

ԿԱՐԾԻՔ

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

Թեմայի արդիականությունը

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի ձևավորումը սկիզբ առավ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի, բնակարանային ֆոնդի, առևտրային, արտադրական նշանակության օբյեկտների մասնավորեցման գործընթացով, ինչին հետևեց անշարժ գույքի շուկայում բարենպաստ իրավական դաշտի ստեղծմանը և տնտեսական խթանիչ մեխանիզմների ապահովմանը միտված մի շարք միջոցառումների իրականացումը:

Այդուհանդերձ, ներկայում ՀՀ անշարժ գույքի շուկան զգալիորեն համեստ ներդրում ունի երկրի տնտեսական կյանքում, ինչը մասնակիորեն պայմանավորված է այդ շուկայի կառավարման համակարգի ոչ բավարար արդյունավետությամբ:

ՀՀ տնտեսության զարգացման արդի փուլում անշարժ գույքի շուկայում իրավատնտեսական հարաբերությունների ապահովումը, ինստիտուցիոնալ նոր մեխանիզմների ներդրումն ու սուբյեկտների ներգրավումը, ինչպես նաև այդ շուկայի գործառնությունների աճը կարող է մակրոտնտեսական զարգացման լուրջ խթան դառնալ, թե՛ տնտեսական զարգացման և թե՛ ներդրումների ներգրավման շարունակականության ու աճի ապահովման տեսանկյունից: Այս համատեքստում առանցքային կարևորություն է ստանում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման անհրաժեշտությունը, որով էլ պայմանավորված է Ս. Թորգոմյանի ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

Ատենախոսության կառուցվածքը և բովանդակությունը

Կառուցվածքային առումով հետազոտությունն իրականացված է ատենախոսությունում բարձրացված հիմնահարցերի և դրանց հետ կապված

խնդիրների լուծման տրամաբանական հաջորդականության ապահովման սկզբունքով: Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլխից, եզրակացություններից, օգտագործված գրականության ցանկից և հավելվածներից:

Ներածությունում հիմնավորվել է թեմայի արդիականությունը, ձևակերպվել են հետազոտության նպատակը, խնդիրները, օբյեկտը և առարկան, ներկայացվել են ուսումնասիրության տեսական, տեղեկատվական և մեթոդական հիմքերը, ատենախոսության գիտական նորոյթը և ստացված արդյունքների գիտագործնական նշանակությունը:

Ատենախոսության առաջին՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի էվոյուցիան և առանձնահատկությունները»** գլխում հետազոտվում են «անշարժ գույք» և «անշարժ գույքի շուկա» եզրույթների բովանդակությունն ու առանձնահատկությունները, ինչպես նաև ներկայացվում են անշարժ գույքի օբյեկտների և անշարժ գույքի շուկայի դասակարգման տարածված մոտեցումներն ու համակարգերը:

Ատենախոսության երկրորդ՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման տնտեսական հիմքերը և միջազգային փորձը»** գլխում ներկայացվում են անշարժ գույքի շուկայի և տնտեսության միջև փոխգործությունները, հետազոտվում են տարբեր երկրներում անշարժ գույքի շուկայի զարգացման առանձնահատկությունները, շուկան բնութագրող հիմնական ցուցանիշների միտումները, ինչպես նաև այդ շուկայի կառավարման ժամանակակից մոտեցումներն ու արտասահմանյան փորձը:

Ատենախոսության երրորդ՝ **«Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման առանձնահատկությունները և հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում»** գլխում վերլուծվել են ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման նախադրյալները, զարգացման միտումները և կառավարման առանձնահատկությունները, ինչպես նաև բացահայտվել են այդ շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները և մշակվել են անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման որոշակի մոտեցումներ:

Ատենախոսությունը եզրափակվում է **եզրակացություններով**, որտեղ ամփոփ ներկայացված են հետազոտության հիմնական արդյունքները, հակիրճ

ձևակերպված են կատարված եզրահանգումները և առաջարկվող հիմնական մոտեցումները:

Հետազոտության գիտական նորոլյթը

- Առաջարկվել են կառուցվող բնակելի շենքից անշարժ գույքի միավորի գնորդների իրավունքների պաշտպանվածության բարձրացմանն ու ներդրումային ռիսկերի նվազեցմանը միտված նոր իրավակարգավորումներ:

- Հիմնավորվել է համապատասխան պետական նախաձեռնությամբ և խթանների կիրառմամբ առաջարկվող անշարժ գույքի «REIT» տեսակի ֆունդի ներդրման անհրաժեշտությունը:

- Մշակվել են Երևան քաղաքում բնակարանների վարձակալության գործարքների գրանցումը խթանելու վերաբերյալ առաջարկություններ:

- Առաջարկվել է Երևան քաղաքում բնակարանների վարձակալության պայմանագրերի պետական գրանցման համար գանձվող վճարների սահմանման տարբերակված մոտեցման կիրառում և մշակվել է համապատասխան դրույքաչափերի սանդղակ:

Հետազոտության շրջանակում հեղինակն օգտվել է հարուստ գրականությունից՝ հայերեն, ռուսերեն, լեհերեն և անգլերեն գիտական աղբյուրներից, համացանցային ռեսուրսներից, վիճակագրական տվյալներից և շուկան կարգավորող նորմատիվաիրավական հենքից:

Դիտողություններ ատենախոսության վերաբերյալ

Չնայած իր դրական արժանիքներին ատենախոսությունը գերծ չէ որոշ թերություններից: Դրանք հետևյալներն են.

- 1) Ատենախոսության 6-րդ էջի I-ին պարբերությունում հեղինակը նշում է, որ «ներկայում բնակելի անշարժ գույքի վարձակալության շուկան աչքի է ընկնում կառավարման ցածր արդյունավետությամբ», առանց հիմնավորելու, թե ինչպես է գնահատվում վերոնշյալ շուկայի գործարկման արդյունավետությունը:

- 2) Աշխատանքն ավելի շահեկան դիրքում կհայտնվեր, եթե ատենախոսը փորձեր քանակական գնահատումներ տալ անշարժ գույքի շուկայի և ֆինանսական շուկայի (արժեթղթերի շուկա, ապահովագրական շուկա և այլն) ու տնտեսության իրական հատվածի (արդյունաբերություն, գյուղատնտեսություն և այլն) տարբեր ինստիտուտների միջև:
- 3) Աշխատանքն ավելի շահեկան կդառնար, եթե դինամիկայում քանակական գնահատումներ տրվեին անշարժ գույքի շուկայի օբյեկտների շուկայական գների և վարձակալական վճարների միջև գոյություն ունեցող հարաբերակցությանը:
- 4) Աշխատանքն ավելի շահեկան վիճակում կհայտնվեր, եթե անշարժ գույքի շուկայի ինստիտուցիոնալ համակարգի բարելավման նպատակով քանակական կանխատեսումային գնահատումներ տրվեին ատենախոսությունում առաջարկվող մեթոդների կիրառման, մասնավորապես՝ «REIT» տեսակի ներդրումային ֆոնդի վերաբերյալ:

Եզրակացություն

Կատարված դիտողությունները չեն նսեմացնում ատենախոսության արժանիքները, այլ ակնկալվում է, որ դրանք հաշվի կառնվեն հեղինակի կողմից իր հետագա հետազոտություններում:

Ս. Վ. Թորգոմյանի թեկնածուական ատենախոսությունն ունի որոշակի գիտագործնական նշանակություն, իրենից ներկայացնում է ինքնուրույն, ամբողջական և արժեքավոր հետազոտություն, որում առաջ են քաշված և լուծված են անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները:

Հեղինակը հանդես է բերել մասնագիտական ու վերլուծական անհրաժեշտ մակարդակ, ինչի մասին են վկայում բուն ատենախոսությունը և դրանում ստացված արդյունքները:

Աշխատանքում առաջ քաշված նպատակների և խնդիրների շրջանակներում մշակված մոտեցումները և ստացված արդյունքները կարող են գործնական կիրառություն գտնել ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը, դրա կառավարման կատարելագործմանը միտված ծրագրերի մշակման և

իրականացման ժամանակ և բարձրացնել այդ շուկայի կառավարման արդյունավետությունը:

Ատենախոսության սեղմագիրը համապատասխանում է հետազոտության բովանդակությանը և արտացոլում է աշխատանքի հիմնական արդյունքները, որոնք հրատարակված են հեղինակի 6 գիտական հոդվածներում:

Ս. Վ. Թորգոմյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով ատենախոսությունը համապատասխանում է «Հայաստանի Հանրապետությունում գիտական աստիճանաշնորհման կանոնակարգի» 10-րդ կետին, ինչպես նաև թեկնածուական ատենախոսություններին ներկայացվող այլ պահանջներին, իսկ դրա հեղինակն արժանի է Ը.00.02 «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը:

ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱԽՈՍ,

ԵՊՀ Նորարարության տնտեսագիտության
ամբիոնի պրոֆեսոր, տնտ. գիտ. դոկտոր՝

Ս. Ա. Դավոյան

Պարոն **Ս. Ա. Դավոյանի**

Ստորագրությունը հաստատում եմ՝

ԵՊՀ գիտական քարտուղար, **պ. գ. թ.**



Լ. Ս. Հովսեփյան

04.05. 2020 թ.