

ՊԱՇՏՈՆԱԿԱՆ ԸՆԴԴԻՄԱՆՈՍԻ

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

**1. Ատենախոսության թեմայի արդիականությունը**

Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի ձևավորումը և զարգացումը պայմանավորված է այն առանցքային բարեփոխումներով, որոնք իրականացվեցին ԽՍՀՄ կազմալուծումից հետո (նկատի ունենք ՀՀ-ում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի, բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհումը և պետական գույքի, արտադրական նշանակության ակտիվների մասնավորեցումը), ուստի և կարող ենք համարել որ այդ շուկան ցուցիչի, ինդիկատորի դեր է կատարում իրականացված ծրագրերի հաջողությունների գնահատման կամ բացթողումների արձանագրման համար:

Անցած տարիների ընթացքում ընդունվեցին բազմաթիվ օրենսգրքեր, օրենքներ, իրավական ակտեր և մեթոդական բնույթի փաստաթղթեր, որոնք առաջին հերթին ամրագրեցին սեփականության իրավունքների ձեռքբերման կանոնները, սեփականության տնօրինման գործիքակազմը և անշարժ գույքի շուկայի հիմնական խաղորդների վարքագծային նորմերը: Ստեղծվեց կադաստրային համակարգը, արդիականացվեցին քարտեզագրման, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործառույթները, և ներկայումս անցում է կատարվում ինտեգրված կադաստրային համակարգի ստեղծմանը, որի վերաբերյալ հայեցակարգային փաստաթղթերի վերջերս քննարկվել են կառավարությունում:

Սակայն լուծված չէ ՀՀ-ում անշարժ գույքի հիմնական խաղորդների (կառուցապատողների և գնորդների) հարաբերությունների պետական կարգավորման հիմնախնդիրը, ինչը համապատասխան վերահսկողական մեխանիզմների բացակայության հետևանք է, երբ մի շարք կառուցապատողներ կամ սնանկ ճանաչվեցին՝ բազմաթիվ գնորդների թողնելով առանց արդեն իսկ վճարված միջոցների, սպասվելիք բնակարանի, ինչպես նաև կրած վնասների փոխհատուցման:

Մեզ լավ հայտի են նաև դեպքեր, երբ գործ ունենք սեփականության նկատմամբ խախտված իրավունքների հետ, որոնց վերաբերյալ տարիներ հետո միջազգային դատարանը որոշում կայացրեց ի վնաս Հայաստանի Հանրապետության:

Ուստի և՛ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման, ներդրումային դաշտի բարելավման, ինչպես նաև տնտեսության զարգացման տեսանկյունից նշված խնդիրների լուծումը առաջնային կանորոշյունն ունի: Այդ հիմնահարցերի ուսումնասիրությանն է նվիրված քննարկվող ատենախոսությունը, և ընտրված թեմայի արդիականությունը պայմանավորված է ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման կարևորությամբ և այդ շուկայի կառավարման բարելավման անհրաժեշտությամբ:

## **2. Հետազոտության նպատակը և խնդիրները**

Ատենախոսության նպատակն է՝ ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը միտված մոտեցումների և առաջարկությունների մշակումը, որին հասնելու համար հեղինակի կողմից առանձնացվել և քննարկվել են հետևյալ խնդիրները՝

- ուսումնասիրել 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 ու ամբողջությամբ վերցրած տնտեսության միջև փոխգործունեությունը,
- դիտարկել անցումային և շուկայական տնտեսությամբ երկրներում անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման ու զարգացման առանձնահատկությունները,
- բացահայտել անշարժ գույքի շուկայի ձևավորմանը, կարգավորմանը, խթանմանը և 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:

## **3. Հետազոտությունում ստացված արդյունքները և գիտական նորույթը**

Ատենախոսության հիմնական գիտական նորույթը կայանում է հետևյալում.

➤ վերլուծվել է կառուցվող բնակելի շենքից անշարժ գույքի միավորի (ների) 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՝ Երևան քաղաքում 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:

Ատենախոսությունում ստացված արդյունքները ձևակերպված են «Եզրակացություններ» բաժնում և առնչվում են՝

➤ անշարժ գույքի շուկայի որպես իրավական, մշակութային, տեխնիկական օբյեկտների ամբողջությանը և որպես երկրի սոցիալ-տնտեսական զարգացման ընթացքը կանխորոշող գործոնի ամրագրմանը,

➤ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման մոտեցումներին և գործիքակազմին, կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը,

➤ ներդրումային հիմնադրամի ստեղծման անհրաժեշտությանը, ձևավորման սկզբունքներին և պահանջվող քայլերին,

➤ անշարժ գույքի շուկայի ներդրումային գրավչության բարձրացմանը,

➤ բնակարանների վարձակալության ժամանակ վարձավճարների դրույքաչափերի բազմազանեցմանն ու ֆինանսական արդյունքների ապահովմանը:

➤ մի շարք այլ՝ կարևորագույն հիմնախնդիրներին:

**4. Ատենախոսության արդյունքների տեսական և գործնական նշանակությունը:** Ատենախոսության հիմնադրույթները և ստացված արդյունքները քննարկվել են 2016 թվականի մայիսի 9-ին Վարչապայի բնական գիտությունների համալսարանի տնտեսագիտության ֆակուլտետի «Գյուղատնտեսության և

Միջազգային տնտեսական հարաբերությունների» ամբիոնի «Միջազգային տնտեսական հարաբերությունների արդի միտումները» II-րդ գիտաժողովում և 2019 թվականի հունիսի 20-ին Երևանի պետական համալսարանի տնտեսագիտության և կառավարման ֆակուլտետի «Կառավարման և գործարարության» ամբիոնի նիստում:

**5. Ատենախոսության կառուցվածքը և ծավալը:** Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլխից, եզրակացություններից, օգտագործված գրականության ցանկից և հավելվածից: Այն պարունակում է 4 աղյուսակ և 25 գծանկար: Ատենախոսության ծավալը կազմում է 180 էջ:

#### **6. Դիտողություններ ատենախոսության վերաբերյալ**

Ներկայացված ատենախոսությունը գերծ չէ թերություններից, որոնցից կցանկանայի նշել հետևյալները՝

1. Աշխատության 1.3. ենթագլխում («Անշարժ գույքի շուկան և դրա առանձնահատկությունները») (էջ 49) նշվում է, որ. «Անշարժ գույքի շուկան պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների նշանակալի միջամտությամբ բնութագրվող բնագավառ է: Պետությունը և տեղական իշխանությունները անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդում են՝ սահմանելով հարկային և իրավական հատուկ շրջանակներ՝ օտարերկրյա կապիտալի ներհոսքը դեպի այդ ոլորտ հսկելու, անտառային հողերը, ազգային ժառանգությունները պահպանելու և մի շարք այլ նպատակներով:»:

Ատենախոսության հեղինակը ամենայն մանրամասնությամբ ներկայացրել և քննարկել է պետության գործառույթների ամբողջությունը ուսումնասիրվող ոլորտում, ներառյալ՝ ինստիտուտների կայացման գործընթացը, դրանց ձևավորման էվոյուցիան և ներկայիս կազմը, անշարժ գույքի կառավարման ոլորտում օրենսդրական ու մեթոդական դաշտի ձևավորումը ժամանակակից Հայաստանում, պետության և մասնավոր հատվածի փոխգործունեության կարևորությունը:

Սակայն հեղինակը չի անդրադառնում այն հիմնախնդրին, թե տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործառույթները, բացի հարկահավաքման գործառույթից, ինչու՞ են կայանում և ինչպե՞ս կարելի է բարելավել այն իրավիճակը, որը գոյություն ունի ՀՀ-ում, երբ առկա բնակարանային ֆոնդի, որպես տեխնիկական օբյեկտների, պահպանության գործառույթը գրեթե անտեսված է:

2. Ատենախոսության 2.3. «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության վրա ազդող գործոնները» ենթագլխում (էջ 96-ում) հեղինակը դիտարկել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման հետ կապված գործարքային ծախսերի ու ընթացակարգերի առումով առաջատար երկրների և մեր տարածաշրջանի երկրների ցուցանիշները: Դրանք քանակական են և վերաբերում են անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման հետ կապված գործարքային ծախսերին և ընթացակարգերի թվին՝ ըստ Գործարարությամբ զբաղվելու (Doing Business) ժողովածուի:

Մինչդեռ արդեն մի քանի տարի է (համենայնդեպս վերջին հինգ տարիների ընթացքում) Doing Business-ի ցուցանիշները միտած են դեպի երկուսների որակական գնահատմանը՝ նույն շինարարության որակի ապահովմանը, շինարարության ժամանակ տեխնիկական ընթացակարգերի պահպանմանը և այլն:

Ցանկալի կլիներ, որպեսզի ատենախոսության հեղինակն էլ երկրների ցուցանիշների համեմատության ժամանակ հիմք ընդուներ որակական ցուցանիշները, այլ ոչ թե քանակական, ինչպիսիք են՝ անշարժ գույքի գրանցման հետ կապված ընթացակարգերի թիվը և պահանջվող օրերը:

3. Ատենախոսության հեղինակը աշխատության 3.2՝ «Անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միտումները ժամանակակից պայմաններում» ենթագլխում, մասնավորապես նշում է, որ ՀՀ-ում շինարարության աննախադեպ աճը նախաճգնաժամային ժամանակահատվածում (մինչև 2009թ.) հիմնականում պայմանավորված էր մասնավոր ներդրումների, հատկապես՝ բնակարանային շինարարության ծավալների աճով: Ընդ որում, հիմնական պատճառը արտերկրից դրամական փոխանցումների և զուգահեռաբար բնակչության խնայողությունների՝ նախորդ տարիների համեմատ ավելի բարձր տեմպով աճն է եղել (էջ 110)՝ մեջբերելով նաև ՀՀ 2014-2025 թվականների հեռանկարային զարգացման ռազմավարական ծրագիրը: Այնուհետև, ատենախոսության 3.3՝ «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացման ուղիները» ենթագլխում առաջարկություններ են արվում Հայաստանում REIT (real estate investment trust) տեսակի անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդի ձևավորման հնարավորությունների և գործիքակազմի վերաբերյալ:

Ակնհայտ է, որ նախկինում բնակարանային շինարարության ոլորտում ներդրումներն իրականացվել են սահմանափակ թվով խոշոր ներդրողների

միջոցներով: Ուստի առաջարկելով REIT տեսակի ներդրումային ֆոնդի գաղափարը հեղինակը կարող է արդյոք կանխատեսել որքանով այն մասնակցային կլիինի և թույլ կտա ներգրավել ոչ միայն խոշոր, այլև մանր ներդրողների միջոցները:

4. Ատենախոսության 3.2 ենթագլխի էջեր 137-139-ում հեղինակն ամփոփ ձևով ներկայացնում է վերջին 15 տարիների ընթացքում ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանն ու ակտիվացմանը մեծապես նպաստած միջոցառումների համախումբը: Ցանկալի կլիներ, որպեսզի ատենախոսը ներկայացներ նաև թե ի՞նչ միջոցառումներ պետք է իրականացվեին անսպայմանորեն, սակայն ինչ-ինչ պատճառներով դրանք բաց են մնացել պետական քաղաքականության, միջոցառումների շրջանակից: Այլ կերպ ասած՝ ի՞նչն է, որ անսպայմանորեն պետք է արվեր, սակայն չի արվել և որո՞նք են եղել այդ միջոցառումները (քաղաքականության տարրերը) չիրականացնելու հիմնականական խոչընդոտները:

#### Ե Ջ Ր Ա Կ Ա Ց ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն

Նշված դիտողությունները, սակայն, չեն նվազեցնում ատենախոսության արժանիքներն ու ստացված արդյունքները:

Սևակ Վանիկի Թորգոմյանի «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման հիմնախնդիրները Հայաստանի Հանրապետությունում» հետազոտությունն ինքնուրույն աշխատանք է: Ատենախոսությունում օգտագործված տեսական մոտեցումները և գործնական առաջարկությունները, ինչպես նաև ստացված արդյունքները, գիտականորեն հիմնավորված են և ընդունելի: Ատենախոսությունում ներկայացված առաջարկությունները կիրառելու դեպքում դրանք կարող են ակնհայտ դրական ազդեցություն ունենալ ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կարգավորման, զարգացման, ներդրումային գրավչության բարձրացման, ինչպես նաև այդ շուկայի կառավարման գործիքակազմի ընդլայնման, մենաշնորհացման աստիճանի նվազեցման համար:

Լինելով ինքնուրույն, ամբողջական և արժեքավոր հետազոտություն, ատենախոսությունը հազեցած է ինչպես տեսական, այնպես էլ կիրառական նշանակություն ունեցող նյութերով:


Ատենախոսության սեղմագիրը համապատասխանում է հետազոտության բովանդակությանը և ընդգրկում է դրա հիմնական դրույթներն ու արդյունքները:

Ատենախոսությունը և սեղմագիրը շարադրված են հստակ և ընկալելի ոճով, դրանց ձևավորումը համապատասխանում է ՀՀ ԲՈԿ-ի կողմից ներկայացվող պահանջներին:

Ատենախոսության հիմնական դրույթներն արտացոլված են հեղինակի հրապարակած 6 (վեց) գիտական աշխատանքում:

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


Պաշտոնական ընդդիմախոս,  
Տնտեսագիտության թեկնածու,  
ԵՊՀ տնտեսագիտության և կառավարման  
ֆակուլտետի Նորարարության  
տնտեսագիտության ամբիոնի ասիստենտ

 Է. Ն. ՄԱԹԵՎՈՍՅԱՆ

Է. Ն. Մաթևոսյանի ստորագրությունը  
հաստատում եմ.

ԵՊՀ գիտական քարտուղար,  
պատմ. գիտ. թեկնածու



 Է. Ս. ՀՈՎՍԵՓՅԱՆ

4 մայիսի 2020թ.