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ նյութերի հիման վրա: Դաշտային հետազոտությունների ընթացքում պարզվում է այդ նյութերի պիտանիությունը հողագնահատման աշխատանքներում, հավաքվում են լրացուցիչ տվյալներ՝ հողօգտագործման և սեփականության տարբեր մակարդակներում հողերի գնահատման լիարժեք, ստույգ և համադրելի ցուցանիշներ ստանալու համար: Եթե գոյություն ունեցող հետազոտական նյութերը չեն բավարարում հողերի գնահատման պահանջներին, ապա կատարվում է դաշտային հետազոտական լրացուցիչ աշխատանք, առանց որի չի կարող իրականացվել տվյալ տարածքի հողագնահատումը:

Հողագնահատման շրջանացումը սերտորեն կապված է տարածքի քննադյուրատնտեսական շրջանացման հետ: Հանրապետության հողագնահատման (կադաստրային) շրջանացումը կատարում են բնադյուրատնտեսական շրջանացման ընդհանուր սխեմայի հիման վրա՝ հաշվի առնելով տվյալ տարածքի հողային, կլիմայական, տեխնոլոգիական և տնտեսական պայմանները: Գնահատման նպատակով ընդհանուր սխեմայում առանձնացվում են բնական օկրուգներն ու հողագնահատման շրջանները: Դրանց առանձնացման պայմաններն ու համառոտ բնութագիրը, ինչպես նաև հողերի արտադրական խմբավորումն ուսումնասիրվել են մախորդ գլխում: Հողի տեսակների և տարատեսակների խմբավորման հիմնական ցուցանիշներն են.

1. Պատկանելությունը նույն հողակլիմայական գոտուն, ծագումնաբանական մնանությունը, այդ թվում՝

- հողային կտրվածքների ձևաբանական կառուցվածքը (հատկապես՝ հողի վերին հորիզոնների),
- հողի հիմնական ֆիզիկական հատկությունները, ջրային, օդային և ջերմային ռեժիմները,
- հողի ֆիզիկաքիմիական, քիմիական հատկությունները, սննդատարների պարունակությունը և պաշարները բնութագրող ցուցանիշները:

2. Տարածքի ռելիեֆը:

3. Հողամասերի կառուցվածքի մնանությունը, չափերը, ձևը և այլն:

4. Այն ֆիզիկաքիմիական և քիմիական հատկությունների միատիպությունն ու միաչափությունը, որոնք էապես ազդում են հողի բերրության վրա և բարդացնում դրա օգտագործումը (աղակալում, հողատարում, քարքարոտություն և այլն), ինչպես նաև պահանջվող բարելավման միջոցառումների բնույթը:

Գնահատման նպատակով հողերի խմբավորման ընթացքում առաջին հերթին հաշվի են առնվում հողերի տեսակների և տարատեսակների այն հատկությունները, որոնք ազդում են որակի վրա և ժամանակի ընթացքում քիչ են փոփոխվում:

Ռոտզելի հողերի գնահատման և խմբավորման ընթացքում հաշվի են առնվում նաև՝

- տարածքների ռոտզելիության ժամանակը՝ վաղեմի ռոտզելի, նոր ռոտզելի և իրացված,
- ջրապահովվածությունը:

Վաղեմի ռոտզելի հողերը սովորաբար բնութագրվում են հետևյալ հատկանիշներով՝

- հողամասերը գուրկ են ջրալայծ աղերից,
- հողամասերն ունեն հարթ ռելիեֆ,

- հողի կտրվածքում գոյություն ունի որոշակի հզորության ագրո-
իռիզացիոն մատվածք,
- հողային կտրվածքն ունի միատարր կազմ և սննդատարրերի
հավասարաչափ բաշխվածություն:

Նոր ոռոգելի հողերում փոփոխությունները շատ չեն: Փոփոխութ-
յան է ենթարկվում հիմնականում հողի վերին՝ 30 սմ շերտը: Վարելաշեր-
տը միատարր է, ռելիեֆը՝ սակավ հարթեցված:

Իրացված հողերի շարքին են դասվում այն հողատեսքերը, որոնք
ինտենսիվ գյուղատնտեսական օգտագործման մեջ են մտել ոչ ավել, քան
տասը տարում: Դրանք շատ քիչ են տարբերվում այն հողերից, որոնցից
առաջացել են (խոտհարք, արոտ): Ռելիեֆը հարթ չէ:

Հողերի խմբավորման ընթացքում, անհրաժեշտ հավաստի տվյալ-
ների բացակայության կամ անբավարար լինելու դեպքում, կատարվում
են լրացուցիչ տվյալների հավաքում և դաշտային հետազոտություններ:

Հողերի գնահատումը հիմնվում է գնահատման շրջանի տնտեսութ-
յունում փաստացի բերքատվության և կատարված ծախսերի վերաբերյալ
զանգվածային տվյալների վերլուծության վրա: Այդ տվյալները ենթարկ-
վում են վիճակագրական մշակման՝ ըստ գնահատվող հողերի ագրոար-
տադրական խմբերի բազիսային բերքն ու ծախսերը որոշելու նպատա-
կով: Բերքատվության և ծախսերի ելակետային ցուցանիշների մեծութ-
յուններ են ընդունվում դրանց միջին վիճակագրական ցուցանիշները:

Բազիսային բերքատվության և ծախսերի հաշվառման համար
ընտրվում են տիպիկ (բնութագրական) տնտեսությունների հողերի մեկ,
երկու և ավելի թվով գնահատման խմբեր: Ընտրված տնտեսությունները
պետք է միատեսակ լինեն արտադրության ինտենսիվացման մակարդա-
կով կամ տարբերությունը միջին մեծությունից չպետք է շեղվի $\pm 15-20$ %:
Ինտենսիվացման մակարդակը որոշվում է գնահատվող հողերի արտադ-
րողականության վրա ազդող հիմնական գործոններով՝ մեկ հեկտարի
հաշվով:

Տվյալ խմբի տնտեսությունների համար բազիսային բերքատվութ-
յունն ու ծախսերը որոշվում են հետևյալ բանաձևով՝

$$\bar{P} = \frac{\sum h}{n},$$

որտեղ՝ $\bar{P}$ -ը բերքատվության որոնելի ելակետային մեծությունն է, ց/հա,
 $\sum h$ -ը՝ տնտեսություններում բերքատվության գումարային մե-
ծութ
-ը՝ տնտեսությունների թիվը:

Երբ գնահատման խմբերից յուրաքանչյուրի տեսակարար կշիռը
տվյալ հողատեսքի ընդհանուր տարածությունում 75%-ից պակաս է, ելա-
կետային բերքատվությունը (ծախսերը) որոշում են բերքատվության և

հողի որակի միջև գոյություն ունեցող կապի կոռելյացիոն մոդելի օգնությամբ՝ բազմանդամ ռեգրեսիայի գծային հավասարումով՝

$$Y = a_1 + a_2 + \dots + a_n,$$

որտեղ՝ Y -ը բերքատվությունն է (համախառն արտադրանքի արժեքը), g/ha , $-$ ը՝ գնահատվող խմբի տեսակարար կշիռը տվյալ հողատեսքի ընդհանուր տարածությունում, a -ը՝ բերքատվության փոփոխման որոնելի գործակիցը՝ հողի տեսակարար կշռի 1 %-ով փոփոխման դեպքում:

Այդ հաշվարկներում հողօգտագործողների նվազագույն թիվը պետք է լինի 30-ից բարձր:

Ծախսերի ելակետային մեծություն է ընդունվում հողերի տվյալ գնահատման շրջանում ագրոտեխնիկայի կիրառման միջին ծախսերը, որտեղ ուղղումներ են կատարվում հողերի տեխնոլոգիական պայմաններին համապատասխանող գործակիցների օգնությամբ: Վերջիններս հաշվարկվում են առանձին հողամասերի ռելիեֆի, քարքարոտության, ծովի մակերևույթից բարձրության, հողի տեսակարար դիմադրության և այլ ցուցանիշների գործակիցների արտադրյալով՝ հետևյալ բանաձևի օգնությամբ՝

$$S_q = \theta \cdot \rho \cdot \delta \cdot S_n,$$

որտեղ՝ S_q -ն միջին տեխնոլոգիական գործակիցն է, θ -ն՝ թեքության աստիճանի գործակիցը, ρ -ն՝ քարքարոտության աստիճանի գործակիցը, δ -ն՝ ծովի մակերևույթից բարձրության գործակիցը, S_n -ն՝ հողի տեսակարար դիմադրության գործակիցը:

Բնական կերահանդակների արտադրողականությունն՝ ըստ գնահատման խմբերի, հաշվարկվում է կերային միավորներով: Ծախսերը հաշվարկվում են արտադրանքի ինքնարժեքի հաշվառման ընդունված մեթոդներով:

Բազմամյա տնկարկների հողերի գնահատումը կատարվում է վարելահողերի համար նույն գնահատման խմբերով, այն տարբերությամբ, որ գնահատումը կատարվում է ըստ տնկարկների տեսակների, տրոտերի և տարիքային առանձնահատկությունների:

Արտադրական ունակությունները համադրելու նպատակով հողերը գնահատվում են ինչպես բացարձակ, այնպես էլ հարաբերական մեծություններով (բալերով):

Գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունն ընդունվում է որպես հողերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշ՝ ըստ առանձին մշակաբույսերի մշակման արդյունավետության:

Ընդհանուր գնահատման ցուցանիշներն են միավոր տարածությունից ստացված բոլոր մշակաբույսերի համախառն արտադրանքը և դրանց արդյունավետությունը:

Ստացված գնահատման ցուցանիշներն ամփոփվում են գնահատման տեղեկագրերում (սանդղակներում), որոնք կազմվում են գնահատման բոլոր շրջանների, մարզերի և ամբողջ հանրապետության համար՝ ըստ գնահատման խմբերի:

16.4. ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍԱՆԴՂԱԿՆԵՐԻ ՄՇԱԿՈՒՄԸ

Գնահատման սանդղակները գնահատման ելակետային ցուցանիշների այն համակարգն է, որը մշակվում է գյուղատնտեսական արտադրության զարգացման համադրելի մակարդակում հողերի որակը համեմատելու նպատակով: Գնահատման սանդղակները կազմվում են յուրաքանչյուր գնահատման շրջանի համար՝ բացարձակ և հարաբերական ցուցանիշներով: Հարաբերական ցուցանիշներն արտահայտվում են բալերով: Գնահատման առավելագույն ցուցանիշ է ընդունվում 100 բալը: Մյուս հողախմբերի գնահատման բալերը հաշվարկելու համար նախ՝ դուրս է բերվում տվյալ սանդղակի մեկ բալի արժեքը (էտալոնային հողախմբի ցուցանիշը՝ բաժանած 100-ի), ապա՝ գնահատվող հողախմբերի ցուցանիշները բաժանվում են մեկ բալի արժեքի վրա հետևյալ բանաձևով՝

$$Բ = \frac{Ց_1}{Ց_2} \cdot 100,$$

որտեղ՝ Բ-ն հողամասի որոնելի բալն է, $Ց_1$ -ը՝ այդ հողամասի փաստացի ցուցանիշը, $Ց_2$ -ն՝ էտալոնային ցուցանիշը:

Օրինակ՝ ջրովի վարելահողերի մեկ հեկտարի հաշվով համախառն արտադրանքի ելքի առավելագույն ցուցանիշ ստացվել է Մերձարաքսյան գնահատման շրջանի առաջին խմբի հողերում՝ 1094 հազ. դրամ, իսկ Կոտայք-Թալին շրջանի գնահատման առաջին խմբի ջրովի հողերում՝ 240 հազ. դրամ: Մերձարաքսյան գնահատման շրջանի առաջին խումբը կստանա 100 բալ, մեկ բալի արժեքը 10,9 հազ. դրամ է (1094 հազ.:100), իսկ Կոտայք-Թալին շրջանի գնահատման առաջին խումբը կստանա 22 բալ (աղ. 18, 19):

Բոլոր հողատեսքերի տնտեսական գնահատման սանդղակները մշակելուց հետո հաշվարկվում են հողերի համեմատական գնահատման սանդղակները: Դրանց մշակման սկզբունքները նույնն են, այն տարբերությամբ, որ այստեղ որպես միասնական ընդհանուր չափանիշ ընդունվում է առավելագույն ցուցանիշ ունեցող հողամասի գնահատականը (որպես կանոն, հանրապետությունում այն կարող է լինել ջրովի վարելահողերի կամ խաղողի այգիների գնահատման սանդղակի չափանիշը):

Զրույի վարելահողերի ընդհանուր գնահատման սանդղակ

1 բալի արժեքը. ՀԱ՝ 10,94, Ծ՝ 6,15, ՋԵ՝ 4,79, ՀՌ՝ 4,07 հազ.դր/հա

Հ/Հ	Գնահատման շրջանը	Հողի գնահատման խմբերը	Համախառն արտադրանք, ՀԱ		Ծախսեր, Ծ		Ջուտ եկամուտ, ՋԵ		Հողային ռենտա, ՀՌ	
			արժեք	լմժ	արժեք	լմժ	արժեք	լմժ	արժեք	լմժ
1	Մերձարաքսյան	1	1094	100	615	100	479	100	407	100
		2	856	78	502	82	354	74	301	74
		3	617	56	414	67	203	42	173	43
		4	414	38	331	54	83	17	71	17
		5	113	10	96	16	17	4	14	3
2	Կոտայք-Թալին	1	240	22	172	28	68	14	58	14
		2	194	18	150	24	44	9	37	9
		3	156	14	131	21	25	5	21	5
		4	115	11	102	17	13	3	11	3
		5	67	6	64	10	3	1	2	-
3	Սևան	1	473	43	304	49	169	35	144	35
		2	386	35	258	42	128	27	109	27
		3	289	26	212	34	77	16	65	16
		4	194	18	156	25	38	8	32	8
		5	52	5	50	8	2	0,4	1,7	-

Բացի գնահատման ցուցանիշներից՝ սանդղակներում տրվում են բալի արժեքը և արտադրության ինտենսիվության մակարդակի ցուցանիշները:

Հողերի գնահատման առաջնային միավորներն են առանձին մշակվող վարելահողերի հողամասերը, բազմամյա տնկարկների տեղամասերը, բնական կերահանդակների խոտհարքներն ու արոտները: Գնահատման բալերը հաշվարկվում են տվյալ հողամասում ընդգրկված գնահատման խմբերի հարաբերական ցուցանիշների միջին կշռված բալերով:

Համայնքի հողերի գնահատման ցուցանիշները միավորվում են ըստ տնտեսությունների, դրանց ստորաբաժանումների, առանձին մշակաբույսերի ցանքաշրջանառությունների՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$P_{\text{ս}} = \frac{P_1 \cdot S_1 + \dots + P_n \cdot S_n}{S_1 + \dots + S_n},$$

որտեղ՝ Բ-ն տվյալ մշակաբույսին վերաբերող հողասեփականության, հողօգտագործման միջին կշռված բալն է, Բ -ը՝ հողամասի գնահատման բալը (տվյալ մշակաբույսի կամ տնկարկի տեսակի), S -ը՝ դաշտերի մակերեսը, որտեղ մշակվում է տվյալ բույսը կամ տնկարկը:

Աղյուսակ 19

Վարելահողերի ընդհանուր գնահատման սանդղակ

1. Ջրովի

1 բալի արժեքը ՀԱ՝ 10,94, Ծ՝ 6,15, ՋԵ՝ 4,79, ԾՀ՝ 0,018 ՀՌ՝ 4,07, հազ. դրամ/հա

Գնահատման շրջանը	Հողի գնահատման խմբերը	Համախառն արտադրանք, ՀԱ		Ծախսեր, Ծ		Ջուտ եկամուտ, ՋԵ		Ծախսերի հատուցում, ԾՀ		Հողային ռենտա, ՀՌ	
		Միավոր	Խմ	Միավոր	Խմ	Միավոր	Խմ	Միավոր	Խմ	Միավոր	Խմ
Կոտայք-Թալին	I	240	22	172	28	68	14	1,4	78	58	14
	II	194	18	150	24	44	9	1,3	72	37	9
	III	156	14	131	21	25	5	1,2	67	21	5
	IV	115	11	102	17	13	3	1,1	61	11	3
	V	67	6	64	10	3	1	1	56	2	-
Ախուրյան-Սպիտակ	I	476	44	313	51	163	34	1,5	83	139	34
	II	386	35	265	43	121	25	1,4	78	103	25
	III	306	28	228	37	78	16	1,3	72	66	16
	IV	190	17	159	26	31	6	1,2	67	26	6
	V	78	7	71	12	7	1	1,1	61	6	1
Աշոցք	I	136	12	90	15	46	10	1,5	83	39	10
	II	109	10	77	13	32	7	1,4	78	27	7
	III	89	8	67	11	22	5	1,3	72	19	5
	IV	64	6	56	9	8	2	1,1	61	7	2
	V	35	3	34	6	1	0,2	1	56	0,85	-
Ապարան-Հրազդան	I	419	38	268	44	151	32	1,6	89	128	31
	II	334	30	225	37	109	23	1,5	83	93	23
	III	248	23	185	30	63	13	1,3	72	54	13
	IV	167	15	134	22	33	7	1,2	67	28	7
	V	46	4	46	7	0	-	1	56	-	-

Արտադրության ինտենսիվացման մակարդակի առումով համայնքի հողերի գնահատման ցուցանիշներում կատարվում են համապատաս-

խան ուղղումներ: Տնտեսությունների տեղադրվածությանը վերաբերող ուղղումները ներառվում են հողերի ընդհանուր տնտեսական գնահատման ցուցանիշներում՝ ըստ ծախսերի հատուցման և դիֆերենցիալ եկամտի: Ռեզոլյան գործակիցներն օգտագործում են՝ որոշակի խումբ արտադրանքի քանակի, տեղափոխման հեռավորության և ճանապարհների բարդության հետ կապված լրացուցիչ ծախսերի որոշման համար՝ կիրառելով հետևյալ բանաձևը՝

$$Q_{\text{տեղ}} = Q_{\text{բեռ.}} + Q_{\text{ճան}} + Q_{\text{հեռ.}}$$

որտեղ՝ $Q_{\text{տեղ}}$ -ը տեղադրվածության գործակիցն է, $Q_{\text{բեռ.}}$ -ը՝ բեռնատեղափոխման գործակիցը, $Q_{\text{ճան}}$ -ը՝ ճանապարհների բարդության դասի գործակիցը, $Q_{\text{հեռ.}}$ -ը՝ հեռավորության գործակիցը:

Հողերի գնահատման սանդղակների և ուղղման գործակիցների մշակմամբ ավարտվում է հողերի գնահատման աշխատանքների առաջին փուլը՝ հանրապետության հողագնահատման շրջանների հողատեսքերի ու գնահատման խմբերի կտրվածքով:

Հողերի գնահատման փաստաթղթերը լինում են հաշվարկանորմատիվային և արդյունքային:

Հաշվարկանորմատիվային փաստաթղթերն են՝

- գնահատման ցուցանիշների սանդղակներն՝ ըստ հողերի ագրոարտադրական խմբերի,
- գործակիցների աղյուսակները, որոնց միջոցով կատարվում են համապատասխան ուղղումներ:

Հողերի գնահատման արդյունքային փաստաթղթերն են՝

- առանձին հողամասերի հողօգտագործողների, արտադրական տեղամասերի և համայնքների հողերի գնահատման տեղեկագրերը (աղ. 20, 21),
- հողագնահատման քարտեզները, որոնք ընդգրկում են հողագնահատման խմբերի սահմանները և առանձին հողամասերի հողերի գնահատման արդյունքները:

Հողագնահատման տեղեկագրերից և կադաստրային քարտեզներից կազմվում է բացատրագիր, որը ներառում է գնահատվող օբյեկտի բնակլիմայական և տնտեսական պայմանները, տնտեսական մակարդակը, ելակետային տեղեկատվության վիճակը, տարածքի գնահատման առանձնահատկությունները, գնահատման արդյունքների կիրառման հնարավորությունները:

Մեփականատերերին և հողօգտագործողներին տրվում է հողերի գնահատման տեղեկագիր և հողագնահատման քարտեզ:

Հողերի գնահատման արդյունքները քննարկվում և հաստատվում են հողերի գնահատման հանրապետական հանձնաժողովի կողմից: Հողերի գնահատման նյութերի քննարկմանը հրավիրվում են համապատասխան մարզի (տարածաշրջանի) ներկայացուցիչները:

Հողերի գնահատման վերաբերյալ դիտողությունները հանձնաժողովն ընդունում է նիստից հետո մեկ ամսվա ընթացքում: Գիտողությունները պետք է լինեն հիմնավորված և հաստատված անհրաժեշտ հաշվարկներով: Հանձնաժողովը ստուգում է դրանք և ընդունում վերջնական որոշում:

Աղյուսակ 20

Շիրակի մարզի համայնքների ջրովի վարելահողերի ընդհանուր գնահատման տեղեկագիր

1 բալի արժեքը. ՀԱ՝ 10,94, Ծ՝ 6,15, ՋԵ՝ 4,79, ՀՌ՝ 4,07 հազ. դրամ/հա

Հ/Հ	Գնահատման շրջանը	Տարածությունը, հա	Համախառն արտադրանք, ՀԱ		Ծախսեր, Ծ		Ջուտ եկամուտ, ՋԵ		Հողային ռենտա, ՀՌ	
			արժեք	Լոժ	մգրվո	Լոժ	արժեք	Լոժ	մգրվո	Լոժ
1	Մարալիկ	120,8	332	30	238	39	94	19	80	19
2	Ազատան	2144,5	298	27	222	36	76	16	65	16
3	Ախուրիկ	41,4	306	28	228	37	78	16	66	16
4	Արևիկ	624,3	321	29	235	38	86	18	73	18
5	Բայանդուր	155,0	372	34	258	42	114	23	97	23
6	Բենիամին	141,4	301	27	222	36	79	16	67	16
7	Երազգավորս	36,8	306	28	228	37	78	16	66	16
8	Կապս	195,2	299	27	222	36	77	16	65	16
9	Կառնուտ	517,7	320	29	231	37	89	18	76	18
10	Կրաշեն	17,9	386	35	265	43	121	25	103	25
11	Հայկավան	401,1	207	19	169	28	38	8	32	8
12	Հառիճ	20,0	167	15	134	22	33	7	28	7
13	Հացիկ	608,1	315	29	230	37	85	17	72	17
14	Մայիսյան	524,9	313	28	229	37	84	17	71	17
15	Մարմարաշեն	538,8	345	31	245	40	100	21	85	21
16	Ծահրամաբերդ	392,3	252	23	192	31	60	12	51	12
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Քեթի	242,4	116	10	96	16	20	4	17	4
Ընդամենը		16363,4	271	25	204	33	67	14	57	14

**Արարատի մարզի Նարեկ համայնքի գյուղատնտեսական
հողատեսքերի համեմատական գնահատման տեղեկագիր
(ըստ համախառն արտադրանքի արժեքի)**

1 բալի արժեքը, ՀԱ՝ 10,94 հազ. դրամ/հա

Հ/հ	Հողագնահատման շրջանը	Հողատեսքը		Հողագնահատման խումբը	Տարածությունը, հա	Համախառն արտադրանքը	
						արժեք	լու
1	ՈՒրց-Կոտայք-Շամիրամ	Վարելահող	ջրովի	3	30,3	325	30
				4	159,8	218	20
				5	253,0	75	7
			ընդամենը		443,1	144	3
			անջրղի	5	72,5	34	3
			ընդ. վարելահող		515,6	129	12
		Բազմամյա տնկարկներ	խաղող	3	4,5	400	37
				4	26,1	280	26
			ընդամենը		30,6	298	28
			հնդավոր	3	1,5	600	55
				4	4,2	400	37
			ընդամենը		5,7	453	42
			կորիզավոր	3	11,9	350	32
				4	105,9	250	23
			ընդամենը		117,8	260	24
			ընդ. բազմամյա տնկարկներ		154,1	275	25
2	Կիսա-անապատային	Բնական կերտ-հանդակ	արոտ	5	115,0	6	1
	Ընդ. գյուղատնտեսական հողատեսք				784,7	140	13

Հողերի գնահատման նյութերի արդիականությունն ապահովելու նպատակով դրանք թարմացվում են հաստատված ժամկետներում՝ հինգ տարին մեկ անգամ:

16.5. ԳՅՈՒՂԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀՈՂԱՏԵՍՔԵՐԻ ՆԵՐՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

Հողերի ներհամայնքային գնահատումն ու հանրապետության հողերի գնահատումը պետական հողային կադաստրի վարման միևնույն գործընթացի տարբեր փուլերն են: Առաջին փուլում, ըստ տարածքի հողագնահատման շրջանների և հողատեսքերի, գնահատման խմբերի, մշակվում են գնահատման սանդղակներ և գործակիցներ: Դրանց հիման վրա երկրորդ փուլում կատարվում է յուրաքանչյուր հողամասի, հողակտորի, տեղամասի և համայնքի հողերի գնահատում, որը ներառում է՝

- հողերի գնահատմանը վերաբերող տեղեկատվության վիճակագրական մշակում,
- հողերի բռնիտում և խմբավորում,
- յուրաքանչյուր գնահատվող հողամասի (հողակտորի) նախնական ծախսերի գնահատում (հաշվի առնելով տեխնոլոգիական պայմանները),
- համայնքի (տնտեսության) գյուղատնտեսական հողատեսքերի (վարելահող, բազմամյա տնկարկ, խոտհարք, արոտ) տնտեսական գնահատում,
- համայնքի (տնտեսության) հողերի ընդհանուր գնահատում:

Հողերի ներհամայնքային գնահատման օբյեկտն են դաշտերը, վարելահողերի աշխատանքային հատվածները, արոտների կան խոտհարքների ցանքաշրջանառությունները, բազմամյա տնկարկների հատվածները, բնական կերահանդակների առանձին ուրվագծերը կամ զանգվածները: Գնահատումն իրականացվում է ինչպես առանձին հողամասերի, այնպես էլ ամբողջ համայնքի հողերի համար:

Գնահատման օբյեկտը հաստատվում է հողաշինարարական նախագծերով առանձանացված հողային զանգվածներով՝ դաշտային պայմաններում դրանք ճշտելուց հետո: Տարածությունները վերցվում են տրվյալ հողերի գույքագրման նյութերից:

Հողերի ներհամայնքային գնահատման տեղեկատվական հիմքն են՝

- հողերի բռնիտման և տնտեսական գնահատման սանդղակները (ընդհանուր և մասնակի),
- հողերի հատկություններին վերաբերող ցուցանիշներն ըստ գնահատման շրջանի՝ ներառյալ մշակաբույսերի բերքատվության միջին ցուցանիշները,
- հողերի բերրիության ցուցանիշները (հումուսով, սննդանյութերով ապահովվածությունը և այլն),

- հողերի տեխնոլոգիական պայմանները (թեքության աստիճանը, քարքարոտությունը, մասնատվածությունը, բարձրությունը ծովի մակերևույթից և այլն),
- ըստ գնահատման շրջանի՝ մշակաբույսերի բերքատվությունը, կատարված ծախսերը և կազմը,
- գյուղատնտեսական մշակաբույսերի տեխնոլոգիական քարտեզը,
- բուսաբուծական մթերքի իրացման գները, բեռնատեղափոխման ցուցանիշները,
- ներհամայնքային հողաշինարարական նախագծերը, հողերի գույքագրման, քարտեզագրական, խոշորամասշտաբ հողագիտական, երկրաբուսաբանական, ագրոքիմիական և այլ հետազոտական նյութերը:

Ինչպես նշվել է, հողերի բռնիտումը հողերի ներհամայնքային գնահատման բաղկացուցիչ մասն է: Բռնիտման միջոցով որոշվում է հողերի որակական հատկությունների համեմատական գնահատականը, որը հիմնված է հողի բնական բերրիության այն ցուցանիշների վրա, որոնք պայմանավորում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունն ու քիչ են փոփոխվում ժամանակի ընթացքում՝ արտադրության համադրելի պայմաններում:

Հողերի բռնիտման ընթացքում լուծվում են հետևյալ խնդիրները՝

- մշակվում են հողերի խմբերի գնահատման սանդղակներն՝ ըստ հողերի բնական հատկությունների,
- հաշվարկվում են հողերի բռնիտման սանդղակներն՝ ըստ առանձին հողատեսքերի և մշակաբույսերի,
- հաշվարկվում են բռնիտման միջին կշռային բալերն՝ ըստ առանձին հողատեսքերի և հողամասերի,
- բռնիտման բալերի հիման վրա կատարվում է հողերի խմբավորում՝ ըստ ընդունված մեթոդների:

Հողերի գնահատման առաջնային միավորի՝ հողակտորի համար հավաքվում և որոշվում են հետևյալ տվյալները՝

- տարածությունը,
- հողաբարելավման վիճակը,
- հողերի կարգաբանական համարները,
- հողի բերրիության ցուցանիշները (հումուսի պարունակությունը, հողի հզորությունը, սննդատարների քանակը, թեքության աստիճանը և այլն),
- հողամասերի տեխնոլոգիական պայմանները (ռելիեֆը, քարքարոտությունը, բարձրությունը ծովի մակերևույթից և այլն),

- հեռավորությունը համայնքի կենտրոնից և ճանապարհների որակը,
- բնական կերահանդակների տարածությունը, հողաբարելավման վիճակը, հողերի և բուսական տիպերի կարգաբանական համարները և այլն:

Վարելահողերի և բազմամյա տնկարկների գնահատման ցուցանիշների մշակման ընթացքում հաշվարկվում են հետևյալ տվյալները՝

- բերքատվությունը, ց/հա, բալ,
- հողամասի մեծությունը, բալ,
- աշխատանքային ծախսերը (մարդ-ժամ/հա), գործակիցը,
- ընդհանուր ծախսերը, գործակիցը,
- արտադրանքի ինքնարժեքը, դրամ/ց,
- ծախսերի հատուցումը, դրամ/դրամ,
- հողի ռենտան, դրամ/հա:

Հողերի ներհամայնքային գնահատման ընթացքում բնական կերահանդակների համար հաշվարկվում է արդյունավետությունը (կերային միավորների ելքը մեկ հեկտարի հաշվով, բալ):

Ոչ հեռու անցյալում հողերի գնահատումը կատարվում էր ըստ խոշոր հողամասերի, ցանքաշրջանառությունների, դաշտերի և խոշոր գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների: Հողասեփականության և հողօգտագործման ներկա պայմաններում հողերի այդպիսի գնահատումն անբավարար է՝ հողօգտագործման նոր հարաբերություններում ճիշտ տնտեսական քաղաքականություն վարելու համար: Այժմ, ելնելով նոր պայմաններից, անհրաժեշտ է որպես գնահատման օբյեկտ ընտրել փոքր, առանձին մշակվող և օգտագործվող հողամասեր և հողակտորներ: Այդ նպատակով կատարվում են առանձին հողակտորների գնահատման հետազոտություններ, անցկացվում է ուրվագծերի բռնիտում և գնահատման խմբավորում:

Հողերը գնահատվում են ոչ միայն ըստ հատկությունների, որոնցով պայմանավորված է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը, այլև ըստ տեխնոլոգիական պայմանների, հողամասերի տեղադրվածության: Հաշվարկվում են այնպիսի ցուցանիշներ, ինչպիսիք են աշխատանքի արտադրողականությունը, ծախսերի հատուցումը, դիֆերենցիալ ռենտան: Հողերի ներհամայնքային գնահատման նպատակով, յուրաքանչյուր հողային միավորի համար, հավաքվում, խմբավորվում և մշակվում է գյուղատնտեսական մթերքի արտադրության վրա կատարված ծախսերին վերաբերող տեղեկատվությունը: Հողերի տեխնոլոգիական բնութագիրը (մասնատվածությունը, ձևի բարդությունը և այլն) սկզբնական դիտարկումներում տրվում է բնական ցուցանիշներով, ապա՝ համադրելու համար դրանք վերահաշվարկվում են գործակիցներով և բալներով:

Հողերի տեխնոլոգիական պայմանների բալերը հաշվի են առնվում գնահատվող օբյեկտների ծախսերի հաշվառման ընթացքում: Ստացված մեծություններն օգտագործվում են արտադրանքի ինքնարժեքը, ծախսերի հատուցումը, հողի ռենտան որոշելու համար:

Հողերի ներհամայնքային գնահատման ընթացքում հաշվարկվում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության սանդղակները, որոնց հիմքում ընկած են բազմամյա դիտարկումները, համայնքներում փորձնական հարցման և ֆինանսական մոնիթորինգի միջոցով ստացված բերքատվության միջին ցուցանիշները: Հողերի բոնիտման ընթացքում որոշվում է, թե որքանով լավ կամ վատ է այս կամ այն հողամասն իր բնական կամ ձեռքբերովի հատկություններով: Այդ դեպքում հողերի գնահատման օբյեկտ են հանդիսանում հողերի տարատեսակները կամ ծագումնաբանորեն միմյանց մոտ հողախմբերը: Հողերի բոնիտման սանդղակներ կազմելու ընթացքում հողի բնական հատկություններից առանձնացվում են հողի տիպը, հումուսային հորիզոնի հզորությունը, մեխանիկական կազմը, կլանված կատիոնների գումարը և այլն: Այսպիսով՝ ընտրվում են հողերի այն գլխավոր հատկությունները, որոնք էապես ազդում են մշակաբույսերի բերքատվության վրա:

Հանրապետական 100-բալային փակ սանդղակ կազմելու համար կարևոր պայման է գտնել բոնիտման առավելագույն ցուցանիշ ունեցող հողը: Լավագույն է համարվում այն հողը, որի գնահատման բոլոր դրական ցուցանիշների գումարային արժեքն ամենաբարձրն է: Այդ դեպքում հատկանիշները չափվում են ոչ միասնական ցուցանիշներով. սանդղակը կազմվում է առանձին հատկանիշի համար, ապա՝ տեղադրվում ընդհանուր բոնիտման սանդղակի մեջ: Յուրաքանչյուր հատկանիշի համար սանդղակի կազմման սկզբունքը մեկն է, այսինքն՝ առավելագույն ցուցանիշը գնահատվում է 100 բալ, իսկ դրա հարաբերությամբ հաշվարկվում է մյուս հողի այդ ցուցանիշի բալը հետևյալ բանաձևով՝

$$P_h = \frac{P_1}{P_{100}} \cdot 100,$$

որտեղ՝ P_h -ն տվյալ հողամասի բալն է, P_1 -ը՝ տվյալ հողամասի ցուցանիշը, P_{100} -ը՝ 100 բալ ունեցող հողամասի ցուցանիշը:

Որպես չափանիշ՝ Հայաստանի Հանրապետության բոլոր հողագնահատման շրջանների ջրովի վարելահողերի համար ընդունվել են Մերձարաքսյան գնահատման շրջանի մարգագետնային գորշ մնացորդային հողերը, իսկ անջրդի վարելահողերի համար՝ տիպիկ սևահողերը:

Հիմք ընդունելով հողերի բոնիտման հանրապետական սանդղակները՝ կատարում են յուրաքանչյուր համայնքի գյուղատնտեսական հողատեսքի բոնիտում:

Համայնքների (տնտեսությունների) գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական գնահատման՝ բոնիտման աշխատանքներին հաջորդում է հողերի տնտեսական գնահատումը: Տնտեսական գնահատման հիմքն են կազմում տվյալ հողագնահատման շրջանի (որի սահմաններում է գտնվում համայնքը) մշակված հողերի ելակետային ցուցանիշները, գնահատման սանդղակները և ուղղման գործակիցները: Հողերի ներհամայնքային գնահատման ընթացքում հաշվի են առնվում համայնքի հողօգտագործման առանձնահատկությունները, հողատեսքերի կառուցվածքը, տեխնոլոգիական պայմանները, տեղադրվածությունը, ճանապարհների բարդությունը, որոնց ցուցանիշներն օգտագործվում են բազիսային ծախսերի մեջ համապատասխան ուղղումներ մտցնելու համար:

Հողերի տնտեսական գնահատումը հիմնվում է բոնիտման արդյունքների վրա: Հողը բնութագրվում է որպես գյուղատնտեսության գլխավոր արտադրամիջոց: Եթե բոնիտման ընթացքում այն դիտվում է որպես բնական մարմին, ապա տնտեսական գնահատման ժամանակ՝ որպես աշխատանքի առարկա: Տվյալ տնտեսական պայմաններում գտնվող հողերի արտադրական ունակությունը որոշում են՝ հաշվի առնելով հողերի մշակման տեխնոլոգիական պայմանները, տեղադրվածությունն ու այլ գործակիցներ: Կատարվում է տեխնոլոգիական հատկությունների գնահատում (էներգատարություն, քարքարոտություն, ռելիեֆ, ուրվագծի մեծություն, տեղադրվածություն և այլն):

Հողի էներգատարության գնահատումը հիմնված է հողի տեսակարար դիմադրությունը որոշելու վրա: Այն հաշվի են առնում վարի աշխատանքները նորմավորելու համար: Ինչպես հողի որակական մյուս ցուցանիշները, հողի դիմադրությունն ունի աշխատանքի արտադրողականության վրա ազդեցության քանակական գնահատական:

Հողի էներգատարության գնահատման սանդղակը կազմվում է ըստ վարի աշխատանքներում վառելիքի ծախսի տիպային նորմերի, որը կախված է հողի տեսակարար դիմադրությունից:

Էներգատարության բալը հակադարձ համեմատական է աշխատանքի արտադրողականությանը և ուղիղ համեմատական՝ վառելիքի ծախսին: Տարբեր հողեր, ըստ մեխանիկական կազմի և այլ հատկությունների, ունեն էներգատարության տարբեր գնահատական, որն արտահայտվում է բալերով, իսկ տեսակարար դիմադրությունը՝ գործակիցներով (աղ. 22):

Հողերի քարքարոտության գնահատումը: Հողագիտական և այլ մասնագիտական հետազոտությունների նյութերի հիման վրա որոշվում է հողերի քարքարոտության աստիճանը: Քարքարոտությունը բնութագրվում է հողի 25-սանտիմետրանոց շերտում քարերի առկայությամբ: Այն արտահայտվում է դաշտային մեքենայացված աշխատանքների արտադ-

բողականության վրա ազդեցության գործակիցներով: Քարքարոտության բացակայությունը գնահատվում է 1 գործակցով: Որքան բարձր է քարքարոտությունը, անքան բարձր է քարքարոտության գործակիցը, և ցածր՝ դաշտային մեքենայացված աշխատանքների արտադրողականությունը:

Աղյուսակ 22

**Հողերի տեսակարար դիմադրության ցուցանիշները
և բարդության դասերը**

Բարդության դասը	Հողի տեսակարար դիմադրությունը, կգ/սմ ²	Գործակցի միջին ցուցանիշը
I	0,41 - 0,53	1,00
II	0,54 - 0,59	1,03
III	0,60 - 0,65	1,06
IV	0,66 - 0,71	1,11
V	0,72 - 0,78	1,19
VI	0,79 - 0,90	1,30
VII	0,91 - 1,00	1,40

Ռելիեֆի գնահատումը: Հողամասերի թեքության աստիճանն ազդում է դաշտային մեքենայացված աշխատանքների նորմագույացնող գործոնի մեծության վրա և դրվում ռելիեֆի գնահատման հիմքում: Ընդունված են հետևյալ գործակիցները. 1⁰՝ 1,00, 1-3⁰՝ 1,02, 3-5⁰՝ 1,09, 7-9⁰՝ 1,16, 9-13⁰՝ 1,34, 13-15⁰՝ 1,44, 15⁰-ից բարձր՝ 1,7:

Ռելիեֆի գնահատման մեջ է մտնում հողամասերի՝ ըստ ծովի մակերևույթից բարձրության սահմանազատումը: Այդ տվյալները ստացվում են բարոմետրիկ ճնշումների չափումներից կամ տեղագրական և այլ քարտեզների վրա տարված ծովի մակերևույթից բարձրությունների հորիզոնական գծերից: Հանրապետությունում ընդունված է ծովի մակերևույթից բարձրության հետևյալ սանդղակը. մինչև 500 մ՝ 1 գործակից, 500-1000 մ՝ 1,03, 1000-1500՝ 1,07, 1500-2000 մ՝ 1,11, 2000-2500՝ 1,16, 2500-3000 մ՝ 1,20:

Հողերի տեղադրվածության գնահատումը: Հողամասերը բնութագրվում են բեռներ փոխադրող միջոցների աշխատանքի պայմաններով՝ հեռավորությամբ, ճանապարհների բարդության դասերով: Գնահատվող հողամասի հեռավորությունը գյուղմթերքի հանձնման կետից չափվում է հողօգտագործման հատակագծի վրա կուրվիմետրի օգնությամբ: Հեռավորությունը չափվում է կլիոմետրերով և արտահայտվում ծախսերի վրա ազդեցության գործակիցներով, որոնք մշակվում են հողագնահատման շրջանացման ընթացքում: Ճանապարհների բարդության դասերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը վերցվում է այդ նպատակով կատարված նա-

խագծահետազոտական նյութերից, ինչպես նաև դաշտային պայմաններում կատարված հատուկ դիտարկումներից:

Համայնքների հողերի գնահատման մախապատրաստական, դաշտային և գրասենյակային պայմաններում նյութերի հավաքման, խմբավորման աշխատանքներն ավարտելուց հետո, օգտվելով հողագնահատման շրջանի համար մշակված սանդղակներից և ուղղման գործակիցներից, կատարվում է յուրաքանչյուր հողատեսքի և գնահատման խմբի հողերի ընդհանուր, մասնակի և համեմատական գնահատում: Գնահատման արդյունքում համայնքին տրվում են տեղեկագրեր և կադաստրային գնահատման քարտեզ:

16.6. ԲԱԶՄԱՄՅԱ ՏՆԿԱՐԿՆԵՐՈՎ ԶԲԱՂԵՑՎԱԾ ՀՈՂԵՐԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Այգեգործությունն ու խաղողագործությունը գյուղատնտեսական արտադրության ամենաշահավետ ճյուղերից են: Միավոր տարածության վրա կատարված ծախսերի բարձր մակարդակը և կապիտալ ներդրումների համեմատաբար երկարաժամկետ ծախսահատուցումը (շահութաբերությունը) յուրահատուկ պահանջներ են ներկայացնում այդ նպատակով օգտագործվող հողերի էկոլոգիական վիճակին, բնատնտեսական պայմանների հաշվառմանն ու հողագնահատման աշխատանքների իրականացմանը:

Ինչպես վարելահողերի, այնպես էլ բազմամյա տնկարկների կադաստրային գնահատման հիմնական խնդիրներն են հողերի առաջնային օբյեկտի և գնահատման ցուցանիշների հիմնավորումը, տարածքի շրջանացումը, ելակետային ցուցանիշների որոշումը, գնահատման սանդղակների կազմումը, հողագնահատման աշխատանքների իրականացումը: Այս հողերի ճշգրիտ գնահատման համար կատարվում է՝

- բազմամյա տնկարկների տարածքների շրջանացում,
- հողերի բռնիտում և գնահատման խմբավորում,
- տնկարկների տեսակային և սորտային կազմի որոշում,
- տնկարկների պտղաբերման տարիքի և լիարժեքության որոշում,
- գյուղատնտեսական հողատեսքերի տարածության մեջ տրնկարկների տարածքների տեսակարար կշռի որոշում,
- բուսաբուծական արտադրանքի ապրանքայնության մակարդակի որոշում և այլն:

Բազմամյա տնկարկներով զբաղեցված հողերի գնահատման առանձնահատկությունը նրանում է, որ դրանց արտադրողականության վրա մեծ ազդեցություն են թողնում տեղանքի ռելիեֆը և կլիման: Խաղողագործությամբ և պտղաբուծությամբ զբաղվող համայնքների և տնտե-

սությունների հողակելուզիական պայմանների գնահատումը ցույց է տրվել, որ այդ տնկարկների առավելագույն արտադրողականությունն ապահովվում է այն դեպքում, երբ բարենպաստ են ռելիեֆային, կլիմայական, հողային, տնկարկների տեսակային և սորտային համալիր պայմանները: Այդպիսի ցուցանիշներ ձեռք բերելու նպատակով կատարվում է տարածքների ագրոտնտեսական հետազոտություն: Բազմամյա տրնկարկներով զբաղեցված հողերի գնահատման աշխատանքներն իրականացվում են նույն հաջորդականությամբ, ինչ վարելահողերինը, իսկ այդ հողերի բոնիտման և խմբավորման ընթացքում, բացի ռելիեֆային ու հողային պայմաններից, հաշվի են առնվում տնկարկի տեսակը, տնկման սխեման, լիարժեքությունը, պտղաբերման տարիքը և այլն:

Յուրաքանչյուր հողագնահատման շրջանի համար հավաքվում, մշակվում և խմբավորվում են բազմամյա տնկարկներին վերաբերող տրնտեսական ցուցանիշները (մի քանի տարվա առումով) և ամփոփական դիտարկումների միջոցով ձեռք բերված տվյալները: Տվյալների վերլուծությունից հետո որոշվում են յուրաքանչյուր հողագնահատման շրջանի սահմաններում տարածված գլխավոր հողատիպերի գնահատման միջին ելակետային ցուցանիշները, որոնց հիման վրա կազմվում է յուրաքանչյուր գնահատման շրջանի հողերի բոնիտման հիմնական սանդղակը (աղ. 23):

Աղյուսակ 23

Բազմամյա տնկարկների հողերի բոնիտման սանդղակ

h/h	Հողերի ագրոծագումնաբանական տիպերը	Բալլը		
		խաղող	պտղատու այգի	
			հնդավոր	կորիզավոր
1	Մնացորդային մարգագետնային գորշ	94	95	96
2	Մարգագետնային գորշ	86	87	86
3	Խոնավ մարգագետնային գորշ	73	79	79
4	Գորշ վաղեմի ոռոգելի	70	76	77
5	Գորշ նոր ոռոգելի	42	43	42
6	Բաց շագանակագույն	49	55	38
7	Մուգ շագանակագույն	32	36	24
8	Դարավանդային	100	100	100
9	Սևահող կարբոնատային և տիպիկ		35	19
10	Սևահող կրագուրկ		30	16
11	Անտառային դարչնագույն և տիպիկ	100	100	100
12	Անտառային դարչնագույն կարբոնատային	72	35	69
13	Անտառային դարչնագույն տիպիկ	61	32	60
14	Անտառային դարչնագույն կրագուրկ և անտառային գորշ		25	17

Սանդղակը կազմվում է գնահատման շրջանում բազմամյա տրնկարկներով զբաղեցված հիմնական հողատիպերի համար, որոնք գտնվում են ռելիեֆի և կլիմայի առումով բարենպաստ պայմաններում: Բոնիտման սանդղակների և հողի հատկությունների ցուցանիշների հիման վրա որոշվում է յուրաքանչյուր հողամասի բոնիտման բալը: Այնուհետև, ըստ համայնքների, տրվում է բազմամյա տնկարկներով զբաղեցված հողերի բոնիտման միջին բալը և դրա հիման վրա որոշվում այդ հողերի արժեքային գնահատականը (հողի գինը): Որպես օրինակ՝ բերվում է Արագածոտնի մարզի Արտաշավան համայնքի հողերի գնահատման տեղեկագիրը (աղ. 24):

Բազմամյա տնկարկների հողերի բոնիտման աշխատանքներին զուգահեռ կատարվում է այդ հողատեսքերի տնտեսական ցուցանիշների վերաբերյալ տվյալների հավաքում, խմբավորում և վերլուծում: Ըստ գնահատման շրջանների կազմվել է բազմամյա տնկարկների (խաղողի և պտղատու այգիների) կադաստրային գնահատման տնտեսական միջին բազիսային ցուցանիշների համեմատական տեղեկագիր (աղ. 25): Միջին բազիսային ցուցանիշները տարբերակվում են ըստ գնահատման խմբերի և կատարվում է հողահանդակների գնահատում:

16.7. ԲՆԱԿԱՆ ԿԵՐԱՀԱՆՂԱԿՆԵՐԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Բնական կերահանդակներն ու վարելահողերը գնահատվում են նույն տնտեսական ցուցանիշներով, սակայն վերջիններին կադաստրալին գնահատումն ունի իր առանձնահատկությունները: Այստեղ գնահատման ընթացքում հողային հատկություններին զուգահեռ հաշվի են առնվում խոտհարքների և արոտների խոնավացման պայմանները, բուսածածկի առանձնահատկությունները և այլն: Բնական կերահանդակների արդյունավետությունը որոշվում է ուտվող (հնձվող) խոտի զանգվածով, որն արտահայտվում է կերապրոտեինային միավորներով:

Մեր հանրապետության բնական կերահանդակների կադաստրալին գնահատման հիմքում ընկած են գոտիական առանձնահատկությունները: Հանրապետության տարածքում առանձնացված են բնական կերահանդակների 6 գոտիներ, որոնց տնտեսական միջին բազիսային ցուցանիշները բերված են աղյուսակ 26-ում:

Բնական կերահանդակների վրա կատարվող ծախսերը որոշվում են ինչպես գոյություն ունեցող վիճակագրական հաշվետվությունների հիման վրա, այնպես էլ նորմատիվահաշվարկային և առանձին հանդակների փորձնական դիտարկումների մեթոդներով: Այդ հողատեսքերում խոտհնձի հետ կապված ծախսերից բացի՝ հաշվի են առնվում դրանց վրա կատարված մակերեսային և արմատական բարելավման (թփերի հեռացում, գուղձերի մաքրում, մակերեսի փոխում, քարերի հավաքում, խոտացանություն, պարարտացում և այլն), ինչպես նաև ջրամատակարարման և ջրարբիացման միջոցառումների հետ կապված ծախսերը: Խոտհարքների և արոտների վրա կատարվող ծախսերի մեջ ներառվում են խոտհնձի, խոտի հավաքման, տեղափոխման, վերամշակման և կերակրման ծախսերը: Առանձին զանգվածներին վերաբերող տեղեկությունները հավաքվում են ընտրանքային մեթոդով՝ հողօգտագործողների տրամադրած տվյալների և անմիջական դիտարկումների միջոցով:

Խոտհարքների և արոտների գնահատման ընթացքում որպես գնահատման միավոր են ընդունում երկրաբուսաբանական հետազոտությունների ժամանակ բուսական տիպերի և հողային հատկությունների հիման վրա առանձնացված գնահատման խմբերը, որոնք կերահանդակների առանձին զանգվածային հողամասեր են, նման են բուսական կազմով, հողի հատկություններով և կուլտուր-տեխնիկական վիճակով (մաքուր, բարելավված, թփապատված, քարքարոտ, հողատարված և այլն): Այդ հողատեսքերի գնահատման խմբավորումը խոտհարքների և արոտների համար կատարվում է առանձին: Բնական գոտիների կտրվածքով որոշված տնտեսական միջին բազիսային ցուցանիշները տարբերակվում են ըստ գնահատման խմբերի և կատարվում է հողամասերի գնահատում:

Բնական կերահանդակների կադաստրալին գնահատման տվյալները ներակայացվում են Կոտայքի մարզի Բուժական համայնքի օրինակով (աղ. 27):

ՀՈՂԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

17.1. ՀՈՂԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԷՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողային բարեփոխումների ընթացքում վճարովի հողօգտագործումը, հողի հարկման սկզբունքների վերափոխումները, շուկայական հարաբերությունների զարգացումը պահանջում են նոր մեթոդներով գնահատել հողը, ինչը բխում է պետական, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց շահերից: Այդ պատճառով հողերի տնտեսական գնահատմանը զուգահեռ կատարվում է հողերի արժեքային գնահատում, որի ընթացքում կարևոր է տարբերակել հողերի գնահատումը և հողամասերի վրա կամ ընդերքում գտնվող անշարժ գույքի օբյեկտների գնահատումը:

Պետական հողային կադաստրի համակարգում գյուղատնտեսական հողատեսքերի արժեքային գնահատումը հողերի որակական գնահատման՝ բոնիտման նյութերի հիման վրա հաշվարկային ռենտային եկամտի և գյուղատնտեսական հողատեսքերի արժեքի (գնի) որոշումն է: Այն հիմնված է հողերի արտադրողականության ցուցանիշների, հողերի հատկությունների հարաբերակցության, կատարված ծախսերի, հողերի օգտագործման տեխնոլոգիական պայմանների, հողամասերի տեղաբաշխվածության և այլ ցուցանիշների վրա:

Հողերի որակական գնահատման բալային ցուցանիշներից արժեքայինին անցնելու նպատակով կատարվում է հողերի բոնիտման մեկ բալի արժեքի հաշվարկում: Այդ նպատակով օգտագործվում են հողերի բոնիտման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական մշակաբույսերի արդյունավետության գնահատման հետևյալ ելակետային ցուցանիշները՝

- համախառն արտադրանքը՝ ՀԱ,
- արտադրական տարեկան ծախսերը՝ ԾԱ,
- բոնիտման մեկ բալի արժեքը՝ Բ₁,
- արտադրության գինը՝ ԱԳ,
- դիֆերենցիալ ռենտան՝ Ռ_{դֆ},
- բացարձակ ռենտան՝ Ռ_{բաց},
- բազիսային գինը՝ Գ_{բազ},
- մեկ հեկտար հողատեսքի գինը՝ Գ_{հող}:

17.2. ՀՈՂԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԲԱԶԻՍԱՅԻՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԻ ՈՐՈՇՈՒՄԸ

Հողերի գնահատման բազիսային ցուցանիշները ստացվում են երեք փուլով: Առաջին փուլում որոշվում է յուրաքանչյուր հողագնահատման շրջանում մշակվող առաջատար մշակաբույսերի միջին բազիսային բերքատվությունը՝ հաշվի առնելով տվյալ գնահատման շրջանի բնական և տնտեսական գործոնների միջին ցուցանիշները:

Երկրորդ փուլում կատարվում է հիմնական գնահատման շրջանի սահմաններում գտնվող ջրովի և անջրդի վարելահողերի միասնական գնահատման ենթաշրջանների առանձնացում և գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման միջին բազիսային ցուցանիշների որոշում:

Երրորդ փուլում հողագնահատման շրջանի յուրաքանչյուր հողատեսքի համար ստացված բազիսային ցուցանիշները տարբերակվում են ըստ հողային ուրվագծերի՝ բոնիտետի մեկ բալի արժեքի հաշվարկման ճանապարհով:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի արտադրողականությունը գնահատելու համար օգտագործվում են հանրապետության մարզերի և հողագնահատման շրջանների առաջատար մշակաբույսերի վերջին երեք տարիների բերքատվության միջին ցուցանիշները, տեխնիկական միջոցների ձեռքբերման և մթերքի իրացման գները: Այդ նպատակով օգտագործվում են ՀՀ Ազգային վիճակագրական ծառայության մոնիտորինգային տնտեսագիտական ուսումնասիրությունների ուղղակի հաշվառման եղանակներով ձեռք բերված տվյալները:

Ըստ հողագնահատման շրջանների գյուղատնտեսական հողատեսքերի միջին բազիսային գինը ստանալու համար նախ որոշվում է տվյալ տարածքից ստացվող համախառն արտադրանքի արժեքը՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$\Sigma U = \text{Բ} \cdot \text{Գ},$$

որտեղ՝ ΣU -ն մեկ հեկտարի հաշվով համախառն արտադրանքի արժեքն է, հազ. դրամ, Բ -ն՝ բերքատվությունը, ց/հա, Գ -ն՝ մեկ ցենտներ մթերքի իրացման միասնական գինը, հազ. դրամ:

Հողագնահատման աշխատանքները բավական բարդ և աշխատատար գործընթաց են: Ըստ գյուղատնտեսական հողատեսքերի և մշակաբույսերի՝ որոշվում են տարեկան արտադրական ծախսերը մեկ հեկտարի ու բերքի մեկ միավորի (կգ, ց, տ) հաշվով: Հանրապետությունում հողերի սեփականաշնորհումից հետո գյուղացիական տնտեսություններում բացակայում է հաշվապահական հաշվառումը: Գնահատման ընթացքում, ըստ առանձին մշակաբույսերի և հողատեսքերի ծախսերը որոշելու համար, օգտագործվում են տնտեսագիտական մոնիտորինգի, բույսերի մշակման տեխնոլոգիական քարտերի, ըստ մթերքների առանձին տեսակ-

ների ծախսերի գնահաշվարկի (կալկուլյացիայի), ինչպես նաև մասնագիտական փորձագիտական տվյալները:

Արտադրական տարեկան ծախսերը բնեղեն և արժեքային ձևով որոշելու համար հաշվի են առնվում տարեկան աշխատանքային և նյութական ծախսերը՝

$$\text{ԾԱ} = \text{Ծ}_{\text{աշխ}} + \text{Ծ}_{\text{նյութ}} + \text{Ծ}_{\text{այլ}}, \text{ դրամ},$$

որտեղ՝ ԾԱ-ն արտադրական ծախսերն են, $\text{Ծ}_{\text{աշխ}}$ -ը՝ աշխատանքային ծախսերը, $\text{Ծ}_{\text{նյութ}}$ -ը՝ նյութական ծախսերը, $\text{Ծ}_{\text{այլ}}$ -ը՝ այլ ծախսերը:

Ըստ համախառն արտադրանքի բոնիտման մեկ բալի արժեքը որոշելու համար տվյալ տարածքում ստացված համախառն արտադրանքի արժեքը բաժանվում է նույն տարածքի բոնիտման բալի ընդհանուր քանակի վրա՝

$$\text{Բ}_w = \text{ՀԱ} / \text{Բ}_p,$$

որտեղ՝ Բ_w -ն մեկ բալի արժեքն է, ՀԱ-ն՝ համախառն արտադրանքի ընդհանուր արժեքը, Բ_p -ն՝ բոնիտման բալի ընդհանուր քանակը:

Հողերի բազիսային գնի ստացման համար հաջորդ գործողությունն արտադրության գնի որոշումն է՝

$$\text{ԱԳ} = \text{Ծ} \cdot 1,07,$$

որտեղ՝ ԱԳ-ն արտադրության գինն է, հազ. դրամ, Ծ-ն՝ տարեկան արտադրական ծախսերը, հազ. դրամ, 1,07-ը՝ հետգնման գործակիցը:

Հողերի բազիսային գինը ստանալու համար որոշվում է հողերի գնահատման հիմնական ցուցանիշը՝ դիֆերենցիալ ռենտան՝

$$\text{Ռ}_{\text{դֆ}} = \text{ՀԱ} - \text{ԱԳ}, \text{ դրամ},$$

որտեղ՝ $\text{Ռ}_{\text{դֆ}}$ -ն դիֆերենցիալ ռենտան է, ՀԱ-ն՝ համախառն արտադրանքի արժեքը, ԱԳ-ն՝ արտադրության գինը:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի միջին բազիսային գինը որոշվում է ըստ գնահատման շրջանների հողատեսքերի՝

$$\text{Գ}_{\text{բազ}} = (\text{Ռ}_{\text{դֆ}} + \text{Ռ}_{\text{բազ}}) \cdot 25, \text{ դրամ},$$

որտեղ՝ $\text{Ռ}_{\text{դֆ}}$ -ն՝ հողի դիֆերենցիալ ռենտան է, $\text{Ռ}_{\text{բազ}}$ -ը՝ հողի բացարձակ ռենտան, հավասար է համախառն արտադրանքի արժեքի 1,2 %, 25-ը՝ ռենտային եկամտի կապիտալավերածման ժամկետը, տարի:

Հողերի արժեքային գնահատման բազիսային միջին ցուցանիշների հաշվառման ձևը ներկայացված է Կոտայք-Թալին գնահատման շրջանի համար հաշվարկված աղյուսակ 28-ում:

17.3. ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի յուրաքանչյուր բալի գինը որոշելու համար համապատասխան բազիսային արժեքը բաժանվում է 50-ի, որն արտահայտում է տվյալ գնահատման շրջանի հողերի բերրիության (100-բալային սանդղակի) միջին մակարդակը, բալերով՝

$$P_{\text{գին}} = Q_{\text{բազ}} / 50,$$

որտեղ՝ 50-ը բազիսային հողախմբի միջին բալն է:

Յուրաքանչյուր գնահատման շրջանի համար որոշված միջին բազիսային ցուցանիշը տարբերակվում է ըստ գնահատման խմբերի, արդյունքում դուրս են բերվում խմբերի գործակիցները:

Հանրապետության յուրաքանչյուր գնահատման շրջանում գյուղատնտեսական հողատեսքերի հողամասի կադաստրային արժեքը որոշում են՝ հողամասի մակերեսը բազմապատկելով տվյալ հողագնահատման շրջանի միջին բազիսային արժեքով և գնահատման խմբի գործակիցով՝

$$Q = S_{\text{հա}} \cdot Q_{\text{բազ}} \cdot U_{\text{խումբ}},$$

որտեղ՝ Q -ն հողամասի կադաստրային արժեքն է, հազ. դրամ, $S_{\text{հա}}$ -ն՝ հողամասի մակերեսը, հա, $Q_{\text{բազ}}$ -ը՝ միջին բազիսային գինը, հազ. դրամ, $U_{\text{խումբ}}$ -ը՝ գնահատման խմբի գործակիցը:

Վերոհիշյալ սկզբունքներով և հաջորդականությամբ, ըստ համայնքների, կազմվում են գյուղատնտեսական հողատեսքերի, հողախմբերի, գնահատվող հողամասերի և հողակտորների բոնիտման և արժեքային գնահատման տեղեկագրերը:

Որպես օրինակ բերվում է ՀՀ Շիրակի մարզի Բենիամին համայնքի վարելահողերի արժեքային գնահատման տեղեկագիրը (աղ. 29):

Աղյուսակ 29

ՀՀ Շիրակի մարզի Բենիամին համայնքի վարելահողերի
արժեքային գնահատման տեղեկագիր

1 բալի արժեքը՝ 15,4 հազ. դրամ

Հողային ուրվագծի համարը	Հողատեսքը		Գնահատականը		Հողի արժեքը, հազ. դրամ
	չրովի	անչրովի			
1	2	3	բալ	խումբ	6
1	18,8		71	II	1093
2	34,4		41	III	760
5	15,7		53	III	760
18-19		25,3	51	III	760
50-52	26,4		22	IV	401
53-54		11,7	36	IV	401
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
62		50,9	53	III	760
Ընդամենը	425		48		729

ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՄԱՐԶԻ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԸ

18.1. ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՄԱՐԶԻ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՀԻՄՆԱԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

Հողային կադաստրի համակարգի կարևոր օղակներից է վարչական մարզի հողային կադաստրը: Մարզը այն հիմնական վարչատարածքային միավորն է, որտեղ անմիջականորեն ձևավորվում է մարզի բնակչության տնտեսական և մշակութային կյանքը: Մարզում իրականացվում են հողերի օգտագործման հետ կապված պետական, բյուջետային և տեղական ինքնակառավարման կարևոր միջոցառումները: Հողաշինարարության միջոցով կատարվում է մարզի վարչական սահմաններում գտնվող հողերի առկայության, դրանց վիճակի և օգտագործման հաշվառումը, սեփականության (հողօգտագործման) իրավունքի գրանցումը և հողերի գնահատումը:

Մարզի գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների և կազմակերպությունների հողային կադաստրի գոյություն ունեցող տվյալները դեռևս լրիվ պատկերացում չեն տալիս մարզի հողային ֆոնդի վիճակի մասին: Ուստի անհրաժեշտ է ստեղծել հողային կադաստրի այնպիսի համակարգ, որը տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, ձեռնարկություններին, կազմակերպություններին հնարավորություն կտա ճիշտ ղեկավարել և վերահսկել արդյունավետ հողօգտագործումը: Նման համակարգի օղակներից են մարզերում և տարածաշրջաններում ձևավորված հողակադաստրային և հողաշինարարական ծառայությունները:

Մարզի հողային կադաստրի մշակումը մեծ նշանակություն ունի հողային կադաստրի ամբողջ համակարգի զարգացման համար՝ այն առումով, որ մարզերից ստացված հողային հաշվետվությունների հիման վրա ձևավորվում է հանրապետության հողային կադաստրը: Այդ հաշվետվությունները կազմվում են անմիջական դիտարկումների, հանույթների, հետազոտությունների, հողաշինարարական հատակագծերի ճշգրտման, տարածքների չափագրումների և առաջնային այլ փաստաթղթերի հիման վրա: Մարզի հողային կադաստրի գլխավոր խնդիրն այն է, որպեսզի ապահովվի հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման, պահպանման և վերահսկման հարցերի լուծումը:

Հողային նոր հարաբերությունների ձևավորման պայմաններում էապես մեծանում է հողային կադաստրի և դրա բաղկացուցիչ մասերի նշանակությունը: Հողային բարեփոխումների ընթացքում, համայնքների հողօգտագործման սահմաններում գտնվող գյուղատնտեսական հողերի

սեփականաշնորհումից հետո, սկսվեցին հողերի սեփականության հանձնուման և ձևակերպման աշխատանքները:

Մարզերը, համայնքներն ու վարչական այլ կառույցները՝ հողային կադաստրի նյութերի հիման վրա, օրենքին համապատասխան, սահմանում են հողի հարկի չափը, որի հաշվարկման կարևոր սկզբունքը հողագնահատման շրջանի, խմբի և հողամասի որակական հատկությունների գնահատումն է: Հողային կադաստրի նյութերը լայնորեն կիրառվում են ներհամայնքային և միջհամայնքային հողաշինարարական աշխատանքներում: Հողային կադաստրի տվյալների հիման վրա հողային ֆոնդը բաժանվում է ըստ հողերի նպատակային նշանակության՝ հաշվի առնելով գյուղատնտեսության, անտառտնտեսության, արդյունաբերության, տրանսպորտի և այլ ճյուղերի զարգացման հեռանկարները: Հողային կադաստրի տվյալներն անհրաժեշտ են՝ գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների տնտեսական գործունեությունը, առաջին հերթին՝ հողի և արտադրական այլ ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործումը ճշգրիտ վերլուծելու համար:

Մարզի հողային կադաստրը կարևոր նշանակություն ունի գյուղատնտեսական հողատեսքերը պետական, հասարակական և համայնքային կարիքների համար տրամադրելու, ինչպես նաև հողերի նպատակային օգտագործման վրա վերահսկողություն սահմանելու համար:

Ըստ ժամանակի և կատարման բնույթի՝ հողային կադաստրի վարումը լինում է հիմնական և ընթացիկ:

Մարզի հիմնական հողային կադաստրը ներառում է նախապատրաստական, դաշտային, նյութերի վերամշակման և փաստաթղթերի լրացման աշխատանքները: Հիմնական կադաստրի վարման ընթացքում հաշվառվում և գրանցվում են մարզի վարչական սահմաններում գտնվող բոլոր հողերը, դրանք բնութագրվում են ըստ նպատակային օգտագործման, հողօգտագործման ձևերի, հողամասերի չափերի, վիճակի, հողատեսքերի և այլն: Միաժամանակ տրվում են գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական և տնտեսական գնահատականները: Սակայն տրված տեսական գործունեության ընթացքում որոշակի փոփոխություններ են կատարվում ըստ կատեգորիաների հողերի բաշխման, հողօգտագործման և այլ հարցերում: Հիմնական հողային կադաստրի տվյալների այժմեականությունն ապահովելու նպատակով օգտագործվում է ընթացիկ կադաստրը, որն արտացոլում է հողերի կազմի, վիճակի և օգտագործման վերաբերյալ օրենսդրորեն կատարված փոփոխությունները: Ընթացիկ կադաստրի խնդիրն է՝ ժամանակին բացահայտել փոփոխությունները և դրանք գրանցել հողակադաստրային փաստաթղթերում:

Մարզերի հողաշինարարական ծառայությունների միջոցով հողային կադաստրի վարման ընթացքում կատարվում են՝

- հողամասերի ձևավորում և դրանց կադաստրային համարակալում,
- մարզի հողերի պետական հաշվառում,
- մարզի հողերի վիճակի և օգտագործման վերաբերյալ հաշվետվության կազմում,
- հողօգտագործողներին կադաստրային տեղեկատվության տրամադրում,
- մարզում (համայնքում) հողերի առկայության, վիճակի և օգտագործման վերաբերյալ կադաստրային տեղեկատվության պահանջարկի մշտական ուսումնասիրություն:

18.2. ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ ԵՎ ՀՈՂԵՐԻ ՀԱՇՎԱԶՈՒՄԸ ՄԱՐԶՈՒՄ

Մարզի հողային կադաստրի իրավական բաղկացուցիչ մասն է հողօգտագործման գրանցումը, որն ընդգրկում է մարզի բոլոր հողօգտագործողներին: Մարզի քարտեզի վրա յուրաքանչյուր հողօգտագործմանը տրվում է հերթական կադաստրային համար, իսկ կադաստրային գրքում նշվում են գրանցման տարին, ամիսն ու ամսաթիվը: Պետական գրանցման հիմնական փաստաթուղթ է համարվում մարզի հողօգտագործման քարտեզը, որը մարզի հողակադաստրային գրքի հավելվածն ու դրա անհրաժեշտ մասն է:

Ելնելով մարզի տարածքի չափերից, հողօգտագործողների թվից և հատակագծաքարտեզագրական նյութերի առկայությունից՝ կարող են սահմանվել մարզի հողօգտագործման 1:25000, 1:50000, 1:100000 մասշտաբի քարտեզներ: Մարզի հողօգտագործման քարտեզը կարող է հիմք ծառայել հողակադաստրային այլ նպատակների ու բովանդակության քարտեզներ կազմելու համար:

Մարզի հողօգտագործման քարտեզում արտացոլվում են՝

- վարչական մարզի և բոլոր հողօգտագործումների սահմանները (սեփականության ձևեր, նպատակային նշանակության հողեր՝ կատեգորիաներ և այլն),
- գյուղական բնակավայրերը, գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների արտադրական կենտրոնները, անտառտնտեսության հողամասերը և այլն,
- հողատեսքերը, ջրային և ջրատնտեսային ցանցի տարրերը, գետերը, առուները, լճերը, աղբյուրները, ջրամբարները, ջրանցքները և այլն,
- միջհամայնքային հիմնական ճանապարհները, էլեկտրահաղորդման և կապի ցանցերը և այլն:

Հոդերի օգտագործման, տիրապետման, տնօրինման և սեփականության իրավունքի պետական գրանցման վկայականների և ակտերի համաձայն՝ մարզի քարտեզի վրա անցկացվում են հողօգտագործման սահմաններ: Քարտեզի վրա նշվում են վարչական և տնտեսական սահմաններում տեղի ունեցող բոլոր փոփոխությունները՝ հողօգտագործումների քանակը, կազմը և անվանումը, վարչական և տնտեսական կենտրոնի տեղը, հիմնական մելիորատիվ և ճանապարհային ցանցերը, ջրամատակարարման աղբյուրները, էլեկտրահաղորդման և կապի ցանցերը: Կատարված բոլոր փոփոխությունները հաշվառվում են, տվյալները գրանցվում են հատուկ մշակված տեղեկագրերում և արտացոլվում մարզի հողային ֆոնդի առկայության և բաշխվածության ամենամյա հաշվետվություններում:

Մարզի վարչական սահմաններում գտնվող բոլոր հողերը ենթակա են պետական հաշվառման: Այդ նպատակով օգտագործվում են առաջնային հողօգտագործման հողակադաստրային բոլոր փաստաթղթերը (քարտեզները, հողակադաստրային գրքերը), ինչպես նաև հողօգտագործողներին վերաբերող տեղեկությունները: Հաշվառումը կատարվում է հատկազոտքարտեզագրական նյութերի հիման վրա՝ հողատեսքերի փաստացի վիճակի և ընթացիկ փոփոխությունների տվյալներով: Հոդերի առաջնային հաշվառման նյութերը լրացվում և ամփոփվում են այդ նպատակով հատուկ պատրաստված տեղեկագրերում:

Հողատեսքերի կառուցվածքի, ոռոգման պայմանների փոփոխությունները պետք է համապատասխանեն բնության մեջ գոյություն ունեցող իրավիճակին: Այդ նպատակով կատարվում է ընթացիկ փոփոխությունների գրաֆիկական հաշվարկ, որը հետագայում իր տեղն է գտնում մարզի հողային ֆոնդի առկայության և բաշխման տարեկան հաշվետվություններում:

Հոդերի որակական հաշվառման համար մշակվում են հատուկ ձևեր: Որակական հաշվառման են ենթարկվում գյուղատնտեսական բոլոր ձեռնարկությունների, կազմակերպությունների, հաստատությունների, ինչպես նաև պետական պահուստային հողերը: Հոդերի որակական հաշվառումը կատարվում է խոշորամասշտաբ հողագիտական, ագրոքիմիական, մելիորատիվ և երկրաբուսաբանական հետազոտական նյութերի ամփոփ տվյալների հիման վրա: Այդ նպատակով կազմվում են մարզի հողագիտական, երկրաբուսաբանական ամփոփ քարտեզներ, քարտասխեսմաներ և դրանց կից՝ ակնարկ: Ակնարկում տրվում է մարզի բնական պայմանների՝ կլիմայի, ռելիեֆի, ջրային ցանցի, բուսական և հողային ծածկույթի բնութագիրը: Առանձին նշվում է հողերի օգտագործման բնութագիրը և ներկայացվում մարզի բոլոր հողերի արդյունավետ օգտագործման, բարելավման և պահպանման նպատակով անցկացվող միջոցառումների համակարգը:

Բնական կերահանդակների որակական բնութագրման համար կազմվում է մարզի երկրաբուսաբանական քարտեզ, կուլտուր-տեխնիկական վիճակի, արդյունավետ օգտագործման, բարելավման միջոցառումների քարտեզ-սխեմաներ և ակնարկ: Նյութերի ամփոփ տվյալները լրացվում են այդ նպատակով մշակված առանձին տեղեկագրերում:

18.3. ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՍԱՐՁՈՒՄ ԱՆՑԿԱՑՎՈՂ ՀՈՂԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԸ

Մարզի հողային կադաստրի կազմում կարևոր տեղ են գրավում հողագնահատման աշխատանքները, քանի որ մարզն այն հիմնական վարչատարածքային միավորն է, որտեղ պետական և կառավարչական մարմինները անհրաժեշտ միջոցառումներ են մշակում՝ հողային ֆոնդն արդյունավետ օգտագործելու, հողային հարաբերությունները կարգավորելու, հողի վճարները որոշելու ու գանձելու և այլ հարցեր լուծելու համար:

Համայնքների և գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների հողերի կադաստրային գնահատման աշխատանքների ավարտից հետո կատարվում են մարզի հողերի գնահատման աշխատանքներ:

Մարզի հողերի գնահատման նպատակով, բոլոր համայնքների հողերի գնահատման ամփոփ նյութերի հիման վրա, որոշվում են մարզի հողերի գնահատման միջին կշռված ցուցանիշները: Հողագնահատման աշխատանքներն ընդգրկում են հողերի բոնիտումը և տնտեսական գնահատումը: Հողերի գնահատման աշխատանքների առաջին փուլում իրականացվում է համայնքների հողերի բոնիտում, որի տվյալների հիման վրա կատարվում են բոնիտման աշխատանքներ՝ ամբողջ մարզի առումով: Համայնքների հողերի բոնիտման համար օգտագործվում են հողերի բնական բերրիության ցուցանիշների հիման վրա կազմված բոնիտման սանդղակները, համայնքների վարելահողերի տարածությունները, հողերի խմբերն ու ուղղման գործակիցները: Այդ տվյալների հիման վրա հաշվարկվում են մարզի յուրաքանչյուր համայնքի հողերի բոնիտման միջին կշռված բալերը՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$ԲԲ = \sum S \cdot Բ / \sum S,$$

որտեղ՝ ԲԲ-ն գնահատվող տարածքի բոնիտման միջին բալն է, S-ն՝ հողամասերի տարածությունը, Բ-ն՝ հողամասերի հողերի բոնիտետի բալը:

Համայնքների և մարզի հողերի բոնիտման միջին կշռված բալի հաշվառման ձևը ներկայացված է աղյուսակ 30-ում:

**Մարզի համայնքների վարելահողերի ընդհանուր
տնտեսական գնահատումը**

Համայնք-ները	Վարելահողերի տնտեսական գնահատումը			
	ըստ համախառն արտադրանքի արժեքի, դրամ/բալ	ըստ ծախսերի հատուցման		ըստ հողի ռենտայի, բալ
		դրամ/բալ	բալ	
1	58,3	4,0	49,8	48,2
2	60,0	3,9	48,7	49,2
3	47,7	3,3	41,8	37,3
4	62,9	4,0	50,3	52,3
5	57,0	3,6	45,9	44,6
6	68,6	4,1	51,7	57,7
7	50,6	3,4	43,0	39,0
8	72,2	4,3	53,5	61,7
9	50,8	3,6	45,0	39,6
10	65,5	4,2	53,0	56,5
Մարզում	59,4	3,9	48,4	48,5

Հողագնահատման աշխատանքների երկրորդ փուլում կատարվում է մարզի բոլոր հողերի տնտեսական գնահատում: Ըստ համայնքների՝ հաշվարկվում են հողերի ընդհանուր գնահատման ցուցանիշները՝ բերքատվությունը, համախառն արտադրանքի արժեքը, ծախսերի հատուցումը, զուտ եկամուտը: Որոշում են հողերի մասնակի գնահատման ցուցանիշները՝ հիմք ընդունելով գյուղատնտեսական մշակաբույսերի արտադրության արդյունավետությունը: Գնահատման սանդղակների հիման վրա հաշվարկվում են ընդհանուր և մասնակի գնահատման ցուցանիշները ու կազմվում են համապատասխան տեղեկագրեր (աղ. 31, 32):

Ինչպես նշվել է նախորդ գլուխներում, հողային կադաստրի վարումըն անհրաժեշտ է՝ հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման, հողերի գնահատման և պահպանման պետական հսկողության, հողի վճարների հաշվարկման, անշարժ գույքի իրավունքի պետական գրանցման գործառնությունների, հողերի շրջանառության համար: Այդ նկատառումներից ելնելով՝ մարզի հողային կադաստրի վարման ընթացքում կարևոր է հողերին տալ արժեքային գնահատական, առանց որի անհնար է որոշել հողի հարկի, վարձավճարի չափերի և հողային տարբեր վճարների արժեքային նորմերը:

Մարզի համայնքների վարելահողերի տնտեսական գնահատումն ըստ հացահատիկի, բազմամյա խոտի և կարտոֆիլի մշակման արդյունավետության

Համայնք-ները	Վարելահողերի գնահատումն ըստ մշակաբույսերի աճեցման արդյունավետության					
	հացահատիկ		բազմամյա խոտ		կարտոֆիլ	
	գ/հա	բալ	գ/հա	բալ	գ/հա	բալ
1	22,2	52,9	30,8	82,5	85,5	87,2
2	23,5	56,0	31,4	84,3	82,1	83,7
3	19,5	46,5	24,3	65,2	75,4	76,9
4	18,6	56,6	33,2	89,0	78,6	80,2
5	22,3	53,3	29,5	72,9	88,1	89,9
6	26,1	62,1	36,0	96,5	95,2	97,1
7	20,6	49,0	26,0	69,7	82,2	83,9
8	27,5	65,5	38,0	100,0	98,0	100,0
9	19,9	47,4	25,8	69,2	72,5	74,0
10	24,9	57,7	34,7	92,9	86,7	88,5
Մարզում	23,0	54,7	31,1	83,3	84,4	85,0

Մարզի հողերի կադաստրային գնահատման հաջորդ փուլում համայնքների, հողօգտագործողների հողերի բռնիտման և տնտեսական գնահատման միջին բազիսային ցուցանիշների հիման վրա կատարվում է հողերի արժեքային գնահատում:

Մարզի հողերի արժեքային ցուցանիշները որոշվում են բոլոր համայնքների հողերի արժեքային գնահատման միջին տվյալների հիման վրա՝ հետևյալ բանաձևով՝

$$\bar{X}_q = \frac{S_1 Q_1 + S_2 Q_2 + S_3 Q_3 + S Q_4}{S_1 + S_2 + S_3 + S},$$

որտեղ՝ $\bar{X}_q$ -ն մարզի հողերի միջին գինն է, հազ. դրամ, S_1 , S_2 , S_3 , S -ը՝ համայնքների հողերի տարածությունը, հա, Q_1 , Q_2 , Q_3 , Q_4 -ը՝ առանձին համայնքների հողերի միջին գինը, հազ. դրամ:

Մարզի վարելահողերի միջին գնի հաշվարկն, ըստ համայնքների, բերված է աղյուսակ 32-ում:

Արարատի մարզի համայնքների վարելահողերի գնի որոշումը

1 բալի արժեքը = 46 հազ. դրամ/հա

Հ/հ	Համայնքների անվանումը	Տարածությունը, հա	Բոնիտման բայր	Հողի գինը, հազ.դրամ/հա
1	Ազատավան	250,1	49	2205
2	Սրգավան	173,6	51	2295
3	Նշավան	139,2	59	2655
4	Դալար	195,7	46	2070
5	Այգեպատ	72,5	52	2340
6	Մխչյան	489,5	42	1890
7	Արաքսավան	229,2	34	1530
8	Շահումյան	825,0	38	1710
9	Արտաշատ	728,0	37	1665
10	Բուրաստան	362,6	39	1755
	Ընդամենը մարզում	26106,6	45	2012

18.4. ՄԱՐԶԻ ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՓԱՏՍԱԹՂԹԵՐԻ ԿԱԶՄԸ

Մարզի հողակադաստրային փաստաթղթերն արտացոլում են հողային ֆոնդի օգտագործման ընթացքում տեղի ունեցող բոլոր փոփոխությունները: Փոփոխությունների արձանագրման ժամանակ հաշվի են առնվում հողերի ընդհանուր տարածության, կատեգորիաների, առանձին հողօգտագործումների, մարզի հողատեսքերի տարածությունների, հողերի որակական հատկությունների և գնահատման վերաբերյալ տեղեկությունները:

Հողակադաստրային փաստաթղթերը լինում են բնագիր և հատակագծաքարտեզագրական:

Բնագիր փաստաթղթերում հողային ֆոնդին վերաբերող տեղեկություններն արտահայտվում են թվային ցուցանիշներով: Տրվում է հողօգտագործման բնութագիրն ըստ հողատեսքերի, ոռոգման պայմանների, հողերի որակական և տնտեսական գնահատման: Հիմնական բնագիր փաստաթուղթ են համարվում մարզի հողակադաստրային, հողագնահատման գրքերը, որոնցում գրանցվում են վերոհիշյալ բոլոր տեղեկությունները:

Հողային կադաստրի հատակագծաքարտեզագրական փաստաթղթեր են համարվում հողակադաստրային քարտեզները, որոնցում գրաֆիկորեն արտացոլվում են բնագիր փաստաթղթերում առկա՝ տարածքին վերաբերող բոլոր տեղեկությունները:

Հողակադաստրային քարտեզների կազմում ընդգրկվում են մարզի հողօգտագործման, հողահաշվառման, հողային, հողերի բոնիտման, տնտեսական գնահատման քարտեզները: Մարզի հողակադաստրային քարտեզները կազմվում են 1:50000, 1:25000, 1:10000 մասշտաբների հիման վրա:

Հողակադաստրային տեքստային փաստաթղթերը լինում են հաշվառքների և հաշվետվությունների տեսքով:

Հաշվառքային փաստաթուղթ է համարվում մարզի հողային հաշվեկշիռը, որն ընդգրկում է մարզի ամբողջ հողային ֆոնդը: Ամենամյա հողային հաշվեկշռում արտացոլվում են հողերին վերաբերող տվյալներն՝ ըստ կատեգորիաների, հողօգտագործման և հողատեսքերի բաշխվածության: Հողային ամփոփ հաշվեկշռում ընդգրկվում են նաև հողերի որակական բնութագրման և տնտեսական գնահատման նյութերը: Հողային հաշվեկշռում ընդգրկում են հաշվետու ժամանակաշրջանում հողային ֆոնդում տեղի ունեցած բոլոր փոփոխությունները: Հողային հաշվեկշիռը որպես փաստաթուղթ կազմվում է հաշվառքային փաստաթղթերի հիման վրա: Այդ պատճառով հողային հաշվեկշռի փաստաթղթերի հավաստիությունն ու հուսալիությունը որոշվում է հողահաշվառքային փաստաթղթերի բովանդակությամբ: Հիմնական հողային հաշվեկշռի հետ առանձին ձևերով տրվում են մարզի հողերի որակական հատկությունների, բնական կերտահանդակների կուլտուր-տեխնիկական վիճակի և հողերի որակական և տնտեսական գնահատման տվյալները, ինչպես բնեղեն (հա, հատ), այնպես էլ հարաբերական ցուցանիշներով՝ բալերով:

ՔԱՂԱՔՆԵՐԻ ԵՎ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

19.1. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

Քաղաքների, բնակավայրերի և այլ՝ ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի կադաստրային գնահատումը հանրապետության հողային կադաստրի բաղկացուցիչ մասերից է: Այդ հողերի գնահատումը ներառում է հետևյալ մեթոդները՝

- օբյեկտի օգտակարության գնահատումը,
- օբյեկտի փոխարինման հնարավորությունը,
- ակնկալվող եկամուտների կանխատեսումը և այլն:

Օգտակարություն անշարժ գույքի այն հատկանիշն է, որն ապահովում է օգտագործողի պահանջները տվյալ տեղում և ժամանակահատվածում: Անշարժ գույքն արժեք է ձեռք բերում, երբ այն կարող է օգտակար լինել պոտենցիալ սեփականատիրոջ համար կամ անհրաժեշտ է որոշակի տնտեսական գործառնություն իրականացնելու ընթացքում: Նույն օբյեկտի գնահատումը կարող է կատարվել տարբեր սկզբունքներով՝ ելնելով կոնկրետ պայմաններից և գնահատման մպատակներից:

Փոխարինման սկզբունքը ցույց է տալիս, որ գոյություն ունեցող օբյեկտը չի կարող ավելի բարձր արժեք ունենալ, քան համարժեք օգտակարությամբ նոր ստեղծվող օբյեկտը: Այն արտահայտում է անշարժ գույքի առավելագույն արժեքը, որով հնարավոր կլինի ձեռք բերել այլ համանրման օբյեկտ:

Առավելագույն արժեքը որոշվում է նույնատիպ այլ գույքի վաճառքի գնի համեմատական վերլուծության միջոցով:

Հավանական արժեքն այն արժեքն է, որը կարող է կորցնել ներդրողը, եթե ընտրի միջոցների ներդրման տվյալ, բայց ոչ այլընտրանքային տարբերակը:

Սպասումների սկզբունքը նշանակում է անշարժ գույքից սպասվող եկամուտների կամ այլ օգուտների այժմյան արժեքը:

Անշարժ գույքի օգտակարությունը կախված է կանխատեսվող եկամտից: Ներդրողն անշարժ գույքից ակնկալում է ամենամյա եկամուտ, ինչպես նաև վերավաճառքից առաջացած լրացուցիչ գումար: Այդ դեպքում կանխատեսվող գուտ եկամտի հիմնական չափանիշ է համարվում սպասվող եկամտի հոսքը՝ ժամանակի գործակցի ուղղումներով: Ներդրողի կողմից բանկ դրված գումարը բերում է տոկոս, սակայն ապագայում այդ գումարը տվյալ պահի համեմատ արժեզրկվում է: Ապագա եկամուտների վերահաշվարկը, ընթացիկ արժեքի համեմատ, կոչվում է

դիսկոնտավորում (գեղչում): Այն կիրառվում է անշարժ գույքի ոլորտում ներդրումների վերլուծության ժամանակ:

Աճող կամ նվազող հատուցման իմաստն այն է, որ արտադրական հիմնական գործոններին նոր ռեսուրսներ ավելացնելու արդյունքում զուտ եկամուտն աճում է արագ՝ մինչև որոշակի մակարդակին հասնելը, որից հետո աճը դանդաղում է այնքան ժամանակ, մինչև դառնում է ավելի ցածր, քան ավելացրած ռեսուրսների համար կատարված ծախսերն են:

Օրինակ՝ սահմանափակ տարածության վրա մեկ-երկու տուն կառուցելու դեպքում շահույթն ավելանում է աճող տեմպերով: Միևնույն ժամանակ, յուրաքանչյուր հաջորդ շենքի շինարարության դեպքում շահույթը պակասում է, քանի որ հողային տարածության կրճատման արդյունքում տան գինն ընկնում է: Իսկ եթե նույն տարածության վրա կառուցվեն մեծ թվով տներ, ապա շահույթը կարող է իսպառ վերանալ:

Հաշվեկշռվածության կամ համամասնության սկզբունքի էությունն այն է, որ յուրաքանչյուր հողօգտագործման համար գոյություն ունեն արտադրական գործոնների օպտիմալ մեծություններ, որոնք միմյանց հետ փոխկապակցված են և առավելագույնս բարձրացնում են հողի գինը: Եթե գործադրված են քիչ թվով արտադրական գործոններ, ապա հողը կունենա մեծ հնարավորություններ կառուցապատման համար, իսկ շատ գործոնների առկայության դեպքում նույն հողամասը ծանրաբեռնված է լինում շինություններով: Տվյալ պարագայում հողամասերն օգտագործվում են անարդյունավետ և կորցնում են իրենց արժեքը: Հաշվեկշռվածության սկզբունքը կիրառվում է ոչ միայն կառուցապատվող առանձին տարածքների, այլ նաև համայնքների, շրջանների, գոտիների քաղաքաշինական ծրագրերին և գլխավոր հատակագծերին համապատասխան:

Տնտեսական բաժանման սկզբունքը ենթադրում է գույքային իրավունքների այնպիսի բաժանում, որի արդյունքում առավելագույնս կբարձրանա անշարժ գույքի արժեքը: Դրա մեջ ներառված գնահատման գործոններն են տեղադրվածությունը, փոխադրամիջոցների մատչելիությունը, շուկայական ստանդարտներին համապատասխանությունը, առաջարկն ու պահանջարկը, մրցակցությունը, ֆիզիկական ու բարոյական մաշվածությունը և այլն:

Տեղադրվածության գործոնն անշարժ գույքի արժեքի կախվածությունն է տնտեսական միջավայրից: Այն որոշվում է յուրաքանչյուր տարածքի և օբյեկտի համար և համեմատվում հարևան տարածքներում գտնվող օբյեկտների արժեքների հետ:

Շուկայական ստանդարտների գնահատման սկզբունքը ենթադրում է, որ անշարժ գույքի կառուցապատման նախագծերը պետք է համապատասխանեն հողերի օգտագործման ընդունված տարբերակին, այսինքն՝ ճարտարապետական ոճը, ծառայությունների ու հարմարու-

թյունների մակարդակը որքանով է համապատասխանում շուկայի պահանջներին և սպասումներին:

Առաջարկի ու պահանջարկի գործոնը ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքը պետք է որոշ չափով լինի դեֆիցիտային: Առաջարկն անշարժ գույքի այն քանակն է շուկայում, որը մատչելի է տվյալ գնով: Պահանջարկը հիմնված է անշարժ գույք ձեռք բերելու գնորդի ցանկության վրա՝ անհրաժեշտ ռեսուրսների առկայության դեպքում: Սովորաբար, առաջարկն ու պահանջարկը համատեղ որոշում են անշարժ գույքի շուկայական գինը:

Մրցակցության գործոն: Այն ենթադրում է մրցակցության սրման դեպքում եկամուտների միջին մակարդակի անկում: Այս գործոնը կարելի է եկամտի հոսքի գնահատման ժամանակ, հատկապես, երբ այն շուկայական նորմից բարձր է:

Ֆիզիկական և բարոյական մաշվածության գործոնը անշարժ գույքի ֆիզիկական և բարոյական մաշվածության աստիճանն է, ինչպես նաև բանկային տոկոսադրույքների տատանումները, հողերի օգտագործման բնույթը, սոցիալական միտումները և այլն: Գնահատման ժամանակ պետք է նկատի ունենալ, որ անշարժ գույքի արժեքն ունի ժամանակի ընթացքում փոփոխման միտում:

Տրանսպորտային մատչելիության գործոնը որոշվում է քաղաքի (բնակավայրի) տարբեր հատվածների հետ կապվելու ծախսերով:

Առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հնարավորություն է տալիս միավորել վերոհիշյալ սկզբունքները, հաշվի առնելով այն բոլոր գործոնները, որոնք ազդում են հողամասերի և անշարժ գույքի արժեքի վրա: Այն նպատակահարմար է կիրառել ներդրումային ծրագրերի իրականացման ժամանակ: Առավել արդյունավետ օգտագործում՝ նշանակում է ավելի մտածված, հնարավոր և օրինական այլընտրանքային այնպիսի տարբերակի ընտրություն, որը կբարձրացնի հողի արժեքը և կապահովի տվյալ ժամանակահատվածում անշարժ գույքի առավելագույն գինը:

Տնտեսագիտական տեսության համաձայն՝ եկամուտ բերող անշարժ գույքի գնահատումը կանոնակարգված գործընթաց է, որը հիմնված է նշված սկզբունքների վրա: Գնահատման գործընթացի միասնականացմանն ու հիմնավորված արդյունքներին հասնելու նպատակով այն բաժանվում է հետևյալ փուլերի՝

- խնդրի որոշում,
- գնահատման ծրագրի կազմում,
- հաստատող տեղեկատվության հավաքում,
- գնահատման համապատասխան մոտեցման ընտրություն և կիրառում,
- արդյունքների համաձայնեցում,

- գնահատման արդյունքների վերաբերյալ հաշվետվության պատրաստում:

Խնդրի որոշման փուլում բացահայտվում են գնահատման նպատակն ու անշարժ գույքի արժեքի այն տեսակը (շուկայական, գրավի, ներդրումային, հարկման նպատակով և այլն), որը պետք է հաշվարկել:

Երկրորդ փուլում մշակվում է գնահատման անցկացման պլան, որոշվում, թե ինչպիսի տվյալներ են պահանջվում տեղեկատվության և ժամանակի խնայողության համար:

Երրորդ փուլում, գնահատման պլանի համաձայն, հավաքվում է անհրաժեշտ տեղեկատվություն, որը պետք է ապահովի ֆինանսավորման և օբյեկտների բնութագրման շուկայական պայմանների հետագա վերլուծությունը:

Չորրորդ փուլում ընտրվում է անշարժ գույքի գնահատման գոյություն ունեցող երեք մեթոդներից մեկը՝ շուկայական, ծախսային և եկամուտային:

19.2. ՔԱՂԱՔՆԵՐԻ ԵՎ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ

Չարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրներում գործում է հողի շուկայի համակարգը, ուր հողամասերի պահանջարկն ու առաջարկը կապակցվում են առք ու վաճառքի գործոնների կատարելագործման հետ, հողի սպառողական արժեքը համապատասխանում է իրական (շուկայական) արժեքին: Սակայն դա հնարավոր է միայն այն դեպքում, երբ հողի շուկայում բացակայում է մենաշնորհը: Տնտեսական խթանման հիմնական լծակը՝ մրցակցությունը, ստիպում է վաճառողին իջեցնել հողամասի գինն այնքան, մինչև որ սպասվող եկամուտը համընկնի համարժեք հողամասի կապիտալավերածված ռենտայի մեծության հետ:

Քաղաքային և մերձքաղաքային հողամասերի սեփականության իրավունքը (տիրապետում, օգտագործում, տնօրինում) ինքնին բերում է լրացուցիչ եկամուտ (ռենտա)՝ առանց հաշվի առնելու ընդհանուր եկամուտը, որը ստացվում է հողի և դրա վրա տեղադրված օբյեկտի օգտագործումից:

Ներկայումս ընդունված է անշարժ գույքի (հողի և դրա վրա ամրակայված շենքերի) անբաժանելիության տեսակետը, ըստ որի անշարժ գույքի տակ գտնվող հողամասի մոտավոր արժեքը գնահատվում է փորձագիտական մեթոդով՝ համաձայն հողի շուկայի ձևավորման գործընթացների:

Հանրապետության ազգային հարստության՝ հողային ֆոնդի մեծությունը որոշելու համար անցկացվում են միանվագ դիտարկումներ:

Ստացված տվյալները հնարավորություն են տալիս որոշել հողի գնի բաժինը անշարժ գույքի գնի մեջ: Մեծ հետաքրքրություն է ներկայացնում այլընտրանքային մոտեցումը, որով փորձ է արվում հաշվարկել տեղադրվածության հետ կապված ռենտան: Ըստ այս մոտեցման՝ հողամասի վրա գտնվող շինությունները միշտ ունեն վերարտադրողական՝ փոխհատուցման գին: Դա այն կապիտալն է, որի շնորհիվ կարելի է վերարտադրել (կառուցել) նման բնութագիր ունեցող շինությունը: Այդ դեպքում, ամբողջ անշարժ գույքի շուկայական գնից հանելով շենքերի, շինությունների և մյուս անշարժ գույքի փոխհատուցման ծախսերը, կարելի է ստանալ հողամասի մաքուր արժեքը:

Հողի գնի բաժինը քաղաքի ցանկացած անշարժ գույքի գնի մեջ, կախված ժամանակից, միշտ փոփոխական է: Ժամանակի ընթացքում շենքերն ու շինությունները ֆիզիկական և բարոյական մաշվածության են ենթարկվում, ինչի հետևանքով դրանց արժեքը նվազում է, մինչդեռ հողամասերի տեսակարար արժեքն անընդհատ բարձրանում է: Քաղաքներում և այլ բնակավայրերում հողային ռեսուրսները սահմանափակ են, և գնորդը ցանկանում է ձեռք բերել «պատվաբեր» ապրանք: Հետագոտությունները ցույց են տվել, որ բնակավայրերի և քաղաքների սահմաններում ազատ, չկառուցապատված հողամասերի արժեքն անընդհատ բարձրանում է՝ առաջ անցնելով արժեզրկումից և բանկային տոկոսադրույքների ցանկացած բարձրացումից: Դա բարդացնում է հողի շուկայի գործառնման մոդելի ստեղծման փորձերը:

Քաղաքային հողերի (կառուցապատված և չկառուցապատված հողամասեր) գնահատման ժամանակակից մեթոդները կարելի է բաժանել երեք խմբի.

1. Շուկայական մեթոդ կամ վաճառքի ուղղակի համեմատական վերլուծության մեթոդ: Այն օգտակար է անշարժ գույքի համադրելի օբյեկտների զարգացած շուկայի առկայության պայմաններում և դրա ճշտությունը կախված է հավաքված տեղեկատվության արժանահավատությունից: Հաճախ մեթոդը հիմնվում է անցյալում կատարված գործառնությունների վրա, սակայն արագ փոփոխվող շուկայի պայմաններում արժեքը ստույգ չի որոշվում: Մեթոդը հիմնված է ապագա գուտ եկամտի հոսքի կամ ձեռք բերված հողամասից ստացվող եկամտի այժմյան արժեքի վրա:

2. Ծախսային մեթոդը կիրառվում է նոր և կառուցվող օբյեկտների գնահատման դեպքում՝ հողերի առավել արդյունավետ օգտագործման և ապահովագրման նպատակով: Տեղեկատվությունը պետք է ներառի հետևյալ տվյալները՝ հողի գինը, նյութերի արժեքը, աշխատավարձի միջին մակարդակը, միջոցների մաշվածության փոխհատուցումը: Այդ մեթոդը պիտանի չէ ինչպես հազվագյուտ և պատմամշակութային արժեք, այն-

պես էլ ֆիզիկական բարձր մաշվածություն ունեցող օբյեկտների գնահատման համար:

3. Եկամտային մեթոդը առավել ընդունված մեթոդ է՝ անշարժ գույքի ոլորտում ներդրումների այլընտրանքային տարբերակների համեմատության համար: Այն հիմնված է կապիտալավերածված եկամտի բանկային դրույքաչափի վրա: Կատարվում է ծախսերի և եկամուտների վերահաշվարկ՝ որոշակի ժամանակահատվածի համար, և կիրառվում է ընթացիկ ժամանակում: Ըստ այդ մեթոդի՝ հողի գնորդը վճարում է դրա բերած և սպասվող ռենտայի համար, այլ կերպ ասած՝ հողի գինը կապիտալավերածված ռենտան է: Այն որոշվում է, ելնելով հողային ռենտայի տարեկան գումարից և բանկային տոկոսադրույքից, հետևյալ բանաձևով՝

$$\underline{Z}_q = \frac{R}{\dots} \cdot 100,$$

որտեղ՝ $\underline{Z}_q$ -ն հողի գինն է, R-ն՝ հողային -ն՝ բանկային միջին
տոկոսադրույքը:

Հողի գինը կարելի է որոշել նաև հետևյալ կերպ՝

$$\underline{Z}_q = R \cdot 25,$$

որտեղ 25-ը եկամտի կապիտալավերածման ժամկետն է (տարիներով): Տվյալ բանաձևի տնտեսական իմաստն այն է, որ եթե հողի շուկայական գինը շատ բարձր է, ապա գնորդը կգերադասի իր դրամագլուխը դնել բանկում և ոչ թե «հողի մեջ»: Հակառակ իրավիճակում նա կգնի հողը:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ կատարելագործված, ոչ մենաշնորհային, մրցակցային շուկայի առկայության պայմաններում հողամասերի գնահատման երեք մեթոդներով (շուկայական-համեմատական, ծախսային և ապագա եկամուտների կապիտալավերածման) կատարված հաշվարկները տալիս են միևնույն արդյունքը: Այժմ գնահատող գործակալությունները ձգտում են հողամասերի գնահատումը կատարել միաժամանակ երեք եղանակներով, որպեսզի ստուգվի իրենց կողմից գնահատվող օբյեկտների գների ճշտությունը: Վերջնական գնահատումը կախված է գնահատողի որակավորումից, գնահատման նպատակից և հավաքված տեղեկատվության ամբողջությունից:

Գնահատման առաջին եղանակը (վաճառքների համեմատություն) լայնորեն կիրառվում է մանր սպառողների կողմից (բնակելի շենքերի շուկայի սուբյեկտներ, մասնավոր շինարարության ոլորտ) և համեմատաբար պարզ է: Գնահատման երկրորդ եղանակը հաճախ կիրառում են բանկերը, ապահովագրական ընկերությունները, վարկային հաստատությունները, գրավատները և այլ կազմակերպություններ:

Պրակտիկական ցույց է տվել, որ գների որոշման ապագա եկամուտների կապիտալավերածման մեթոդը պահանջում է գնահատողի բարձր

որակավորում, այն թանկ է և հաճախակի կիրառվում է առևտրային, ներդրումային նախագծերի կազմման դեպքում: Այդ մեթոդի օգտագործողներ են համարվում խոշոր ներդրող ընկերությունները, շինարարական կազմակերպությունները, քաղաքային, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, որոնք հողի և անշարժ գույքի շուկայում իրականացնում են խոշորամասշտաբ գործողություններ:

19.3. ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ

Հողերի տնտեսական գնահատումը բնակավայրերի և քաղաքային հողերի կադաստրի հիմնական բաղկացուցիչ մասերից է: Ըստ տեղեկատվական-իրավական կառուցվածքի՝ այն ստորաբաժանվում է հետևյալ բաժինների՝

- քաղաքների հողերի գույքագրման, սեփականության և հողօգտագործման գրանցման ժամանակակից համակարգի բաժին, ներառյալ հողամասերի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի հաստատման վկայականի հանձնումը (ցմահ ժառանգության, անժամկետ՝ մշտական օգտագործման և այլն), գործառնական և քաղաքաշինական գոտիավորումը, վարչատարածքային բաժանումը, հողամասերի օգտագործման համար հարկային վճարումները,
- կառույցների, շինությունների, օբյեկտների ծավալատարածական բնութագրման բաժին, որն իր մեջ ներառում է առանձին ճյուղերի տարբեր օբյեկտներին, մշակութային ժառանգությանը, ապապետականացված օբյեկտներին և անշարժ գույքի հարկմանը վերաբերող ամբողջ տեղեկատվությունը,
- տարածքների ճարտարագիտական ապահովման օբյեկտների բնութագրման բաժին, որտեղ հավաքվում է տրանսպորտին և տրանսպորտային կառույցներին, ջրային պաշարներին, ջրամատակարարմանը, էներգամատակարարմանը, կապին, շենքերի սանիտարական մաքրմանը վերաբերող տեղեկատվությունը,
- շրջակա միջավայրի էկոլոգիական վիճակի բնութագրման բաժին, ուր ամփոփված է օդային ավազանի, մակերեսային և ստորգետնյա ջրային հոսքերի, հողի և նստվածքաշերտերի աղտոտվածությանը վերաբերող տեղեկատվությունը,
- բնակչության կենսագործունեության հետ կապված սոցիալական հիմնախնդիրների, գործընթացների և երևույթների բաժին, որն իր մեջ ներառում է բնակչության սոցիալական կազմին, առողջապահական, սոցիալ-կենցաղային և մշակութային օբ-

յեկտներով ապահովվածությանը, տրանսպորտային ցանցին վերաբերող տեղեկատվությունը:

Բնակավայրերի հողերի արժեքային գնահատման հիմնական բաղադրիչներն են՝

- տեղադրվածության գործոնի գնահատումը,
- բնակչության սոցիալ-տնտեսական պայմանները,
- պատմամշակութային ժառանգության առկայությունը,
- լանդշաֆտային, բնավերականգնողական և էկոլոգիական բնութագրերը:

Քաղաքային տարածքների գնահատման նպատակով գոյություն ունեցող հատակագծակառուցվածքային և գործառնական նյութերի վերլուծության հիման վրա որոշվում են գնահատման և առանձնացվում ներքաղաքային գործառնական գոտիները՝

- բնակելի տարածքների՝ ներառյալ տարբեր կառույցները,
- արդյունաբերական,
- կենցաղսպասարկման,
- հանգստի,
- հատուկ պահպանվող,
- տրանսպորտային և ճարտարագիտական հաղորդակցման ուղիներ:

Գնահատման գոտիների քանակը և դրանց որոշման սկզբունքները տարբեր քաղաքների համար տարբեր են, կախված յուրաքանչյուր քաղաքի առանձնահատկություններից՝ չափերից և տարածքի կառուցվածքից (աղ. 33, 34):

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ՏԱՐԱԾԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՏԻՎԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐԸ

1. Հայաստանի Հանրապետության համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող բնակավայրերի հողերի տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտիականության գործակիցները սահմանվում են համաձայն աղյուսակ 33-ի՝

Աղյուսակ 33

Գոտի	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Գործակից	1,0000	0,6500	0,4225	0,2746	0,1785	0,1160	0,0754	0,0490	0,0319	0,0207	0,0135	0,0088	0,0057	0,0037	0,0024	0,0016
Դրամ	60000	39000	25350	16476	10710	6960	4524	2940	1914	1242	810	528	342	222	144	96

2. Հայաստանի Հանրապետության մարզերի բնակավայրերի հողերի տարածագնահատման գոտիականության նվազագույն և առավելագույն գործակիցները որոշվում են համաձայն աղյուսակ 34-ի և տրվում են դրանց նկարագրման տեղեկագրեր (ՀՀ կառավարության 2003 թ. դեկտեմբերի 29-ի № 1746 որոշում):

Աղյուսակ 34

Մարզեր	Գործակիցներ	
	նվազագույն	առավելագույն
Երևան քաղաք	0,0319	1,0000
Արվավիր, Արարատ	0,0024	0,1160
Արագածոտն	0,0016	0,1160
Կոտայք	0,0037	0,0754
Լոռի	0,0016	0,0754
Շիրակ	0,0016	0,0490
Տավուշ	0,0016	0,0319
Սյունիք, Վայոց ձոր, Գեղարքունիք	0,0016	0,0207

Եթե քաղաքում կան միջազգային և հանրապետական նշանակության պատմամշակութային շինություններ և հուշարձաններ, ապա գնահատման գոտիների առանձնացումը նպատակահարմար է սկսել հուշարձանների պահպանական գոտիներից, քանի որ պատմամշակութային ժառանգության գործոնը քաղաքային հողերի գնահատման մեջ կլինի գերիշխող: Դրանից հետո որոշվում են տարածքի հատակագծային կազմակերպման և գործառնական գոտիավորման մյուս տարրերը: Քաղաքի գնահատման գոտիների կտրվածքով անցկացվում է հողերի արժեքային գնահատում՝ հետևյալ գործոնների հիման վրա՝

- ըստ տեղադրվածության՝ հաշվի են առնվում հեռավորությունը մայրաքաղաքից, քաղաքի կենտրոնից, ճանապարհների և տրանսպորտային սպասարկման ուղիներ, աշխատանքի գնալու, մշակութային և սպորտային օբյեկտներ հաճախելու նյութական ծախսերը և այլն,
- ըստ բնակչության սոցիալական կամ կենսապայմանների՝ հաշվի է առնվում բնակչության ապահովվածությունը բնակելի ֆոնդով, մշակութային և սպորտային օբյեկտներով, ճարտարապետական ենթակառուցվածքի օբյեկտներով, ջրային, էլեկտրական, վառելիքային պաշարներով,
- ըստ պատմամշակութային ժառանգության և լանդշաֆտի՝ հաշվի է առնվում պատմական, մշակութային, ճարտարապետական հուշարձանների առկայությունը, դրանց վիճակը, դասա-

կարգումն ու նշանակությունը, ինչը որոշիչ դեր է խաղում քաղաքը հանգստի և զբոսաշրջության առումով գրավիչ դարձնելու համար,

- ըստ բնական պայմանների, տարածքի անտառապատվածության՝ հաշվի է առնվում քաղաքի և շրջակա միջավայրի անտառապատ տարածքների որակական և տնտեսական բնութագիրը, անտառապատվածության աստիճանը, բնակչության խրտությունը, անտառային զանգվածների գործառնական նշանակությունը (հանգստի, ջրապաշտպան, աղմկապաշտպան և այլն),
- ըստ շինարարության ճարտարագիտակառուցական պայմանների՝ հաշվի են առնվում շինարարական աշխատանքների համար կատարվող ծախսերը՝ այն համեմատելով նվազագույն որակական ցուցանիշներ ունեցող հողամասերի հետ:

Նշված գործոններով գնահատման արդյունքն է տարածքի, ըստ գնահատման գոտիների, քաղաքաշինական արժեքի հաշվարկը: Այդ արժեքն արտահայտվում է գործակիցներով կամ բալլերով, որոնք կիրառվում են քաղաքի տարածքում գտնվող հիմնարկներից և ձեռնարկություններից զանձվող հարկի չափերի ճշտգրտման համար: Քաղաքի հողերի գնահատումն ըստ էկոլոգիական վիճակի նպատակահարմար չէ ներառել ամփոփիչ (բազային) գնահատականի մեջ, քանի որ դա կարծեզրկի այն տարածքը, որն ունի սահմանային թույլատրելի կոնցենտրացիան գերազանցող ցուցանիշներ:

19.4. ԷԿՈԼՈԳԻԱԿԱՆ ԳՈՐԾՈՆՆԵՐԻ ՀԱՇՎԱՌՈՒՄԸ ՔԱՂԱՔՆԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԸՆԹԱՑՔՈՒՄ

Հողագնահատման ժամանակակից փորձը ցույց է տալիս, որ անշարժ գույքի գնահատման չափանիշների և արժեքային ցուցանիշների որոշման ընթացքում անշեղորեն բարձրանում են էկոլոգիական պահանջները: Դա կապված է, մի կողմից, երկրի էկոլոգիական վիճակի վատթարացման հետ, իսկ, մյուս կողմից, հողերը դիտվում են մասնաշաղկապ տարածքային միջոց:

Շրջակա միջավայրի վատթարացումը կրում է ինչպես համընդհանուր, այնպես էլ տեղային բնույթ: Աղտոտվածության կտրուկ աճի միտում է նկատվում արդյունաբերական օբյեկտների, խոշոր բնակավայրերի մոտ գտնվող տարածքներում: Հակառակ դրան, այն համեմատաբար թույլ է արտահայտվում գյուղատնտեսական հողատարածքներում: ՀՀ հողային օրենսդրությամբ արձանագրված է, որ եթե աղտոտումը կատարվում է սեփականատերերի և հողօգտագործողների մեղքով, ապա նրանց հանդեպ կիրառվում են վարչական և իրավական տույժեր, իսկ հող-

օգտագործման վրա դրվում են բազմաթիվ սահմանափակումներ: Այդ ամենն իջեցնում է հողի գինը:

Գյուղատնտեսության մեջ հողը արտադրության գլխավոր միջոց է, ի տարբերություն տնտեսության այլ ճյուղերի, որտեղ այն հանդես է գալիս լոկ որպես տարածական հիմք: Հողօգտագործման մասն տարբերակումը ստիպում է կիրառել հողերի գնահատման զանազան մեթոդներ՝ հաշվի առնելով տարածքների էկոլոգիական վիճակը և համապատասխան ուղղումներ մտցնելով հողերի գնահատման ցուցանիշներում:

Այսպիսով՝ հողերի գնահատման բոլոր եղանակների դեպքում շրջակա միջավայրի պայմանների քանակական հաշվառման և գնահատման համար անհրաժեշտ է կիրառել միասնական մեթոդաբանական մոտեցում:

Խոշոր տարածքների էկոլոգիական վիճակի քանակական գնահատման նպատակով օգտվում են տվյալ միջավայրի՝ օդի, հողի և ջրի մեջ վնասակար նյութերի պարունակությունը որոշող ցուցանիշներից: Նշված նյութերը վնասակար են համարվում, երբ դրանց քանակությունն անցնում է թույլատրելիության սահմանը:

Հողագնահատման տվյալների հավաքման ընթացքում հաշվի է առնվում տարածքի էկոլոգիական վիճակին վերաբերող տեղեկատվությունը, որը լինում է համընդհանուր, տարածաշրջանային և տեղային:

Քաղաքների և այլ բնակավայրերի էկոլոգիական վիճակի վրա ազդող գործոնները կարելի է միավորել հետևյալ հիմնական խմբերում՝

- մթնոլորտի աղտոտվածություն,
- հողի աղտոտվածություն ծանր մետաղների աղերով և օքսիդներով,
- ջրաղբյուրների աղտոտվածություն արդյունաբերական թափոններով,
- տեղանքի ռադիոնուկլիդային վարակվածություն:

Առավել վտանգավոր է մթնոլորտի աղտոտվածությունը արդյունաբերական արտանետումներով: Վնասակար նյութերը մթնոլորտ են անցնում գազերի և փոշու տեսքով: Չափազանց վտանգավոր են այն գազերը, որոնք, մթնոլորտային խոնավության հետ ռեակցիայի մեջ մտնելով, առաջացնում են թթուներ և թափվում թթու պարունակող տեղումների տեսքով: Օրգանական միացություններից առավել վտանգավոր են ծծմբածխածինը, ֆենոլը և այլն:

Հողի աղտոտվածությունը քիմիական տարրերով և դրանց միացություններով աղտոտման մյուս վտանգավոր տեսակներից է, քանի որ այդ միացությունները հողից անցնում են սննդի մեջ: Ուստի առավել վտանգավոր է գյուղատնտեսական հողատեսքերի աղտոտումը: Թափանցելով հողի մեջ՝ քիմիական տարրերը մնում են այնտեղ երկար ժամանակ և ունեն

կուտակման միտում: Հոդում հատկապես երկար են պահպանվում ցածր քիմիական ակտիվություն ունեցող ծանր մետաղների միացությունները: Կուտակվելով հողում՝ դրանք պայմաններ են ստեղծում մարդկանց և կենդանիների տարբեր հիվանդությունների առաջացման և տարածման համար:

Արդյունաբերական ձեռնարկություններն արտադրական գործունեության ընթացքում տեխնիկական նպատակներով օգտագործում են ջուր, ինչի արդյունքում տեղի է ունենում վերջինիս քիմիական և ջերմային աղտոտում: Աղտոտված ջուրը մաքրման կայաններում որոշ չափով մաքրվելուց հետո լցվում է կամ կոյուղի, կամ հիդրոգրաֆիկ ցանց:

Տարածքների ընդհանուր էկոլոգիական վիճակի ձևավորման հարցում վերոհիշյալ գործոնները համարվում են առաջատար: Հողագնահատման ընթացքում այդ գործոնների և արժեքային բնութագրերի միջև գոյություն ունեցող կապի բացահայտումը կարևորագույն խնդիր է: Բնական միջավայրի վատթարացումը կոռեկացիոն կապի մեջ է գտնվում հիմնական (բազային) գործոնների հետ: Բնական միջավայրի վատթարացման աստիճանը բնութագրող գործոն է համարվում բժշկաժողովրդագրական ցուցանիշը՝ բնակչության հիվանդացությունը: Հիվանդացության մակարդակի ուսումնասիրության վիճակագրական տվյալները համեմատվում են շրջակա միջավայրի վատթարացման ինտենսիվության հետ:

ՀՈՂԻ ԵՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ԱՎՏՈՄԱՏԱՑՎԱԾ ՀԱՄԱԿԱՐԳԸ

20.1. ԱՎՏՈՄԱՏԱՑՎԱԾ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՆԵՐԴՐՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ, ԽՆԴԻՐՆԵՐՆ ՈՒ ՄԿՁԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

Հողասեփականության և հողօգտագործման տարբեր մակարդակներում հողային կադաստրի վարումը, այդ թվում՝ հողերի քանակական և որակական գնահատումը, հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման ու կառավարման գործում այդ ցուցանիշների կիրառումը, ուղեկցվում են մեծածավալ, բազմաբովանդակ տեղեկատվության հավաքման, խմբավորման, մշակման, պահպանման ու տրամադրման գործողություններով: Այդ գործողություններում ձեռքի աշխատանքն ու ոչ կատարյալ հաշվողական տեխնիկան չեն բավարարում պետական հողային կադաստրի վարման ժամանակակից պահանջներին: Շուկայական տնտեսության պայմաններում հողային նոր հարաբերությունների իրականացումը պահանջում է ժամանակակից հաշվողական տեխնիկայի և տեղեկատվական տեխնոլոգիաների վրա հիմնված հողային կադաստրի վարման ավտոմատացված համակարգի ներդրում: Այն իրենից ներկայացնում է տեղեկատվության հավաքման, մշակման, պատճենահանման և տրամադրման կենտրոնացված համակարգ, որն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի պետական կադաստրի կոմիտեն՝ իր տարածքային ստորաբաժանումների միջոցով:

Անշարժ գույքի միասնական կադաստրի ավտոմատացված համակարգի ներդրման նպատակն է ձևավորել հանրապետության ողջ տարածքում հողի և անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական կառույցներ, որոնք պետությանը, տնտեսության տարբեր ոլորտներին, յուրաքանչյուր բնակչին պետք է տրամադրեն հողին և անշարժ գույքին վերաբերող անհրաժեշտ տեղեկություններ, պաշտպանեն սեփականատերերի, հողօգտագործողների իրավունքներն ու նպաստեն հողի շուկայի կայացմանը:

Անշարժ գույքի կադաստրի վարման ավտոմատացված համակարգի հիմնական նպատակներն են՝

- անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տեղեկատվական կենտրոնում և տարածքային ստորաբաժանումներում անշարժ գույքի հաշվառման, դրա նկատմամբ իրավունքների գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման գործընթացների ավտոմատացումը,

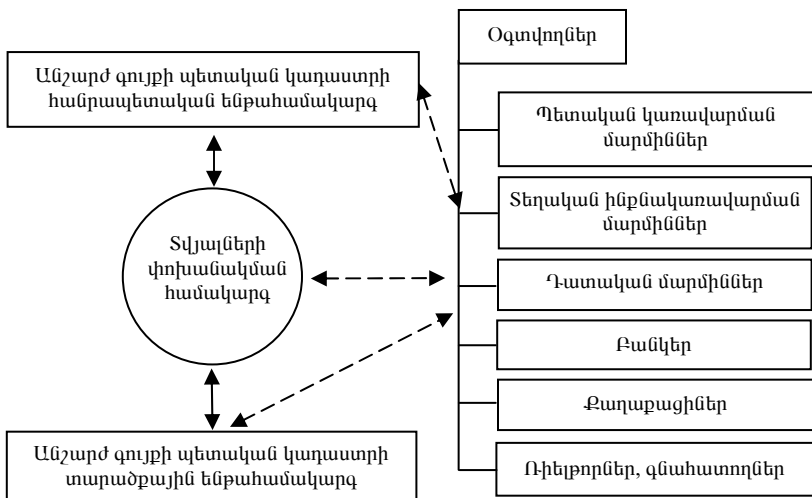
- տեղեկատվական աջակցությունը,
- պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական մարմիններին, իրավաբանական անձանց, բանկերին, քաղաքացիներին գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման օպերատիվության բարձրացումը:

Անշարժ գույքի գրանցման ավտոմատացված համակարգի հիմնական խնդիրն է ստեղծել ժամանակակից հաշվողական տեխնիկայի և տեղեկատվական տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ անշարժ գույքի կադաստրի վարման ավտոմատացված մեխանիզմներ, որոնք են՝

- իրավունքի գրանցման վկայականների, սեփականության կադաստրային քարտեզների էլեկտրոնային բանկի ստեղծումը,
- անշարժ գույքի և դրա նկատմամբ իրավունքները նկարագրող տվյալների հանրապետական էլեկտրոնային բանկի ստեղծումը,
- անշարժ գույքի կադաստրային գործերի հանրապետական էլեկտրոնային արխիվի հիմնադրումը,
- անշարժ գույքին վերաբերող տեղեկատվության, խորհրդատվության ապահովումը,
- անշարժ գույքի կադաստրային տվյալների պաշտպանությունը,
- անշարժ գույքի կադաստրի տվյալների բանկի պահուստային պատճենների ստեղծումն ու վերականգնումը,
- այլ տեղեկատվական (գերատեսչական) համակարգերի հետ համագործակցության ապահովումը և այլն:

Անշարժ գույքի կադաստրի ավտոմատացված համակարգի հիմնական սկզբունքներն են՝

- համապատասխանությունը ՀՀ օրենսդրությանը,
- համակարգում անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի անհատական ծածկագրումը՝ անշարժ գույքի հաշվառման և պետական գրանցման ծածկագրման կարգին համապատասխան,
- անշարժ գույքի վերաբերյալ տվյալների հավաստիությունը, լիարժեքությունն ու գաղտնիությունը,
- տրամադրվող տեղեկատվության սահմանափակումը՝ կախված համակարգից օգտվողի կարգավիճակից և լիազորություններից,
- էլեկտրոնային բանկերի պահուստային պատճենների պահպանումն ու համակարգում առաջացած վթարների դեպքում դրանց վերականգնումը,
- ծրագրային համակարգերի ապահովումը, տեղեկատվական համակարգի բաց լինելը, ՀՀ տարածքում մեթոդաբանական տեխնոլոգիաների միասնականությունը և այլն (նկ. 17):



Նկ. 17. Անշարժ գույքի պետական կադաստրի ավտոմատացված համակարգի գործառնական կառուցվածքը:

20.2. ԱՎՏՈՍԱՏԱՑՎԱԾ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՁԵՎԱՎՈՐՈՒՄԸ

Անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական համակարգի ավտոմատացումն իրականացվում է փուլ առ փուլ: Նորագույն համակարգչային տեխնիկայի ներդրման շնորհիվ ավտոմատացումը ժամանակի ընթացքում աստիճանաբար ընդլայնվում և կատարելագործվում է: Հողային կադաստրի վարման սկզբնական փուլերում ստեղծված ավտոմատացված համակարգը ներառում էր հետևյալ գործողությունները՝

- հողային պաշարների օգտագործման և վերլուծության նպատակով տարածաշրջանների և համայնքների հողօգտագործողների ավտոմատացված համակարգի մշակում և ներդրում,
- հողային պաշարների ներհամայնքային, միջհամայնքային օգտագործման և վերլուծության նպատակով ավտոմատացված համակարգերի մշակում և ներդրում,
- հողերի կադաստրային գնահատման ցուցանիշների և տվյալների հիման վրա, համայնքների, հողասեփականատերերի, հողօգտագործողների հողային պաշարների և արտադրատնտեսական գործունեության ուսումնասիրության նպատակով, ավտոմատացված համակարգի մշակում և ներդրում:

Հանրապետությունում ավտոմատացված համակարգի ստեղծումն ու ներդրումը սկզբնական շրջանում կրում էր գերատեսչական բնույթ: Յուրաքանչյուր գերատեսչություն (օրինակ՝ գյուղատնտեսության, բնութ-

յան պահպանության և այլ նախարարություններ) ստեղծել էր իր հաշվողական կենտրոնը՝ օգտագործելով այդ ժամանակ գոյություն ունեցող համակարգչային տեխնիկական և ծրագրերը:

Հողի և անշարժ գույքի կադաստրի տեղեկատվական համակարգի հետագա զարգացումն ընթանում է նորագույն տեղեկատվական-տեխնիկական միջոցների հիման վրա, որոնք մատչելի պետք է լինեն տարբեր կատեգորիաների օգտագործողների համար: Այդ գործընթացը նույնպես իրականացվում է փուլ առ փուլ:

Ավտոմատացված համակարգի ստեղծման և ընդլայնման առաջին փուլում մշակվում և ներդրվում է հողամասերի ու անշարժ գույքի իրավունքի գրանցման համակարգը, որն ապահովում է սեփականատերերի, տիրապետողների, տնօրինողների իրավունքների պաշտպանությունը: Գրանցման նման համակարգը հնարավորություն է տալիս բյուջե մուտքագրել միջոցներ, որոնք գոյանում են հողի հարկից, վարձավճարներից, հողի և անշարժ գույքի հետ կատարված գործարքներից:

Համակարգի ձևավորումը նախատեսում է տվյալների բանկի ստեղծման աշխատանքներին ներգրավել բոլոր այն կազմակերպությունները, որոնք այս կամ այն չափով կապված են քարտեզագրական նյութերի թվայնացման, ինչպես նաև տեղեկատվական ավտոմատացված համակարգի սպասարկումն ու շահագործումն իրականացնող կադաստրային կենտրոնների ցանցի կազմակերպման հետ:

Նման կենտրոնների խնդիրն է հետևյալ հարցերի լուծումը՝

- ծրագրային ապահովումը,
- հողային կադաստրի վարման ավտոմատացված տեխնոլոգիաների ներդրումը,
- համակարգի շահագործման ընթացքում խորհրդատվության տրամադրումը,
- աշխատակազմի ուսուցման կազմակերպումը,
- տեխնիկական միջոցների երաշխիքային և հետերաշխիքային սպասարկման կազմակերպումը:

Այս փուլում նախատեսվում է ավարտել ավտոմատացված համակարգի ծրագրային ապահովումը, լուծել կադաստրային բոլոր ստորաբաժանումների տեխնիկական հագեցվածության խնդիրները, օրենսդրական ակտերի հիման վրա մշակել և հաստատել հողային կադաստրի և դրա բաղկացուցիչ մասերի նորմատիվաիրավական բազան, տեղեկատվության տրամադրման կարգը, ինչպես նաև լուծել հարակից տեղեկատվական համակարգերի հետ կապված համագործակցության հարցերը:

Տեղեկատվական բանկն իր մեջ ներառում է՝

- համայնքների և գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների հողերի գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալներ (հողամասերի տա-

րածությունը, հողային տարատեսակների քանակը, դրանց համարները, հողի տիպը, ենթատիպը, մեխանիկական կազմը, հումուսային հորիզոնի հզորությունը, հողատարումը, քարքարոտությունը, աղակալումը, խոնավացման պայմանները, հողամասերի տեխնոլոգիական պայմանները, հողատեսքերի գնահատման տվյալները, հողերի արժեքային գնահատումը),

- ըստ համայնքների հողերի տարբեր տիպերի գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալներ (հողագնահատման շրջանները, հողերի ագրոարտադրական և գնահատման խմբերը, մելիորատիվ վիճակը, հողօգտագործման ձևերը, տարածության և հողագնահատման տվյալները),
- հողերի գնահատման համար անհրաժեշտ տնտեսական ցուցանիշներ, տարբեր մակարդակներում կատարված դիտարկումների և ուսումնասիրությունների հիման վրա ձեռք բերված տվյալներ (մշակաբույսերի բերքատվությունը, համախառն արտադրանքը, արտադրության գինը, հողային ռենտան, հողի գինը և այլն):

Ավտոմատացված համակարգի տվյալների բանկի ստեղծման համար վերոհիշյալ տեղեկատվության գրանցումը կատարվում է յուրաքանչյուր գործոնի և ցուցանիշի համար մշակված համապատասխան ձևերում և ստեղծվում են տվյալների բանկի առանձին կառուցվածքային ֆայլերի տեսակներ:

Երկրորդ փուլում, բոլոր մակարդակների համար, մշակվում է հողատեղեկատվական տվյալների բանկ: Այս փուլի կարևոր խնդիրներից մեկն է համակարգերի ստեղծման և շահագործման համար մասնագետների պատրաստումն ու վերապատրաստումը, որի ընթացքում ուսումնասիրվում և յուրացվում են անշարժ գույքի գրանցման, հաշվառման և գնահատման գոյություն ունեցող ժամանակակից տեխնոլոգիաները, ծրագրերն ու մեթոդները: Մշակվում և հաստատվում է իրավական-նորմատիվային բազան, որոշվում համակարգի պահպանման և շահագործման ծախսերը, համակարգի տեղեկատվական ապահովումը:

Հողային կադաստրի ավտոմատացված տեղեկատվական համակարգը, ժամանակակից տեխնիկական միջոցների և տեղեկատվական տեխնոլոգիաների հիման վրա, ստեղծում է բազմաբնույթ մասնագիտացված համալիր՝ կադաստրային տեղեկատվության հավաքման, մշակման, պահպանման և տրամադրման համար:

ՀՈՂԱՅԻՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԸ

21.1. ՀՈՂԱՅԻՆ ՌԵՆՏԱՅԻ ՁԵՎԱՎՈՐՄԱՆ ՀԻՄՆԱԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ

Շուկայական տնտեսության անցումային փուլում կարևոր նշանակություն են ձեռք բերում հողային պաշարների կառավարման տնտեսական մեխանիզմները, որոնք ուղղված են պետական հողային քաղաքականության իրականացմանը, հողատիրապետման և հողօգտագործման իրավունքների պահպանմանը, հողի սոցիալապես արդար վճարումների հաստատմանը, արդյունավետ հողօգտագործման խթանման խնդիրների իրականացմանը, խոպան հողերի օգտագործմանը, հողամասերի էկոլոգիական վիճակի վատթարացման, հողերի անօրինական օգտագործման և շռայլման դեմ տնտեսական պատժամիջոցների կիրառմանը:

Հողային ռեսուրսների կառավարման տնտեսական կարգավորիչներն են՝

- հողի հարկը,
- հողի վարձավճարը,
- հողի շուկայական գինը,
- հողի նորմատիվային գինը,
- հողի գրավային արժեքը,
- հողի օտարման դեպքում փոխհատուցման վճարը,
- հողի պահեստավորման դեպքում փոխհատուցման վճարը,
- հողի որակի բարձրացման համար վճարը,
- էկոլոգիական պայմանների վատթարացման համար տուգանքը,
- հողերի շրջանառության դեպքում հարկային վճարումները և այլն:

Չարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրների փորձը ցույց է տվել, որ հողը, մտնելով տնտեսական հարաբերությունների մեջ, դառնում է բյուջեն լրացնող հուսալի և անսպառ աղբյուր: Այդ խնդիրը լուծվում է հողային պաշարների կառավարման պոտենցիալ համակարգի՝ վճարովի հողօգտագործման ապահովման միջոցով:

Շուկայական տնտեսությունում հողային պաշարների կառավարման ծանրության կենտրոնը նախկին ուղղակի կարգավորման մեթոդներից (նյութատեխնիկական ռեսուրսների խոշոր հաշվով կենտրոնաց-

ված բաշխում և վերաբաշխում) փոխադրվում է անուղղակի ներգործության մեթոդների շարքը, հիմնականում՝ հարկային համակարգ:

Հողային պաշարների կառավարման համակարգում հողային վճարումները լուծում են հետևյալ խնդիրները՝

- ապահովում են առկա հողային պաշարների արդյունավետ բաշխումը տարբեր հողօգտագործողների միջև,
- հավասար պայմաններ ստեղծում տարբեր որակի հողամասերի վրա գործունեություն ծավալելու համար,
- ապահովում լավագույն հողային պայմաններ ունեցող հողամասերից ռենտային եկամտի մուտքագրումը բյուջե,
- ստեղծում ֆինանսական միջոցներ՝ ինչպես վարչական, այնպես էլ առանձին տարածքների հողերի բարելավման միջոցառումներ անցկացնելու համար:

Հողային պաշարների կառավարման տնտեսական մեխանիզմը պետք է հիմնվի հողային ռենտայի օգտագործման վրա: Այլ տնտեսական լծակների հետ (գներ, վարկային տոկոսադրույքներ, եկամտահարկ և այլն), այն կազմում է տնտեսական կարգավորիչների համակարգի ձևավորման հիմքը:

Ռենտան (լատիներեն *re* հետ վերադարձնել) հաստատուն եկամուտ է, որն ուղղակի կապված չէ ձեռնարկատիրական գործունեության հետ:

Ինչպես հայտնի է, հողասեփականատերը տնտեսություն կարող է վարել ինքնուրույն, կամ իր հողամասի օգտագործման իրավունքը վարձակալական սկզբունքով փոխանցել գործարարին: Վերջինս, վարձակալական պայմանագրի հիման վրա, տվյալ հողամասի նկատմամբ ժամանակավորապես ստանում է մենաշնորհային տնտեսավարման իրավունք, որի համար սեփականատիրոջը տալիս է վարձավճար: Գործարարը, վարձակալելով հողը, ակնկալում է ստանալ ոչ միայն միջին շահույթ, այլ նաև լրացուցիչ եկամուտ, որը պետք է վճարի հողի սեփականատիրոջը՝ որպես հողային ռենտա: Հետևաբար՝ հողային ռենտան հողի վրա սեփականության իրավունքի տնտեսական իրացումն է: Տարբերում են հողային ռենտայի հետևյալ տեսակները՝ դիֆերենցիալ, բացարձակ և մենաշնորհային (աղ. 35):

Մասնավոր սեփականության պայմաններում գյուղատնտեսության մեջ գոյանում է հողի սեփականության մենաշնորհի երկու տեսակ.

- հողը՝ որպես գյուղատնտեսական արտադրության օբյեկտի մենաշնորհ, որի հիման վրա առաջանում է դիֆերենցիալ ռենտա,
- հողի մասնավոր սեփականության մենաշնորհ, որը բացարձակ ռենտայի առաջացման պատճառ է դառնում:

Հողային ռենտայի տեսակներն ու ձևավորման պայմանները

Ռենտայի տեսակները	Ձևավորման պայմանները	Հավելյալ եկամտի տեսակները	Հավելյալ եկամտի բաժանումը
Դիֆերենցիալ ռենտա I	Հողամասերի տարբերությունն ըստ բերքատվության և տեղաբաշխման	Լավագույն հողամասերից ստացված արտադրանքի անհատական և հասարակական (շուկայական) գների տարբերությունը	Հողի սեփականատիրոջը
Դիֆերենցիալ ռենտա II	Նույն հողամասի վրա լրացուցիչ ներդրումների տարբերությունը	Հասարակական (շուկայական) և անհատական գների տարբերությունը, որն ստացվում է հողերի տնտեսական բերքիության հաշվին	Վարձակալության ընթացքում անցնում է գործարարին՝ վարձակալին
Մենաշնորհային	Բացառիկ հատկություններով և սահմանափակ քանակությամբ հողեր, որոնց վրա մշակվում են հազվագյուտ բույսեր	Մենաշնորհային և անհատական արտադրանքի գների տարբերություն	Հողի սեփականատիրոջը և գործարարին՝ վարձակալին
Բացարձակ	Հողի սեփականության իրավունքը	Ներառում է հասարակական (շուկայական) գների մեջ հողօգտագործման մենաշնորհային իրավունքի իրացումը	Հողի սեփականատիրոջը

Հողի դիֆերենցիալ ռենտան որոշվում է հողի արտադրողականության ցուցանիշների հիման վրա: Դա այն լրացուցիչ եկամուտն է, որը ստացվում է հողի բերքիության տարբերությունից: Մեր հանրապետության բարդ բնակլիմայական պայմաններում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի կազմը, տեսակը և հողի բերքիությունը խիստ տարբեր են, ինչը թույլ չի տալիս բոլոր հողերից ստանալ միատեսակ ռենտային եկամուտ: Այդ պատճառով ռենտայի հաշվարկները կատարվում են ըստ հողագնահատման շրջանների՝ առանձնացնելով լավագույն, լավ, միջակ, միջակից ցածր և վատագույն հողախմբեր:

Քանի որ լավ և միջին որակի հողատարածքները սահմանափակ են, ապա մարդիկ ստիպված են օգտագործել նաև վատագույն հողերը: Դա պայմանավորված է բնակչության աճով, գյուղատնտեսական մթերքների նկատմամբ պահանջների ավելացմամբ և այլ գործոններով: Այս դեպքում միջինից ցածր որակի հող օգտագործողը սպառում է միջինից բարձր հավելյալ եկամուտ: Լրացուցիչ եկամուտը հետագայում վերածվում է դիֆերենցիալ ռենտայի:

Ինչպես հայտնի է, **դիֆերենցիալ** ռենտան հանդես է գալիս երկու ձևով.

1. Դիֆերենցիալ հողային ռենտա I: Դա այն լրացուցիչ եկամուտն է, որը պայմանավորված է հողի որակական հատկություններով, ագրոկլիմայական պայմաններով և շուկայի նկատմամբ ավելի հարմար տեղաբաշխվածությամբ: Քանակապես այն արտահայտվում է արտադրության արդյունավետության տարբերությամբ, որը գոյանում է լավ և վատ բերրիությամբ հողերում տարվող տնտեսավարության միջև: Ռենտայի հաշվարկը կատարվում է երկու բաղադրիչներով՝

- այն լրացուցիչ եկամտով, որն առաջանում է ավելացման շնորհիվ,
- ծախսերի տնտեսումով, որոնց համար սահմանվում են առանձին նորմատիվներ (հաշվարկվում են բնութագրական համայնքների, հողօգտագործողների և սեփականատերերի տնտեսական ցուցանիշների հիման վրա):

2. Դիֆերենցիալ հողային ռենտա II: Արտադրության հասարակական և անհատական գնի միջև եղած տարբերությունն է, որը գոյանում է նույն հողամասի վրա ինչպես հողատիրոջ, այնպես էլ վարձակալի կողմից կապիտալի լրացուցիչ ներդրումների հաշվին:

Բացարձակ ռենտան ստացվում է գյուղատնտեսական բոլոր հողերից, անկախ դրանց որակից, տեղաբաշխվածությունից և լրացուցիչ կապիտալ ներդրումներից: Մանր հողասեփականատերերը հնարավորություն չունեն ստանալ շոշափելի բացարձակ ռենտա, քանի որ նրանց մոտ գյուղատնտեսական մթերքների արտադրության ծախսերը համեմատաբար բարձր են հասարակական անհրաժեշտ նորմատիվային ծախսերից: Բացարձակ ռենտան մեծացնում է հողային վճարումների չափերը և առաջացնում հակասություն՝ հողասեփականատիրոջ, հողօգտագործողների, վարձակալների և պետության միջև:

Մեծաշնորհային հողային ռենտան ձևավորվում է լավագույն հատկություններով օժտված հողերից, որոնց վրա հնարավոր է ստանալ սպառողական բացառիկ հատկություններ ունեցող գյուղատնտեսական մշակաբույսեր: Օրինակ՝ Արարատյան հարթավայրի Մերձարաքսյան հողատարածություններում մշակվում էր խորդենի, որն ուներ բարձր շահութաբերություն:

Քաղաքներում մենաշնորհային ռենտան ձևավորվում է երկու դեպքում.

1. Ռենտան ստացվում է քաղաքի բոլոր հողամասերից՝ անկախ դրանց հատկություններից ու տեղադրությունից, քանի որ քաղաքաշինական նպատակների համար պահանջվում են որոշակի մակերեսով հողամասեր: Սակայն դրանց թիվը սահմանափակ է, իսկ քաղաքաշինական պահանջներն անընդհատ ավելանում են, ինչը դառնում է հողի արժեքի բարձրացման պատճառ:
2. Մենաշնորհային ռենտան ձևավորվում է քաղաքի առանձին հողամասերում, որոնք բնական, սոցիալական և տնտեսական գործոնների ողջ համալիրի առկայության դեպքում ձեռք են բերում բարձր արժեք՝ հատկապես քաղաքի կենտրոնում: Տնտեսագետները գտնում են, որ մենաշնորհային ռենտան այդպիսի հողերի կամ բնական այլ ռեսուրսների օգտագործման համար վճարվող այն արժեքն է, որի քանակությունը (պաշարը) խիստ սահմանափակ է:

Բացառիկ դրակական հատկություններ ունեցող հողերի սահմանափակությամբ է պայմանավորվում դրանց վրա մշակվող մենաշնորհային արտադրանքի մեծ պահանջարկը շուկայում: Այդ պատճառով ստեղծվում է այդպիսի մթերքների՝ բարձր մենաշնորհային գներով իրացման հնարավորություն:

Դիֆերենցիալ ռենտայի իրացման և վերաբաշխման մեխանիզմը կարգավորում է գյուղատնտեսական մթերքի պետական և շուկայական գները, վատագույն հողային պայմաններում արտադրված մթերքի գների վրա կատարվող հավելումները:

Ռենտային վճարումների տնտեսական մեխանիզմների ստեղծման ընթացքում որոշակի խնդիրներ են առաջանում այնպիսի հողերի նկատմամբ, որոնց բնական ցածր բերրիության կամ արդեն իսկ ձևավորված բնական և տնտեսական պայմանների պատճառով դիֆերենցիալ ռենտա չի ստացվում: Ընդունված է, որ առանց ռենտայի հողամասերի օգտագործման ընթացքում հողային վճարներ չեն սահմանվում, քանի որ դրանք չեն համարվում լրացուցիչ եկամտի աղբյուր: Սակայն նման հողերը պետք է պահպանել, պայքարել հողատարման դեմ, իրականացնել հողերի բարելավման միջոցառումներ, անցկացնել կադաստրային հետազոտություններ, հաշվառման և գնահատման աշխատանքներ: Հողերի ռենտային վճարումները նպատակահարմար է կատարել բացարձակ ռենտայի հիման վրա:

Այսպիսով՝ հողային վճարումների հիմքում պետք է դնել հողային ռենտան, այսինքն՝ այն բարիքների դրամական արտահայտությունը, որը ստանում են մարդիկ՝ զբաղեցնելով հողը:

Տարբեր երկրներում հողային ռենտայի հաշվառման գոյություն ունեցող մոտեցումները էապես տարբերվում են ցուցանիշների կազմով և բովանդակությամբ, որոնց հիմքում ընկած են հողի վրա կատարված աշխատանքի արտադրողականության գնահատման բոլոր ձևերը:

Քաղաքային հողերի օգտագործման պայմաններում վերոհիշյալ բաղադրիչների կողքին կարևորվում է հողամասերի տեղաբաշխվածության գործոնը:

Հողի ռենտային եկամտի որոշման կարգը տրված է աղյուսակ 36-ում.

Աղյուսակ 36

Կոտայք-Թալին գնահատման շրջանի վարելահողերի
ռենտային եկամտի որոշման կարգը (օրինակ)

Հ/հ	Մշակաբույսերի անվանումը	Տարածությունը, հա	Համախառն արտադրանք, հազ. դրամ	Արտադրական ծախսեր, հազ. դրամ	Արտադրության գինը, հազ. դրամ	Ռենտային եկամուտ		Ընդհանուր ռենտա (7+8), հազ. դրամ
						դիֆերենցիալ, հազ. դրամ	բացարձակ, հազ. դրամ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Աշնանացան հացահատիկ	471	162	116	124	38	2	40
2	Գարնանացան հացահատիկ	619	128	105	112	16	1	17
3	Կարտոֆիլ	1063	630	542	580	50	6	56
4	Բանջարային բույսեր	941	793	700	749	44	8	52
5	Ծխախոտ	57	790	670	717	73	8	81
6	Միամյա խոտ	25	100	69	74	26	1	27
7	Բազմամյա խոտ	258	135	98	105	30	1	31
	Ընդամենը վարելահող	3434	432	414	443	39	5	44

Հողային պաշարների կառավարման համակարգի տնտեսական կարգավորման ընթացքում, բացի հողերի բերրիության, տեղաբաշխվածության և լրացուցիչ ներդրումների տարբերություններից, անհրաժեշտ է հաշվի առնել աշխատանքային ռեսուրսներով ապահովվածությունը, ֆոնդերի առկայությունն ու սոցիալական ռենտա առաջացնող այլ պայմաններն ու գործոնները (ենթակառուցվածքների, առողջապահության, կրթության վիճակը և այլն): Այդ դասակարգումը ներկայացված է նկար 18-ում:

21.2. ՀՈՂԱՅԻՆ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՁԵՎԵՐԸ

Հողային հարաբերությունների տնտեսական կարգավորման կարևոր բաղկացուցիչ մասերից է վճարովի հողօգտագործումը: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանվում են վճարումների այնպիսի ձևեր, ինչպիսիք են հողի հարկը, վարձավճարը, հողի նորմատիվային գինը և այլն:

Հողերի օգտագործման դիմաց վճարների հավաքման հարցերը կարգավորվում են «Հողի հարկի մասին», «Պետական տուրքի մասին» և «Գույքահարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքներով և մի շարք ենթաօրենսդրական ակտերով: Հողային վճարումների ձևերն ու իրացման ուղղությունները բերված են նկար 19-ում:

Սեփականությամբ, ցմահ ժառանգությամբ, անժամկետ (մշտական) օգտագործման տրամադրված հողամասերից վճարվում է հողի հարկ, իսկ վարձակալությամբ տրված հողամասերից՝ վարձավճար: Հողի շուկայի պայմաններում անհրաժեշտություն է առաջանում սկզբունքորեն նոր մոտեցումներով և մեթոդներով կատարել հողերի հաշվառում և գնահատում: Դրանց առք ու վաճառքի ժամանակ կարող է առաջանալ բանկային վարկավորման անհրաժեշտություն: Ուստի հողերի գնահատման ընթացքում անհրաժեշտ է որոշել հողի նորմատիվային գինը, ինչպես նաև հարկման ընթացքում սահմանել գեղչերի համակարգի կիրառման մեխանիզմները:

Հողի հարկն արտահայտում է հասարակության և հողասեփականատիրոջ միջև գոյություն ունեցող հարաբերությունները՝ հանդիսանալով պետության և հասարակության հարստության աղբյուր:

Հողի վարձավճարը հողասեփականատիրոջ և վարձակալի միջև հարաբերությունների արտահայտումն է:

Հողի նորմատիվային գինը տնտեսագիտական կատեգորիա է, այն բնութագրվում է հողի սեփականության ձևավորման ընթացքում, համարվում է հաշվառման հիմնական ձև՝ գյուղատնտեսական հողատեսքերի օտարման կամ հարկադրված պահեստավորման ընթացքում:

Հողի շուկայական գինը ձևավորվում է հողերի գնահատման հիման վրա՝ հողամասի վրա ներդրված կապիտալի չափերով կամ էլ դրանից ստացվող արտադրանքի արժեքով, ինչպես նաև հողամասի ռենտա գույացնող հատկություններով, հողի շուկայում առաջարկի և պահանջարկի մակարդակով, բնակչության վճարունակությամբ, դրամի արժեզրկումով, հարկային վճարումներով և այլն:

Ռենտային վճարումների և դրանց օգտագործման ժամանակակից համակարգը իրականացվում է հողի հարկի, նորմատիվային արժեքի, հողամասերի վարձավճարների միջոցով և ենթակա է հետագա կատարելագործման: Այսպես՝ ներկա փուլում պետական և համայնքային բյուջեի

մեջ հողային վճարումները շատ փոքր տոկոս են կազմում: Հայաստանի Հանրապետության բյուջեի եկամտային մասում 2006 թ. հողային վճարումներից մուտքերը կազմում էին ընդամենը 1%:

Ներկա պայմաններում սեփականաշնորհված հողամասերի արտադրողական ունակությունը բնութագրվում է որպես հողի բնական հատկությունների, ինչպես նաև՝ նախորդ սերնդի ներդրած աշխատանքի ու կապիտալի արդյունք: Պետք է հաշվի առնել, որ հողի արժեքը՝ որպես տնտեսական ռեսուրս, մեծապես պայմանավորված է տեղաբաշխվածությամբ:

Դրա հետ կապված հողային ռենտայի մի մասը (հավելյալ եկամուտը), որը գոյանում է հողերի և սահմանափակ բնական ռեսուրսների օգտագործման ընթացքում, վճարվում է հողի հարկի ձևով և ապահովում է հասարակական աշխատանքի արտադրողականության բարձրացումը արտադրության բնական գործոնների հաշվին:

Հողօգտագործող սուբյեկտների տնտեսական գործունեության ընթացքում ռենտային բաղադրիչի բացահայտումը գործնականում բարդ խնդիր է, որի որոշման համար պահանջվում է, ըստ տարածաշրջանների, ստեղծել տնտեսական շրջանառության մեջ գտնվող հողամասերի ընտրության և նկարագրման լայն ցանց, կատարել նմանատիպ հողօգտագործողների խմբավորում, բացահայտել հողամասերի որակական հատկություններն ու այլ գործոններ: Այդպիսի համակարգի խնդիրն է ապահովել հողային ռենտայի արդյունավետ օգտագործում:

Հողի հարկը հողային ռենտայի այն չափն է, որը գանձվում է հողասեփականատիրոջից: Հողի հարկի դրույքաչափում պետք է արտացոլվի ռենտա առաջացնող միասնական գործընթացը, այն պետք է հաստատվի՝ հաշվի առնելով դիֆերենցիալ, բացարձակ և մենաշնորհային հողային ռենտաների ձևերն ու դրանք առաջացնող գործոնները: Սակայն շուկայական հարաբերությունների անցումային փուլում հողի հարկի դրույքաչափը, որպես կանոն, որոշվում է միջին և լավագույն պայմաններում գտնվող հողերի դիֆերենցիալ ռենտայի հիման վրա:

Գոյություն ունի արդյունավետ հարկային համակարգի հինգ բնութագիր, որոնք կիրառելի են մեր հանրապետությունում հողի հարկային համակարգի ձևավորման համար՝

- տնտեսական արդյունավետություն, այսինքն՝ չկան հակասություններ ռեսուրսների արդյունավետ բաշխման հետ,
- պարզ վարչարարություն (համակարգը բաց է և հասկանալի),
- ճկունություն (տնտեսական և սոցիալական պայմանների փոփոխմանն արագ արձագանքելու ունակություն),
- քաղաքական պատասխանատվություն (պետության պատասխանատվությունը հողի պահանջարկի բավարարման հարցում),

- արդարություն (յուրաքանչյուր անհատի նկատմամբ տարբերակված արդարացի մոտեցում):

Հողի և այլ կատեգորիայի անշարժ գույքի հարկումն, ի տարբերություն իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց այլ եկամուտների հարկման, ունի էական առավելություններ, ինչը թույլ է տալիս արդյունավետ օգտագործել հողի հարկը՝ որպես բյուջեի ձևավորման կարևոր աղբյուր: Նախ՝ հողն իր բնույթով հարկման այնպիսի օբյեկտ է, որը գործնականորեն անհնար է թաքցնել (հաշվառման և գրանցման համապատասխան համակարգի առկայության պայմաններում, որը թույլ է տալիս նույնացնել հողամասերը, անշարժ գույքի այլ օբյեկտներն ու դրանց տերերին): Երկրորդ՝ հողի հարկային վճարներն, ի տարբերություն այլ հարկերի, որոնց հիմքը տնտեսական գործունեությունից ստացված եկամուտն է, գրեթե կապ չունեն տնտեսական իրավիճակի հետ:

Հողի վարձավճարն այն գումարն է, որը տրվում է հողի սեփականատիրոջը՝ վարձակալած հողի օգտագործման դիմաց: Այն սերտորեն կապված է հողի հարկի հետ, չի կարող դրանից ցածր լինել, հողի վարձավճարի վերին շեմը պետք է սահմանափակվի հողի հարկի դրույքաչափի շահույթի միջին ցուցանիշով (30-40%): Դա, մի կողմից, նպաստում է հողերի՝ վարձակալությամբ օգտագործմանը, իսկ մյուս կողմից՝ չի սահմանափակում վարձակալի տնտեսական շահերը: Հողերի օգտագործման համաշխարհային փորձը ցույց է տվել, որ հողի վարձավճարի չափը այս կամ այն ձևով կարգավորվում է օրենսդրությամբ:

Այժմ հողի հարկի ու վարձավճարի դրույքաչափերի որոշման համար պետք է հիմք ծառայեն ըստ տարածաշրջանների, ինչպես ասում են՝ ըստ հողագնահատման շրջանների մշակված գյուղատնտեսական հողատեսքերի ու հողամասերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշները:

Հանրապետական մակարդակով հողերի հաշվառման և գնահատման նոր համակարգը, ինչպես նաև բնական պաշարների օգտագործման համար գանձվող վճարները կարգավորող օրենսդրության կատարելագործումը հողային պաշարների կառավարման մեկ այլ անբաժանելի մասն է:

Շուկայական տնտեսության պայմաններում հողը դառնում է ապրանք և ունենում է գին, ուստի գնորդը պատրաստ է գումար վճարել գնահատված հողամասի համար, իսկ դրա մեծությունը կախված է մի շարք գործոններից և սոցիալ- տնտեսական երևույթներից:

Հողի վճարի ձևերից է **հողի նորմատիվային գինը**, որն օրենսդրորեն կիրառվում է հողային հարաբերությունների կարգավորման ժամանակ՝ հողերը որպես սեփականություն տրամադրելու, կոլեկտիվ-բաժնետիրական սեփականություն հաստատելու, ժառանգաբար փոխանցելու, նվիրատվություն ձևակերպելու, ինչպես նաև բանկային վարկ ստանալու, հողամասը գրավ դնելու դեպքում: Հողի նորմատիվային գինը որոշվում է

դրանից ստացվող պոտենցիալ եկամտի հիման վրա՝ ծախսերի հատուցման հաշվարկային ժամանակահատվածում: Յուրաքանչյուր կոնկրետ հողամասի միավոր տարածության նորմատիվային գինը հաստատվում է օրենսդրորեն՝ հողի հարկի բազմապատիկի չափով:

Հողասեփականատերերի ու հողօգտագործողների կողմից հողի էկոլոգիական վիճակը վատթարացնող գործունեության տնտեսական կարգավորման արդյունավետ միջոց են տուգանքները: Դրանց չափը որոշվում է այն աշխատանքների արժեքով, որոնք անհրաժեշտ են այդ հողերի նախկին էկոլոգիական վիճակը վերականգնելու համար:

Հողային պաշարների արդյունավետ կառավարման նպատակով հարկավոր է մշակել հողերի օգտագործման տնտեսական կարգավորման մեխանիզմներ բոլոր բնագավառների համար: Հողը մեր ժողովրդի ազգային հարստությունն է և հետևաբար՝ հասարակական (պետական) սեփականություն, ուստի դրա տնօրինման իրավունքը պետք է փոխանցել նրան, ով օգտագործում է հողը՝ հողի հարկի պարտադիր վճարման պայմանով:

21.3. ՀՈՂԻ ՇՈՒԿԱՆ ԵՎ ՀՈՂԵՐԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԸՐՋԱՆԱՌՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հողի շուկան չափազանց բարդ տնտեսական կառույց է: Դրա արդյունավետ կազմակերպումն ու գործունեությունը պահանջում են գիտականորեն հիմնավորված, գործնականորեն պատճառաբանված և իրավաբանորեն ձևակերպված որոշումներ: Հողի շրջանառության վերահսկումն ու կարգավորումը արդյունավետ չի կարող իրականացվել առանց կազմակերպատնտեսական մեխանիզմների:

Հողի շուկան դրա՝ որպես ապրանքի ֆիզիկական տեղաբաշխումը չէ: Պարտադիր չէ առարկայի, սեփականության օբյեկտի վաճառքը, գնումն ու օտարումը իրականացնել դրանց նյութական, բնական, ֆիզիկական տեսքով: Հողի շուկայի առարկա է համարվում ոչ թե հողամասը, այլ դրա օտարման և օգտագործման իրավունքը: Այստեղ մենք առնչվում ենք ոչ միայն սեփականության իրավունքի, այլև գույքային այլ իրավունքների հետ (օգտագործում, վարձակալում, հիփոթեք, սերվիտուտ և այլն): Հողի շուկայական շրջանառությունը ձևավորվում է այն ընդհանուր գործարքներով, որոնք կատարվում են հողամասերի ժառանգության, նվիրատվության, փոխանակման, օտարման և վերաբաժանման դեպքում:

Արդի պայմաններում հողի շուկան ոչ թե ավանդական առք ու վաճառքի գործողությունների իրականացում է, այլ շատ լայն հասկացություն, երբ շրջանառության մեջ են մտնում հողային տարբեր իրավունքներ: Հողի շուկան՝ որպես գործարքների ընդհանրացում, նպաստում

է յուրաքանչյուր տնտեսավարող սուբյեկտի հողօգտագործման տարածքների բարելավմանը (օպտիմալացմանը), հանրապետության հողային ֆոնդի արդյունավետ օգտագործման ձևավորմանը: Դա իրականացվում է հողատարածությունների վերաբաշխման, փոքր հողամասերի կենտրոնացման, խոշոր հողօգտագործումների ճանապարհով:

Հողի շուկայի կայացման համար շատ կարևոր է պետության մասնակցությունը հողային ռենտայի օգտագործման գործում՝ ոչ միայն կազմակերպահրավական մակարդակներով, այլ նաև որպես ակտիվ հողային սեփականատեր, շուկայական երևույթների խթանիչ և դրա անմիջական մասնակից: Պետությունը պետք է վերահսկի հողի գները համազգային շահերի առումով՝ չորջանցելով շուկայական մեխանիզմը՝ ստեղծելով համապատասխան ենթակառուցվածքներ:

Չարգացած շուկայական տնտեսություն ունեցող երկրներում չկան ազատ և ոչնչով չսահմանափակվող առք ու վաճառքի հողեր: Նման երկրներում պետությունն ինքն է կարգավորում ինչպես հողի շուկան, այնպես էլ դրա օգտագործումն ու արգելակում է հողերի շռայլումը:

Հողի շրջանառությունը պետք է զարգանա կարգավորման պետական և շուկայական մեխանիզմների միասնության համատեքստում: Գյուղատնտեսական հողատեսքերն անհրաժեշտ է գնահատել ինչպես շուկայական գներով, այնպես էլ կադաստրային արժեքով: Հողի շրջանառության զարգացման ցուցանիշով բնութագրվում է նաև շուկայի զարգացման աստիճանը, որով և պայմանավորվում են հողային վճարների մուտքերի ծավալների փոփոխությունն ու գյուղատնտեսական հողատեսքերի արդյունավետ օգտագործումը՝ ներառյալ հողապաշտպան միջոցառումները:

Հողի շուկան մեր հանրապետությունում նոր է ձևավորվում: Գործարքները հիմնականում կատարվում են քաղաքացիների միջև հողամասերի և այլ անշարժ գույքի առք ու վաճառքի միջոցով: Հողի շուկայական գնի որոշման խնդիրը սերտորեն շաղկապված է հողամասերի գրավի գնի որոշման խնդիրների հետ, որն անհրաժեշտ է հիփոթեքային վարկի զարգացման համար, մի երևույթ, որը շատ մատչելի է լայն զանգվածների, այդ թվում՝ գյուղի բնակչության համար, որպես շուկայական վարկային հարաբերությունների իրականացման ձև:

Հողամասերի գրավի արժեքը տվյալ գործողությանը մասնակից սուբյեկտների առևտրային համաձայնության ընթացքում շահերի շաղկապումն է: Այդ դեպքում ֆինանսական կառույցները շահագրգռված են, որպեսզի վարկերը ժամանակին վերադարձվեն: Հողագործը որոշակի գումարի չափով ստանում է վարկ, որը համապատասխանում է գրավ դրված հողամասի իրական գնին: Սակայն խնդիրն այն է, որ շուկայական գների հաշվառման գիտաարտադրական բազայի գրեթե բացակայության, ինչպես նաև հողի գրավային արժեքի ոչ ճիշտ որոշման

պատճառով վարկատու և վարկառու մշտապես գտնվում են ռիսկային գոտում. առաջինը կարող է կորցնել իր գումարը, իսկ երկրորդը՝ հողամասը՝ առանց որոշակի փոխհատուցման: Գյուղատնտեսական հողատեսքերի գրավ դնելու հնարավորությունները սահմանվում են ՀՀ գործող օրենսդրությամբ: Գրավի հիմնական նպատակը հողասեփականատիրոջը ֆինանսական ռեսուրսի տրամադրումն է: Այն կոչված է ամրապնդել տնտեսության նյութատեխնիկական բազան, իրականացնել արտադրական օբյեկտների շինարարություն, օժանդակել նոր հողամասերի, տեխնիկայի ձեռքբերմանը, նպաստել հողի բերրիության բարձրացմանը:

Հիփոթեքը վարկ վերցնելու նպատակով անշարժ գույքի (հողի և շինության) գրավի տեսակներից է: Վարկավորող գրավատուին իրավունք է տրվում առավելագույնս բավարարել գրավառուի պահանջները՝ գումար հատկացնել այն չափով, որը նշված է պայմանագրում:

Հիփոթեքի համար բնութագրական է՝

- գույքի պահպանումը պարտատիրոջ ձեռքում,
- գրավի պարտադիր գրանցումը հողային և հողակադաստրային փաստաթղթերում, որոնք գործավարում են պետական կամ առևտրային ձեռնարկությունները:

Պարտապանի անվճարումակության դեպքում վարկատուի պահանջը բավարարվում է օրենսդրերեն՝ գրավ դրված գույքի իրացումով կամ գրավ դրված գույքի իրավունքի իրացումով: Վարկատուն նաև իրավունք ունի դառնալ գույքի տեր:

Հիփոթեքային փոխառությունը (բաժնետոմս) երկարաժամկետ արժեթուղթ է, որը թողարկում են հիփոթեքային բանկերը: Այն ապահովվում է անշարժ գույքով (հող, արտադրական և բնակելի շենքեր), որը գրավադրված է բանկում և բերում է հաստատուն տոկոս: Հիփոթեքային փոխառության միջոցով հստակ պայմաններով բնակչությունից հավաքագրվում են միջոցներ, որոնք ապահովում են փոխառությունը:

Այսպիսով՝ հիփոթեքային շուկան վարկային կապիտալի շուկայի այն բաղկացուցիչ մասն է, որտեղ հիփոթեքային բաժնետոմսերի թողարկման ճանապարհով կուտակվում են երկարաժամկետ դրամական միջոցներ: Դրանք օգտագործում են անշարժ գույքի գրավի դիմաց վարկ տրամադրելու համար: Այդ շուկան իր մեջ ներառում է մասնավոր և պետական ֆինանսավարկային կառույցներ՝ ապահովագրական ընկերություններ, վարկախնայաբանկային միություններ, հիփոթեքային, առևտրային և այլ բանկեր:

Հիփոթեքային բանկերը մասնագիտացված են երկարաժամկետ վարկ տրամադրելու բնագավառում՝ անշարժ գույքի գրավադրման նպատակով (հող և քաղաքաշինական կառույցներ): Հողային բանկը հիփոթեքային բանկի տարատեսակներից մեկն է:

Հիփոթեքային վարկի նպատակային նշանակությունն ապահովելու և դրա այլ բնույթի օգտագործումը բացառելու համար բանկային պրակտիկայում կիրառվում են հետևյալ կանոնները՝

- խստորեն սահմանափակում են կապալառու կազմակերպությունների հաշվին վճարումները՝ սարքավորումների, նյութերի և այլ ռեսուրսների ձեռքբերման նպատակով, որոնք անհրաժեշտ են շինարարության և հողերի բարելավման համար,
- հիփոթեքային վարկի հաշվին գրավատուի ուժերով իրականացված շինմոնտաժային աշխատանքների համար վճարումները կատարվում են փուլ առ փուլ կամ էլ օբյեկտի շինարարության ավարտից հետո,
- հիփոթեքային վարկի տրամադրման ժամկետները կապակցվում են հողը գրավ դնելու հաշվին ստացված վարկերի օգտագործման ուղղությունների հետ:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի շրջանառության կարգավորումը կոչված է խթանելու հողամասերի միավորումն ու խոշորացումը: Անարդյունավետ օգտագործվող փոքր հողաբաժինները պետք է անցնեն այն հողասեփականատերերին և հողօգտագործողներին, ովքեր ընդունակ են կազմակերպելու արդյունավետ գյուղատնտեսական արտադրություն, սրտացավ վերաբերմունք են ցուցաբերում հողի նկատմամբ, գրավում են հողի շուկայում ներդրումներ կատարողների ուշադրությունը, նպաստում են գյուղի սոցիալական վիճակի բարելավմանը, ստեղծում նոր աշխատատեղեր և ավելացնում գյուղական բնակչության եկամուտները:

**ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ
ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ**

**22.1. ՀՈՂԵՐԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ
ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ ՀՈՂԻ ՀԱՐԿԸ, ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԸ,
ՆՈՐՄԱՏԻՎԱՅԻՆ ԳԻՆԸ ՈՐՈՇԵԼՈՒ ՆՊԱՏԱԿՈՎ**

Հանրապետությունում իրականացվող հողային բարեփոխումների գլխավոր նպատակը հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործումն ու դրանց պահպանումն է: Հողային վնասումները կոչված են նպաստելու արդյունավետ հողօգտագործմանը, հողերի պահպանմանը, բարելավմանը, բերրիության բարձրացմանը՝ տարբեր որակական հատկություններ ունեցող հողերի վրա ստեղծելով տնտեսավարման հավասար պայմաններ: Վնասման ձևերից են հողի հարկը, վարձավճարը, հողի նորմատիվային գինը, հիփոթեքը և այլն:

Հողի հարկը հողի սեփականատերերից, պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի մշտական օգտագործողներից օրենքով սահմանված, համայնքային բյուջե գանձվող պարտադիր վճար է՝ անկախ հողօգտագործողների տնտեսական գործունեության արդյունքներից: Հողի հարկի հաշվարկման համար հիմք են հանդիսանում կառավարության կողմից հաստատված հողերի կադաստրային գնահատման տվյալները, հողի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի փաստաթղթերը:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի համար հողի հարկը սահմանվում է հողատեսքերի կառուցվածքի, տարածության, որակական հատկությունների և տեղաբաշխվածության վերաբերյալ տեղեկատվության հիման վրա: Հողի հարկի սահմանման համար օգտագործվում է հողի կադաստրային գնահատմամբ որոշված հաշվարկային գուտ եկամուտը: ՀՀ կառավարության որոշմամբ՝ հանրապետության բոլոր մարզերում հողի հարկի չափը մինչև այժմ սահմանվել է հողերի կադաստրային գնահատման գուտ եկամտի 15 % չափով (ադ. 37): Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման մեթոդիկան կատարելագործելու նպատակով անհրաժեշտություն է առաջացել հողի հարկը սահմանել հողերի գնահատման ընթացքում ստացված հողային ռենտայի բանկային տոկոսադրույքի կապիտալավերածման հիման վրա որոշված արժեքով (գնով):

**Հողի հարկի հաշվառումն ըստ որակական խմբերի
(Աշտարակ համայնքի օրինակով)**

Հողի որակական խմբերը	Տարածությունը, հա	Զուտ եկամուտը, հազ. դրամ/հա	Հողի հարկի չափը, հազ. դրամ/հա
1	28,4	145,9	21,9
2	5,1	88,4	13,3
3	40,0	63,8	9,6
4	85,2	47,4	7,11
5	37,2	14,6	2,19
Ընդամենը	195,9	59,9	8,9

Աղյուսակ 37-ի տվյալներից երևում է, որ Աշտարակ համայնքի վարելահողերի կադաստրային գնահատման հիման վրա որոշված զուտ եկամուտն, ըստ հողերի որակական խմբերի, տարբեր է: Լավագույն գնահատման 1-ին խմբի հողերի մեկ հեկտարի զուտ եկամուտը կազմում է 145,9 հազ. դրամ, այստեղից 1 հա հողի հարկի չափը կկազմի է 21,9 հազար դրամ (149,5·15%), 4-րդ խմբում՝ 7,11, իսկ 5-րդ, վատագույն խմբում՝ 2,19 հազար դրամ/հա:

Հողերի սեփականաշնորհման ժամանակ մեկ հողամասը մասնատվել է տարբեր սեփականատերերի միջև, այդ հողերի գնահատման ցուցանիշների հիման վրա հողի հարկի սահմանումը հավասար տնտեսավարման պայմաններ է ստեղծում տարբեր սեփականատերերի համար, այսինքն՝ տվյալ հողամասի տարբեր հողաբաժիններ գտնվում են միևնույն հարկման դաշտում:

Հողային վճարումներից է հողի վարձավճարը, որի չափը սահմանվում է վարձատուի հետ կնքված պայմանագրով: Պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի վարձակալության դեպքում սահմանվում է վարձավճար՝ հաշվարկային զուտ եկամտի 15 % չափով:

Վարձավճարը կարող է սահմանվել ինչպես դրամական արտահայտությամբ, այնպես էլ բնամթերքի տեսքով: Հնարավոր է նաև այդ երկու ձևերի միաժամանակյա կիրառումը: Վճարումների չափն ու ձևերը որոշվում են յուրաքանչյուր գործարքի դեպքում:

Հողային բարեփոխումների զարգացման պայմաններում հնարավոր է վարձակալական հարաբերությունների երկու ձև՝ հողի վարձակալում համայնքի և դրա անդամների միջև, իսկ մյուսը՝ հողասեփականատերի միջև: Բոլոր դեպքերում վարձավճարի չափը որոշվում է պայմանագրով և կարող է հաշվարկվել անշարժ գույքի գնահատման որևէ մեթոդով՝ համեմատական, եկամտային և ծախսային:

Հողային վճարումներից է հողի նորմատիվային գինը, որը հողի հաստատագրված և օրենսդրորեն սահմանված գինն է: Դրա կիրառման միջոցով պետությունը մասնակցում է հողային շուկայական հարաբերությունների կարգավորմանը: Հողը՝ որպես անշարժ գույք, առք ու վաճառքի առարկա, շուկայական հարաբերություններում հանդես է գալիս որոշակի արժեքով: Այն օգտագործվում է որպես հողի վաճառքի մեկնարկային գին՝ պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող օբյեկտների ապապետականացման, անհատական տնտեսավարմանը զբաղվելու համար հողերի վաճառքի դեպքում:

Հողերի նորմատիվային գինը որոշվում է կադաստրային գնահատման տվյալների հիման վրա: Հողերի գնահատման փորձից ելնելով՝ տնտեսական գնահատման ցուցանիշները, այդ թվում՝ հողային ռենտայի մեծությունը, կախված են հողերի որակական հատկություններից, ծովի մակերևույթից ունեցած բարձրությունից և տնտեսական ցուցանիշներից: Հանրապետության լեռնային հողօգտագործման պայմաններում այն կրում է գոտիական բնույթ: Այսպես՝ նախնական հաշվարկներով Արարատյան հարթավայրի մեկ հեկտար վարելահողերի միջին գինը կազմում է 1950 հազար դրամ, նախալեռնային գոտում՝ 1050 հազար, Շիրակի հարթավայրում՝ 775, Սևանի ավազանում՝ 475 հազար դրամ և այլն:

Հանրապետությունում հողային հարաբերությունների զարգացման և հողասեփականության բազմաձևության պայմաններում հողը հանդես է գալիս որպես անշարժ գույք և գրավ դնելու միջոց: Սկզբնական փուլում գրավի գինը կարող է որոշվել հողի տնտեսական գնահատման տվյալների հիման վրա: Այդ դեպքում պետությունը սահմանում է հիփոթեքային գործարքների վարման ընդհանուր հայեցակարգ: Հետագայում գրավի գումարի դրույքաչափերը կորոշվեն՝ ելնելով հողի շուկայի և հողային հարաբերությունների ընդհանուր իրավիճակից:

Հողի նորմատիվային գնի և հողի հարկի չափի սահմանումը ոչ միայն տնտեսագիտական, այլև քաղաքական հարց է: Ուստի սեփականության ձևերի բազմազանության պայմաններում հողի վճարումները կախված են արտադրական հարաբերությունների բնույթից, կարգավորվող ագրարային շուկայի ստեղծումից, միջազգային շուկայի հետ փոխհարաբերություններից, պետական ֆինանսական համակարգի ձևավորումից և հասարակության սոցիալ-տնտեսական վիճակից:

22.2. ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ՎԵՐԼՈՒԹԵԼՈՒ ՆՊԱՏԱԿՈՎ

Գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների կազմակերպատնտեսական գործունեության օբյեկտների գնահատման համար առաջին հերթին պետք է ապահովվի վերլուծվող ցուցանիշների համադրելիությունը:

Եթե հողօգտագործման ընթացքում ձեռք բերված փաստացի արդյունքները (համախառն արտադրանք, զուտ եկամուտ, շահույթ և այլն) վերաբերում են հողերի ֆիզիկական տարածությանը, ապա ստացված արդյունքների ցուցանիշները համադրելի չեն, քանի որ հաշվից դուրս են մընում տարբեր արտադրողական ունակություն ունեցող հողերը, այսինքն՝ հողերի բնական և տնտեսական բերրիությունը:

Հողերի օգտագործման արդյունավետության վերլուծությունը օբյեկտիվ կլինի այն դեպքում, երբ հողօգտագործումից ստացված փաստացի ցուցանիշները վերաբերեն ոչ միայն հողի ֆիզիկական, այլև բերրիությամբ համադրելի տարածությանը:

Գյուղատնտեսական ձեռնարկությունների տնտեսական գործունեությունը օբյեկտիվորեն վերլուծելու նպատակով օգտագործվում է հողերի գնահատման ողջ համակարգը՝ ինչպես բնական, այնպես էլ տնտեսական բերրիության ցուցանիշները:

Իմանալով հողերի բոնիտետի բալերը, կարելի է ստանալ յուրաքանչյուր հողամասի բերրիության համեմատական գործակիցը հետևյալ բանաձևով՝

$$Q_p = \frac{P_{\text{հող.}}}{P_{\text{առավ.}}},$$

որտեղ՝ Q_p -ն հողատեսքի բերրիության համեմատական գործակիցն է, $P_{\text{հող.}}$ -ը՝ տվյալ հողատեսքի բնական հատկությունները՝ բոնիտետի բալը, $P_{\text{առավ.}}$ -ը՝ առավելագույն բալ ունեցող հողատեսքի բոնիտետի բալը:

Այսպես՝ եթե հողերի բնական հատկությունների բալը Արմավիրի մարզի Հայկավան համայնքում կազմում է 81 բալ, որն ընդունվում է որպես համեմատության միավոր ամբողջ Արմավիրի մարզի համար, ապա Հացիկ համայնքում այն 61 բալ է, Արևիկում՝ 49, Եղեգնուտում՝ 43 և Արալեզում՝ 34 բալ: Այդ համայնքներում հողերի համեմատական գործակիցը համապատասխանաբար կլինի 0,75, 0,60, 0,53 և 0,41:

Հողօգտագործման արդյունավետության մասին կարելի է դատել՝ ելնելով արտադրության շահութաբերության մակարդակից: Սակայն այդ ցուցանիշի մեծությունն ուղղակի կախված է նրանից, որ, մի դեպքում, վերլուծությունը կատարվում է ֆիզիկական, իսկ մյուս դեպքում՝ կադաստրային՝ համադրելի տարածության հաշվով: Ընդհանուր առմամբ, երբ հողագնահատման արդյունքներով հաշվարկվում է կադաստրային տարածությունը, ապա գյուղատնտեսական հողատեսքերը դառնում են համադրելի (չափակցելի): Հողատեսքերի ֆիզիկական տարածությունը կադաստրայինի վերածելու համար կիրառվում են հողերի տնտեսական գնահատման ընթացքում որոշված համախառն արտադրանքը, հողի

ռենտան և այլ ցուցանիշներ: Կադաստրային տարածությունը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$U_{\text{հա}} = \frac{S_{\Phi} \cdot R}{100},$$

որտեղ՝ $U_{\text{հա}}$ -ն հողատեսքի կադաստրային տարածությունն է, հա, S_{Φ} -ն՝ հողատեսքի ֆիզիկական տարածությունը, հա, R -ն՝ հողատեսքի տնտեսական գնահատման բալլը:

Որպես կադաստրային միավոր կարելի է ընդունել հանրապետության կամ առանձին տարածաշրջանի ցանկացած հողատեսքի մեկ հեկտարը, որն ունի առավելագույն (100 բալլ) բալլային գնահատական:

Կադաստրային հեկտարներով արտահայտված հողերի գնահատման ցուցանիշները կարելի է կիրառել հողերի արդյունավետ օգտագործման տարբեր մակարդակի տնտեսագիտական վերլուծության, հողերի պահպանման, բարելավման, նոր հողերի յուրացման և այլ միջոցառումների իրականացման բնագավառներում:

Հողերի կադաստրային տարածությանը վերաբերող տվյալներն՝ Արարատի մարզի մի քանի համայնքների օրինակով, բերված են աղյուսակ 38-ում:

Այսպես՝ ըստ գյուղատնտեսական հողատեսքերի ֆիզիկական տարածության՝ առաջին տեղում է Արարատ համայնքը (3478,0 հա), ապա՝ Ոսկետափը (1241,0 հա), Ավշարը (1000,0 հա) և այլն: Իսկ հողերի գնահատման առավելագույն բալլեր ունեն Այգևանը (70 բալլ), Նոյակերտը (55), Ավշարը (52) և այլն:

22.3. ՀՈՂԱԿԱՌԱՍՏՐԱՅԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ ՆԵՐՉՄԱՍՅՆՔԱՅԻՆ ՀՈՂԱՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՆԱԽԱԳԾՄԱՆ, ՀՈՂԱՄԱՍՏԵՐԻ ԽՈՇՈՐԱՑՄԱՆ ԵՎ ԱՅԼ ՆՊԱՏԱԿՆԵՐՈՎ

Գյուղատնտեսական ձեռնարկություններում ներհամայնքային հողաշինարարության գլխավոր խնդիրներն են տարածքի կազմակերպումը, հողերի արդյունավետ օգտագործման ապահովումը, հողերի բերրիության բարձրացումը, բնության պահպանությունը, նյութական և աշխատանքային նվազագույն ծախսերով գյուղատնտեսական մթերքի արտադրության ավելացումը:

Հողային կադաստրի նյութերի օգտագործումը, մասնավորապես՝ հողերի գնահատման տվյալները, բարձրացնում են նախագծման աշխատանքների որակը: Գյուղատնտեսական հողատեսքերի արդյունավետ օգտագործման վերաբերյալ որոշումների ընդունումը կատարվում է հողերի արտադրական հատկությունների հիման վրա:

Հողաշինարարական նախագծման ընթացքում ելակետային այլ նյութերի հետ օգտագործվում են նաև հողերի ներհամայնքային գնահատման նյութերը, որոնք թույլ են տալիս որոշել գյուղատնտեսական մշակաբույսերի արդյունավետ տեղաբաշխման հողախմբերը:

Հողային կադաստրի տվյալների հիման վրա որոշվում է հողերի բարելավման միջոցառումների և գյուղացիական տնտեսությունների խոշորացման նպատակահարմարությունը, ընտրվում են հողամասերի միավորման առավել արդյունավետ տարբերակները: Գյուղացիական տնտեսությունների խոշորացման միջոցով կազմակերպվում են միջին և խոշոր մասնագիտացված ֆերմերային տնտեսություններ, ավելանում է ապրանքային արտադրությունը, դրան զուգահեռ ստեղծվում են վերամշակող միջին և խոշոր արտադրական ձեռնարկություններ:

Հողագնահատման տվյալներն օգտագործվում են պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից հողամասերն առգրավելու ժամանակ՝ հողօգտագործողների վնասի, գյուղատնտեսական և անտառտնտեսային արտադրության կորուստների հատուցման չափերը որոշելու համար:

Գյուղատնտեսական և անտառտնտեսային արտադրության վարման ընթացքում սեփականատիրոջ կորուստները, որոնք առաջանում են գյուղատնտեսական և անտառային ֆոնդի հողերն իրենց նպատակային նշանակությամբ չօգտագործելու պատճառով, ենթակա են հատուցման: Կորուստների հատուցման չափերը որոշվում են առգրավվող հողամասի կադաստրային գնահատման ցուցանիշների և այլ տեղեկատվական նյութերի հիման վրա:

22.4. ՀՈՂԱԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՔԱՐՏԵԶՆԵՐԻ ԿԱԶՄՄԱՆ ԵՎ ԴՐԱՆՑԻՑ ՕԳՏՎԵԼՈՒ ԿԱՐԳԸ

Հողագնահատման ցուցանիշներն ավելի արտահայտիչ դարձնելու համար՝ հողերի կադաստրային գնահատման նյութերի հիման վրա կազմվում են համայնքների և այլ հողօգտագործողների գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման քարտեզներ: Դրանք կազմվելու համար հիմք են ծառայում յուրաքանչյուր հողօգտագործման տարբեր մասշտաբների կադաստրային քարտեզագրական նյութերը:

Գնահատման քարտեզի վրա, ըստ հողատեսքերի, ցույց են տրվում գնահատվող հողամասի տարածությունը, գնահատման հերթական համարը, օգտագործման տեսակը (ռոռգելի, անջրդի, մելիորացված և այլն), հողի բուսիտման բալը, գնահատման խումբը, գինը և այլն:

Հողերի գնահատման քարտեզը գնահատման տեղեկագրերի հետ միասին հնարավորություն է տալիս տարածական պատկերացում կազմել յուրաքանչյուր հողօգտագործման սահմաններում եղած գյուղատնտեսական հողատեսքերի քանակական և որակական բնութագրի, դրանցից ստացվող հողային ռենտայի, հողի գնի վերաբերյալ: Քարտեզի միջոցով հնարավոր է բացահայտել չօգտագործվող հողային պաշարները, ինչը կնպաստի բոլոր հողերի արդյունավետ օգտագործմանը: Քարտեզի վրա առանձին գույներով և պայմանական նշաններով ցույց են տրվում գյուղատնտեսական հողատեսքերի, հողագնահատման շրջանի, գյուղատեղից հողամասերի հեռավորության մասին տվյալները և այլն:

Հողագնահատման քարտեզները կազմվում են ժամանակակից համակարգչային հատուկ ծրագրերի միջոցով:

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ԱՐՏԱՍԱՀՄԱՆՅԱՆ ՓՈՐՁԸ

Արտասահմանյան երկրներում հողային կադաստրի վարման մեթոդները սկզբունքորեն քիչ են տարբերվում նախկինում մշակված մեթոդներից, այնուամենայնիվ դրանք հողակադաստրային մասնագիտացված ծառայությունների կողմից իրականացվող բարդ միջոցառումներ են: Բոլոր երկրների համար ընդհանուր են հողային կադաստրի վարման համակարգում հողօգտագործման իրավունքի գրանցումը, հատակագծաքարտեզագրական հանույթները, մասնագիտական հետազոտումները, ինչպես նաև հողերի կադաստրային գնահատումը: Այդ բաղկացուցիչ մասերով է պայմանավորված յուրաքանչյուր երկրի հողային կադաստրի համակարգը:

Բարձրարդյունավետ գյուղատնտեսական արտադրության պայմաններում ֆերմերին հողը հետաքրքրում է առաջին հերթին որպես կապիտալի ներդրման օբյեկտ: Հողերի արտադրողականության վերաբերյալ ֆերմերների բազմակողմանի գիտելիքները հնարավորություն են տալիս նրանց կապիտալն արդյունավետ ներդնել գյուղատնտեսական մրթերքի արտադրության գործում, բարձրացնել հողի բերրիությունը:

Արտասահմանյան երկրներում հողերի կադաստրային գնահատումը հիմնականում կատարվում է հարկման նպատակներով: Դրան զուգահեռ գնահատման արդյունքներն օգտագործվում են՝ հողաիրավական հարցերի լուծման, ինչպես նաև հողերի արդյունավետ օգտագործման, բարելավման, պահպանման միջոցառումներ մշակելու համար:

Արտասահմանյան մի շարք երկրներում ստեղծվել կամ ստեղծվում են հողային կադաստրի տեղեկատվական ավտոմատացված համակարգեր: Հողային կադաստրի վարման ընթացքում անշարժ գույքի և հողերի սեփականության գրանցման ավտոմատացված համակարգեր են մշակվել և գործում Շվեդիայում, Ավստրիայում, Շվեյցարիայում, Կանադայում, Գերմանիայում և այլ երկրներում: Այդ համակարգի օգնությամբ կատարվում է հողօգտագործման, կառավարման, պլանավորման վերահսկում, կադաստրային փաստաթղթերում իրականացվում է իրավական կարգավիճակի օպերատիվ գրանցում: Միաժամանակ այդ համակարգը բոլոր է տալիս հողային կադաստրին վերաբերող տվյալները հասանելի դարձնել բոլոր շահագրգիռ կազմակերպություններին:

Ավտոմատացված համակարգի հիմնական տեղեկատվական բազան բաղկացած է քարտեզագրական նյութերից, տեքստային թվային ցուցանիշներից և այլ բնույթի փաստաթղթերից: Այն պարունակում է հողի

սեփականության և բնակելի կառույցների վիճակին վերաբերող անհրաժեշտ տեղեկություններ, հողային վճարումների նորմատիվներ, նոր հողօգտագործման, հողատիրապետման և հողերի սեփականության, վաճառքի մասին տվյալներ:

Հողային կադաստրի վարման ժամանակակից մեթոդներից հատուկ ուշադրության է արժանի Ֆրանսիայի պարգեւային հողային կադաստրը, որն անցկացվում է հարկման մեխանիզմի կատարելագործման համար: Այդ կադաստրի հիմնական սկզբունքն այն է, որ հողերի քանակական և որակական հաշվառումը կատարվում է որակյալ հատակագծաքարտեզագրական հիմքերի վրա: Յուրաքանչյուր հողաբաժնի արտադրողականությունը որոշվում է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությամբ, դրանց մշակության վրա կատարված արտադրական, ինչպես նաև արտադրանքի պահպանման և տեղափոխման ծախսերով:

Երկրում կադաստրային հարկը հաստատվում է յուրաքանչյուր հողամասից 15 տարվա ընթացքում ստացված միջին տարեկան զուտ եկամյուրի հիման վրա՝ չհաշված երկու առավել չորային և երկու առավել բերքառատ տարիները:

Ֆրանսիայում հողային կադաստրը հետապնդում է երեք նպատակ՝

- տեխնիկական՝ կադաստրային հատակագծերի կազմում,
- հողային՝ հողամասերի նույնացում և նկարագրում, հողատիրոջ բացահայտում,
- հարկային՝ հողերի գնահատում և հողի հարկի նորմերի որոշում:

Այդ նպատակների իրականացման համար երկրում ստեղծվել են հատուկ ծառայություններ, որոնք մշակում են կադաստրային փաստաթղթեր, կադաստրի վարման, հողային հարկի գանձման մեխանիզմների վերաբերյալ հատուկ հրահանգներ և այլն:

Նման սկզբունքների վրա է հիմնված նաև Բելգիայի կադաստրային համակարգը, այն տարբերությամբ, որ հողերի տնտեսական գնահատման աշխատանքներն իրականացվում են երկրի հողային հետազոտությունների ազգային կենտրոնի միջոցով:

Գերմանիայում հողային կադաստրի հիմնական նպատակը հողի հարկի նորմերի որոշումն է: Կադաստրային քարտեզների մշակումը համատեղվում է հողօգտագործման գրանցման և հողաշինարարության հետ: Սկսած 1970-ական թվականներից՝ երկրի մեծ քաղաքներում և մարզերում ստեղծվել են անշարժ գույքի մասին տվյալների ավտոմատացված բանկեր, ուր ներառված են հողերին, անշարժ գույքի կադաստրին, հարկային կադաստրին վերաբերող տեղեկատվությունն ու քարտեզագրական նյութերը:

Նախկին Գերմանիայի Դեմոկրատական Հանրապետության առաջին հողային կադաստրը մշակվել էր 1954 թ., այնուհետև այն պարբե-

րաբար թարմացվել և լրացվել էր: Հողերի գնահատման տվյալներն անհրաժեշտ էին հողերը հարկելու և դրանց պլանավորված օգտագործումը կազմակերպելու համար:

Հողերի գնահատումը կատարվում էր 100 բալային համակարգով: Որպես գնահատման ցուցանիշներ էին ծառայում հողատարածքից ստացված համախառն արտադրանքի արժեքը և զուտ եկամուտը: Այդ ցուցանիշները որոշելու համար հողերը դասակարգվել էին յոթ որակական խմբերի: Երկրի գյուղատնտեսության մախարարությունում ստեղծվել էր հատուկ ծառայություն, որը մշտապես զբաղվում էր հողերի գնահատման արդյունքների ճշգրտմամբ: Միաժամանակ կատարելագործվում էին հողագնահատման աշխատանքների կատարման մեթոդներն ու դրանց գործնական կիրառումը:

Հողերի գնահատման արդյունքներն օգտագործում էին մի շարք տնտեսագիտական միջոցառումներ իրականացնելիս՝ ոչ գյուղատնտեսական նպատակով հողերի հատկացման ժամանակ դրանց վճարների սահմանման, ինչպես նաև գյուղատնտեսական արտադրությամբ զբաղվող ձեռնարկությունների հիմնավորված հարկման համար:

Ներկայումս Գերմանիայի Դաշնային Հանրապետության հողային կադաստրի ավանդական կառուցվածքը աստիճանաբար փոխարինվում է բազմանպատակ նշանակության համակարգով: Հարկման հարցեր լուծելուց բացի՝ այն ծառայում է տիրապետման իրավունքների գրանցման, հողի գնահատման, տարածքային և քաղաքային պլանավորման նպատակներին: Այսպիսով՝ ԳԴՀ-ի հողային կադաստրը, վիճակագրականից դառնալով դինամիկ համակարգ, ոչ միայն կուտակում է տեղեկատվություն, այլև դառնում պետության վարչական համակարգի անդամ:

Անգլիայում հողերի ուսումնասիրության համակարգը մշակվել է 1966 թ. գյուղատնտեսության, ձկնաբուծության և պարենի մախարարության հողային ծառայության կողմից: Տվյալ մեթոդիկան ներառում է երկու փուլ՝ հողերի ֆիզիկական և տնտեսական դասակարգում:

Առաջինի նպատակն է պարզել գյուղատնտեսության վրա ազդող հիմնական ֆիզիկական գործոնները՝ կլիման, ռելիեֆը, բուսական և հողային ծածկույթը, թեքության աստիճանը և այլն, որոնք սահմանափակում են հողերի օգտագործման հնարավորությունները: Երկրորդ հողերը բաժանվում են պիտանիության հինգ դասերի:

Երկրորդ փուլի նպատակն է տնտեսական գնահատման միջոցով որոշել յուրաքանչյուր դասի հողերի համար զուտ եկամտի միջին չափը, որը հիմնվում է բուսաբուծության և այգեգործության միջին համախառն արտադրանքի վրա՝ գյուղատնտեսության վարման, ագրոտեխնիկայի ու պարարտացման միջին մակարդակներում: Հողերի տնտեսական դասա-

կարգումը թույլ է տալիս ճիշտ գնահատել յուրաքանչյուր հողամասի արտադրական հնարավորությունները:

Իսպանիայի հողային կադաստրի առաջնային խնդիրը հողի հարկի որոշումն է: Կադաստրի մշակման ընթացքում, առաջին հերթին, ստեղծվում են կադաստրային քարտեզներ, որոնց միջոցով բացահայտվում են հողամասերի տարածքները, քանակը և դրա հիման վրա կատարվում է հողերի քանակական հաշվառում: Երկրում կադաստրային քարտեզները կազմվում են վերգետնյա հանույթների և օդալուսանկարահանումների միջոցով: Քարտեզների մասշտաբի ընտրությունը կախված է նպատակից, տեղագրական և կադաստրային տեղեկատվության խտությունից: Հողակադաստրային աշխատանքների ընթացքում մարզի վարչական տարածքը բաժանվում է մի քանի տեղամասերի, որոնց սահմաններում նշվում են առաջնային հողամասերը:

Հողի և անշարժ գույքի կադաստրի վարման աշխատանքները լավ են կազմակերպված Շվեդիայում: Այս երկրի հողային կադաստրի հիման վրա մոտ ապագայում կստեղծվի հողին, անշարժ գույքին և բնակչությանը վերաբերող տեղեկատվության ավտոմատացված համակարգ: Շվեդիայի կադաստրը դիտվում է որպես հողօգտագործման բնագավառում բոլոր ռեսուրսների առավել նպատակահարմար և արդյունավետ օգտագործման համակարգ:

Շվեդիայի հողային կադաստրն աստիճանաբար վերափոխվել է հողի և անշարժ գույքի մասին բազմաբովանդակ տեղեկատվական համակարգի: Դա տեղի է ունեցել անշարժ գույքին վերաբերող տվյալների ազգային ավտոմատացված բանկի և բնակչության մասին տվյալների բանկի, տնտեսական վիճակագրության, հարկման, հաշվեգրումների տվյալների միավորման արդյունքում:

Շվեդիայի կադաստրն ամբողջությամբ հիմնավորված է օրենսդրություն: Երկրի ողջ սեփականությունը բաժանված է անշարժ գույքի հատվածների, տրվում է դրանց բնութագիրը, իրավաբանական սահմանները, գործարքների կնքման, վարձակալության կարգը և այլն: Ազգային հողային ծառայությունը մշակում է հրահանգներ, դրույթներ և կադաստրային նորմատիվային այլ փաստաթղթեր:

Շվեդիայի հողային կադաստրի վարման կարևոր տարրն է կազմակերպական հստակ կառուցվածքը: Ընդ որում՝ ազգային հողային ծառայությունը հանդես է գալիս որպես պետական կազմակերպություն շրջակա միջավայրի նախարարության կազմում: Այն իրականացնում է կառավարության կողմից նախանշված որոշակի գործառույթներ՝ երկրի ազգային քարտեզագրման ծրագրի կատարում, ազգային կադաստրի վարման պետական վերահսկողություն, գեոդեզիայի, հողօգտագործման կառավարման, հողերի գնահատման, տեղեկատվության հավաքման և տրամադրման ոլորտներում աշխատանքների կատարում:

ԱՄՆ-ում հողերի ուսումնասիրությունն իրականացնում է գյուղատնտեսության մասնաճյուղի կազմում հողերի պահպանության հատուկ ծառայությունը, որը կատարում է հողային հետազոտություններ, հրատարակում է համապատասխան հրահանգներ ու որոշումներ հողերի արդյունավետ օգտագործման վերաբերյալ: ԱՄՆ-ում կադաստրի վարման ընթացքում ավանդաբար կիրառվում են հողերի գնահատման մի քանի մեթոդներ: Հողերի բռնիտումը հիմնված է շրջակա միջավայրի և հողերի հիմնական հատկությունների ցուցանիշների հաշվառման վրա: Հողերի տնտեսական գնահատումը, այդ թվում՝ հողի գնի հաշվարկը, չափազանց կարևոր է գյուղատնտեսության կառավարման մեխանիզմների կարգավորման գործում: Հողի գինը որոշվում է տարեկան հողային ռենտայի և բանկային տոկոսադրույքի կապիտալավերածման եղանակով:

Հողերի գների իրական բարձրացումը և դրանց դրամական գնահատումը պայմանավորված են հողերի տնտեսական բերրիության բարձրացմամբ, դրանց պահպանության ծախսերով, հողատարման դեմ պայքարի միջոցառումներով, ինչպես նաև հողային պաշարներին վերաբերող պետական մենաշնորհային քաղաքականությամբ և գյուղատնտեսության մեջ նոր հողերի ներգրավմամբ:

ԱՄՆ-ում տեղի ունեցող տնտեսական և հասարակական-քաղաքական փոփոխությունների արդյունքում անհրաժեշտ եղավ ստեղծել բազմամյատակ կադաստր: Որպես յուրաքանչյուր հողօգտագործման վերաբերյալ տեղեկատվության հավաքման, պահպանման և տրամադրման ելակետային միավոր ընտրվեց պարզեցված: Բազմամյատակ կադաստրի հիմք են կազմում գեոդեզիական ճշգրիտ ցանցերը, հատակագծաքարտեզագրական ճշգրիտ նյութերը, հողօգտագործման սահմանների և հողամասերի տվյալների վերաբերյալ իրավաբանական գրանցումները և այլն: Երկրում հողերի սեփականության բազմաձևության և մրցակցության պայմաններում հնարավոր չեղավ ամբողջապես նարդնել այդ համակարգը, ուստի գործում են բազմամյատակ կադաստրի որոշակի մասերը:

Ռուսաստանի Դաշնության հողային բարեփոխումների ընթացքում (1991-2002 թթ.) ընդունվել են հողի մասին մի շարք հիմնական օրենքներ, կազմավորվել է հողային ռեսուրսների կառավարման ինստիտուցիոնալ համակարգ: Վերջին տարիներին ընդունվել են հետևյալ հիմնական օրենսդրական ակտերը՝ Հողային օրենսգիրքը, «Հողային ռեսուրսների կառավարման և պլանավորման» օրենքը, «Պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների մասին» օրենքը, «Պետական հողային կադաստրի մասին» օրենքը, «Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման և անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքների մասին» օրենքը և այլն:

Անկախ սեփականության ձևից, երկրում անցկացվում են հողերի զանգվածային գույքագրում, պետական հողային կադաստրի համակարգում գտնվող հողամասերի պետական գրանցում և հողերի արժեքային գնահատում: Ըստ սեփականության ձևերի՝ հողային կադաստրի և հողօգտագործման պլանավորման հիման վրա հողերի բաժանումն իրականացվում է տեղական, տարածքային և պետական մարմինների համագործակցության արդյունքում:

Ներկայումս հողի հարկման գոյություն ունեցող համակարգը հիմնված է 90-ական թվականներին հաշվարկված հողի արժեքի նորմատիվային ցուցանիշների վրա: Հաշվի առնելով երկրում տեղի ունեցած հողային բարեփոխումները՝ ՌԴ կառավարությունը որոշում է ընդունել փոխել հողի հարկման համակարգը: Երկրում նախապատրաստվում է հողի արժեքի զանգվածային վերագնահատման գործընթացը: Հողային կադաստրի համակարգում հողերի կատեգորիաների և հողօգտագործման տարբեր ձևերի արժեքային գնահատման մեթոդաբանությունը հիմնված է շուկայական գների համադրելիության, կատարվող ծախսերի և եկամուտների կապիտալավերածման վրա: Ընդունվել են հողերի արժեքային գնահատման տարբեր մոդելներ և դրանց իրականացման համապատասխան ծրագրեր: Միջազգային փորձագետներին հնարավորություն է ընձեռվել փորձարկել մշակված մոդելները:

Երկրում կատարված հողի կադաստրային գնահատումը կարևոր դեր է խաղում հողօգտագործման կարգավորման համակարգում: Հողերի կադաստրային գնահատումն իրականացվում է լիազորված պետական և մասնավոր ընկերությունների միջոցով, պայմանագրային կարգով: Ենթադրվում է, որ այդ համակարգի զարգացման հետ կբարձրանա մասնավոր հատվածի դերը: Պետական հողային կադաստրի համակարգում հողերի գնահատման աշխատանքները զուգակցվում են պետական վիճակագրական բյուրոների, հարկային համակարգի գործունեության, ինչպես նաև պետական, տարածքային ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների աշխատանքների հետ:

ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

1. Դարբինյան Գ.Ս. Եզեկյան Ա.Ս. Մեթոդական ցուցումներ «Հայկական ՍՍՀ կոլտնտեսությունների և սովխոզների հողատեսքերի պատկերագրողական քարտեզայն»: - Երևան, 1981: - 74 էջ:
2. Էֆենդյան Պ.Ս., Դավթյան Ս.Ռ. Տեղական ինքնակառավարման հիմունքներ. նոր զարգացումներ: - Երևան, «Պետական ծառայություն», 2002: - 167 էջ:
3. Էֆենդյան Պ.Ս., Դավթյան Ս.Ռ., Եզեկյան Ա.Ս. Հողակադաստրային տեղեկատվական համակարգի ձևավորումը և զարգացման հեռանկարները // Ագրոգիտություն, № 7-8, 2005:
4. Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրություն:
5. Հայաստանի Հանրապետության . ողային օրենսգիրք:
6. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք:
7. Հայկական ՍՍՀ հողերի կադաստրային գնահատումը/ Ա.Ս. Եզեկյան և ուրիշներ: - Երևան, 1984: - 472 էջ:
8. «Հողի հարկի մասին» ՀՀ օրենքը:
9. Հրահանգ կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների իրականացման / ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե: - Երևան, 2000:
10. Միավորված ազգերի կազմակերպության եվրոպական տնտեսական համամաժողովի մարդկային բնակավայրերի զարգացման կոմիտեի հողի կառավարման աշխատանքային խմբի երևանյան հավաքի նյութեր: - Երևան, մայիս 6-7, 2004:
11. Սկրաշյան Հ.Վ. Հողային հարաբերությունները և ֆերմերային տնտեսությունների ձևավորումը // Էկոնոմիկա, № 10-12, 1996, էջ 58-64:
12. Մուշեղյան Գ.Ն., Սողոմոնյան Պ.Մ. Քաղաքային հողօգտագործումը շուկայական տնտեսության պայմաններում: - Երևան, 1999: - 139 էջ:
13. Շառոյան Գ.Վ. Գյուղի ներքին հողաբաժանությունը Սովետական Հայաստանում (1921-1929 թթ.): - Երևան, «Միտք», 1965: - 225 էջ:
14. «Պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերն օտարելու և օգտագործման տրամադրելու կարգը հաստատելու մասին» ՀՀ կառավարության 2001թ. ապրիլի 12-ի № 286 որոշումը:
15. «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը:
16. Տնտեսագիտության տեսություն: Դասագիրք: - Երևան, ԵՊՀ, 2001:
17. Варламов А.А., Лойко П.Ф., Гальченко С.А., Подкова И.В. Земельный кадастр в зарубежных странах: Учебное пособие / Под ред. А.А. Варламова. — М., 1996. — 126 с.: ил.
18. Гаврилюк Ф.Я. Бонитировка почв. — М.: Высшая школа, 1974. — 272 с.
19. Дегтярев В.И. Земельный кадастр: Учебное пособие. — М.: Колос, 1979. - 463 с.: ил.
20. Езекян А.С. и др. Атлас земельного кадастра АрмССР/ МСХ СССР и МСХ АрмССР. — Москва-Ереван, 1986. — 75 с.

21. Езекян А.С. Некоторые методические вопросы оценки сельскохозяйственных угодий РА // Известия Армянский сельскохозяйственной академии, № 2, 2004. — С. 38-40.
22. Земельный кадастр СССР/ Под общ. ред. С.Д. Чермушкина. — М.: Экономика, 1967. — 357 с.
23. Земельные отношения в России/ Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. — М., 1996.
24. Земельный кадастр: теория, методика, практика: Учебное пособие/ Под общ. ред. А.А. Варламова. — М.: ГУЗ, 2000. — 532 с.
25. Землеустроительное проектирование: Учебное пособие для высших сельскохозяйственных учебных заведений. — М.: Колос, 1974. — 526 с.
26. Кадастровая оценка земли и связанной с ней недвижимостью в Исландии. — Владимир: Институт оценки земли. — 1998.
27. Корнеев А.Ф., Капитонов А.А. Стоимостная оценка земли на основе совокупного товарного продукта/ Сб. "Земельные отношения в России". — М., 1996.
28. Магазинчиков Т.П. Земельный кадастр. — Львов: Высшая школа, 1987. — 422 с.
29. Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации/ Гос. комитет РФ по земельной политике. — М., 2000.
30. Мкртчян Г.В. Методики и шкалы экономической оценки пашни АрмССР. — Ереван, 1976. — 7 с.
31. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера — М.: Дело, 1998. — 384 с.
32. Руководящие принципы управления земельными ресурсами/ Европейская экономическая комиссия ООН. — Женева, 1996.
33. Сладкопцев С.А. Оценка земель: Учебное пособие. — М., 1996.
34. Совершенствование земельных отношений и методов их экономического регулирования на основе данных социально-экономического мониторинга. — М., 1996.
35. Тюменцев Н.Ф. Сущность бонитировки почв на генетико-производственной основе. — Новосибирск: Наука, 1975. — 140 с.
36. Указания о порядке проведения оценки земель. — М., ГТЗР, 1987. — 75 с.
37. Улюкаев В.Х., Варламов А.А., Петров Н.Е. Земельное право и земельный кадастр: Учебное пособие. — М.: Колос, 1996. — 191 с.

38. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр: Учебник для вузов. — М., 2000. — 368 с.
39. Экономика недвижимости: Учебное пособие. — М.: Колос, 1999. — 328 с.
40. Эфендян П.С., Давтян С.Р. Ведение отраслевых кадастров природных ресурсов и необходимость создания их единой системы в Армении // Известия Армянской сельскохозяйственной академии, № 1, 2004 г. — С. 57-60.

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ՆԱԽԱԲԱՆ	3
ՄԱՍ ԱՌԱՋԻՆ. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ ՀԻՄՈՒՆՔՆԵՐԸ	6
ԳԼՈՒԽ 1. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՀԱՄԱՑՈՒԹՅՈՒՆ ՈՒ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒ ԹՅՈՒՆԸ	6
ԳԼՈՒԽ 2. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԵԹՈԴԱԿԱՆ ՀԱՐՑԵՐԸ	12
2.1. Հողային կադաստրի գիտական մոտեցումները	12
2.2. Պետական հողային կադաստրի նպատակը	14
2.3. Հողային կադաստրի առարկան և մեթոդները	15
2.4. Պետական հողային կադաստրի վարման հիմնական սկզբունքները	16
2.5. Հողային կադաստրի դասակարգումն ու ձևերը	19
ԳԼՈՒԽ 3. ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԲԱՐԵՓՈՒՆՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ	23
3.1. Հողային հարաբերությունների զարգացումը Հայաստանի Հանրապետությունում	23
3.2. Անշարժ գույքի պետական կադաստրի համակարգի հիմնումը	29
ԳԼՈՒԽ 4. ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԸ ՈՐՊԵՍ ՀՈՂԱՅԻՆ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ, ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ԵՎ ՀՈՂԱՇԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՕՂԱԿ	39
4.1. Հողային կադաստրը որպես հողային հարաբերությունների կարգավորման կարևոր օղակ	39
4.2. Հողաշինարարությունը և հողային կադաստրը	42
ԳԼՈՒԽ 5. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ՍՏԱՆԱԼՈՒ, ՄՇԱԿԵԼՈՒ ԵՎ ՎԵՐԼՈՒԾԵԼՈՒ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ	49
5.1. Հողակադաստրային տեղեկատվությունը և դրա ստացման եղանակները	49
5.2. Հողային կադաստրի տվյալների ստացման, մշակման և վերլուծության վիճակագրական մեթոդները	51
ԳԼՈՒԽ 6. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՏԵՂԵԿԱՏՎԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԵՎ ԲԱԶՄԱՅԻ ՁԵՎԱՎՈՐՈՒՄԸ	57
6.1. Տեղեկատվական բանկի և բազայի նշանակությունը, խնդիրներն ու բովանդակությունը	57
6.2. Անշարժ գույքի տեղեկատվական բանկի կառուցվածքը	60
ԳԼՈՒԽ 7. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՆԿԱՏՄԱՐ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ	66
7.1. Հողի սեփականության իրավունքը	66
7.2. Հողամասի օգտագործման իրավունքը և իրավունքների սահմանափակումները	68

7.3. Հողամասի գրավը, սերվիտուտը, հիփոթեքը.	72
7.4. Գույքային այլ իրավունքներ.	74
ԳԼՈՒԽ 8. ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ՖՈՆԴԸ ՈՐՊԵՍ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՕԲՅԵԿՏ.	76
8.1. Հողային ֆոնդի բովանդակությունը.	76
8.2. Հողերի նպատակային նշանակության բնութագիրը.	79
ԳԼՈՒԽ 9. ՀՀ ՏԱՐԱԾՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԲԱԺԱՆՈՒՄԸ, ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԵՎ ՀՈՂԱՍՍԵՐԻ ԾԱԾԿԱԳՐՈՒՄԸ.	92
9.1. Տարածքի կադաստրային բաժանման նպատակը և խնդիրները. . .	92
9.2. Անշարժ գույքի և հողամասերի ծածկագրումը.	93
ԳԼՈՒԽ 10. ՀՀ ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՇՐՋԱՆԱՑՈՒՄԸ.	97
10.1. Հողակադաստրային շրջանացման խնդիրները, սկզբունքներն ու բովանդակությունը.	97
10.2. Հողակադաստրային շրջանները.	107
ՄԱՍ ԵՐԿՐՈՐԴ. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԲԱԿԱՑՈՒՑԻՉ ՄԱՍԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՄԱՆ ԵՎ ՎԱՐՄԱՆ ՏԵՍԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ	
ԳԼՈՒԽ 11. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՕԲՅԵԿՏՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ.	110
11.1. Պետական գրանցման խնդիրներն ու բովանդակությունը.	110
11.2. Պետական հողային կադաստրի վարման ընթացքում պետական մարմինների, կազմակերպությունների և սեփականատերերի փոխհարաբերությունները, տեղեկատվության տրամադրման կարգը.	121
ԳԼՈՒԽ 12. ՀՈՂԵՐԻ ՀԱԾՎԱՌՈՒՄԸ.	125
12.1. Հողերի հաշվառման նշանակությունն ու բովանդակությունը. . . .	125
12.2. Հողերի հաշվառման ձևերը.	127
12.3. Հողերի քանակական և որակական հաշվառումը.	130
12.4. Հողերի հաշվառման տեղեկատվության հավաքման եղանակները: Հողերի մոնիտորինգ.	137
12.5. Հողերի հաշվառման տեղեկատվության հավաքման կազմակերպումը.	140
ԳԼՈՒԽ 13. ՀՈՂԱԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՓԱՍՏԱԹՎԹԵՐԻ ԿԱԶՄՈՒՄՆ ՈՒ ՎԱՐՈՒՄԸ.	144
13.1. Հողերի հաշվառման փաստաթղթերի դասակարգումը.	144
13.2. Հերթապահ կադաստրային քարտեզի բովանդակությունն ու վարումը.	158
ԳԼՈՒԽ 14. ՀՈՂԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐԸ.	162
ԳԼՈՒԽ 15. ՀՈՂԵՐԻ ՈՐԱԿԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ (ԲՈՆԻՏՈՒՄ).	167
15.1. Հողերի բռնիտման հասկացությունը, սկզբունքներն ու ցուցանիշները.	167
15.2. Փաստացի տվյալների հավաքումն ու նախնական մշակումը. . .	170
15.3. Հողերի հատկությունների հաշվառումն ու գնահատման սանդղակների մշակումը.	172

15.4. Ուղղման գործակիցների կիրառումը.	178
15.5. Հողերի բուհիտման բալերի հաշվարկը.	179
15.6. Հողերի խմբավորումն ու տեղադրության որոշումը.	183
ԳԼՈՒԽ 16. ՀՈՂԵՐԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ.	187
16.1. Հողերի տնտեսական գնահատման նշանակությունը ու խնդիրները.	187
16.2. Հողերի տնտեսական գնահատման ցուցանիշները.	189
16.3. Հողերի տնտեսական գնահատման աշխատանքների հաջորդականությունը.	191
16.4. Հողերի տնտեսական գնահատման սանդղակների մշակումը.	196
16.5. Գյուղատնտեսական հողատեսքերի ներհամայնքային գնահատումը.	202
16.6. Բազմամյա տնկարկներով զբաղեցված հողերի կադաստրային գնահատման առանձնահատկությունները.	208
16.7. Բնական կերտահանդակների կադաստրային գնահատման առանձնահատկությունները.	214
ԳԼՈՒԽ 17. ՀՈՂԵՐԻ ԱՐԺԵՔԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ.	218
17.1. Հողերի արժեքային գնահատման էությունը.	218
17.2. Հողերի արժեքային գնահատման բազիսային ցուցանիշների որոշումը.	219
17.3. Հողամասերի արժեքային գնահատումը.	222
ԳԼՈՒԽ 18. ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՄԱՐԶԻ ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱՂԱՍՏՐԸ.	223
18.1. Վարչական մարզի հողային կադաստրի հիմնադրույթները.	223
18.2. Հողօգտագործման գրանցումը և հողերի հաշվառումը մարզում.	225
18.3. Վարչական մարզում անցկացվող հողագնահատման աշխատանքները.	227
18.4. Մարզի հողակադաստրային փաստաթղթերի կազմը.	230
ԳԼՈՒԽ 19. ՔԱՂԱՔՆԵՐԻ ԵՎ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ ԿԱՂԱՍՏՐԱՅԻՆ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ.	232
19.1. Անշարժ գույքի գնահատման սկզբունքները.	232
19.2. Քաղաքների և բնակավայրերի հողերի գնահատման մեթոդները.	235
19.3. Բնակավայրերի հողերի արժեքային գնահատումը.	238
19.4. Էկոլոգիական գործոնների հաշվառումը քաղաքների հողերի գնահատման ընթացքում.	241
ԳԼՈՒԽ 20. ՀՈՂԻ ԵՎ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՂԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ԱՎՏՈՄԱՏԱՅՎԱԾ ՀԱՄԱԿԱՐԳԸ.	244
20.1. Ավտոմատացված համակարգի ներդրման նպատակը, խնդիրներն ու սկզբունքները.	244
20.2. Ավտոմատացված համակարգի ձևավորումը.	246
ԳԼՈՒԽ 21. ՀՈՂԱՅԻՆ ՊԱՇՏՐՆԵՐԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՄԵԽԱՆԻԶՄՆԵՐԸ.	249
21.1. Հողային ռեսուրսի ձևավորման հիմնադրույթները.	249
21.2. Հողային վճարումների հիմնական ձևերը.	256
21.3. Հողի շուկան և հողերի շուկայական շրջանառությունը.	260

ԳԼՈՒԽ 22. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԱՐԳՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ	264
22.1. Հողերի կադաստրային գնահատման տվյալների օգտագործումը հողի հարկը, վարձավճարը, նորմատիվային գինը որոշելու նպատակով	264
22.2. Հողերի գնահատման տվյալների կիրառումը հողօգտագործման արդյունավետությունը վերլուծելու նպատակով.	266
22.3. Հողակադաստրային տեղեկատվության կիրառումը ներհամայնքային հողաշինարարության նախագծման, հողամասերի խոշորացման և այլ նպատակներով.	270
22.4. Հողագնահատման քարտեզների կազմման և դրանցից օգտվելու կարգը.	271
ԳԼՈՒԽ 23. ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ՎԱՐՄԱՆ ԱՐՏԱՍԱՀՄԱՆՅԱՆ ՓՈՐՁԸ. .	272
ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ.	278