



«ՀԵՏԱՔՆՆՈՂ ԼՐԱԳՐՈՂՆԵՐ» Ի/Կ

«Հետաքննող լրագրողներ» Ի/Կ

Ծրագրի անվանումը՝

*«Օտարումների գործընթացի օրինականության
ապահովում»*

Ծրագրի ղեկավար՝ Սառա Պետրոսյան

ք. Երևան

Իրականացման ժամկետը՝ 01.02.2014թ. - 31.07.2014թ.

Հետազոտությունն իրականացվել է Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի հայաստանյան ներկայացուցչության կողմից իրականացվող Քաղաքացիական հասարակության եւ տեղական ինքնակառավարման աջակցության ծրագրի եւ՝ ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալության գործընկերային պայմանագրի շրջանակներում՝ «Հետաքննող լրագրողներ» Ի/Կ-ի միջոցով: Հետազոտության բովանդակությունը, արտահայտված տեսակետները եւ կարծիքները պատկանում են կազմակերպությանը եւ հնարավոր է, որ չհամընկնեն Քաունթերփարթ ինթերնեշնլի հայաստանյան ներկայացուցչության, ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալության եւ ԱՄՆ կառավարության տեսակետների հետ:

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

Ներածություն	3
Հետազոտության նպատակը, խնդիրները եւ մեթոդաբանությունը	5
Գործող օրենսդրությունը	8
Աճուրդների հրապարակայնության ապահովումը	9
Հայտարարությունների բովանդակության օրենսդրական պահանջի կիրառումը	16
Աճուրդների իրականացման ընթացակարգը եւ այն խախտելու օրենսդրական հետեւանքները	21
Աճուրդների իրականացման կարգը. փակ աճուրդներ	24
Դասական աճուրդ	27
Մեկնարկային գին	34
Աճուրդային քայլի չափի օրենսդրական կիրառումը	37
Նախավճար, մասնակցության վճար, մուտքի վճար, տեղական վճար	40
Եզրակացությունը	46
Առաջարկություններ	52
Օգտագործված գրականության ցանկ	54
Աղյուսակ 1	6
Աղյուսակ 2	7
Աղյուսակ 3	29
Աղյուսակ 4	29
Աղյուսակ 5	30
Աղյուսակ 6	31
Աղյուսակ 7	32
Աղյուսակ 8	37

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանի Հանրապետությունում աճուրդներ եւ մրցույթներ իրականացնելու իրավասություն ունեցող պետական եւ տեղական ինքնակառավարման մարմիններից յուրաքանչյուրն ինքն է իրականացնում իր ենթակայությամբ գտնվող անշարժ եւ շարժական գույքի օտարումներն՝ իր աշխատակազմում ստեղծված համապատասխան ստորաբաժանման կամ կառույցի միջոցով:

Նման իրավասությամբ օժտված են՝

Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչությունը. Վարչությունն իր կազմում գործող մասնագիտացված կառույցի՝ «Աճուրդի կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի միջոցով օտարում կամ վարձակալության է տրամադրում Հայաստանի Հանրապետության գույքը: Պետական գույքի աճուրդներն ու մրցույթները կազմակերպում եւ իրականացնում է ՊՈԱԿ-ն՝ իր աշխատակազմում ստեղծված բաժիններով, իր կանոնակարգի համաձայն (տես՝ <http://spm.am/am/library/14/>):

ՀՀ արդարադատության նախարարության դատական ակտերի հարկադիր կատարման ծառայությունը (ԴԱՀԿ). ԴԱՀԿ ծառայությունն ապահովում է դատական ակտերի հարկադիր կատարումն՝ իր կազմում գործող աճուրդի կազմակերպման եւ գույքի իրացման բաժնի միջոցով: Բաժինը գործում է իր կանոնակարգի համաձայն՝ ընդունել է աճուրդի անցկացման ձեւը եւ կարգը: Բաժինն իրականացնում է էլեկտրոնային աճուրդներ՝ www.harkadir.ajurd.am հասցեում:

Երեւանի քաղաքապետարանը. Քաղաքապետարանը Երեւան համայնքի սեփականություն համարվող գույքի աճուրդներն ու մրցույթներն իրականացնում է իր աշխատակազմում ձեւավորված «Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի հրապարակային սակարկությունների (մրցույթների եւ աճուրդների) կազմակերպման եւ անցկացման հանձնաժողովների» միջոցով՝ իր կանոնակարգի համաձայն:

Հայաստանի Հանրապետության մարզային համայնքները. համայնքները համայնքային գույքի օտարումն ու վարձակալության տրամադրումն իրականացնում են «Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի հրապարակային սակարկությունների (մրցույթների եւ աճուրդների) կազմակերպման եւ անցկացման հանձնաժողովների» միջոցով: ՀՀ օրենսդրությամբ համայնքներում աճուրդների ու մրցույթների իրականացման գործընթացը վերապահված է համայնքների ղեկավարներին: Տեղական իշխանությունը՝ համայնքի ղեկավարն ու ավագանին միասին հաստատում են օտարման եւ վարձակալության տրամադրվող համայնքային գույքի ցանկը, իսկ համայնքի ղեկավարը աճուրդային հանձնաժողովի միջոցով

կազմակերպում է աճուրդներն ու մրցույթները: Այսինքն՝ հանրապետությունում առկա 915 համայնքների ղեկավարներից յուրաքանչյուրն ինքն է իրականացնում համայնքի վարչական տարածքում առկա շարժական ու անշարժ գույքի օտարումն ու վարձակալության տրամադրումը՝ իր ընդունած կանոնակարգի համաձայն:

Նշված բոլոր կառույցներն աճուրդներն իրականացնում են առաջնորդվելով «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով, Հոդային օրենսգրքով եւ Կառավարության որոշումներով:

Համայնքային բյուջեն համալրելու եւ համայնքում զարգացման ծրագրեր իրագործելու հիմնական միջոց են համարվում համայնքային ունեցվածքի օտարումներից եւ վարձակալության մրցույթներից բյուջեում գոյացող գումարները: Համայնքային գույքի օտարումը պետք է սերտորեն շաղկապված լինի համայնքային խնդիրների լուծման հետ, այսինքն՝ համայնքը պետք է ունենա գույքի կառավարման ծրագիր: Գույքն օտարելը պետք է պայմանավորված լինի համայնքի քառամյա զարգացման ծրագրում ներառված խնդիրների լուծման ժամանակացույցով, եւ դրանից ստացված եկամուտը ծառայեցվի ծրագրում ներառված խնդիրների լուծմանը: Ընդ որում, կարելու է, որ համայնքներն իրականացնեն գույքի կառավարում, որպեսզի օտարելիս օտարեն այն գույքը, որն այլեւս եկամտաբեր չէ համայնքի համար: Հողերն օտարելիս հաշվի առնվեն քաղաքաշինության պահանջները, համայնքի զարգացման եւ բնակչության աճի հեռանկարը, ժամանակակից կյանքի վերաբերյալ բնակչության ունեցած պատկերացումներն ու պահանջները:

Սույն հետազոտության ընթացքում աշխատանքային խումբն ուսումնասիրել է բացառապես մարզային համայնքներում իրականացվող աճուրդների գործընթացը, պարզելու, թե որքանով են պահպանվում աճուրդների իրականացման օրենքով նախատեսված ընթացակարգերը, որքա՞ն է կամուտ են ապահովում համայնքների համար եւ որքանո՞վ են դրանք ծառայում համայնքների զարգացմանը:

Աճուրդների իրականացման օրինականության վերաբերյալ լիարժեք պատկերացում ունենալու համար անհրաժեշտ էր ուսումնասիրել աճուրդների իրականացման ողջ գործընթացը՝ հայտարարությունների հրապարակումից մինչեւ արձանագրությունների կազմումը: Ուստի, ուսումնասիրությունն իրականացվել է գործընթացի բոլոր փուլերում:

1. ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ, ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Հետազոտության նպատակն է՝

ա/ ուսումնասիրել աճուրդների իրականացման գործընթացի համապատասխանությունը օրենսդրության պահանջներին:

Խնդիրները

ա/ վեր հանել աճուրդների իրականացման ընթացակարգային խախտումները,

բ/ բացահայտել աճուրդների գործընթացի վրա դրանց հնարավոր ազդեցությունները,

գ/ պարզել, թե իրականացվող աճուրդները որքանով են նպաստում համայնքային բյուջեի մուտքերի ավելացմանը,

դ/ ներկայացնել գործընթացի բարելավմանը նպաստող առաջարկներ:

Մոնիտորինգն իրականացվել է՝ Կոտայքի, Արարատի եւ Տավուշի մարզերում

Մարզերի ընտրությունը կատարվել է հետեւյալ չափանիշով՝

ա/ Կոտայքն ու Արարատի մարզը՝ մայրաքաղաքին մոտ գտնվելով անհամեմատ մեծ հետաքրքրություն են ներկայացնում ամառանոցների եւ տուրիստական ենթակառուցյունների առումով,

բ/ նշված մարզերը եւ Տավուշի մարզը իրենց բարենպաստ բնակլիմայական պայմաններով նպաստավոր են նաեւ գյուղմթերք արտադրողների համար, եւ ագրարային տնտեսությունները հիմնականում հիմնվում են այս մարզերում:

գ/ Տարածքային կառավարման նախարարության տվյալներով՝ վերջին տարիներին ամենամեծ թվով հողերի վաճառքն այս մարզերում է իրականացվել:

Մոնիտորինգի մեթոդաբանությունը.

- Ծրագրում ներառված երեք մարզերից ընտրվել են 2013թ.-ին առավել մեծ թվով աճուրդներ իրականացրած 10-ական համայնք, (հետազոտությունը հիմնականում իրականացվել է համայնքներում կամ անհրաժեշտ փաստաթղթերը ձեռք են բերվել գրությամբ, տես՝ աղյուսակ 1),
- 2014թ. մարտից մինչև օգոստոս ամիսը ծրագրի աշխատակազմը հետազոտությունն իրականացրել է այն համայնքներում, որոնք հայտարարել են գույքի օտարման մասին: Մոնիտորինգի համար հիմնականում ընտրվել են իրենց աշխարհագրական դիրքի, բնակլիմայական պայմանների եւ մայրաքաղաքին մոտ գտնվելու շնորհիվ առավել մեծ պահանջարկ ունեցող համայնքները (տես՝ աղյուսակ 2),
- հարցազրույցներ՝ համայնքի ղեկավարի, աշխատակազմի քարտուղարի, հողաշինարարի, աճուրդի մասնակցիների եւ համայնքի բնակիչների հետ,
- աճուրդների վերաբերյալ պաշտոնական փաստաթղթերի եւ վիճակագրական տվյալների ուսումնասիրություն եւ վերլուծություն,
- տեղեկատվության հավաքագրում այլ աղբյուրներից:

Գործողությունները

- աճուրդների հրապարակայնության մոնիտորինգ,
- աճուրդների գործընթացը կարգավորող օրենսդրության վերլուծություն,
- մասնակցություն աճուրդներին՝ օրենքով նախատեսված ընթացակարգի կիրառումն ուսումնասիրելու նպատակով, որոնց արդյունքներով հողվածներ են հրապարակվել www.hetq.am էլեկտրոնային օրաթերթում,
- մուլտիմեդիա քննարկումներ www.hetq.am-ում՝ ուսումնասիրության ընթացքում ի հայտ եկած խնդիրները ոլորտի մասնագետների հետ քննարկելու նպատակով:

2013թ.-ին աճուրդ իրականացրած համայնքները

Աղյուսակ 1

	Արարատ	Աճուրդ. Թիվը	Կոտայք	Աճուրդ. Թիվը	Տավուշ	Աճուրդ. Թիվը
1.	Արտաշատ	14	Աբովյան	166	Դիլիջան	46
	ք. Մասիս	37	Գառնի	25	Իջեւան	32
	ք. Վեդի	12	Նոր Գեղի	25	Բերդ	5

	Նորաշեն	13	Եղվարդ	23	Նոյեմբերյան	9
	Ղուկասավան	38	Հրազդան	20	Աչաջուր	14
	Հովտաշատ	16	Ձաղկաձոր	18	Աղավնավանք	4
	Գոռավան	15	Կապուտան	18	Հաղթանակ	4
	Սուրենավան	9	Բյուրեղավան	12	Գանձաքար	4
	Գետազատ	9	Նոր Արտամետ	11	Կողբ	3
	Նոր Խարբերդ	13	Քանաքեռավան	10	Բագրատաշեն	3

2014թ.-ին ուսումնասիրված համայնքները

Աղյուսակ 2

N	Արարատ		Կոտայք		Տավուշ	
1.	Արտաշատ	2	Գառնի	2	Դիլիջան	1
2.	Սիփանիկ	1	Ջրվեժ	1	Իջեւան	2
3.	Սուրենավան	1	Կապուտան	1	Գանձաքար	1
4.	Գետափնյա	1	Գողթ	1	Գոշ	1
5.	Հովտաշատ	1	Արամուս	1	Նոյեմբերյան	1
6.	Գինեվետ	2	Արգել	2	Հաղարծին	1
7.	Նարեկ	1	Բջնի	1	Ոսկեւան	1
8.	Ղուկասավան	1	Վերին Պտղնի	1	Աչաջուր	1
9.	Այնթապ	1	Քանաքեռավան	1	Ջորական	1
10.	Ջորակ	1	Բյուրեղավան	1	Հաղթանակ	1
11.	Ջրահովիտ		Նոր Արտամետ	1	Բագրատաշեն	1
12.	Բուրաստան		Նոր Գեղի	2		
13.			Նոր Գյուղ	2		
14.			Մայակովսկի			
15.			Ջովք			
16.			Արզական			

Հայաստանի Հանրապետությունում **պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ու շարժական գույքի աճուրդ-վաճառքի** կազմակերպման գործընթացը կարգավորվում է հետեւյալ իրավական ակտերով՝

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի¹ 463-465 հոդվածներ,
2. ՀՀ հողային օրենսգրքի² 63, 67-70 հոդվածներ,
3. «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք³ 16-րդ հոդված, 20-րդ կետ,
4. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենք⁴,
5. «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին » ՀՀ օրենք⁵,
6. ՀՀ կառավարության 12.04.2001թ. թիվ 286 որոշում՝ «Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի եւ օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին»⁶,
7. ՀՀ Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության 08.07.2004 թ. թիվ 172 հրամանը⁷ «Աճուրդների անցկացման կանոնակարգը հաստատելու մասին»,
8. Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1540 որոշումը «Երեւան քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի հրապարակային սակարկությունների (աճուրդների եւ մրցույթների) կազմակերպումն ու անցկացումը կանոնակարգելու մասին»⁸,
9. Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1541 որոշումը⁹ «Երեւան քաղաքի սեփականություն համարվող գույքն օգտագործման տրամադրելու եւ օտարման գործընթացների կանոնակարգման մասին»
10. Երեւան քաղաքի ավագանու 10.12.2013 թ. թիվ 95-Ն որոշումը «Երեւան քաղաքի *սեփականություն համարվող գույքն օգտագործման տրամադրելու եւ օտարման 2014 թվականի ծրագրի վերաբերյալ*»¹⁰:

1 *Ընդունվել է 05.05.1998 թ., ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թ.:*

2 *Ընդունվել է 02.05.2001 թ., ուժի մեջ է մտել 15.06.2001 թ.:*

3 *Ընդունվել է 07.05.2002 թ., ուժի մեջ է մտել 21.06.2002 թ.:*

4 *Ընդունվել է 08.10.2003 թ., ուժի մեջ է մտել 22.11.2003 թ.:*

5 *ընդունվել է 26.12.1997 թ. և ուժի մեջ է մտել 11.01.1998 թ. □*

6 *Ընդունվել է 26.12.1997 թ., ուժի մեջ է մտել 11.01.1998 թ. □*

7 *Ընդունվել է 08.07.2004 թ., ուժի մեջ է մտել 26.08.2004 թ.:*

8 *Ուժի մեջ է մտել 05.05.2010 թ.:*

9 *Ուժի մեջ է մտել 05.05.2010 թ.:*

10 *Ուժի մեջ է մտել 22.12.2013 թ.: Երևան քաղաքի ավագանին 2009 թ. սկսած՝ յուրաքանչյուր տարի հաստատում է Երևան քաղաքի սեփականություն համարվող գույքն օգտագործման տրամադրելու և օտարման տվյալ տարվա ծրագիրը: Առաջին անգամ հաստատել է 2010 թ. ծրագիրը:*

Մոնիտորինգի ընթացքում դիտարկվել են տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործունեության հրապարակայնությունն ապահովող տեղեկատվության բոլոր միջոցները: Նպատակն էր՝ պարզել, թե համայնքները հրապարակայնությունն ապահովելու ի՞նչ գործիքներ են կիրառել աճուրդների մասին հանրությանն իրազեկելու համար, կիրառված գործիքները որքանո՞վ են հասանելի եղել հանրությանը, հայտատուներն ինչպե՞ս են տեղեկացել աճուրդի մասին: Ըստ այդմ, դիտարկվել են իրազեկման հետեւյալ միջոցները՝

- «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթ,
- www.azdarar.am,
- համայնքային կայքեր,
- ցուցատախտակներ:

ա/ «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթ

Համայնքներն աճուրդների մասին հայտարարությունները հրապարակում են «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում, որն իր փոքր տպաքանակի (թերթը տպաքանակը չի հրապարակում, սակայն որոշ տվյալների համաձայն՝ այն 3000 օրինակը չի գերազանցում) եւ տարածման սահմանափակ լինելու պատճառով հասանելի չէ հանրությանը: Հետեւաբար, այն չի կարող համարվել լայն իրազեկում ապահովող տեղեկատվական միջոց եւ կարծում ենք, որ հայտարարությունները լայն իրազեկում եւ մրցակցություն ապահովելու նկատառումով չեն հրապարակվում այս օրաթերթում: Հայտարարությունները միայն նշված օրաթերթում հրապարակելը եւ տեղեկատվությունը տարածելու համար նախատեսված մյուս՝ համայնքի բնակչությանն առավել հասանելի տեղեկատվական գործիքներն այդ նպատակին չճանաչեցնելը, որոշ համայնքապետեր հիմնավորում են օրենքի պարտադրանքով:

Մինչդեռ, Հողային օրենսգրքի 68 եւ 78 հոդվածներով սահմանված է աճուրդների եւ մրցույթների հրապարակայնության ապահովումը, բայց ոչ դրանք պարտադիր «ՀՀ»-ում հրապարակելը: Մեկ այլ՝ «Հրապարակային սակարկություններ մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ եւ 21-րդ հոդվածները սահմանում են աճուրդների եւ մրցույթների հրապարակայնության կարգը՝ «... աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը հրապարակվում է զանգվածային լրատվության միջոցով եւ <http://www.azdarar.am>

հասցեում գտնվող Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում՝ մրցույթն սկսվելուց առնվազն 30 օր առաջ»։ Ինչպես տեսնում ենք, օրենքով պարտադրվող տարբերակը նույնիսկ «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթը չէ, այլ www.azdarar.am կայքը։

Օրենքը գերակայող ուժ ունի Կառավարության որոշումների նկատմամբ, սակայն կիրառության մեջ համայնքները նախապատվությունը տալիս են Կառավարության որոշմանը։

Պետական եւ համայնքային սեփականությունը հանդիսացող հողամասերի տրամադրման կարգ. ՀՀ Կառավարության 2003թ. մայիսի 8-ի թիվ 714-Ն որոշում։
2.1. Սույն կարգ 5, 8 եւ 8,2 բաժիններով սահմանված աճուրդային կարգով հողամասերի օտարման եւ մրցութային կարգով վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման մասին հայտարարությունները պարտադիր հրապարակվում են «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում, ընդ որում աճուրդների վերաբերյալ հայտարարություններում ներառվում են ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ կետով, մրցույթների դեպքում՝ 78-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված բոլոր տեղեկությունները։

ՀՀ Կառավարության 30 սեպտեմբերի 2004 թվականի N 1572-Ն որոշում
«2¹. Սույն կարգի V եւ VIII բաժիններով սահմանված՝ աճուրդային կարգով հողամասերի օտարման եւ մրցութային կարգով վարձակալության տրամադրման մասին հայտարարությունները պարտադիր հրապարակվում են «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում»։

բ/ www.azdarar.am

Ծրագրի իրականացման 6 ամիսներին հետեւել ենք հիշյալ կայքին, որտեղ օրենքի համաձայն՝ 2011թ. ապրիլի 7-ից սկսած պետք է տեղադրվեին աճուրդների մասին հայտարարությունները։ Ուսումնասիրության ընթացքում կայքում աճուրդների վերաբերյալ հայտարարությունները տեղադրել են սահմանափակ թվով համայնքներ, այն դեպքում, երբ գնումների եւ մրցույթների վերաբերյալ բոլոր հայտարարությունները նրանք հրապարակել են <http://azdarar.am>-ում։

Հայաստանի Հանրապետության ինտերնետային ծանուցումների պաշտոնական կայքի ստեղծումը պայմանավորված է 2007 թ. ապրիլի 9-ին ՀՀ Ազգային ժողովի ընդունած եւ 2007 թ. մայիսի 4-ին ՀՀ Նախագահի ստորագրած «Ինտերնետով հրապարակային ծանուցման մասին» ՀՀ օրենքով, որի երկրորդ հոդվածում ասվում է. «Օրենքով կամ նորմատիվ իրավական այլ ակտով սահմանված այն դեպքերում, երբ

նախատեսվում է հրապարակային ծանուցում՝ տեղեկատվությունը մամուլում հրապարակելու միջոցով, տեղեկատվությունը պարունակող հայտարարությունը պետք է տեղադրվի նաև ՀՀ հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում՝ <http://www.azdarar.am>-ում: Նշված օրենքի պահանջների իրականացումն ապահովելու նպատակով Կառավարությունը 2011 թ. փետրվարի 17-ին ընդունել է N174-Ն որոշումը «Ինտերնետով հրապարակային ծանուցման ենթակա հայտարարության ընդունման, կայքը վարող անձին փոխանցման, կայքում հայտարարությունների տեղադրման եւ արխիվացման ժամկետների սահմանման կարգը եւ հայտարարության տեքստը ներկայացնելու էլեկտրոնային ձևաչափը հաստատելու մասին»: Վերոգրյալ իրավական ակտերի հիման վրա **2011 թ. ապրիլի 7-ից սկսել է գործել ՀՀ ինտերնետային ծանուցումների պաշտոնական կայքը:**

Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2011 թվականի փետրվարի 17-ի N174-Ն որոշմանը համապատասխան հայտատուների հարմարության համար մշակվել է էլեկտրոնային ձև ([application.doc](#)), որը հայտարարություն տվող ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձը, պետական կամ տեղական ինքնակառավարման մարմինը կարող է բեռնել կայքից, լրացնել եւ էլեկտրոնային կրիչով ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարության աշխատակազմի իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի գործակալություն: էլեկտրոնային ստորագրություն ունենալու դեպքում հնարավոր է նաև հայտարարությունը իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի գործակալություն ներկայացնել անմիջապես կայքից: Դրա համար անհրաժեշտ է կայքի [էլեկտրոնային դիմում](#) բաժնում լրացնել համապատասխան դաշտերը եւ սեղմել «Ուղարկել» կոճակը:

Դիտարկված երեք մարզերից 6 ամիսների ընթացքում աճուրդներ հայտարարած 150 համայնքներից www.azdarar.am-ում հայտարարություններ են հրապարակել 17-ը: Ընդ որում, այդ համայնքներից 2-3 են, որ բոլոր աճուրդների հայտարարությունները «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթի հետ միաժամանակ հրապարակել են կայքում, մյուսների համար այն իրազեկման մշտական գործիք չի ծառայել:

Հայտարարություններ հրապարակած համայնքները՝

Կոտայք՝ Աբովյան, Արամուս, Բալահովիտ, Ջրվեժ, Բջնի, Նոր Գեղի, Քաղսի, Նոր Հաճն, Արգնի, Նոր Գեղի, Նոր Արտամետ, Գետարգել, Գեղաշեն, Հրազդան:

Արարատ՝ Մասիս, Եղեգնավան, Այնթապ:

գ/ Համայնքային կայքեր

Աճուրդ հայտարարած համայնքների գերակշիռ մեծամասնությունն ունեն կայքեր, սակայն մեր դիտարկած համայնքներից ոչ մեկը աճուրդի վերաբերյալ հայտարարությունները չի հրապարակել իր կայքում: Համայնքների տիպային կայքերը՝ «**Համայնքային կառավարման տեղեկատվական համակարգը**» (ՀԿՏՀ) հայտարարությունները հրապարակելու հնարավորություն ընձեռում են, եւ որոշ համայնքներ երբեմն տեղադրում են աճուրդների եւ մրցույթների վերաբերյալ

հայտարարություններ: Չնայած քաղաքային համայնքների համար աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումները պարտադիր են համարվում ՀՀ կառավարության 12 ապրիլի 2001 թվականի N 286 որոշումով, սակայն ուսումնասիրության շրջանակում ներառված քաղաքային համայնքներից ոչ մեկը աճուրդի մասին հայտարարություն չի հրապարակել իր կայքում:

«Երևան քաղաքում եւ քաղաքային այլ համայնքներում հողամասերի հրապարակային սակարկությունների անցկացման առանձնահատկությունները» (8-րդ գլուխ, 1-ին մաս)

59.2. Երևան քաղաքում եւ քաղաքային այլ համայնքներում պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի աճուրդային կարգով օտարման եւ մրցութային կարգով վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքի տրամադրման վերաբերյալ հայտարարությունները՝ սույն կարգով սահմանված տեքստային եւ գրաֆիկական տեղեկություններով փաթեթը, զետեղվում են համապատասխան քաղաքապետարանի ինտերնետային կայքում:

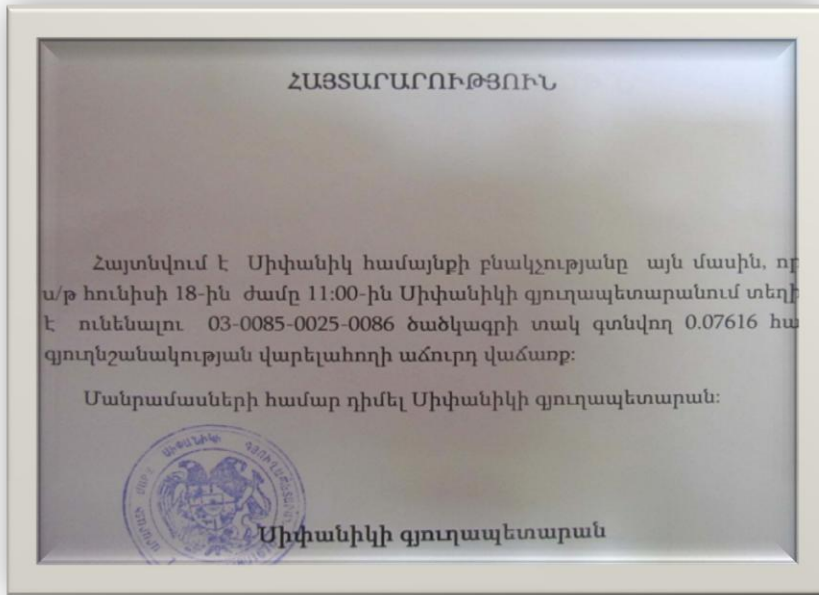
Հողամասերի հրապարակային սակարկությունների մասին հայտարարությունները տեքստային տեղեկություններով սույն կարգի 2.1-ին կետով սահմանված դեպքերից բացի հեռարձակվում են հեռուստատեսությամբ:
(59.2-րդ կետը լրաց. 27.04.06 N 844-Ն, փոփ. 16.04.09 N 400-Ն)

դ/ **Ցուցատախտակներ**

Համայնքներում ամենալայն իրազեկման միջոց են ցուցատախտակները. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը պարտավորեցնում է, որ աճուրդի կազմակերպիչն աճուրդի կայացման վայրում ցուցատախտակի վրա զետեղի աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը՝ **աճուրդի կայացման օրվանից առնվազն մեկ օր առաջ:**

Ուսումնասիրված համայնքներում ցուցատախտակներին, որոնք հիմնականում տեղադրված են համայնքապետարանի ներսում, աճուրդների մասին հայտարարություններ չեն փակցվել, բացառությամբ Արարատի մարզի **Մասիս քաղաքի եւ Սիփանիկ գյուղական համայնքի**, որտեղ փակցված էր «Հայաստանի հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված հայտարարության պատճենը: Հարկ է նշել, որ այդ հայտարարություններում բացակայում էր աճուրդի դրված գույքի նկարագրությունը, որն օրենսդրության պահանջ է:

Նկար 1



Նկար 2

ՀԱՅՏԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Արարաթի մարզի Մասիսի հարկային համայնքում 2014թ. մայիսի 15-ին ժամը՝ 11:00-ի հարկադրեցարանի շենքում կազմակերպվում է համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի վաճառքի անորոշյալին եղանակով:

Համայնքային սեփականություն հանդիսացող 5.11269հա հողեր 100 (տաս) կամավայրում է համայնքային սեփականության մասնաբաժնի հողեր

- այդ թվում՝ ա/ քննակազմի քննակազմի կառուցապատման հողեր
- Lns N1 ծանկազիր 03-003-0137-0382-0.07056հա, 1037232 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N2 ծանկազիր 03-003-0137-0383-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N3 ծանկազիր 03-003-0137-0384-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N4 ծանկազիր 03-003-0137-0385-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N5 ծանկազիր 03-003-0137-0386-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N6 ծանկազիր 03-003-0137-0387-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N7 ծանկազիր 03-003-0137-0388-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N8 ծանկազիր 03-003-0137-0389-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N9 ծանկազիր 03-003-0137-0390-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N10 ծանկազիր 03-003-0137-0391-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N11 ծանկազիր 03-003-0137-0392-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N12 ծանկազիր 03-003-0137-0393-0.062հա, 911400 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N13 ծանկազիր 03-003-0137-0381-0.008873հա, 1304331 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N14 ծանկազիր 03-003-0137-0380-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N15 ծանկազիր 03-003-0137-0379-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N16 ծանկազիր 03-003-0137-0378-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N17 ծանկազիր 03-003-0137-0377-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N18 ծանկազիր 03-003-0137-0376-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N19 ծանկազիր 03-003-0137-0374-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N20 ծանկազիր 03-003-0137-0373-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N21 ծանկազիր 03-003-0137-0372-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N22 ծանկազիր 03-003-0137-0371-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N23 ծանկազիր 03-003-0137-0370-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N24 ծանկազիր 03-003-0145-0046-0.04515հա, 678405 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N25 ծանկազիր 03-003-0145-0028-0.05026հա, 738822 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N26 ծանկազիր 03-003-0145-0047-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N27 ծանկազիր 03-003-0145-0027-0.0502հա, 737940 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N28 ծանկազիր 03-003-0145-0048-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N29 ծանկազիր 03-003-0145-0026-0.05015հա, 737205 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N30 ծանկազիր 03-003-0145-0049-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N31 ծանկազիր 03-003-0145-0025-0.03495հա, 513765 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N32 ծանկազիր 03-003-0145-0050-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N33 ծանկազիր 03-003-0145-0050-0.04672հա, 686784 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N34 ծանկազիր 03-003-0145-0024-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N35 ծանկազիր 03-003-0145-0051-0.04674հա, 687078 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N36 ծանկազիր 03-003-0145-0023-0.04994հա, 734118 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N37 ծանկազիր 03-003-0145-0022-0.04989հա, 733383 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N38 ծանկազիր 03-003-0145-0021-0.04983հա, 732501 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N39 ծանկազիր 03-003-0145-0020-0.04983հա, 695163 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N40 ծանկազիր 03-003-0145-0019-0.04729հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N41 ծանկազիր 03-003-0145-0018-0.05223հա, 767781 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N42 ծանկազիր 03-003-0140-0028-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N43 ծանկազիր 03-003-0140-0027-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N44 ծանկազիր 03-003-0140-0026-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N45 ծանկազիր 03-003-0140-0030-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N46 ծանկազիր 03-003-0140-0025-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N47 ծանկազիր 03-003-0140-0022-0.045հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N48 ծանկազիր 03-003-0140-0024-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N49 ծանկազիր 03-003-0140-0032-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N50 ծանկազիր 03-003-0140-0033-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N51 ծանկազիր 03-003-0140-0034-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N52 ծանկազիր 03-003-0140-0035-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N53 ծանկազիր 03-003-0140-0036-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N54 ծանկազիր 03-003-0140-0037-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N55 ծանկազիր 03-003-0145-0064-0.05862հա, 861714 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N56 ծանկազիր 03-003-0145-0063-0.04532հա, 666204 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N57 ծանկազիր 03-003-0145-0065-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N58 ծանկազիր 03-003-0145-0066-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N59 ծանկազիր 03-003-0145-0067-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N60 ծանկազիր 03-003-0145-0067-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N61 ծանկազիր 03-003-0145-0060-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N62 ծանկազիր 03-003-0145-0068-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N63 ծանկազիր 03-003-0145-0059-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N64 ծանկազիր 03-003-0145-0069-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N65 ծանկազիր 03-003-0145-0058-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N66 ծանկազիր 03-003-0145-0058-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N67 ծանկազիր 03-003-0145-0058-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N68 ծանկազիր 03-003-0145-0071-0.06հա, 882000 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N69 ծանկազիր 03-003-0145-0072-0.07705հա, 1132635 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N70 ծանկազիր 03-003-0140-0019-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N71 ծանկազիր 03-003-0140-0020-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N72 ծանկազիր 03-003-0140-0021-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N73 ծանկազիր 03-003-0140-0023-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N74 ծանկազիր 03-003-0145-0029-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N75 ծանկազիր 03-003-0145-0030-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N76 ծանկազիր 03-003-0145-0031-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N77 ծանկազիր 03-003-0145-0032-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N78 ծանկազիր 03-003-0145-0033-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N79 ծանկազիր 03-003-0145-0034-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N80 ծանկազիր 03-003-0145-0035-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N81 ծանկազիր 03-003-0145-0036-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N82 ծանկազիր 03-003-0145-0045-0.04099հա, 602553 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N83 ծանկազիր 03-003-0145-0044-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N84 ծանկազիր 03-003-0145-0043-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N85 ծանկազիր 03-003-0145-0042-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N86 ծանկազիր 03-003-0145-0041-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N87 ծանկազիր 03-003-0145-0039-0.0423հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N88 ծանկազիր 03-003-0145-0038-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N89 ծանկազիր 03-003-0145-0040-0.0429հա, 630630 դրամ մեկնարկային գնով:
- բ/ քննակազմի կառուցապատման հողեր
- Lns N1 ծանկազիր 03-003-0145-0052-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N2 ծանկազիր 03-003-0145-0053-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N3 ծանկազիր 03-003-0145-0040-0.06602հա, 970641 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N4 ծանկազիր 03-003-0145-0017-0.04969հա, 730443 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N5 ծանկազիր 03-003-0140-0029-0.0495հա, 727650 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N6 ծանկազիր 03-003-0140-0041-0.08853հա, 1271991 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N7 ծանկազիր 03-003-0140-0018-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N8 ծանկազիր 03-003-0140-0039-0.05989հա, 880383 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N9 ծանկազիր 03-003-0145-0055-0.04743հա, 697221 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N10 ծանկազիր 03-003-0140-0050-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:
- Lns N11 ծանկազիր 03-003-0145-0057-0.045հա, 661500 դրամ մեկնարկային գնով:

Ճային առաջարկում:
Եզվան լուսեր չունեն սահմանափակումներ:
Հայերի քննությունը կատարվում է մինչև 2014թ. մայիսի 12-ը:
Լրացուցիչ տեղեկությունների համար դիմել հարկադրեցարան հեռ.՝ (0236) 4-30-40:
Էլեկտրոնային փոստ՝ masismer@mail.ru
Մասիսի հարկադրեցարան

պարտքեր
բազմաբ
տող
դրամային
ս-հարկավ
ՊՆԿ-ի

ու-
ս-
հ-
50
եր-
ա-
ն-
ն-
ս-
վ-
7-

ՀԵՏԵՒՈՒԹՅՈՒՆ

Համայնքները հողերի աճուրդների վերաբերյալ հայտարարությունները պարտադիր հրապարակում են «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում, փոքրաթիվ համայնքներ նաև՝ <http://www.azdarar.am> հասցեում գտնվող ՀՀ հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում: Բնակչության իրազեկման համար ՀՀ օրենքներով սահմանված մյուս գործիքները՝ տեղեկատվական ցուցատախտակները, համայնքային կայքերը, չեն ծառայեցվում հայտարարությունները հրապարակելուն: Հետևաբար, համայնքային բնակչությունը չի իրազեկվում աճուրդների եւ մրցույթների մասին եւ զրկվում է մասնակցությունից, իսկ մասնակիցների փոքրաթիվ լինելը սահմանափակում է սակարկելու հնարավորությունը:

Համայնքներում տեղի ունեցող աճուրդների ու մրցույթների մասին հայտարարությունները «Հայաստանի հանրապետություն» օրաթերթում ամենափոքր տառատեսակով զետեղելը խոսում է այն մասին, որ այն չի հրապարակվել աճուրդի դրված գույքի նկատմամբ հետաքրքրություն առաջացնելու նկատառումով, հատկապես, երբ այդ հայտարարությունները վաճառվող գույքի վերաբերյալ նկարագրություն չունեն: Ակնհայտ է, որ համայնքների ղեկավարները չեն ցանկանում աճուրդների մասին լայն իրազեկում ապահովել՝ չնախատեսված մասնակիցներից ազատվելու նպատակով: Նրանք անում են ամեն ինչ՝ այս գործընթացը փակ պահելու համար, երբեմն համայնքապետարանի աշխատակիցներն անգամ տեղեկացված չեն, որ աճուրդ է հայտարարված:

Հետևաբար, անհրաժեշտ է, որ հայտարարություններն օրաթերթում հրապարակելուց բացի պարտադիր հրապարակվեն համայնքի տեսանելի վայրերում՝ նկատի ունենալով ե՛ւ օրենքի պահանջը ե՛ւ այն հանգամանքը, որ սահմանափակ տպաքանակի, տարածման սահմանափակության պատճառով դրանք հասանելի չեն բնակչության լայն շրջանակներին: Բացի այդ, պետք է նկատի ունենալ, որ գյուղական բնակչության աղքատության, մամուլ ընթերցելու մշակույթը կորցնելու եւ այլ պատճառներով դրանք մեծ տարածում չունեն:

Բ. Հայտարարությունների բովանդակության օրենսդրական պահանջի կիրառումը

Աշխատանքային խումբը դիտարկել է նաև հրապարակված հայտարարությունների բովանդակությունը՝ օրենսդրության պահանջներին համապատասխանությունը: Հայտարարությունների տեքստից հնարավոր չէ պատկերացում կազմել վաճառվող գույքի մասին: Դրանք աճուրդի վերաբերյալ հայտարարության մեջ ներկայացվում են կամ՝ ծածկագրով կամ, լավագույն դեպքում, հողի նշանակությունը նշելով՝ «հասարակական կառուցապատման», բնակավայրի, գյուղատնտեսական այլ հողատեսքի հողամասեր եւ այլն: Դրանք ոչինչ չեն ասում ընթերցողին եւ այդ լուտերի իրական նշանակությունը հայտնի է միայն վաճառողին ու գնորդին:

Աճուրդների մասին հայտարարությունները հրապարակվում են օրենքով սահմանված պահանջների խախտումով, որոնցից առավել կրկնվողները հետեւյալն են.

- *հողամասերի աճուրդով վաճառքի դեպքում չի պահպանվում հայտարարությունների հրապարակման մեկամսյա ժամկետը:*

- *Հստակ չի նշվում աճուրդի անցկացման վայրը եւ միայն պետք է ենթադրել, որ դա տեղի է ունենալու աճուրդը հայտարարած համայնքի վարչական շենքում, որտեղ ընդունվում են հայտերը:*

- *Որոշ համայնքներ հստակ չեն նշում աճուրդն անցկացնելու օրն ու ժամը, փոխարենը գրում են՝ աճուրդը տեղի կունենա սույն հայտարարության հրապարակմանը հաջորդող 30-րդ օրը կամ՝ աճուրդ-վաճառքը կկայանա հայտարարման օրվանից մեկ ամիս հետո:*

- *Աճուրդն իրականացնելու օր է հայտարարվում ոչ աշխատանքային կամ տոնական օրը:*

- *Հողամասի աճուրդի կազմակերպման ժամանակ հրապարակային ծանուցումների մեջ չեն նշվում հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, ճանապարհների, ջրատարի, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի առկայության մասին տվյալները (գյուղատնտեսական հողամասերի դեպքում՝ նաև որակական հատկանիշները), ինչպես նաև տվյալ հողամասի նկատմամբ սահմանափակումների (ներառյալ՝ սերվիտուտների) առկայությունը:*

- *ՀՀ Հողային օրենսգրքով իմպերատիվ ձևով սահմանված հողամասերի փակ աճուրդի փոխարեն երբեմն հրապարակային ծանուցման մեջ աճուրդի ձևը նշվում է բաց աճուրդ, ինչը նույնպես օրենսդրության խախտում է: Օրինակ՝ Տանձուտի*

համայնքապետարանը համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի համար հրապարակած աճուրդի ձևեր սահմանել է բաց (տե՛ս <http://azdarar.am/announcements/org/42/00036205>): Կամ էլ աճուրդի ձեւն ընդհանրապես չի նշվում (տե՛ս <http://azdarar.am/announcements/org/42/00035364>):

- Հրապարակային ծանուցումներում երբեմն առկա են լինում խախտումներ՝ կապված աճուրդով վաճառվող հողամասի մեկնարկային գնի հետ, մասնավորապես, կոնկրետ մեկնարկային գին նշելու փոխարեն նշվել է՝ կադաստրային արժեքի 70% կամ 100%-ի չափով:

- Հրապարակային ծանուցման մեջ չեն նշվում նաեւ աճուրդի անցկացման կարգը, աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, աճուրդում հաղթողին որոշելու կարգը, կազմակերպչի կողմից սահմանված նախավճարի չափը, ինչպես նաեւ վճարման կարգը եւ ժամկետները, լոտն ուսումնասիրելու ամսաթիվը, ժամանակը եւ վայրը, աճուրդի կանոնակարգին ծանոթանալու վայրը, եւ կանոնակարգի պատճենը տրամադրելու կարգը:

Այս ամենի փոխարեն ծանուցման տակ մեկ նախադասությամբ ավելացվում է, որ աճուրդին մասնակցել ցանկացող անձինք լրացուցիչ տեղեկությունների համար կարող են դիմել... գյուղապետարան, ինչը չի կարող բավարարել վերը նշված իրավական նորմերի պահանջներին:

Համայնքապետարաններում պատճառաբանում են, որ «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հայտարարություն հրապարակելու համար բավականին մեծ գումար են վճարում՝ 12-20,000 դրամ եւ ավելի, իսկ օրենքի պահանջով հրապարակելու դեպքում այն մեծ գումար կկազմի, որի հնարավորությունը չունեն: Սակայն, նկատենք, որ հայտարարությունները նույնությամբ են հրապարակվում azdarar.am կայքում, որտեղ հայտարարություններն անվճար են տեղադրվում, նաեւ՝ ցուցատախտակներին, եթե դրանք կիրառվում են:

Աճուրդ-վաճառքը կկայանա հայտարարման օրվանից մեկ ամիս հետո՝ Աբովյանի քաղաքապետարանի շենքում ժամը 16:00-ին:

Հասցե՝ ՀՀ Կոտայքի մարզ, ք. Աբովյան, Բարեկամության հր. 1
Հեռ.՝ +374 60 536444
Էլ. փոստ՝ abovyan.city@rambler.ru

ՀՀ ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶԻ ԳԵՏԱՐԳԵԼ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԱՃՈՒՐԴ ՎԱՃԱՔ

23.06.2014

Տիպ՝ [Աճուրդների մասին հրապարակային ծանուցումներ](#)

Հայտատու՝ Գետարգելի գյուղապետարան

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդված
Հ Ա Յ Ա Ր Ա Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

2014 թվականի հուլիսի 22-ին ժամը 11-ին Կոտայքի մարզի
Գետարգել գյուղի գյուղապետարանում տեղի կունենա նույն գյուղի
տարածքում գտնվող, համայնքային սեփականություն հանդիսացող,
բնակավայրի նշանակության հողամասերի աճուրդ վաճառք՝
/ լոտ 1 - 0,07հա կոդ - 07- 058- 0029-0002/, / լոտ 2 - 0,07հա կոդ
07- 058- 0029-0008/, / լոտ 3- 0,07հա կոդ - 07- 058- 0029-0009/
լոտ 4- 0,07հա կոդ - 07- 058- 0029-0010/՝ մեկնարկային գինը՝ սահմանել
1 650 000/միլիոն վեց հարյուր հիսուն հազար/ՀՀ դրամ եւ լոտ 5 0.011հա՝
կոդ 07-058-0030-0005, մեկնարկային գինը՝ 255 000/երկու հարյուր հիսունհինգ
հազար/ ՀՀ դրամ:

Հասցե՝ ՀՀ Կոտայքի մարզ, գյուղ Գետարգել, Ս. Ալեքսանյան փողոց N 7

Հեռ.՝ +374 222 61488

Էլ. փոստ՝ getagel_gt@mail.ru

Օրենսդրության պահանջը

ՀՀ հողային օրենսգիրք հոդված 68. Աճուրդի կազմակերպումը եւ իրականացումը

1. Աճուրդի կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է, համայնքների վարչական սահմաններից դուրս՝
մարզպետը կամ վերջիններիս կողմից լիազորված աշխատակազմի պաշտոնատար անձը:
2. Կազմակերպիչն աճուրդի անցկացումից մեկ ամիս առաջ մամուլով եւ զանգվածային լրատվության այլ
միջոցներով հրապարակում է սակարկությունների անցկացման տեղը, օրը, ժամը, հողամասի գտնվելու
վայրը, ծածկագիրը, մեկնարկային գինը, օգտագործման նպատակը, չափերը, ճանապարհների,
ջրատարի, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի առկայության մասին տվյալները
(գյուղատնտեսական հողամասերի դեպքում՝ նաեւ որակական հատկանիշները), ինչպես նաեւ տվյալ
հողամասի նկատմամբ սահմանափակումների (ներառյալ՝ սերվիտուտների) առկայությունը:

դրա մեջ ներառելով հետևյալ տեղեկությունները՝

- սակարկությունների **անցկացման տեղը, օրը, ժամը,**
- հողամասի գտնվելու վայրը, ծածկագիրը,
- մեկնարկային գինը,
- օգտագործման նպատակը,
- չափերը,
- ճանապարհների, ջրատարի, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի
առկայության մասին տվյալները (գյուղատնտեսական հողամասերի դեպքում՝ նաեւ որակական
հատկանիշները),
- ինչպես նաեւ տվյալ հողամասի նկատմամբ սահմանափակումների (ներառյալ՝
սերվիտուտների) առկայությունը:

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 8-րդ հոդվածի 1-ին մասը նույնպես ամրագրում
է, թե աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը ի՞նչ տեղեկություններ պետք է պարունակի աճուրդի
մասին՝

- 1) աճուրդի **կայացման տարին, ամիսը, ամսաթիվը եւ ժամը,**
- 2) աճուրդի կազմակերպչի անունը (անվանումը),
- 3) աճուրդի կազմակերպման վայրը (հասցեն),

- 4) աճուրդի ձեւը եւ անցկացման կարգը,
- 5) աճուրդի պայմանները, այդ թվում՝ լոտի (լոտերի) անվանումը, լոտի նկատմամբ սահմանափակումները, եթե լոտն առարկա է, ապա նրա ֆիզիկական վիճակը (մաշվածությունը) եւ (կամ) արտադրման տարեթիվը, լոտի մեկնարկային գինը, լոտի իրավունք լինելու դեպքում՝ այդ իրավունքի գործողության ժամկետը, ինչպէս նաեւ էական այլ պայմանները,
- 6) աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը,
- 7) աճուրդում հաղթողին որոշելու կարգը,
- 8) կազմակերպչի կողմից սահմանված նախավճարի չափը, ինչպէս նաեւ վճարման կարգը եւ ժամկետները,
- 9) լոտն ուսումնասիրելու ամսաթիվը, ժամանակը եւ վայրը,
- 10) ընդհանուր աճուրդի դեպքում՝ լոտերի վաճառքի հերթականությունը,
- 11) աճուրդի կանոնակարգին ծանոթանալու վայրը եւ կանոնակարգի պատճենը տրամադրելու կարգը:

Ակնհայտ է, որ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով ավելի շատ պահանջ է ներկայացվում հրապարակային ծանուցման բովանդակությանը, քան՝ ՀՀ հողային օրենսգրքով, սա նաեւ տրամաբանական է, քանի որ առաջին օրենքով կարգավորվում է ոչ միայն հողամասերի, այլեւ շարժական եւ այլ անշարժ գույքերի աճուրդի կազմակերպման ու անցկացման կարգը:

Կարելու է առանձնացնել նաեւ աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը ծանուցագրում չնախատեսելու խախտումը: ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդին մասնակցել ցանկացողները ներկայացնում են հայտ, մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի անդորրագիր եւ անձնագիր: Ստացվում է, որ մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի անդորրագիրը ներկայացնելը աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթուղթ է, սակայն աճուրդի հրապարակային ծանուցումների մեջ հիմնականում այդ մասին չի նշվում:

Այս ենթակետում կարելի է առանձնացնել **նախավճարի չափի մասին տեղեկատվություն չհրապարակելու խախտումը**: Ստացվում է, որ աճուրդի կազմակերպիչն անուղղակի ձեւով, նախապես չհրապարակելով, թաքցնում է, թե անձն ինչ գումարային պարտավորություններ ունի կատարելու աճուրդին մասնակցելուց առաջ:

ՀԵՏԵԻՈՒԹՅՈՒՆ

Աճուրդի դրված գույքի վերաբերյալ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները չպահպանելը՝ լոտը չնկարագրելը հստակ փաստարկ է այն բանի, որ այն վաճառքի չի

հանվել շահեկան գնով վաճառելու համար: Աճուրդների եւ մրցույթների իրականացումն, ըստ էության գույքի նկատմամբ կոմերցիոն հետաքրքրությունը մեծացնելու նպատակ ունի: Վաճառվող ապրանքն առանց գովազդելու, այսպես ասած նրա առավելություններն ընդգծելու եւ կարելուրելու հնարավոր չէ գնորդ ունենալ: Մինչդեռ, համայնքների հրապարակած հայտարարություններից, շատ հաճախ, հնարավոր չէ անգամ հասկանալ, թե ինչ է դրված աճուրդի՝ շարժական թե՛ անշարժ գույք, հող թե՛ շինություն, ի՞նչ չափերի կամ ի՞նչ արժեքի: Մի բան, որ հակասում է ոչ միայն օրենքով սահմանված պահանջներին, այլեւ շուկայի կանոններին:

Շատ հաճախ հանրությանը միայն կառուցապատման ժամանակ է հայտնի դառնում, որ վաճառվել են հանրային նշանակության տարածքներ, որոնց մասնավորեցումն արգելված է օրենքով: Աճուրդի դրված լոտերի նկարագրությունը օրենքի պահանջների պահպանումով ներկայացնելու դեպքում հնարավոր կլինե՞ր ժամանակին կանխել բազմաթիվ ապօրինություններ: Ուսումնասիրության ընթացքում ի հայտ եկան դեպքեր, երբ համայնքի ղեկավարն աճուրդով վաճառել էր համայնքի մանկապարտեզի խաղահրապարակը, դպրոցի մարզադաշտը, վարչական շենքի հողատարածքը, գյուղի հրապարակը եւ այլն, որոնց մասին հայտարարությունը չի իրազեկել:

Գ. Աճուրդի իրականացման ընթացակարգը եւ այն խախտելու օրենսդրական հետեւանքները

Աճուրդային հանձնաժողովները պետք է ունենան իրենց կանոնակարգը եւ աչուրդներ իրականացնելիս առաջնորդվեն կանոնակարգով: Այդ պահանջն ամրագրված է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածի 2-րդ կետով: Ուսումնասիրված համայնքներից ոչ մեկն աճուրդ իրականացնելու կանոնակարգ չի ընդունել եւ նրանցից յուրաքանչյուրն այն իրականացնում է իր պատկերացրած ձևով:

Հոդված 19. Աճուրդի ձևերը

1. Աճուրդի անցկացման որոշակի ձևեր, ինչպես նաև սույն օրենքով չնախատեսված ընթացակարգային այլ պայմանները սահմանվում են աճուրդի կանոնակարգով՝ աճուրդի կազմակերպչի կողմից:
2. Աճուրդն սկսելու պահից երեսուն րոպե առաջ կազմակերպիչը պարտավոր է հնարավորություն ընձեռել մասնակիցներին ծանոթանալու աճուրդի կանոնակարգին՝ մասնակիցների համար հասանելի տեղում կանոնակարգը փակցնելու միջոցով:

Հարկ է նշել, որ համայնքային աճուրդների կազմակերպման ժամանակ բավականին շատ են **ընթացակարգային խախտումները**: Քանի որ օրենսդրությամբ աճուրդն սկսելու օր եւ ժամ է սահմանված, հետեւաբար, ենթադրվում է, որ օրենքի պահանջը պահպանելն անհրաժեշտություն է: Այսինքն՝ աճուրդը պետք է տեղի ունենա հայտարարված օրը, եւ սահմանված ժամին աճուրդավարը պետք է բացի աճուրդը, հայտեր լինելու դեպքում սկսի սակարկությունը, իսկ հայտատուներ չլինելու, նրանցից մեկի չներկայանալու կամ այլ դեպքերում, հայտարարի աճուրդը չկայանալու մասին, որից հետո արձանագրություն կազմվի:

Աճուրդների օրերին լինելով տեղերում պարզել ենք, որ որոշ համայնքներում, աճուրդի հայտարարված ժամին համայնքների ղեկավարները, որոնք աճուրդավարն են, բացակայել են աշխատավայրից, համայնքից, հայտատուները չեն ներկայացել <http://hetq.am/arm/news/54898/jrvezhum-atcurdy-hetadzgel-ein-hamaynqi-xekavarin-marzpety-kanchel-er.html>; <http://hetq.am/arm/news/54875/patverov-atcurdy-bjniium-dzakhoxvec.html>, որոնց մոտավոր թիվը երբեմն 20-ից ավելի էր: Այսինքն, համայնքի ղեկավարն անհրաժեշտ չի համարել անգամ ձեւական առումով ապահովելու աճուրդի օրինականությունը: Մեր ներկայությունը որոշ դեպքերում հարկադրել է, որպեսզի հայտարարված ժամից 3-4 ժամ անց համայնքի ղեկավարն աճուրդ իրականացնի: Իհարկե, այդ կարճ ժամանակամիջոցում ոչ բոլորին է հաջողվել հավաքել համայնքապետարանում:

Հաճախակի են դեպքերը, երբ հայտարարված աճուրդի օրը ոչ աշխատանքային կամ

տոնական օր է եղել, եւ համայնքապետերը փորձել են համոզել, որ իրենք այդ օրն աճուրդ են իրականացրել:

Մեկ այլ դեպքում՝ համայնքի ղեկավարը հայտնել է, որ աճուրդը հայտարարված ժամից մի քանի ժամ առաջ տեղի է ունեցել: Համայնքապետը պարզաբանել է, որ մասնակիցները քիչ էին, շուտ հավաքվել էին, իրենք էլ որոշել են աճուրդն ավելի շուտ անցկացնել:

Եղել են դեպքեր, երբ ոչ ոք չի ներկայացել կամ ներկայացել է մեկ հայտատու, որն աճուրդը չկայացած համարելու հիմք է: Շատ հաճախ մեր ներկայությունը խոչընդոտեց այդ պահին թղթի վրա աճուրդն օրինականացնելուն, բայց եւ չարձանագրվեց որեւէ դեպք, որ հանձնաժողովն արձանագրություն կազմեր աճուրդը չկայանալու մասին: Ավելին, որոշ դեպքերում, չկայացած աճուրդները օրինականացվեցին եւ վաճառքի ներկայացված գույքը հետագայում պետական գրանցում ստացավ:

Ուսումնասիրությունը պարզեց նաեւ, որ շատ հաճախ համայնքի ավագանին տեղյակ չէ օտարվող հողերի կամ գույքի մասին: Օրինակ, Գառնիի ավագանու հաստատած՝ համայնքային սեփականության հողերից սակարկության միջոցով օտարվող հողակտորների ցանկում ներառված չէր աճուրդով օտարվող երկու՝ 0,1 հա բնակավայրի նշանակության 07-021-0383-0063 եւ 0,1 հա 07-021-0220-0101 ծածկագրով հողակտորները (տե՛ս՝ <http://hetq.am/arm/news/54318/garnium-atchurdov-vatcharvox-hoxataratsqner-n-avaganin-chi-hastatel.html>):

Հարկ է նշել, որ ընթացակարգային խախտումները «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասով աճուրդը դատական կարգով անվավեր ճանաչելու հիմք են: Սույն օրենքի 3-5-րդ, 8-9-րդ եւ 14-րդ հոդվածներով նախատեսված կանոնների խախտմամբ անցկացված աճուրդը, շահագրգիռ անձի պահանջով, դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր: Նմանատիպ կարգավորում ունի նաեւ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 465-րդ հոդվածը, որի համաձայն՝ օրենքով սահմանված կանոնների խախտմամբ անցկացված սակարկությունները շահագրգիռ անձի հայցով դատարանը կարող է ճանաչել անվավեր (1-ին մաս), սակարկություններն անվավեր ճանաչելը հանգեցնում է սակարկություններում հաղթած անձի հետ կնքված պայմանագրի անվավերության (2-րդ մաս):

ՀԵՏԵԻՈՒԹՅՈՒՆ

Համայնքներում աճուրդ ասվածը, չնչին բացառություններով, թղթի վրա արվող գրագրություն է: Համայնքների ղեկավարներն այնքան չեն կարելորդում աճուրդի

ընթացակարգային պահանջները, որ աճուրդ իրականացնելու կանոնակարգ չեն ընդունել: Կանոնակարգ չունեն անգամ կայացած համայնքները, օրինակ, Դիլիջան քաղաքը: Մեր այն հարցին, թե ինչպես են իրականացնում աճուրդները՝ պատասխանել են, որ օրենքով սահմանված կարգով:

Աճուրդների ժամանակ ի հայտ եկած ընթացակարգային խախտումները նշվածներով չեն սահմանափակվում, դրանք կարելի է անվերջ թվարկել, որոնք կարող են կայացված աճուրդն անվավեր ճանաչելու հիմք հանդիսանալ: Բայց անվավեր ճանաչելը հարցի լուծում չէ: Մշտական բնույթ կրող վերը նկարագրված խախտումները վերացնելու կամ նվազագույնի հասցնելու համար անհրաժեշտ է պատասխանատվության միջոց սահմանել՝ աճուրդի կազմակերպչի նկատմամբ կիրառելու համար, որը հողամասերի աճուրդի կազմակերպման դեպքում՝ համայնքի ղեկավարն է, համայնքների վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետը կամ վերջիններիս կողմից լիազորված աշխատակազմի պաշտոնատար անձը (ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդված, 1-ին մաս):

Որպես աճուրդի անվավերության հետեւանք՝ աճուրդի կազմակերպչին պետք է պարտավորեցնել տեղական բյուջեի միջոցներից վերադարձնել աճուրդին մասնակցած եւ հաղթող ճանաչված անձի փաստացի կատարած բոլոր ծախսերը:

Դ Աճուրդների անցկացման կարգը, փակ աճուրդներ

Աճուրդներն ու մրցույթներն անց են կացվում բաց կամ փակ ձևով: Բաց աճուրդին եւ բաց մրցույթին կարող է մասնակցել ցանկացած անձ, իսկ փակ աճուրդին եւ փակ մրցույթին մասնակցում են միայն այդ նպատակով հրավիրված անձինք: Քանի որ մեր դիտարկած համայնքներում հիմնականում աճուրդի են դրվել հողատարածքներ, ուստի, համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի, աճուրդները փակ էին:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 6-րդ կետի 2-րդ մաս. Աճուրդն անցկացվում է փակ, որին մասնակցում են միայն գրանցված անձինք, կազմակերպիչը եւ արձանագրողը:

Չնայած օրենսդրությունը հողերի աճուրդը փակ է հայտարարել, սակայն համայնքների մեծ մասում լրագրողներին թույլ է տրվել ներկա գտնվել աճուրդներին, լուսանկարել, երբեմն նաեւ տեսանկարահանել ընթացքը: Որոշ համայնքներում լրագրողների մասնակցությունն արգելվել է՝ հղում կատարելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 68 հոդվածին, որը մեր կարծիքով, ամենեւին օրենքի պահանջի կիրառումն ապահովելու մտահոգությունից չի բխել: Նման համայնքներում աճուրդների վերաբերյալ իրենց դիտարկումները լրագրողները ներկայացրել են՝ ընթացքին հետեւելով դրսից: Օրինակ, Արարատի մարզի Միս համայնքի ղեկավարը արգելել էր լրագրողի մասնակցությունը, սակայն դուռը չէր փակել այլոց առջեւ՝ աշխատակազմը ազատ ելք ու մուտք է ունեցել այն սենյակը, որտեղ աճուրդ էր անցկացվում: Վերջում համայնքի ղեկավարը լրագրողին տեղեկացրել է, որ հաղթեց իր համագյուղացին <http://hetq.am/arm/news/53675/irakan-ev-anirakan-mrcakcutyun-hamaynqayin-atchurdnerum.html>: Համայնքի ղեկավարը մերժեց նաեւ աճուրդային փաթեթին ծանոթանալու մեր խնդրանքը, անպատասխան թողեց այդ պահանջով առաքված մեր բոլոր գրությունները: Փաստաթղթերը տրամադրեց միայն այն ժամանակ, երբ նրան ուղարկվեց վարչական դատարան ներկայացվող հայցադիմումը: Տրամադրված փաստաթղթերից պարզվեց, որ աճուրդի մասնակիցներից երկուսն էլ Երեւան քաղաքի Տիգրան Մեծի փողոցի բնակիչներ են:

Նույն մարզի Մասիս քաղաքում մեզ դարձյալ արգելվեց ներկա գտնվել աճուրդին <http://hetq.am/arm/news/54610/orpeszi-atchurdy-kataryal-liner.html>: Այնուամենայնիվ, շենքում մեր ներկայությունը քաղաքապետին հարկադրեց որոշակի զգուշավորության, օրինակ, աճուրդի մասնակիցներից մեկը, ով փաստորեն լոտի գնորդն էր՝ ներկայացել էր առանց երկրորդ մասնակցի, բավարարվելով «մրցակցի» անձնագիրը ներկայացնելով: Քաղաքապետը միայնակ ներկայացած քաղաքացուն պարտավորեցրեց ներկայանալ «մրցակցի» հետ միասին՝ մեծ զարմանք պատճառելով նրան: Խոսակցություններից

պարզվեց, որ «մրցակիցը» այլ գյուղի բնակիչ էր եւ նրան պետք է գնա բերի:

Տարբեր համայնքներում սակարկության ընթացքում նկատվել են համայնքապետարանի աշխատակիցների ներս ու դուրս անելու դեպքեր:

Ջրվեժ գյուղում աճուրդի բոլոր մասնակցիները միանգամից ներս են հրավիրվել՝ ավելի քան 18 հոգի, ապա ովքեր մասնակցելու են տվյալ լոտի աճուրդին, նրանք գնային առաջարկ են ներկայացրել:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 6-րդ մասի համաձայն՝ պետական կամ համայնքային նշանակության հողերն աճուրդային եղանակով օտարելիս աճուրդն անցկացվում է փակ կարգով, որին կարող են մասնակցել միայն գրանցված անձինք (գնորդը եւ վաճառողը), կազմակերպիչը եւ արձանագրողը: Այսպիսով, օրենքով արգելվում է ցանկացած այլ անձի մասնակցությունը, անգամ աճուրդային հանձնաժողովի, որ մի քանի անձից է կազմված:

Նկատենք, որ հիշյալ օրենքը որեւէ հիմնավորում չունի, թե ինչու պետք է աճուրդը փակ տեղի ունենա: Օրենքի այս դրույթը հակասում է ժողովրդավարական ինքնակառավարման սկզբունքին, աճուրդի գործընթացի խախտումները նկատելի են աճուրդի ընթացքում եւ ստացվում է, որ փակ է պահվում մրցակցության բացակայությունը: Մինչդեռ, հասարակությունը պետք է իրազեկ լինի այս գործընթացին, որովհետեւ խոսքը հանրային եւ համայնքային ունեցվածքի մասին է:

Աճուրդի նման եղանակը հնարավորություն չի տալիս իրականացնել հանրային վերահսկողություն աճուրդի օրինականության եւ իրավաչափության նկատմամբ: Հասարակությունն իրավունք ունի իմանալու, թե ով է գնում եւ ինչպես է գնում իր սեփականությունը համարվող գույքը: Մա բխում է ժողովրդավարական ինքնակարգավորման սկզբունքից, համաձայն որի հասարակությանը պետք է հնարավորություն տրվի վերահսկողություն իրականացնել հանրային մարմինների գործունեության նկատմամբ:

Նույնիսկ եթե կարելի է պնդել, որ աճուրդի տվյալներն այնուհետեւ հրապարակվում են եւ այդպիսով հանրությունը տեղեկանում է հանրային սեփականությունը գնած անձի եւ վաճառքի գնի մասին՝ այդպիսով ապահովելով վերը նշված հանրային վերահսկողության հիմնարար սկզբունքի գործողությունը, այդուհանդերձ, առավել կարեւոր է ապահովել հանրային վերահսկողությունն աճուրդի անցկացման բուն փուլի նկատմամբ, քանի որ այս փուլի ընթացքում է, որ հիմնականում տեղի են ունենում չարաշահումները՝ այնպիսի չարաշահումներ, որոնք հայտնաբերվել են մոնիթորինգի ընթացքում եւ որոնց մասին լայնորեն հայտնի է նաեւ հանրությանը:

Աճուրդի ընթացքում, եթե տեղի են ունենում չարաշահումներ (օրինակ՝ համայնքապետը համայնքի համար գնում է իր իսկ սեփականություն հանդիսացող գույքը՝ <http://hetq.am/arm/news/53685/gyuxapeti-gortsarqn-inqn-ir-het-hamaynqayin-byujei-60-million-dramov-na-gnel-e-ir-shinutyuny.html>), ապա դա հիմնականում կարելի է հայտնաբերել ոչ թե աճուրդից առաջ (աճուրդի անցկացման մասին հանրային իրազեկում, նախավճարի վճարում եւ այլն) կամ աճուրդից հետո (աճուրդի տվյալների հրապարակում), այլ աճուրդի անցկացման ընթացքում՝ սակարկությանը հետեւելով, քանզի այս փուլում մի քանի հատկանիշների առկայությունն արդեն իսկ կարող է վկայել կոռուպցիայի կամ այլ օրինախախտ երեւույթների առկայության մասին: Օրինակ, մրցակցային պայմանների բացակայությունը, հայտատուի բացակայությունը, արձանագրություն կազմելը, աճուրդը տեղի չունենալու պատճառները եւ այլն: Աճուրդն անցկացնելու փակ եղանակ սահմանելով օրենսդիրը բացառել է հանրային արդյունավետ վերահսկողության հնարավորությունը, որը հնարավոր չէ վերականգնել աճուրդի իրազեկման կամ հետաճուրդյան տվյալների հրապարակման հանրայնությամբ:

Նույնիսկ եթե հնարավոր է պնդել, որ հանրային հողատարածքի գնորդն իրավունք ունի ակնկալել իր՝ որպես գնորդի անձնական տվյալների գաղտնիություն, եւ եթե նույնիսկ ընդունենք, որ գնորդի այս ակնկալիքն օրինական է, այդուհանդերձ, երբ խոսքը վերաբերում է հանրային գույքի օտարմանը, անհատական այդ իրավունքը չի կարող գերակայել ընդհանուրի՝ հանրային շահին:

ՀԵՏԵՒՈՒԹՅՈՒՆ

Հետազոտությունն իրականացնող աշխատանքային խմբին աճուրդներին մասնակցությունն արգելում էին այն համայնքներում, որոնք վստահ էին, որ օրինախախտումները հնարավոր չէ կոծկել: Գործող օրենսդրության համաձայն՝ աճուրդային հանձնաժողովն անգամ լրիվ կազմով չի կարող ներկա գտնվել աճուրդին, որն ապսուրդ է: Սակայն հետաքրքիր է, որ մինչ օրս ոչ ոք չի բարձրաձայնել այդ մասին եւ պատճառն այն է, որ աճուրդային հանձնաժողով իրականում գոյություն չունի կամ նրա դերակատարությունը նվազագույնի է հասցված:

Միանշանակ է, որ Հոդային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 6-րդ մասը քաղաքացիների իրավունքների անիրավաչափ սահմանափակում է, որը հնարավորություն չի տալիս ժողովրդին արդյունավետ կերպով իրականացնել իր իշխանությունը պետական եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջոցով՝ ըստ Սահմանադրության 2-րդ հոդվածի:

Աճուրդը հրապարակային սակարկության տեսակներից մեկն է, աճուրդում հաղթում է նա, ով առաջարկում է առավել բարձր գին: Աճուրդներն անց են կացվում երկու եղանակով՝ դասական (գնի ավելացման) կամ հոլանդական (գնի նվազեցման) եղանակներով: Մեր դիտարկած 3 մարզերի համայնքներում կիրառվում է աճուրդների դասական եղանակը:

Հետազոտությունը ցույց տվեց, որ համայնքներում աճուրդ՝ իր դասական իմաստով, չի իրականացվում: Այն արժեքով, որով իրականացվում է համայնքային գույքի վաճառքը՝ չի կարելի համարել սակարկության արդյունքում ձեւավորված լոտի արժեք, քանի որ գրեթե բոլոր աճուրդներն իրականացվում են երկու հայտատուի մասնակցությամբ, որից մեկը ձեւական մասնակիցն է եւ աճուրդում մրցակցություն չի ապահովում: Ավելին, լոտի մեկնարկային եւ վաճառքի գնի համեմատությունը ցույց է տալիս, որ հողերի վաճառքի արժեքը ոչ թե սակարկությամբ է ձեւավորվում, այլ համայնքի ղեկավարի՝ հայտատուի հետ ձեռք բերված գնային համաձայնության արդյունքում: Հինգ ամիսների մոնիտորինգի ընթացքում մեր մասնակցությամբ իրականացված գրեթե բոլոր աճուրդները, բացառությամբ 2 դեպքի՝ (մեկը՝ Տավուշի մարզի Գանձաքար գյուղում, մյուսը՝ Կոտայքի մարզի Կապուտան գյուղում), տեղի են ունեցել երկու մասնակցով, հազվադեպ դեպքերում սակարկությունն իրականացվում է 3 եւ ավելի հայտատուի մասնակցությամբ, սակայն քայլերի քանակը փաստում է, որ իրական մրցակցություն չի ապահովվել: Եղել է նաեւ դեպք, երբ մեկ մասնակցով աճուրդը կայացված է համարվել:

Օրենքը աճուրդը կայացած է համարում երկու մասնակցի դեպքում եւ նախատեսում է հայտեր չլինելու դեպքում գյուղնշանակության հողերի համար կրկնաճուրդ հայտարարել: Շատ քիչ դեպքեր են գրանցվել, երբ հայտարարված լոտերի համար, հայտեր չլինելու պատճառով կրկնաճուրդ է հայտարարվել: Երբեմն լրագրողների ներկայությունն է համայնքների ղեկավարներին հարկադրել կրկնաճուրդ հայտարարել <http://hetq.am/arm/news/55967/arczakany-partqer-uni-oskinery-vatcharqi-en-hanvum-nvazaguyn-gnov.html>, քանի որ աճուրդին հայտատուները չէին ներկայացել, եւ այդ փաստը հրապարակել էինք:

ՀՀ հողային օրենսգիրք, հոդված 68

Աճուրդն սկսվում է, եթե սակարկողների թիվը մեկից ավելի է:

Առաջին անգամ աճուրդը չկայանալու դեպքում երկրորդ աճուրդը կազմակերպվում է անցկացվում է սույն հոդվածով սահմանված կարգով ու ժամկետներում, բացառությամբ գյուղատնտեսական

նշանակության հողամասերի աճուրդի, որն անցկացվում է 7 աշխատանքային օրվա ընթացքում ապահովելով անհրաժեշտ տեղեկատվության հրապարակայնությունը: Յուրաքանչյուր սակարկության արդյունքով կազմվում է առանձին արձանագրություն, որն իր մեջ ներառում է տվյալներ՝ աճուրդի անցկացման վայրի, ժամկետի, մասնակիցների եւ կազմակերպչի, սակարկման ընթացքի եւ արդյունքների մասին:

Հետազոտության արդյունքների վերլուծությունը փաստում է, որ համայնքների ղեկավարներն աճուրդի անվան տակ ուղիղ վաճառք են իրականացնում հավանական գնորդի հետ: Ավելին, հողատարածքների համար սահմանել են վաճառքի կայուն գին: Այլ բացատրություն հնարավոր չէ տալ այն դեպքերին, երբ միեւնույն չափը եւ միեւնույն արժեքն ունեցող հողատարածքները, որոնց սակարկությանը մասնակցել են տարբեր հայտատուներ՝ ձեռք են բերվել նույն արժեքով (տես՝ աղյուսակ 3 եւ 4-ը): Բոլոր լոտերը վաճառվել են մեկնարկային գնին 20-30 հազար դրամ ավելացնելով: Նկատի ունենանք, որ յուրաքանչյուր լոտը վաճառելու համար, ըստ համայնքների ղեկավարների, 30-50,000 դրամ է ծախսվում հողատարածքի սեփականության իրավունքի վկայականը ձեռք բերելու համար՝ հողի չափագրում, հատակագիծ, միասնական տեղեկանք՝ անշարժ գույքի կադաստրից, հայտարարություն հրապարակում «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում: Համայնքապետարանների կատարած ծախսերի հաշվարկը լոտերի վաճառքի գնի հետ համեմատելով ակնհայտ է դառնում, որ աճուրդի ներկայացված անշարժ գույքը վաճառվում է ոչ թե կադաստրային արժեքի 100%-ով, այլ դրանից էլ պակաս (տես՝ աղյուսակ 5 եւ 6-ը):

Կոտայքի մարզի Նոր Արտամետ գյուղում արձանագրվեց դեպք, երբ երկու անձիք հայտ էին ներկայացրել բնակավայրի նշանակության հողատարածքի երկու լոտի համար եւ նրանցից մեկը պարզապես ապահովել էր մյուսի «հաղթանակը»: Երկու հողատարածքն էլ գնել էր նույն անձը, նույն արժեքով՝ մեկնարկային գնին ընդամենը 30,000 դրամ ավելացնելով (տես՝ աղյուսակ 3): Պարզվում է, որ ոչ տեղացի գնորդների մեծ մասի համար պահանջարկ ունեցող այդ հողատարածքները պարզապես բիզնեսի տեսակ են, նրանք ձեռք բերելուց կարճ ժամանակ հետո հողերը վաճառում են շուկայական արժեքով: Ստացվում է, որ Նոր Արտամետ համայնքի ղեկավարը նպաստում է այդ գործարքներին՝ անտեսելով համայնքային շահը:

Այս գյուղում անցած տարի շատ հողեր օտարվել են նաեւ ուղիղ վաճառքով եւ հողի կադաստրային արժեքը չգերազանցող գնով, իսկ երկու մասնակցով աճուրդների ժամանակ հողամասի գինը սակարկության արդյունքում մեկնարկային գնից բարձրացել է առավելագույնը երեսուն հազար դրամ (քայլի չափը սահմանվել է 10,000 դրամ): Համայնքապետի խոսքով՝ աճուրդների ժամանակ մրցակիցը երկու-երեք քայլով սահմանափակում է սակարկությունը:

Աղյուսակ 3: Նոր Արտավեստ

N	Հողի չափը՝ հա	Մասնակից թիվը	Քայլի չափը	Մեկնարկային գին	Վաճառքի գին
1.	0,08 բնկ. կառուց.	2	10,000	993,600	1,023,600
2.	0,08 հա	2	10,000	993,600	1,023,600
3.	0,08 հա	2	10,000	993,600	1,023,600
4.	0,0906 բնկ. կառուց.	2	10,000	1,125,252	1,155,252
5	0,0799 հա	2	10,000	992,358	1,022,358
6	0,1536 հա	2	10,000	1,907,720	1,937,720
7	0,01 հա	2	10,000	124,200	154,200
8	0,83485 հա	2	10,000	169,060	199,060
9	0,01 հա	2	10,000	124,200	154,200
10	0,08 հա	2	10,000	993,600	1,023,600
11	0,08 հա	2	10,000	993,600	1,023,600

Աղյուսակ 4: Նոր Գեղի

N	Հողի չափը՝ հա	Մասնկ. թիվը	Քայլի չափը	Մեկնարկ. Գին	Վաճառքի գին
1	5.4131 հա	2	431.7	8633.9	9,497.300
2	6,0 հա	2	478,5	9570,0	10,527,000
3	6.0497 հա	2	358.45	7168.9	7,885,800
4.	14,85112 հա	2	1184.38	23,687.540	26,056.300
5.	12,81365 հա	2	1021.89	20437,78	22,481,560
6.	0.37527 հա	2	275.83	5516.47	6,680,130
7.	0,00269 հա	2	3.96	79.09	87,010
8.	0,00269 հա	2	3.96	79.09	87,010
9.	0,00269 հա	2	3.96	79.09	87,010

10.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
11.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
12.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
13.	0,055891 hu բնկ	2	43,3	865,98	952,580
14.	0,0020 hu	2	2,94	58,8	64,680
15.	0,0027 hu	2	3,97	79,38	87,300
16.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
17.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
18.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
19.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
20.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
21.	0,00269 hu	2	3,96	79,09	87,010
22.	0,0027 hu	2	3,96	79,09	87,010
23.	»»»	2	29,63	592,5	622,130
24.	0,004 hu	2	5,88	117,6	129,360
25.	0,01531 hu	2	11,26	225,06	247,580
26.		2	25,64	512,77	564,050
27.		2	5,66	113,16	124,480
28.	0,002 hu	2	2,94	58,8	64,600
30.	0,0065 hu	2	9,56	191,1	210,220
31.	0,0026 hu	2	3,83	76,44	84,100
32.	0,0026 hu	2	3,83	79,09	84,100

Աղյուսակ 5: 2013թ.-ին Կապուտանում իրականացված աճուրդի պատկերը

N	Հողի չափը՝ hu	Մասնակ. Թիվը	քայլի չափը	Մեկնարկ. գին	Վաճառքի գին
	0,12	2	5000	411,000	426,000

2.	0,12	2	5000	411,000	426,000
3.	012	2	5000	411,000	426,000
4.	012	2	5000	411,000	426,000
5.	012	2	5000	411,000	426,000
6.	012	2	5000	411,000	426,000
7.	012	2	5000	411,000	426,000
8.	012	2	5000	411,000	426000
9.	012	2	5000	411,000	426000
10.	012	2	5000	411,000	426000
11.	012	2	5000	411,000	426000
12.	012	2	5000	411,000	426000
13.	0,1	2	5000	342,000	357000
14.	006	2	5000	171,000	186000
15.	009	2	5000	318,000	333000
16.	1,9863	2	5000	440,000	455000

Եղվարդում 2013թ.-ին իրականացվել է 23 լոտի աճուրդ եւ բոլորը վաճառվել են մեկնարկային գնին ավելացնելով 30-50 հազար դրամ:

Աղյուսակ 6:

<i>N</i>	<i>Մասնկ. թիվը</i>	<i>Քայլի չափը</i>	<i>Մեկնարկ.գին</i>	<i>Վաճառքի գին</i>
1	2	10,000	245,000	275,000
2	2	10,000	200,000	230,000
3	2	10,000	128,625	158,625
4.	2	10,000	110,000	140,000
5.	2	10,000	100,000	130,000
6.	2	10,000	450,114	480,114
7.	2	10,000	2,452,000	2,482,000
8.	2	10,000	481,386	511,386
9.	2	10,000	100,000	130,000

10.	2	10,000	217,000	247,000
11.	2	10,000	400,000	450,000
12.	2	10,000	300,000	350,000
13.	2	10,000	200,000	250,000
14.	2	10,000	299,300	329,300
15.	2	10,000	100,000	130,000

Իրական սակարկության առանձին բացառություններ եղել են՝ Իջևան քաղաքում 2013թ.-ին վաճառված 32 լոտերից ուսումնասիրվել է 10-ը, որի պատկերը ներկայացնում ենք ստորև: Աճուրդային քայլի չափը հաշվարկվել է գույքի մեկնարկային գնի 5%-ով:

Աղյուսակ 7:

Մեկնարկային գին	Քայլի չափ	Առավելագ. Գին
35,273	11	54,677
496,800	15	869,400
43,470	58	169,562
44,712	5	55,892
44,712	4	53,656
496,800	15	869,400
22,356	11	34,654
1,987,700	2	2,185,920

Համայնքների ղեկավարներն աճուրդների ժամանակ մրցակցության բացակայությունը՝ պատճառաբանել են հետևյալ կերպ՝

- *հողը գնող չկա, ով ուզում է գնել՝ մեկին գտնում է, որ հետը մասնակցի աճուրդին,*

- երբ մեկ հայտ է եղել, ստիպված ենք եղել կողքից մեկ մարդու էլ ձեռնարկել մասնակից դարձնել, որպեսզի աճուրդը կայացած համարվի, եւ հողն օտարվի:
- գնորդները նախապես իրար հետ երեւի պայմանավորվում են, քո թիկունքում պայմանավորվում են, եւ տեղյակ էլ չեմ,
- աճուրդի դրված հողատարածքը հայտատուն վաղուց մշակում էր կամ նրա հողամասին կից էր, դրա համար էլ որոշել ենք նրան տալ եւ այլն,
- քանի որ երկուսն էլ հող գնելու նպատակ ունեին, պայմանավորված գալիս են աճուրդի եւ կոնկրետ հողատարածքի վրա աչք ունեցողն ընդամենը մեկ քայլ է կատարում, իսկ «մրցակիցը» հրաժարվում է հողատարածքից,
- իրենք իրար մեջ պայմանավորված գալիս են,
- մենք ենք իրենց խնդրել, աղաչել, որ գան, էս հողերը գնեն,
- գյուղական աճուրդներում մրցակցություն չի կարող լինել, «չգիտեմ քաղաքում ոնց է, բայց գյուղերում, եթե ես էս մի տարածքն ուզում եմ վերցնեմ, իմանամ, որ աճուրդի ժամանակ մեծ մրցակցություն է լինելու, ես այդ հարցերը կճշտեմ, նոր կմասնակցեմ աճուրդին,
- ես չեմ կարող ասել, թե ինչու երկու մասնակից: Մենք աճուրդի մասին հայտարարություն ենք տալիս «Հայաստանի Հանրապետություն» թերթում, դրան իրավունք ունի մասնակցելու Հայաստանի ցանկացած քաղաքացի:

ՀԵՏԵԻՈՒԹՅՈՒՆ

Աղյուսակներում ներկայացված թվերը, չնչին բացառություններով, վկայում են այն մասին, որ համայնքներում ոչ թե դասական աճուրդ են իրականացնում, այլ ուղիղ վաճառք՝ համայնքի ղեկավարի սահմանած սակագներով: Աճուրդի իրականացման ողջ գործընթացի իրական պատկերը պարզորոշ ցույց է տալիս, որ համայնքային ողջ ունեցվածքի տնօրինողը մի անձ է՝ համայնքի ղեկավարը: Նա միանձնյա որոշում է, թե ում եւ ինչ արժեքով պետք է օտարել գույքը եւ այս գործընթացում չի կարելուրվում համայնքային շահը՝ բավական է միայն համայնքային բյուջեում օրենքով սահմանվածի չափով գումար մուտքագրելը: Համայնքային շահը, հանրային շահը գերակայող չէ այս դեպքում:

2. Մեկնարկային գին

ՀՀ Հակակոռուպցիոն ռազմավարության եւ դրա իրականացման 2008-12թթ. միջոցառումների ծրագրով նախատեսվում էր նաեւ համայնքային սեփականություն համարվող գույքի օտարման եւ օգտագործման տրամադրման հրապարակային սակարկությունների օրենսդրական կարգավորումը եւ ընթացակարգերը հստակեցնել, հրապարակային սակարկությունների ժամանակ անշարժ գույքի եւ հողի մեկնարկային եւ շուկայական գները մոտեցնել, սակայն ոչ մի քայլ այդ ուղղությամբ չի կատարվել:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 2-րդ մասով իմպերատիվ ձևով սահմանվել է, որ պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել **հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից** (նախկինում 30% է սահմանվել), իսկ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության սահմանած ցանկում ընդգրկված սահմանամերձ, լեռնային, բարձրլեռնային, ծայրամասային բնակավայրերում (**այդ բնակավայրերի ցանկը սահմանված է ՀՀ Կառավարության 11.08.2005 թ. թիվ 1017-Ն որոշմամբ**) աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը՝ հողի կադաստրային արժեքի **30 տոկոսից**:

Այս իմպերատիվ նորմի սահմանումը պայմանավորված է նրանով, որ աճուրդը կազմակերպող պետական եւ տեղական ինքնակառավարման մարմինները հնարավորինս զերծ մնան շատ մատչելի գնով կեղծ գործարքներ կատարելուց:

Նկատի ունենանք նաեւ, որ հողի կադաստրային արժեքի գնահատում վերջին անգամ կատարվել է 1997թ.-ին եւ ներկայում 100%-ով վաճառքի դեպքում անգամ այն ծիծաղելի գումարներ է կազմում: Առանձին համայնքներ մեկնարկային գին են սահմանում 200-250%-ի չափով, սակայն համայնքների մեծ մասն անտեսելով վերջին 15 տարիների դրամի արժեզրկումը եւ անշարժ գույքի արժեւորումը տասնյակ միլիոններով, շարունակում են վաճառքն իրականացնել կադաստրային արժեքի 50-100%-ով:

ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի **մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա**:

Ուշագրավ է, որ Երեւան քաղաքի ավագանու որոշմամբ՝ **հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել հողամասի կադաստրային արժեքից**:

Մյուս համայնքների ավագանիները նման առանձին որոշում չեն կայացրել եւ նրանք ղեկավարվում են ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված ընդհանուր կարգով: Օրենքի 15-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդը չկայացած համարվելու դեպքում հաջորդ աճուրդի պայմանները, այդ թվում՝ մեկնարկային գինը, կարող են փոփոխվել:

Նշանակում է՝ ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ եւ համայնքային ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը **հողի կադաստրային արժեքի 50 տոկոսից ավել պետք է սահմանել**, քանի որ տեսականորեն հնարավոր է, որ աճուրդը չկայացված համարվի եւ մեկնարկային գինը փոփոխվի, այն է՝ նվազեցվի: Օրինակ, Երևան համայնքում այդ նվազեցումը կարող է կատարվել 10%-ի չափով, սակայն ոչ ավելի, քան Գույքի գնահատված արժեքի 50 տոկոսի չափով (ավագանու որոշման 23-րդ կետ): Ընդ որում, դրա մասին նախապես պետք է նշվի գույքի օտարման որոշման մեջ:

Փաստորեն, գույքը, այդ թվում՝ հողամասը, աճուրդով վաճառելու ժամանակ ոչ միայն պետք է պարզել նրա կադաստրային արժեքը, դրա հիման վրա մեկնարկային գինը, այլեւ անհրաժեշտ է այն աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցում հրապարակելուց առաջ նաեւ գնահատել: Այդ գործողությունը լիցենզիոն գործողություն է եւ իրականացվում է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքին համապատասխան: Ընդ որում, եթե գնահատումից անցել է մեկ տարի եւ գույքը դեռ չի օտարվել, ապա այն վերստին ենթակա է գնահատման:

Պետք է նկատել, որ աճուրդով կարող են օտարվել ոչ միայն պետական ու համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը, այլեւ շարժական ու անշարժ գույքը՝ բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ, շենքեր եւ շինություններ, ինքնակամ կառույցներ եւ այլ անշարժ ու շարժական գույք, իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում մասնակցություն:

Հարց է առաջանում, թե մյուս շարժական ու անշարժ գույքն ինչպե՞ս է օտարվում, ի՞նչ մեկնարկային գնով, ինչպե՞ս է այդ մեկնարկային գինը որոշվում: Այս հարցերի վերաբերյալ օրենքի մակարդակով ոչ մի կարգավորում չկա: Միայն Երևան քաղաքի ավագանու որոշման 13-րդ կետի 2-րդ ենթակետում ամրագրված է, որ գույքի գնահատումն իրականացվում է այլ գույքի (անշարժ գույքից բացի) դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1998 թվականի մարտի 27-ի «Մասնավորեցվող պետական գույքի հաշվեկշռային եւ շուկայական մեթոդով գնահատման կարգի մասին» N 209 որոշմամբ սահմանված կարգով կամ անկախ գնահատողի կողմից:

Ծրագրի իրականացման ընթացքում աճուրդի ներկայացված շարժական գույքի 3 դեպք է գրանցվել, իսկ թե ինչպես էր կատարվել դրանց գնահատումը, պարզ չէ:

Այնթապ գյուղում շարժական գույքի աճուրդ անցկացվեց: Ավագանին 2013թ. դեկտեմբերի 11-ին որոշել էր վաճառել անսարք, առանց անիվ ու նստատեղերի «Գազ 53Բ» մակնիշի բեռնատար ավտոմեքենան, որը գնելու հայտ էր ներկայացրել ընդամենը մեկ մարդ: Մեկնարկային գին էր սահմանվել 120 հազար դրամ, եւ միակ հայտատուն՝ Ներսես Մանուկյանը, մեկնարկային գնով ձեռք բերեց ավտոմեքենան:

Հաղթանակ գյուղի համայնքապետարանի հաշվեկշռում գտնվող 1985թ. արտադրության ՎԱԶ 21063 մակնիշի ավտոմեքենա: Մեքենայի մեկնարկային գինը սահմանվել էր 280 հազար դրամ, աճուրդի ժամանակ կատարվել է երկու քայլ՝ գնի 5%-ի չափով, եւ արդյունքում մեքենան վաճառվել է 308 հազար դրամով:

Նոր Գեղիում աճուրդի էր դրվել ՊԱԶ-672-Մ ավտոբուսի վաճառք, որի մեկնարկային արժեքը գնահատվել է 350,000 դրամ:

ՀԵՏԵՒՈՒԹՅՈՒՆ

Անցնող տարիներին համայնքային ողջ գույքն իրացվել է առանց գնահատման, նման պահանջ չի ներկայացվել համայնքների ղեկավարներին: Չնայած նրան, որ վերջին 15 տարիներին անշարժ գույքի շուկան մեծ փոփոխությունների է ենթարկվել, դա չի անդրադարձել համայնքային հողերի արժեքի վրա: Աճուրդի դրվող համայնքային գույքի արժեքը որոշելու իրավասությունը օրենսդրությամբ թողնվել է համայնքի ղեկավարի հայեցողությանը: Անտեսվել են «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի պահանջները եւ քանի որ աճուրդի դրված գույքը երբեւէ չի գնահատվել, անմտություն է ասելը, թե համայնքներում գույքն արժեք չունի, որովհետեւ գնորդ չկա: Անցնող տասնամյակում, եթե ամեն ինչ արժեւորվել է 10 եւ ավելի անգամ, անշարժ գույքը՝ հողը, չէր կարող մնալ ամենարժեգրկվածը:

Վերջին տարիներին հետաքրքրությունը բիզնես ոլորտում մեծանում է, ուստի աճուրդի են դրվում հիմնականում հասարակական կառուցապատման, արտադրական նշանակության, գյուղատնտեսական այլ տեսքի հողամասեր: Հասարակական կառուցապատման հողամասերի պահանջարկը մեծ է եւ այն հիմնականում հատկացվում է համայնքի կենտրոնական հատվածներում, հետեւաբար այն բարձր արժեքով վաճառելու հնարավորությունը կա: Այդ հատվածներում հողահատկացումներ կարող են անել միայն համայնքների ղեկավարները եւ նրանց պատճառաբանությունները, որ գյուղում հողով հետաքրքրված չեն եւ եթե իրենք շուկայական արժեքով վաճառեն՝ գնորդ չեն ունենա, ճիշտ չէ: Դա կարող է վերաբերվել արոտներին, խոտհարքներին, բայց ոչ հասարակական կառուցապատման հողերին:

Է. Աճուրդային քայլի չափի օրենսդրական կիրառումը

Աճուրդի քայլի չափը որոշելը օրենսդրական կարգավորում չունի, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքում ոչ մի նշում չկա քայլի չափի մասին, դա կարգավորվում է միայն ենթաօրենսդրական ակտով: Այդ մասին նշված է ՀՀ կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության 08.07.2004 թ. թիվ 172 հրամանում՝ «Աճուրդների անցկացման կանոնակարգը հաստատելու մասին», որով քայլի չափը հաշվարկվում է մեկնարկային գնի 5%-ի չափով:

5. Աճուրդի կազմակերպումն ու անցկացումը

2. Աճուրդը անց է կացնում աճուրդավարը, որը հրապարակում է աճուրդի ձևը, գնային հայտեր ներկայացնելու կարգը, լոտի անվանումը, բնութագրող ցուցանիշները, մեկնարկային գինը, աճուրդային նվազագույն քայլի չափը, որը սահմանվում է գույքի մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով եւ կարող է կլորացվել հարյուր դրամի ճշտությամբ մինչև առավելագույն ամբողջ թիվը:

Աճուրդային քայլի չափի կիրառման հարցում միատեսակ պրակտիկա չկա. հետազոտված համայնքների մեծ մասն աճուրդային քայլի հաշվարկը կատարում է ոչ թե մեկնարկային գնի 5%-ի չափով, այլ մոտավոր, կայուն գումար սահմանելով՝ 1000 դրամից մինչև 40,000 դրամ: Նման դեպքերում քայլի չափը սահմանում է կամ՝ համայնքի ավագանին, կամ՝ աճուրդային հանձնաժողովը: Այս առումով հետաքրքիր բացատրություն տվեց Գառնիի համայնքապետարանի հողաշինարարը՝ ասելով. «Եթե հողի արժեքը բարձր է՝ 1000 դրամ ենք սահմանում քայլի չափը, իսկ եթե գումարը փոքր է՝ 5000 դրամ» (տես՝ աղյուսակ 8):

Ստորեւ աղյուսակում ներկայացված են նախավճարի չափի օրինակներ, որոնք կիրառում են համայնքները (տես՝ աղյուսակ 8):

Աղյուսակ 8

Համայնք	քայլի չափը	ընդունող մարմինը
Վեղի	5000 դրամ	ավագանու որոշումով
Նոր Արտամես	10000 դրամ	ավագանու որոշումով
Եղվարդ	10000 դրամ	ավագանու որոշումով
Բուրաստան	5000 դրամից ոչ պակաս	

Միփանիկ	40,000 դրամ,	ավագանու որոշումով
Գառնիում	1000-5000 դրամ	բացատրությունը հետեւյալն է. եթե հողի արժեքը բարձր է՝ 1000 դրամ են սահմանում քայլի չափը, իսկ եթե գումարը փոքր է՝ 5000 դրամ
Կապուտան	5000	
Արգել	10,000	
Սուրենավան	5000	աճուրդային հանձնաժ. որոշումով
Վերին Պտղնի	10,000	
Ղուկասավան	5000	
Զորակ	10,000	
Սիս	20,000	
Ջրահովիտ	10,000	
Բուրաստան	5000	

Մեծ արժեք ունեցող գույքի վաճառքի դեպքում պատկերացրեք համայնքի բյուջեին պատճառված ֆինանսական կորստի չափը: Օրինակ, Արարատի մարզի Ղուկասավան համայնքում քայլի չափ է սահմանվել 5000 դրամը եւ մեկ լոտի վաճառքի դեպքում մեկնարկային գնի 5%-ով հաշվարկելու դեպքում այն պետք է կազմեր 49680 դրամ: Նվազագույն 3 քայլի դեպքում անգամ այն մեծ գումար է կազմում:

Նկար 3

Ը) Նախավճար, մասնակցության վճար, մուտքի վճար, տեղական վճար

Ստորև ներկայացված է երկու հարց.

ա) ի՞նչ է նշանակում նախավճար, մասնակցության վճար եւ տեղական վճար, ինչպես նաեւ՝ դրանք ի՞նչ կարգով ու չափով են ենթակա վճարման եւ ո՞ւմ կողմից:

բ) որո՞նք են աճուրդին մասնակցելու պայմանները, արդյո՞ք դրա համար պետք է վճարել ե՛ւ նախավճար, ե՛ւ մասնակցության վճար, ե՛ւ տեղական վճար, ե՛ւ մուտքի վճար:

Նախավճար	Մասնակցության (համար սահմանած չափով) վճար	Տեղական վճար	Մուտքի վճար
1. Կարգավորվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով, ՀՀ հողային օրենսգրքով, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով, ՀՀ Կառավարության թիվ 286 որոշմամբ, Երեւանի քաղաքապետի թիվ 1540-Ն որոշմամբ:	Կարգավորվում է ՀՀ հողային օրենսգրքով, ՀՀ Կառավարության թիվ 286 որոշմամբ, Երեւանի քաղաքապետի թիվ 1540-Ն որոշմամբ:	Կարգավորվում է «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին» ՀՀ օրենքով, Երեւանի քաղաքապետի թիվ 1540-Ն որոշմամբ, Երեւան քաղաքի ավագանու թիվ 95 որոշմամբ:	«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով:
2. Չափը սահմանվում է ՀՀ հողային օրենսգրքով եւ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով՝ հողամասի մեկնարկային գնի հենց 5 տոկոսի չափով:	Չափը սահմանվում է Երեւանի քաղաքապետի որոշմամբ՝ Երեւան քաղաքում՝ 30.000 դրամ, իսկ այլ համայնքների համար չենք գտել որեւէ իրավական ակտ:	Չափը տվյալ ընթացիկ տարվա համար համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ սահմանվում է բացառապես համայնքի ավագանու որոշմամբ՝ տվյալ գործողությունն իրականացնելու համար անհրաժեշտ նվազագույն ծախսերի չափով: Այն Երեւան քաղաքում 10.000 դրամ է, սակայն Երեւան քաղաքի ավագանու թիվ 95 որոշմամբ կոչվում է մասնակցության վճար, չնայած որ աճուրդի կազմակերպման համար է նախատեսված:	Չափը սահմանվում է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով եւ չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը, այսինքն՝ 5.000 ՀՀ դրամը:

<p>3. Պայմանագրով հասանելիք վճարների հաշվին մյուս կողմին՝ աճուրդում հաղթող ճանաչվելու դեպքում իբրեւ պայմանագրի կնքման ապացույց եւ դրա կատարման ապահովում, սր վելիք դրամական գումար է, որը վճարվում է աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձի կողմից:</p>	<p>Աճուրդին գուտ մասնակցելու համար վճար է, որը փոխանցվում է «Հողի եւ ունեցվածքի գործառնություններ» փակ բաժնետիրական ընկերության բանկային հաշվին, որը վճարվում է աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձի կողմից:</p>	<p>Աճուրդներ կազմակերպելու հետ կապված ծախսերի փոխհատուցման համար՝ մասնակիցներից գանձվող վճար է, որ փոխանցվում է համայնքի բյուջե, եւ վճարվում է աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձի կողմից:</p>	<p>Բաց աճուրդին մասնակցելու համար մասնակից չհամարվող անձանց կողմից վճարվող վճար է:</p> <p>Այս անձինք Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1540 որոշմամբ հիշատակվում են որպես դիտորդներ:</p>
<p>4. Ներառվում է գույքի գնի մեջ եւ չհաղթելու դեպքում վերադարձվում է:</p>	<p>Չի ներառվում գույքի գնի մեջ եւ չի վերադարձվում:</p>	<p>Չի ներառվում գույքի գնի մեջ եւ չի վերադարձվում:</p>	<p>Չի վերադարձվում:</p>

Օրենքն առանձնացնում է աճուրդին մասնակցող անձանց երկու խումբ՝

- աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք, որոնք վճարում են նախավճար: Նախավճարի չափը չի կարող գերազանցել աճուրդում վաճառվող ամենաբարձր մեկնարկային գին ունեցող լոտի գնի մինչեւ 5 տոկոսը (բացառությամբ տրանսպորտային միջոցների մեծ պահանջարկ ունեցող հաշվառման համարանիշերի հատկացման աճուրդի, ինչպես նաեւ հողամասերի աճուրդի, որի դեպքում այն հողամասի մեկնարկային գնի հենց 5 տոկոսի չափով է սահմանվում)։

- աճուրդի մասնակից չհամարվող անձինք, ովքեր վճարում են մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը, այսինքն՝ 5.000 ՀՀ դրամը: Այս անձինք Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1540 որոշմամբ հիշատակվում են որպես դիտորդներ:

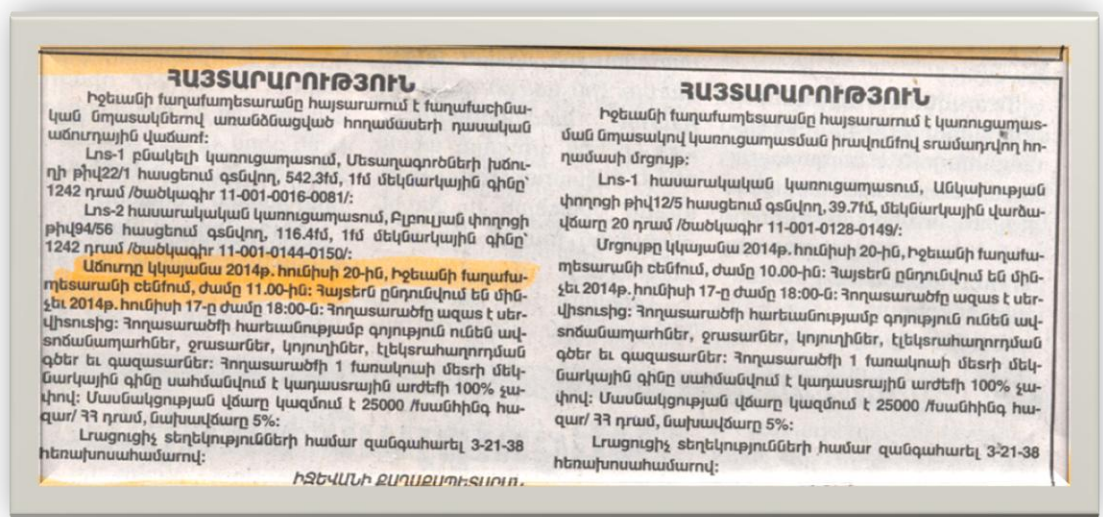
Այսինքն՝ աճուրդին մասնակցելու պայման է նախավճար վճարելը՝ աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձանց դեպքում, եւ մուտքի վճար վճարելն՝ աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց դեպքում: Ինչպես տեսնում ենք, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը **աճուրդի մասնակցության այլ վճար չի սահմանում:**

Աճուրդին մասնակցության հարցը նույն ձևով է կարգավորվում նաեւ ՀՀ Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության 08.07.2004 թ. թիվ 172 «Աճուրդների անցկացման կանոնակարգը հաստատելու մասին» հրամանով, որի 4.1. կետի համաձայն՝ **աճուրդի մասնակից կարող են հանդիսանալ ֆիզիկական եւ իրավաբանական անձինք**, ինչպես նաեւ համայնքները (բացառությամբ օրենքով

նախատեսված դեպքերի), որոնք աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման պահից մինչև աճուրդի բացումից առնվազն 30 րոպե առաջ կամ ծանուցման մեջ նշված ժամկետում, չափով եւ կարգով կազմակերպչին **մուծել են նախավճար** (որի չափը չի կարող գերազանցել աճուրդում վաճառվող ամենաբարձր մեկնարկային գին ունեցող լոտի մինչև 5 տոկոսը) եւ **ստացել մասնակցի վկայական**:

Մինչդեռ ՀՀ հողային օրենսգիրքը նախավճարից բացի, նախատեսում է նաեւ **մասնակցության համար սահմանված չափով վճար, որը որեւէ օրենքով սահմանված չէ**, եւ նման օրենսդրական բացը պրակտիկայում կամայականությունների տեղիք է տալիս, քանի որ հրապարակային ծանուցումներում մի դեպքում՝ մասնակցության վճարը սահմանվում է 5000 ՀՀ դրամ, մյուս դեպքում՝ 25.000 դրամ, մեկ այլ դեպքում՝ 195 ՀՀ դրամ (տե՛ս նկար 4 եւ <http://azdarar.am/announcements/org/42/00036308>) կամ էլ ընդհանրապես չի սահմանվում:

Նկար 4



Նշենք, որ միայն ենթաօրենսդրական ակտերով է կարգավորվում մասնակցության վճարի չափը, մասնավորապես, Երեւան քաղաքի ավագանու 10.12.2013 թ. թիվ 95-Ն որոշմամբ հաստատված ծրագրի 25-րդ կետի 2-րդ ենթակետի համաձայն՝ աճուրդին (մրցույթին) մասնակցելու համար մասնակցի կողմից վճարվում է՝ մասնակցության վճար՝ 10000 դրամի չափով, որը գույքի գնի մեջ չի ներառվում, անկախ աճուրդի (մրցույթի) արդյունքներից՝ չի վերադարձվում եւ **օգտագործվում է աճուրդի (մրցույթի) կազմակերպման նպատակով**:

Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1540 որոշմամբ աճուրդներ կազմակերպելու հետ կապված ծախսերի փոխհատուցման տեղական վճարի չափը կոչվում է այլ կերպ,

տեղական վճար՝ կրկին չափը նախատեսելով 10.000 դրամ, որը փոխանցվում է համայնքային բյուջե: Մակայն նշված որոշման մեջ տեղական վճարից բացի, նախատեսվում է նաև մասնակցելու համար վճար, որի չափը կազմում է 30.000 ՀՀ դրամ, եւ այն փոխանցվում է «Հողի եւ ունեցվածքի գործառնություններ» փակ բաժնետիրական ընկերության բանկային հաշվին:

Մասնակցության եւ տեղական վճարի հետ կապված այդ հակասությունները հասկանալու համար անհրաժեշտ է ղեկավարվել «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին» ՀՀ օրենքի

- 8-րդ հոդվածի «գ» կետի պահանջով, որի համաձայն՝ **համայնքներում կարող են սահմանվել տեղական վճարների հետեւյալ տեսակները՝** տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից մրցույթներ եւ **աճուրդներ կազմակերպելու հետ կապված ծախսերի փոխհատուցման համար՝ մասնակիցներից վճար,**
- 11-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջով առ այն, որ **տեղական վճարի դրույքաչափը համայնքի ղեկավարի ներկայացմամբ սահմանում է համայնքի ավագանին՝** տվյալ գործողությունն իրականացնելու համար անհրաժեշտ նվազագույն ծախսերի չափով:

Այս իրավական դրույթներից կարելի է եզրահանգել, որ բացառապես համայնքի ավագանին կարող է աճուրդների կազմակերպման հետ կապված ծախսերի փոխհատուցման համար վճար սահմանել, այն էլ աճուրդի մասնակիցների համար: Այլ կերպ ասած՝ ՀՀ հողային օրենսգրքով նախատեսված «մասնակցության համար սահմանված չափով վճարը» նույն տեղական վճարն է, որը նախատեսված է աճուրդի կազմակերպման համար:

Ստացվում է, որ Երեւան քաղաքում Երեւանի քաղաքապետը, առանց որեւէ իրավական հիմքի, տեղական վճարից զատ սահմանել է նաև մասնակցության վճար, այն էլ 30.000 ՀՀ դրամի չափով, եւ այդ գումարը փոխանցվում է ոչ թե տեղական բյուջե, այլ համապատասխան ՓԲԸ-ի բանկային հաշվին: Մինչդեռ աճուրդի կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է, որն արդեն իսկ աճուրդի մասնակցից գանձել է տեղական վճար աճուրդի կազմակերպման համար:

Ուստի, միանշանակ կարող ենք արձանագրել, որ տեղական վճարից բացի, որն ըստ էության մասնակցության վճար է, աճուրդի մասնակիցներից կրկին մասնակցության վճար գանձելն անթույլատրելի է եւ հակասահմանադրական:

ՀՀ սահմանադրության 42-րդ հոդվածի 2-րդ պարբերության 2-րդ նախադասության համաձայն՝ **ոչ ոք չի կարող կրել պարտականություններ, որոնք սահմանված չեն օրենքով**, մինչդեռ աճուրդի մասնակիցների վրա Երեւանի քաղաքապետի հիշյալ որոշմամբ օրենքով չնախատեսված պարտականություն է դրվում:

Պետք է ուշադրություն դարձնել նաեւ այն հանգամանքին, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 5-րդ մասը **նախավճար վճարելու պարտականությունը աճուրդի մասնակիցների համար սահմանում է աճուրդի անցկացման օրը**, ինչը ճիշտ չէ, քանի որ տեսականորեն հավանականություն կա, որ անձը մասնակցության հայտը ներկայացնելուց եւ մասնակցության վճարը վճարելուց հետո այդպես էլ աճուրդի անցկացման օրը չի ներկայանա եւ չի վճարի նախավճարը, իսկ ՀՀ հողային օրենսգրքը աճուրդը չկայացած համարելու հիմք է դիտում ոչ թե նախավճար չվճարելը, այլ մեկից ավելի մասնակցության հայտ չներկայացնելը:

Նշվածը հաշվի առնելով՝ առաջարկում ենք նախավճարը վճարելու պարտականությունը սահմանել հայտ ներկայացնելու ժամանակ, որպեսզի աճուրդի անցկացման օրը հստակ լինի, թե քանի մասնակից կա, քանի մասնակցության հայտ կա: Բացի այդ, կբացառվեն նաեւ այդ դեպքերը, երբ անձը կարող է մասնակցության հայտ ներկայացնել, սակայն նախավճար չվճարել ու չմասնակցել աճուրդին: Այլ կերպ ասած, նման իրավական կարգավորման պարագայում հայտը ներկայացնելու օրը նախավճար վճարելը կդիտվի աճուրդի անցկացման երաշխիք, եթե լինեն մեկից ավելի հայտեր:

Նախավճարը վճարվելու դեպքում աճուրդի կազմակերպիչը պարտավոր է մասնակցին տրամադրել մասնակցի վկայական, որտեղ նշվում են աճուրդի կազմակերպչի անվանումը, վճարված նախավճարի չափը, աճուրդի անցկացման վայրը (հասցեն) եւ ժամանակը (Օրենքի 10-րդ հոդված, 3-րդ մաս): Այս դրույթից կարելի է ենթադրել (բայց հստակ չէ), որ նախավճարը վճարվում է նախապես, աճուրդին մասնակցելու հայտ ներկայացնելիս եւ տրվում է մասնակցի վկայական, սակայն Օրենքում այն կարելի է ավելի հստակեցնել:

Ուշագրավ է, որ Երեւան քաղաքի ավագանու 10.12.2013 թ. թիվ 95-Ն որոշմամբ հաստատված ծրագրի 25-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախավճարի վճարումը դիտվում է որպես աճուրդին մասնակցելու պայման, այսինքն՝ այն պետք է նախապես վճարվի, ինչը հակասում է ՀՀ հողային օրենսգրքի ներկայիս կարգավորմանը, որի մասին նշվեց վերեւում: Ստացվում է, որ բազմաթիվ հակասություններ կան օրենսդրական եւ ենթաօրենսդրական ակտերի միջեւ, ինչը Սահմանադրության ուժով անթույլատրելի է, ուստի պատկան մարմինները պետք է միջոցներ ձեռնարկեն այդ հակասությունները վերացնելու ուղղությամբ:

Աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք	
ՀՀ հողային օրենսգիրք	«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենք
նախավճար + մասնակցության համար սահմանված չափի վճար	Նախավճար
աճուրդի անցկացման օրը	աճուրդի մասնակցության հայտ ներկայացնելու օրը
հողամասի մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով	մեկնարկային գին ունեցող լոտի գնի մինչև հինգ տոկոսը
մասնակիցների գրանցում է տեղի ունենում	մասնակիցներին մասնակցի վկայական է տրամադրվում
հայտերի ընդունումը եւ մասնակիցների գրանցումը դադարեցվում է աճուրդի անցկացման օրվանից երեք օր առաջ	աճուրդի մասնակիցներին մասնակցի վկայականներ տրամադրելը պետք է դադարի աճուրդի բացումից առնվազն երեսուն րոպե առաջ

ՀԵՏԵՒՈՒԹՅՈՒՆ

Այսպիսով, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը աճուրդին մասնակցելու համար բավարար պայման է համարում նախավճար վճարելը, մինչդեռ ե՛ւ ՀՀ հողային օրենսգիրքը, ե՛ւ «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին» ՀՀ օրենքը, ե՛ւ Երեւան քաղաքի ավագանու 10.12.2013 թ. թիվ 95-Ն որոշմամբ հաստատված ծրագիրը նախավճարից բացի, նախատեսում են նաեւ մասնակցության համար սահմանված չափով վճար (կամ տեղական վճար), իսկ Երեւանի քաղաքապետն իր որոշմամբ նախատեսում է ե՛ւ տեղական վճար, ե՛ւ մասնակցության վճար, ե՛ւ պատճենահանման վճար:

Աճուրդին մասնակցող անձանց վրա նախավճարից եւ տեղական վճարից բացի որեւէ այլ վճար վճարելու պարտականություն չպետք է դրվի, այդ թվում նաեւ սակարկությունների փաթեթի պատճենահանման եւ տրամադրման համար նախատեսված վճարը՝ 10.000 ՀՀ դրամի չափով, որը կրկին փոխանցվում է «Հողի եւ ունեցվածքի գործառնություններ» ՓԲԸ-ի բանկային հաշվին՝ Երեւանի քաղաքապետի թիվ 1540-Ն որոշման հիման վրա:

3. ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանում առկա 915 համայնքների ղեկավարները նաև աճուրդավարներ են: Գործող օրենսդրությունը ոչ միայն այդ լիազորությունն է տվել համայնքների ղեկավարներին, այլև նրանց հայեցողությանն է թողել աճուրդի դրված համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի մեկնարկային գինը որոշելը: Ժամանակի ընթացքում, օրենքով իրենց վերապահված լիազորություններին զուգահեռ, նրանք ձեռավորել են չգրված օրենքներ, այն է՝ **համայնքի ղեկավարն է որոշում, թե ում վաճառի համայնքային սեփականությունը եւ ինչ արժեքով**: Ընդ որում, բոլոր համայնքապետերը միակարծիք են այն հարցում, որ համայնքային գույքը շուկայական արժեքով չի կարելի վաճառել եւ աճուրդի մասին լայն իրազեկում ապահովելը հայտատուների թիվը չի ավելացնի: «Ով հող է ուզում՝ գալիս համայնքի ղեկավարին է դիմում, նա էլ աճուրդ է հայտարարում», - սա համայնքային սեփականությունը վաճառելու այն բանաձեւն է, որը համայնքի ղեկավարները կիրառում են մոտ տասը տարի: Ըստ էության, այս մեկ նախադասությունն էլ բնութագրում է աճուրդի ողջ գործընթացը, որովհետեւ նման դեպքերում գույքի վաճառքի արժեքը սակարկությամբ չի որոշվում:

Չնայած նրան, որ վերջին տասնամյակում անշարժ գույքի շուկայում գների մեծ փոփոխություն է տեղի ունեցել, սակայն այն չի անդրադարձել համայնքային սեփականություն համարվող գույքի վաճառքի գների վրա: Համայնքների մեծ մասը, անտեսելով վերջին 15 տարիների դրամի արժեզրկումը եւ անշարժ գույքի տասնյակ միլիոններով արժեւորումը, շարունակում են հողերի վաճառքն իրականացնել կադաստրային արժեքի 50-100%-ով: Առանձին համայնքներ մեկնարկային գին են սահմանում 150-250%-ի չափով, սակայն նկատի ունենանք, որ հողի կադաստրային արժեքի գնահատում վերջին անգամ կատարվել է 1997թ.-ին եւ այժմ 100%-ով վաճառքի դեպքում անգամ այն ծիծաղելի գումարներ է կազմում:

Անշարժ գույքի այդչափ արժեզրկում, ինչպիսին ցույց է տրվում համայնքներում, անկարելի է պատկերացնել՝ 10-000, 30-000, 70-000 կամ 80-000 դրամով կարելի է տարածք ձեռք բերել բիզնես գործունեության համար, 420-000 դրամով՝ տնամերձ հողամաս ամենանախընտրելի գյուղական համայնքում: Արժե նշել, որ գյուղացիների մոտ կեսը ամսական այդքան գումար է վճարում վարկային կազմակերպություններին: Այս թվերն, իհարկե, պաշտոնականն են՝ այն, ինչ պետք է ձեռակերպել թղթերում: Այնուամենայնիվ, համայնքների ղեկավարները ներկայացված թվերի «հիմնավորումն» էլ ունեն՝

- հողը գնող չկա, ով ուզում է գնել՝ մեկին գտնում է, որ հետը մասնակցի աճուրդին,
- երբ մեկ հայտ է եղել, ստիպված ենք եղել կողքից մեկ մարդու էլ ձեռական մասնակից դարձնել, որպեսզի աճուրդը կայացած համարվի, եւ հողն օտարվի,

- մենք ենք իրենց խնդրել, աղաչել, որ գան, էս հողերը գնեն,
- խնդրելով տալիս ենք. տանը մնացած աղջկա նման, որ ուզում են մարդի տան եւ այլն:

Անցնող 10-ը տարիներին համայնքային ողջ գույքն իրացվել է առանց գնահատման՝ անտեսելով «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքի պահանջները: Պետք է նկատել, որ աճուրդով կարող են օտարվել ոչ միայն պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը, այլև շարժական ու անշարժ գույքը՝ **բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ, շենքեր եւ շինություններ, ինքնակամ կառույցներ եւ այլ անշարժ ու շարժական գույք, իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում մասնակցություն:**

Գայթակղությունն է մեծ եղել, թե՛ անտարբերությունն է պատճառը, երբ մարզպետարաններն ու Վերահսկիչ պալատը մինչ օրս «չեն նկատել», որ սակարկության ժամանակ աճուրդային քայլի չափ որոշելը ոչ միայն օրենսդրական կարգավորում չունի, այլև համայնքներում կիրառման միասնական պրակտիկա չկա: Յուրաքանչյուր համայնք իր հայեցողությամբ է սահմանել այն: Հետագուոված համայնքների մեծ մասն աճուրդային քայլի հաշվարկը կատարում է ոչ թե վաճառվող գույքի մեկնարկային գնի 5%-ի չափով, ինչպես աճուրդ իրականացնող այլ կառույցներում է ընդունված, այլ մոտավոր, կայուն գումար սահմանելով՝ 1000-ից մինչև 40000 դրամ:

Միայն օրենքի կիրառման անհստակության եւ հակասականության հետեւանքով անցնած 10 տարիներին համայնքներին պատճառված վնասի չափը դժվար թե հնարավոր լինի հաշվել: Անկարելու, հետին պլան մղված այս հարցը վկայությունն է մի բանի, որ կարգավորելու պարտավորություն ունեցողները տասնամյակներ շարունակ իրենց ուշադրությունը սեւեռել են այլ հարցի՝ հաշվել են սովերային եկամուտներից իրենց հասանելիքը: **Կոռուպցիան այս ոլորտում խիստ արտահայտված բնույթ է կրում, եւ այս ամենը հազիվ թե սահմանափակվում է համայնքի ղեկավարի մակարդակով:**

Համայնքների ղեկավարները շատ ուղղակի են մեկնաբանել աճուրդը փակ անցկացնելու մասին Հողային օրենսգրքի 68 հոդվածի պահանջը, որը վերաբերում է սակարկության ընթացքին: Ըստ էության, նրանք իրենց գործողություններով փակ են պահում ողջ գործընթացը՝ սկսած հայտարարություն հրապարակելուց մինչև աճուրդի ավարտն ու գույքի պետական գրանցումը: Աճուրդների վերաբերյալ համայնքների հրապարակած հայտարարություններից հնարավոր չէ անգամ հասկանալ, թե ինչ է դրված աճուրդի՝ շարժական թե՛ անշարժ գույք, հող թե՛ շինություն, ի՞նչ չափերի կամ ի՞նչ արժեքով եւ այլն:

Աճուրդի դրված գույքի վերաբերյալ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջները չպահպանելը՝ լոտը չնկարագրելը վկայում է այն մասին, որ այն վաճառքի չի հանվել շահեկան գնով վաճառելու համար: Օտարումները, հիմնականում, իրականացվում են համայնքապետի ու գնորդի միջև ձեռք բերված պայմանավորվածությամբ, որի համար երկու հայտատու գրանցելը լիովին բավարար է: Մյուս կողմից՝ հայտարարությունները թերի հրապարակելը (չի ասվում անգամ, թե ինչ է դրվել վաճառքի) անվստահություն է ծնում աճուրդների իրական լինելու վերաբերյալ եւ չի նպաստում քաղաքացիների գործուն մասնակցությանը:

Շատ հաճախ հանրությանը միայն կառուցապատման ժամանակ է հայտնի դառնում, որ վաճառվել են ընդհանուր օգտագործման հողեր, որոնց մասնավորեցումն արգելված է Հողային օրենսգրքի 60 հոդվածով՝ հրապարակներ, փողոցներ, ճանապարհներ, գետափեր, զբոսայգիներ, պուրակներ եւ այլն: Աճուրդի դրված լոտերի նկարագրությունը օրենքի պահանջների պահպանումով ներկայացնելու դեպքում հնարավոր կլինե՞ր ժամանակին կանխել բազմաթիվ ապօրինություններ: Ուսումնասիրության ընթացքում ի հայտ եկան դեպքեր, երբ համայնքի ղեկավարն աճուրդով վաճառել էր համայնքի մանկապարտեզի խաղահրապարակը, վարչական շենքի հողատարածքը, մեկ ուրիշ համայնքում՝ գյուղի հրապարակը եւ այլն:

Արդյոք բոլո՞ր համայնքներին է կարիքը հարկադրում համայնքային սեփականությունն իրացնել «տանը մնացած աղջկա նման»:

Իրականացված հետազոտությունը փաստում է, որ համայնքներում ոչ միայն գույքի կառավարում չի իրականացվում, այլեւ շատ հաճախ, համայնքների ղեկավարներն օտարումներն իրականացնում են ինքնանպատակ՝ չպայմանավորելով այն որեւէ անհրաժեշտությամբ: Օտարում են այն ամենը, ինչը պահանջարկ ունի: Դրա պատճառը որոշ դեպքերում տեղական ինքնակառավարման մարմինների անտեղյակությունն է՝ գույքի կառավարմանը չեն տիրապետում, իսկ առավել հաճախ՝ կոռուպցիան: Համայնքները չունեն գույքի կառավարման ծրագիր՝ համայնքային գույքի նպատակային տնօրինման, տիրապետման եւ օգտագործման հարցը բաց է: Չեն ընդունել աճուրդ անցկացնելու մասին կանոնակարգ: Այդ հարցը չեն կարելուրում, որպեսզի որոշեն, թե որն է ավելի շահեկան համայնքի համար՝ տվյալ գույքը վարձակալության հանձնելը, թե՞ օտարելը, արոտավայր ու խոտհարք անհրաժեշտ է համայնքին եւ որքան, կառուցապատմա՞ն տարածքներն է պետք ընդլայնել, թե՞ կանաչ գոտին: Հետեւաբար, այն համայնքները, որոնք օտարումներն իրականացնում են առանց պլանավորման, առ ժամանակ հետո հարկադրված կլինեն մանկապարտեզ, դպրոց կամ այլ անհրաժեշտ շինություն կառուցելու, ենթակառուցվածքներ զարգացնելու համար տարածքները բարձր արժեքով ձեռք բերել մասնավորից:

Հետազոտության ընթացքում բացահայտվեց նման քաղաքականության արդյունքում համայնքային ունեցվածքն ուղղակիորեն սեփականացնելու դեպք. **Նոր Գեղի համայնքի** ղեկավար **Ֆռոնտիկ Թեոսյանը** 2013թ.-ին համայնքի գյուղատնտեսական հողերից վաճառել է 47 հա եւ այդ գումարով գնել է սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող շինությունը: Այդ շենքը նախկինում եղել է համայնքի մանկապարտեզը, որը նա մասնավորեցրել է 2004թ.-ին՝ 8 մլն դրամով եւ 2013թ.-ին համայնքի բյուջեի 68 մլն դրամով իրենից գնել է: **Համայնքի ղեկավարը չի հիմնավորել ոչ վաճառքը, ոչ գնումը:**

Հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 6-րդ մասը փակ է հայտարարել հողերի աճուրդը, բայց ոչ աճուրդի կազմակերպման ողջ գործընթացը, ինչպես համայնքների ղեկավարներն են անում: Համայնքի ղեկավարը պետք է շահագրգիռ լինի աճուրդների մասին հնարավորինս լայն իրազեկում ապահովելու, շատ մասնակցիներ ներգրավելու եւ գույքը հնարավորինս բարձր արժեքով իրացնելու հարցում: Դրան հասնելու համար հարկավոր է լավ աճուրդ կազմակերպել: Մինչդեռ ուսումնասիրությունը փաստում է, որ ապահովված չէ աճուրդների հրապարակայնությունը եւ այդ հարցում հատկապես շահագրգիռ չեն համայնքների ղեկավարները, քանի որ դա կիսանգարի ներքին պայմանավորվածություններին:

Չնայած բազմաթիվ համայնքներում կառավարման ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրմանը, այնուամենայնիվ, աճուրդների եւ մրցույթների մասին հայտարարությունները չեն տեղադրվում ոչ համայնքապետարանների կայքերում, ոչ էլ տեղեկատվական ցուցատախտակներին: Հետեւաբար, համայնքի բնակչությունը ոչ միայն զրկվում է աճուրդներին եւ մրցույթներին մասնակցելու հնարավորությունից, այլեւ իրական աճուրդներ տեղի չեն ունենում: Հայտարարությունները հրապարակվում են «Հայաստանի հանրապետություն» օրաթերթում, իսկ թերթն իր փոքրաթիվ տպաքանակի եւ տարածման սահմանափակության պատճառով հասանելի չէ համայնքներին:

Այս հարցին, կարծում ենք, առաջիկայում Կառավարությունը հարկադրված կլինի հիմնավոր լուծում գտնել, քանի որ ներկայումս Եվրոպական դատարանը դրա վերաբերյալ Հայաստանի դեմ ներկայացված բողոք է քննում: Եվրոպական դատարանը 2014թ. մայիսի 19-ին կոմունիկացրեց ընդդեմ Հայաստանի ներկայացված մի գործ՝ **Բաբկեն Թամրազյանն ընդդեմ Հայաստանի Հանրապետության:** Հայաստանի բնակիչը բողոքը ներկայացրել է նաեւ աճուրդի մասին ոչ պատշաճ իրազեկում ապահովելու փաստով, որի հետեւանքով զրկվել է իր հողամասից: Տավուշի մարզպետը «Հայաստանի հանրապետություն» օրաթերթում հայտարարություն էր հրապարակել մի հողատարածք օտարելու մասին, որը 23 տարի անընդմեջ մշակել էր այդ մարզի բնակիչ Բաբկեն Թամրազյանը <http://hetq.am/arm/news/46150/vtchrabeky-nakhadep-e-stextsel-khlel-urishi->

unecvatsqy.html: Վերջինս մեկ տարի հետո գնորդից տեղեկացել էր, որ իր մշակած հողամասը 2007թ. ապրիլին աճուրդով վաճառվել է: Ներպետական դատարանում պարտվելուց հետո քաղաքացին դիմել էր Եվրոպական դատարան <http://hetq.am/arm/multimedia/videos/262/>: Կարծում ենք, Եվրոպական դատարանի կայացրած վճիռը շրջադարձային կարող է լինել մեր իրականության համար՝ վերջնական լուծում տալու հրապարակայնության խնդրին:

Վերջին տարիներին հետաքրքրությունը բիզնես ոլորտում մեծանում է, ուստի աճուրդի են դրվում հիմնականում հասարակական կառուցապատման, արտադրական նշանակության, գյուղատնտեսական այլ տեսքի հողամասեր: Հասարակական կառուցապատման հողամասերի պահանջարկը մեծ է, հիմնականում դրանք հատկացվում են համայնքի կենտրոնական հատվածներում, հետևաբար այն բարձր արժեքով վաճառելու հնարավորությունը կա: Մինչդեռ նման հողատարածքների վաճառքի պատկերը փաստում է, որ այդ եւ մյուս բոլոր կարգերի հողատարածքների համար համայնքների ղեկավարները կայուն սակագներ են սահմանել, որը կարող է կոչվել ուղղիղ վաճառք, բայց ոչ երբեք աճուրդ:

Հետազոտությունն իրականացնող աշխատանքային խմբին աճուրդներին մասնակցությունն արգելում էին այն համայնքներում, որտեղ ըստ ամենայնի վստահ էին, որ օրինախախտումները հնարավոր չէր կոծկել: Գործող օրենսդրության համաձայն՝ աճուրդային հանձնաժողովն անգամ լրիվ կազմով չի կարող ներկա գտնվել աճուրդին, սակայն պետք է ստորագրի աճուրդի արձանագրությունը: Սակայն հետաքրքիր է, որ մինչ օրս ոչ ոք չի բարձրաձայնել այդ մասին, եւ պատճառն այն է, որ աճուրդային հանձնաժողով իրականում գոյություն չունի կամ նրա դերակատարությունը նվազագույնի է հասցված:

Ուսումնասիրությունը ցույց տվեց, որ շատ հաճախ համայնքի ավագանին նույնիսկ տեղյակ չէ օտարվող հողերի կամ գույքի մասին: Հայտարարված մրցույթների օրերին լինելով տեղերում՝ պարզել ենք, որ բազմաթիվ համայնքներում ձեւական առումով անգամ մրցույթը չի կայացել . հայտարարված ժամին համայնքապետը տեղում չի եղել, իսկ հետո աճուրդային հանձնաժողովը, արձանագրության տակ ստորագրելով, վավերացրել է մրցույթի արդյունքները: Համայնքների ղեկավարներից ոմանք անկեղծորեն խոստովանել են, որ աճուրդը նշանակված է, բայց իրենք մասնակիցներին չեն սպասում: Իսկ երբ պարտադրված են լինում հրավիրել նրանց, պարզվում է, «մրցակիցները» մայր ու որդի են, հարս ու սկեսուր, երկու ընկերներ եւ այլն: Կարելուրը, ինչպես **Արզական համայնքի ղեկավարն էր ասել՝ «թղթերով ամեն ինչ մեզ մոտ նորմալ է»** <http://hetq.am/arm/news/55967/>

Ընդհանրապես աճուրդն իրականացնում են մասնագիտացված կառույցները, որոնց

կազմում ներգրավված են տնտեսագետներ, իրավաբաններ, ունեն գույքի գնահատման, սակարկությունների կազմակերպման, ֆինանսական եւ այլ բաժիններ: Այդպես է մտածված, որովհետեւ աճուրդն ինքնին գույքի նկատմամբ հետաքրքրությունը մեծացնելու նպատակ ունի, այն առետրային շահ հետապնդող գործողություն է: Ուստի, շահեկան դարձնելու համար աճուրդային հանձնաժողովի խնդիրն է ստեղծել հետաքրքիր ձեւաչափեր, որոնք կգրավեն հանրության եւ գործարարների ուշադրությունը: **Հետեւաբար վաճառվող ապրանքն առանց գովազդելու, առանց նրա առավելություններն ընդգծելու եւ կարեւորելու, հնարավոր չէ շահույթը երաշխավորել:**

Ամփոփելով կարող ենք հստակ ասել, որ համայնքներում ոչ թե դասական աճուրդ են իրականացնում, որի ժամանակ սակարկողները պետք է գին ձեւավորեն, այլ՝ ուղիղ վաճառք՝ համայնքի ղեկավարի սահմանած կայուն սակագներով: Աճուրդի իրականացման ողջ գործընթացի իրական պատկերը պարզորոշ ցույց է տալիս, որ համայնքային ողջ ունեցվածքի տնօրինողը մի անձ է՝ համայնքի ղեկավարը: Նա միանձնյա է որոշում, թե ում եւ ինչ արժեքով պետք է օտարել գույքը եւ այս գործընթացում չի կարեւորվում համայնքային շահը՝ բավարար է համարվում միայն բյուջեում օրենքով սահմանվածի չափով գումար մուտքագրելը:

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

1. Բարելավել աճուրդների իրականացման գործընթացը կարգավորող օրենսդրությունը՝ վերացնելով օրենքների եւ ենթաօրենսդրական ակտերի միջեւ առկա հակասություններն ու թերությունները,
2. մշակել աճուրդների իրականացման օրինակելի կանոնակարգ, որը պարտադիր լինի բոլոր համայնքների համար,
3. կոռուպցիոն երեւոյթները նվազագույնի հասցնելու եւ աճուրդների ու մրցույթների արդյունավետությունը բարձրացնելու համար հիմնել աճուրդներ իրականացնող մասնագիտացված կառույց, որին կպատվիրվեն հանրապետության բոլոր համայնքների աճուրդները,
4. համայնքային գույքն օտարելուց առաջ պարտադիր գնահատման ներկայացնել անկախ գնահատողի եւ սվյալ գույքի օտարումից առավելագույնը մեկ տարի առաջ,
5. կրկնաճուրդների համար սահմանել մեկնարկային գինը նվազեցնելու տոկոսային չափ,
6. հնարավորինս լայն իրազեկում ապահովելու միջոցներ նախատեսել՝ մասնակիցների մեծ քանակ ապահովելու համար,
7. նախավճարը վճարելու պարտականությունը սահմանել հայտ ներկայացնելու ժամանակ, որպեսզի աճուրդի անցկացման օրը հստակ լինի, թե քանի մասնակից կա, քանի մասնակցության հայտ կա,
8. օրենքով սահմանել աճուրդի քայլի չափը որոշելու կարգը,
9. հիմնովին վերանայել աճուրդներ կազմակերպելու հետ կապված ծախսերի փոխհատուցման համար նախատեսված վճարները՝ նախավճար, մասնացության վճար, մուտքի վճար, տեղական վճար:

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 463-465 հոդվածներ,
2. ՀՀ հողային օրենսգրքի 63, 67-70 հոդվածներ,
3. «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենք 16-րդ հոդված, 20-րդ կետ,
4. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենք,
5. «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին» ՀՀ օրենք,
6. ՀՀ կառավարության 12.04.2001թ. թիվ 286 որոշում՝ «Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի եւ օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին»,
7. ՀՀ Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության 08.07.2004 թ. թիվ 172 հրամանը «Աճուրդների անցկացման կանոնակարգը հաստատելու մասին»,
8. Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1540 որոշումը «Երեւան քաղաքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի հրապարակային սակարկությունների (աճուրդների եւ մրցույթների) կազմակերպումն ու անցկացումը կանոնակարգելու մասին»,
9. Երեւանի քաղաքապետի 12.04.2010 թ. թիվ 1541 որոշումը «Երեւան քաղաքի սեփականություն համարվող գույքն օգտագործման տրամադրելու եւ օտարման գործընթացների կանոնակարգման մասին»
10. Երեւան քաղաքի ավագանու 10.12.2013 թ. թիվ 95-Ն որոշումը «Երեւան քաղաքի սեփականություն համարվող գույքն օգտագործման տրամադրելու եւ օտարման 2014 թվականի ծրագրի վերաբերյալ»:
11. «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթ
12. www.azdarar.am
13. www.spm.am
14. www.harkadir.ajurd.am
15. www.hetq.am

Հետազոտությունն իրականացրել են՝

Ծրագրի ղեկավար՝ Սառա Պետրոսյան

Իրավաբան՝ Հասմիկ Ռաֆայելյան

Լրագրողներ՝ Մարինե Մադաթյան

Գրիշա Բալասանյան

Մերի Մամյան