

«ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ»
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՏՆՏԵՍԱԳԻՏԱԿԱՆ
ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆԻ ՌԵԿՏՈՐԻ ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՏԱՐ,
ՏՆՏԵՍԱԳԻՏԱԿԱՆ ԹՅԱՆ ԴՈԿՏՈՐ, ՊՐՈՖԵՍՈՐ
Դ.Ռ.ԳԱԼՈՅԱՆ



«05» մայիսի 2020թ

ԿԱՐՏԻՔ

առաջատար կազմակերպության

Սևակ Վանիկի Թորգոմյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով, Ը.00.02 «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության վերաբերյալ

Ատենախոսությունը քննարկվել է Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարանի «Կառավարման» և «Կոմերցիայի և բիզնեսի կազմակերպման» ամբոնների համատեղ նիստում: Նիստին ներկա էին՝ Կառավարման» ամբիոնի վարիչի պաշտոնակատար, տ.գ.թ., դոցենտ Խ.Ա.Մխիթարյանը (նախագահող), «Կոմերցիայի և բիզնեսի կազմակերպման» ամբիոնի վարիչ, տ.գ.թ., դոցենտ Մ.Մարդումյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ն.Շահնազարյանը (գրախոսող), տ.գ.թ., դոցենտ Ս. Ասատրյանցը (գրախոսող), տ.գ.թ., ասիստենտ Ա.Կարախանյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ա.Օրդյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ա. Հովհաննիսյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Գ. Ասլանյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Է. Ղազակյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ա. Մանուկյանը, տ.գ.թ., ասստենտ Շ. Մկրտչյանը, ասիստենտ Գ.Մանուկյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Լ. Հայրապետյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Տ. Մկրտումյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ա. Բաբաջանյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ս. Սարատիկյանը, տ.գ.թ., ասիստենտ Գ. Թովմասյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ռ. Ավանեսյանը, տ.գ.թ., դոցենտ Ա.Մինասյանը, տ.գ.թ., ասիստենտ Մ.Քոչարյանը, ասիստենտներ Ա. Սանամյանը, Ս. Կարախանյանը, ամբիոնի ավագ լաբորանտ Մ.Մնացականյանը, ինչպես նաև ասպիրանտներ և հայցորդներ:

Արենախոսության թեմայի արդիականությունը

Ատենախոսության արդիականությունը պայմանավորված է ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման կարևորությամբ: Հանրապետությունում տնտեսական համակարգի փոխակերպումը սկսվեց գյուղատնտեսական նշանակության հողերի, բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհմամբ, որը շարունակվեց առևտրային, արտադրական

նշանակության օբյեկտների սեփականաշնորհման գործընթացով, ինչով էլ սկիզբ դրվեց անշարժ գույքի շուկայի ձևավորմանը:

Անշարժ գույքը, բացի հասարակության ամենակարևոր պահանջմունքներից մեկը բավարարելուց, տնտեսությունում հարստության հիմնական «պահուստարաններից» մեկն է: Այսպես, զարգացող երկրներում ընդհանուր անշարժ գույքի շուկայական արժեքը սովորաբար բազմաթիվ անգամներ գերազանցում է ֆինանսական շուկաների կապիտալիզացիային և երկիր հոսող ներդրումների ծավալին: Անշարժ գույքի շուկան միևնույն ժամանակ կրում է իրական և ֆինանսական հատվածների զարգացումների ազդեցությունը, քանի որ այս շուկայում առաջարկն ու պահանջարկը կախված են երկրի տնտեսության և ֆինանսական համակարգի վիճակից: Սովորաբար այս շուկայում գներն առաջնորդում են ֆինանսական և բիզնես ցիկլերը՝ որոշակի առումով դառնալով նաև տնտեսական բարոմետր և տալով շատ կարևոր ինֆորմացիա տնտեսության ապագա զարգացումների վերաբերյալ:

Չնայած իրականացված մի շարք բարեփոխումներին, մասնավորապես՝ գործարքային ծախսերի կրճատումը, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի համակարգի գործունեության կատարելագործումը, շուկայի խթանմանը միտված մի շարք ծրագրերի առկայությունն ու հաջող գործարկումը, այդուհանդերձ՝ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման համակարգը դեռևս չի կարողանում ամբողջապես լուծել իր առջև ծառայած խնդիրները և շարուակում է բնութագրվել ցածր արդյունավետությամբ, ինչով էլ պայմանավորված է սույն ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

Արենախոսության հիմնական բովանդակությունը, ստացված արդյունքների հավաստիությունը, գիտական նորույթը և կիրառական նշանակությունը

Աշխատանքի հիմնական նպատակը Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը միտված մոտեցումների և առաջարկությունների մշակումն է:

Այս նպատակին հասնելու համար աշխատանքում դրվել և լուծվել են հետևյալ խնդիրները.

- ուսումնասիրել և վերլուծել անշարժ գույքի՝ որպես իրավական, տեխնիկական, շուկայական ու ներդրումային օբյեկտի հայեցակարգային հիմքերը, ինչպես նաև վերլուծել անշարժ գույքի շուկայի առանձնահատկությունները,

- հետազոտել անշարժ գույքի շուկայի և այլ շուկաների, և ամբողջությամբ վերցրած, տնտեսության միջև փոխգործողությունները,

- դիտարկել անցումային և շուկայական տնտեսությամբ երկրներում անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման ու զարգացման առանձնահատկությունները,

- բացահայտել անշարժ գույքի շուկայի ձևավորմանը, կարգավորմանը, խթանմանն ու կարողությունների զարգացմանն ուղղված պետական միջամտության ժամանակակից գործիքները

- վերլուծել ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման և զարգացման գործընթացն ու սահմանել կառավարման գործիքակազմը այդ գործում,

- բացահայտել ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները և մշակել դրանց լուծմանն ուղղված առաջարկություններ:

Հետազոտության կառուցվածքը և բովանդակությունը պայմանավորված են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման հիմնախնդիրների առանձնահատկություններով:

Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլխից, եզրակացությունից, օգտագործված գրականության ցանկից և հավելվածից:

Հեղինակն ատենախոսության ներածությունում հիմնավորում է ընտրված թեմայի արդիականությունը, հետազոտության նպատակը և խնդիրները, ուսումնասիրության օբյեկտը և առարկան, ինչպես նաև գիտական նորույթը:

Ատենախոսության առաջին՝ «Անշարժ գույքի շուկայի էվոլյուցիան և առանձնահատկությունները» գլխում հեղինակի կողմից կատարվել է «անշարժ գույք» և «անշարժ գույքի շուկա» հասկացությունների մանրակրկիտ դիտարկում, ամփոփվել են գույքը՝ որպես անշարժ համարելու չափանիշների վերաբերյալ տարբեր մոտեցումներն ու անշարժ գույքի օբյեկտների դասակարգման առավել տարածված համակարգերը:

Ատենախոսության երկրորդ՝ «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման քաղաքականության փնտրասական հիմքերը և միջազգային փորձը» գլուխը նվիրված է անշարժ գույքի շուկա – ազգային տնտեսություն և պետություն – անշարժ գույքի շուկա փոխհարաբերությունների արտասահմանյան փորձի ուսումնասիրությանը: Քննարկվել են անշարժ գույքի շուկայի և այլ շուկաների միջև գոյություն ունեցող փոխհարաբերությունները:

Ատենախոսության երրորդ՝ «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման առանձնահատկություններն ու հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» գլխում քննարկվել են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման և կառավարման քաղաքականության հիմնական ուղղությունները և մշակվել են անշարժ գույքի շուկայի զարգացման հիմնական մոտեցումներն ու դրա կառավարման արդյունավետության բարձրացման ուղիները:

Ատենախոսության կարևոր առանձնահատկությունն այն է, որ ստացված արդյունքներն ունեն տեսամեթոդական և գործնական նշանակություն: Հեղինակի կողմից կատարված հետազոտությունների արդյունքում բացահայտվել են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման և կառավարման հիմնախնդիրները, ինչպես նաև՝ մշակվել ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման քաղաքականության շրջանակներում կիրառվող կառուցակարգերի կատարելագործմանն ուղղված առաջարկություններ:

Ատենախոսության կարևոր արժանիքներից մեկն էլ այն է, որ առաջադրված խնդիրների լուծման ընթացքում հեղինակն ստացվել է մի շարք գիտական արդյունքներ, է որոնցից որպես նորույթ առանձնացնում է հետևյալները.

- վերլուծվել է կառուցվող բնակելի շենքից անշարժ գույքի միավորի գնորդների իրավունքների պաշտպանվածությունը, ինչի հիման վրա առաջարկվել են գնորդների իրավունքների պաշտպանվածության բարձրացմանն ու ներդրումային ռիսկերի նվազեցմանը միտված նոր իրավակարգավորումներ,

- հիմնավորվել է համապատասխան պետական նախաձեռնությամբ և խթանների կիրառմամբ առաջարկվող անշարժ գույքի «REIT» տեսակի ֆոնդի ներդրման անհրաժեշտությունը,

- հիմք ընդունելով բնակելի անշարժ գույքի վարձակալության շուկայում տիրող իրավիճակը՝ մշակվել են առաջարկություններ Երևանում բնակարանների վարձակալության գործարքների գրանցումը խթանելու վերաբերյալ.

- առաջարկվել է Երևան քաղաքում բնակարանների վարձակալության պայմանագրերի պետական գրանցման համար գանձվող վճարների սահմանման տարբերակված մոտեցման կիրառում, ինչպես նաև մշակվել է համապատասխան դրույքաչափերի սանդղակ:

Դիպոզիտներ ապենախոսության վերաբերյալ

Գրախոսվող ապենախոսությունն իր դրական արժանիքներով հանդերձ ունի նաև որոշակի թերություններ, որոնցից կցանկանայինք առանձնացնել հետևյալները.

1. Ապենախոսության առաջին նորույթը վերաբերում է կառուցվող բնակելի շենքից անշարժ գույքի գնորդների իրավունքների պաշտպանվածության վերլուծությանը և դրա հիման վրա գնորդների պաշտպանվածության բարձրացմանն ու ներդրումային ռիսկերի նվազեցմանը միտված նոր իրավակարգավորումներին: Դրանք, ըստ էության, հայտնի մոտեցումների կիրառման առաջարկություններ են, որոնք բովանդակային առումով որպես գիտական նորույթ ներկայացնելը խնդրահարույց է:

2. Ապենախոսության երկրորդ նորույթը վերաբերում է համապատասխան պետական նախաձեռնությամբ և խթանների կիրառմամբ անշարժ գույքի REIT տեսակի ֆոնդի ներդրման անհրաժեշտության հիմնավորմանը, որը չի կարող համարվել ծանրակշիռ գիտական նորույթ, քանի որ ՀՀ ներդրումային քաղաքականությունն արդեն իսկ նախատեսում է մասնագիտացված ֆոնդերի, այդ թվում՝ անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդերի գործունեությունը, որը կարգավորվում է ներդրումային ֆոնդերի մասին ՀՀ օրենքով:

3. Ապենախոսը, անշարժ գույքի օբյեկտների ուսումնասիրության համատեքստում փորձելով տալ որոշակի մասնագիտական հասկացությունների և եզրույթների բովանդակային մեկնաբանություններ, գրում է (էջ 12). ակնհայտ է, որ Հայաստանում անշարժ գույքի օբյեկտների հասկացության տարբերակիչ առանձնահատկությունը հողի

հետ դրանց անխզելի կապն է, որն ակնհայտ մեթոդաբանական սխալ է: Բանն այն է, որ անշարժ գույքի օբյեկտների և հողի փոխադարձ կապակցումն, ըստ էության, համարվում է համընդհանուր բնույթի բաղադրիչ խնդրո առարկա հասկացության գոյություն ունեցող բոլոր մեկնաբանություններում: Այսինքն, անկախ՝ անշարժ գույքի օբյեկտի տեղաբաշխման երկրի, տարածաշրջանի, այդ հասկացության շրջանառվող գրեթե բոլոր սահմանումներում խոսքն, այս կամ այն կերպ, վերաբերում է հողին և այն ամենին, ինչն անբաժանելիորեն կապված է հողի հետ: Հետևաբար, անշարժ գույքի օբյեկտի և հողի անխզելի կապը չի կարող համարվել այդ հասկացության զուտ հայաստանյան առանձնահատկություն:

4. Անշարժ գույքի օբյեկտների՝ ըստ ծագման և նշանակության դասակարգման շրջանակում (էջ 13-14) հեղինակն առանձնացնում է անշարժ գույքի արհեստական օբյեկտները (աշխատանքի արդյունք) և բնական օբյեկտները (բնածին)՝ տալով նաև դրանց ենթադասակարգումները: Սակայն այս մոտեցումը շատ նեղ է և չի կարող համարվել լիարժեք կամ ամբողջական: Բանն այն է, որ կան արհեստական անշարժ գույքի օբյեկտներ, որոնք՝ լինելով մարդկային աշխատանքի արդյունքներ (օրինակ՝ հիդրոէլեկտրակայանները և այլն), այդուհանդերձ, չեն կարող գործել առանց բնության հետ անմիջական կապի: Այս համատեքստում չի դիտարկվել նաև գույքային համալիր համարվող կազմակերպությունը՝ որպես անշարժ գույքի առանձնահատուկ տեսակ, որն էապես նվազեցնում է հետազոտության որակը:

5. Ատենախոսության մեջ պետական գույքի մասնավորեցման գործընթացների, անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման և զարգացման պետական քաղաքականության հետ դրանց կապի (72-81 էջ) ուսումնասիրությունը խիստ ընդհանրական բնույթի է, որը կարող է վերաբերել նաև այլ ապրանքային շուկաներին: Մասնավորապես, այս համատեքստում օգտագործվող «ոչ անցումային երկրներ» (72 էջ) և «ոչ անցումային տնտեսություններ» եզրույթները (81 էջ) անհասկանալի են և պարզաբանման կարիք ունեն: Ուսումնասիրության մեջ հաճախ պետական գույքի օտարում և մասնավորեցում հասկացությունները (78 էջ) դիտարկվում են որպես համարժեք արտահայտություններ, հաշվի չառնելով որ, պետական գույքի ոչ բոլոր օտարումներն են ենթադրում մասնավորեցում:

6. Ատենախոսության հեղինակի կարծիքը, որ Հայաստանում կառուցապատման իր առաջարկած վերահասկողության բանկային միջոցների գործադրումը չի հանգեցնի կառուցապատման ծախսերի և բնակարանների գների աճի (142-146 էջ), խիստ վիճահարույց է և հավելյալ ապացուցման կարիք ունի:

Եզրակացություն

Վերը նշված դիտողությունները սկզբունքորեն չեն նսեմացնում ատենախոսության արժանիքները և արդյունքները:

Սևակ Վանիկի Թորգոմյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով ատենախոսությունն ինքնուրույն ու ամբողջական, գիտական բարձր մակարդակով կատարված հետազոտություն է, իսկ արված առաջարկությունները կարող են էական դեր ունենալ ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման կատարելագործման հարցում: Այն արժեվորվում է տրամաբանական կառուցվածքով և բազմաթիվ վերլուծություններով: Նկատվում է, որ հեղինակն ուսումնասիրել է առաջարկված հիմնախնդիրներին վերաբերող բազմատեսակ հայեցակարգեր և մոտեցումներ:

Հետազոտության հիմնական արդյունքներն արտացոլված են ատենախոսության սեղմագրում և հեղինակի հրատարակած գիտական հոդվածներում:

Սևակ Վանիկի Թորգոմյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով ատենախոսությունը համապատասխանում է ՀՀ ԲՈԿ-ի կողմից թեկնածուական ատենախոսություններին ներկայացվող պահանջներին, իսկ հեղինակն արժանի է տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ:

Առաջատար կազմակերպության կարծիքը քննարկվել է Հայաստանի պետական տնտեսագիտական համալսարանի «Կառավարման» և «Կոմերցիայի և բիզնեսի կազմա-

կերպման» ամբիոնների համատեղ առցանց նիստում «05.05.2020թ (արձանագրություն թիվ 5/1):

ՀՊՏՀ «Կառավարման» ամբիոնի վարիչի,
պաշտոնակատար, տ.գ.թ., դոցենտ՝



Խ. Մխիթարյան

ՀՊՏՀ «Կոմերցիայի և բիզնեսի կազմակերպման»
ամբիոնի վարիչ, տ.գ.թ., դոց.



Մ. Մարդումյան

ՀՊՏՀ Կառավարման ամբիոնի դոցենտ, տ.գ.թ.՝ Զ. Ըամբուր Ե. Ծահնագարյան

ՀՊՏՀ Կառավարման ամբիոնի դոցենտ, տ.գ.թ.՝ Փ. Վ. Սաստրյանց



Խ. Մխիթարյանի, Մ. Մարդումյանի, Ե. Ծահնագարյանի և Ս. Սաստրյանցի
ստորագրությունները հաստատում եմ՝

ՀՊՏՀ գիտքարտուղար՝



05.05.20



Ե. Գազարյան