

**ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ, ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ, ՄՇԱԿՈՒՅԹԻ ԵՎ
ՍՊՈՐՏԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ**

ԹՈՐԳՈՄՅԱՆ ՍԵՎԱԿ ՎԱՆԻԿԻ

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ
ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ**

Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման ատենախոսության

ՍԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ 2020

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Երևանի պետական համալսարանում:

Գիտական ղեկավար՝

տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Աշոտ Խաչատուրի Մարկոսյան

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝

տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Սամսոն Աշոտի Դավոյան

տնտեսագիտության թեկնածու
Էլյանորա Նորայրի Մաթևոսյան

Առաջատար կազմակերպություն՝

**Հայաստանի պետական
տնտեսագիտական համալսարան**

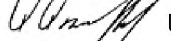
Պաշտպանությունը կայանալու է 2020 թվականի մայիսի 15-ին ժամը 13³⁰-ին Երևանի պետական համալսարանում գործող ՀՀ ԲՈԿ-ի տնտեսագիտության թիվ 015 մասնագիտական խորհրդի նիստում:

Հասցեն՝ 0009, ք. Երևան, Խ. Աբովյան 52:

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Երևանի պետական համալսարանի գրադարանում:

Սեղմագիրն առաքված է 2020 թվականի մարտի 30-ին:

015 մասնագիտական խորհրդի
գիտական քարտուղար,

տեխնիկական գիտությունների դոկտոր, պրոֆեսոր՝  Ա. Ա. Առաքելյան

ԱՏԵՆԱԿՈՍՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Հետազոտության թեմայի արդիականությունը: Ատենախոսության արդիականությունը պայմանավորված է Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման կարևորությամբ, ինչպես նաև այդ շուկայի կառավարման բարելավման անհրաժեշտությամբ:

Տնտեսագիտության տեսության՝ որպես ինքնուրույն գիտության «արշալույսից» ի վեր դրա տարբեր ուղղությունների միջև հիմնական անջրպետներից մեկը շարունակում է մնալ տնտեսության կարգավորման և զարգացման գործում պետական միջամտության անհրաժեշտության մասին հարցը: Թերևս տնտեսության եզակի ոլորտներից մեկը, որի պետական զգալի միջամտության տիրույթում լինելու հարցում միաբան են տարբեր ուղղություններ ներկայացնող տնտեսագետները, անշարժ գույքի ոլորտն է:

Հայաստանի Հանրապետությունում տնտեսական համակարգի՝ պլանայինից շուկայական տնտեսակարգի փոխակերպումը սկսվեց գյուղատնտեսական նշանակության հողերի, բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհմամբ, որը շարունակվեց առևտրային, արտադրական նշանակության օբյեկտների մասնավորեցման գործընթացով, ինչով էլ սկիզբ առավ անշարժ գույքի շուկայի ձևավորումը: Սեփականաշնորհման գործընթացի մեկնարկից միայն 3 տարի հետո՝ 1996 թվականին, առաջին անգամ օրենքով բնորոշվեց «անշարժ գույք» հասկացությունը¹, ինչին մեկ տարի անց հաջորդեց անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգի ստեղծումը²:

1998-2001 թվականներին ընդունվեցին և ուժի մեջ մտան ՀՀ քաղաքացիական և հողային օրենսգրքերը, ինչպես նաև անշարժ գույքին առնչվող հարաբերությունները կարգավորող մի շարք օրենքներ, որոշումներ ու իրավական ակտեր: Պետական բյուջեի միջոցների հաշվին իրականացված կադաստրային քարտեզագրմամբ և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների առաջին պետական գրանցմամբ քաղաքացիաիրավական շրջանառությունից ամբողջովին դուրս մնացած անշարժ գույքի բազմաթիվ միավորներ, բերվեցին իրավական, հետևաբար և հարկման դաշտ³:

Արդեն 2005 թվականին ձևավորվեց ՀՀ հիփոթեքի շուկան, ինչի շնորհիվ մեծապես ընդլայնվեցին պետության՝ բնակարանային քաղաքականություն վարելու հնարավորությունները, իսկ շինարարությունը դարձավ տնտեսական աճին նպաստող առանցքային և հիմնական ճյուղերից մեկը: Սակայն, 2009 թվականին տնտեսական ճգնաժամի հետևանքով շինարարության ոլորտում արձանագրվեց

¹ «Անշարժ գույքի մասին» ՀՀ օրենք, ուժը կորցնելու ամսաթիվը՝ 01.01.1999:

² ՀՀ կառավարության 1997 թվականի հունիսի 30-ի N 234 որոշում:

³ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի պաշտոնական էլեկտրոնային կայք, <https://www.cadastre.am/page/guidance>

զգալի անկում, ինչը զուգորդվեց անշարժ գույքի գների և հիփոթեքային վարկերի ծավալների աճի տեմպի նվազմամբ: Չնայած հաջորդող տարիներին իրականացված մի շարք բարեփոխումներին, ինչպիսիք էին՝ գործարքային ծախսերի կրճատումը, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի համակարգի կատարելագործումը, լիցենզավորման ենթակա գործունեությունների ցանկից անշարժ գույքի շուկայում իրականացվող մի շարք գործունեությունների դուրս հանումը⁴, շուկայի խթանմանը միտված մի շարք ծրագրերը՝ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման համակարգը դեռևս չի կարողանում ապահովել իր առջև դրված խնդիրների լուծումը: Օրինաչափորեն, անշարժ գույքի շուկան էլ, չնայած ունեցած վիթխարի սոցիալ-տնտեսական նշանակությանը, շարունակում է բնութագրվել ցածր արդյունավետությամբ: Մասնավորաբար, խոսքը վերաբերում է կառուցապատող ընկերությունների և գնորդների միջև հարաբերություններում, անշարժ գույքի շուկայի ներդրումային դաշտում և վարձակալության շուկայում առկա հիմնախնդիրներին:

Վերոնշյալ հիմնախնդիրների լուծման հրատապությամբ էլ պայմանավորված է ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

Հետազոտության նպատակը և խնդիրները: Հետազոտության նպատակը ՀՀ-ում անշարժ գույքի շուկայի կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը միտված մոտեցումների և առաջարկությունների մշակումն է, որին հասնելու համար ատենախոսություն մեջ քննարկվել և լուծվել 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 փոխգործությունները,
- ✓ 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:

⁴«Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենք, ՀՕ-121-Ն:

Հետազոտության օբյեկտը և առարկան: Հետազոտության օբյեկտը Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան է՝ այլ շուկաների և պետական մարմինների հետ փոխհարաբերությունների համալիրով: Հետազոտության առարկան անշարժ գույքի շուկայի կառավարման համակարգն է:

Հետազոտության տեսամեթոդաբանական և տեղեկատվական հիմքերը: Ատենախոսության համար տեսական, մեթոդական հիմք են ծառայել ՀՀ-ում և այլ երկրներում մշակված ու ընդունված օրենսդրական և ենթաօրենսդրական ակտերը, հայ և արտերկրյա հեղինակների գիտական աշխատությունները, հետազոտությունները, հրապարակումներն ու զեկույցները: Օգտագործվել է նաև անշարժ գույքի շուկայի կառավարման միջազգային պրակտիկային առնչվող գրականություն:

Ուսումնասիրության համար որպես տեղեկատվական բազա են ծառայել Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի, ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի, ՀՀ Կենտրոնական բանկի, միջազգային կազմակերպությունների պաշտոնական տեղեկատվական նյութերն ու հետազոտությունների արդյունքները: Հետազոտության համար կիրառվել են տվյալների հավաքագրման, խմբավորման ու վերլուծության, գրաֆիկական, համեմատական, գործոնային վերլուծության մեթոդները:

Հետազոտության հիմնական գիտական արդյունքներն ու նորույթը: Իրականացված ուսումնասիրությունների և վերլուծության ընթացքում ստացվել են գիտական նորույթ պարունակող հետևյալ արդյունքները.

- 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:

Ուսումնասիրության արդյունքների գիտագործնական նշանակությունը և օգտագործումը: Աշխատանքում ներկայացված տեսակետները հնարավորություն են տալիս կառավարման արդյունավետության բարձրացման միջոցով հասնել ինչպես անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը, այնպես էլ սոցիալական արդարության ամրապնդմանը: Ատենախոսությունում կատարված վերլուծությունները, ստացված գիտական արդյունքները և մշակված մոտեցումներն ու առաջարկությունները կարող են օգտագործվել ինչպես Հայաստանի Հանրապետության կադաստրի կոմիտեի, այնպես էլ ՀՀ օրենսդիր և գործադիր մարմինների կողմից:

Աշխատանքում առկա տեսական եզրակացություններն ու գործնական առաջարկությունները կարող են օգտագործվել Հայաստանի Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանը, դրա կառավարման արդյունավետության բարձրացմանը միտված ծրագրերի մշակման և իրականացման ժամանակ:

Ատենախոսության արդյունքների փորձարկումը և հրապարակումները: Ատենախոսության հիմնադրույթները և ստացված արդյունքները քննարկվել են 2016 թվականի մայիսի 9-ին Վարշավայի 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:

Ատենախոսության կառուցվածքը և ծավալը: Աշխատանքի կառուցվածքը պայմանավորված է հետազոտության նպատակով և խնդիրներով, օբյեկտով ու առարկայով, ինչպես նաև շարադրման տրամաբանությամբ: Համապատասխանաբար՝ աշխատանքը կազմված է ներածությունից, երեք գլխից, եզրակացությունից, օգտագործված գրականության ցանկից և հավելվածից: Ատենախոսությունը շարադրված է 180 էջի վրա (առանց հավելվածի), ներառում է 4 աղյուսակ, 25 գծանկար:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ներածությունում հիմնավորվել է թեմայի արդիականությունը, ներկայացվել են հետազոտության հիմնական նպատակն ու առաջադրված խնդիրները, հետազոտության առարկան և օբյեկտը, տեսամեթոդական և տեղեկատվական հիմքերը, հիմնական արդյունքներն ու գիտական նորույթը, աշխատության գործնական նշանակությունը, հետազոտության արդյունքների փորձարկումը և հրապարակումները:

Ատենախոսության առաջին՝ «Անշարժ գույքի շուկայի էվոյուցիան և առանձնահատկությունները» գլխում կատարվել է «Անշարժ գույք» և «Անշարժ գույքի շուկա» հասկացությունների մանրակրկիտ ուսումնասիրություն: Ամփոփվել են գույքը որպես անշարժ համարելու չափանիշների վերաբերյալ տարբեր մոտեցումներն ու անշարժ գույքի օբյեկտների դասակարգման առավել տարածված համակարգերը: Լուսաբանվել են ինչպես անշարժ գույքի՝ որպես շուկայական, իրավական և տեխնիկական օբյեկտի, այնպես էլ անշարժ գույքի շուկայի առանձնահատկությունները:

Սեփականության և հողօգտագործման հարցերը կարգավորող օրենքները ստեղծվել են դեռ հնագույն ժամանակներից, որոնցից մի քանիսը մինչև այժմ կազմում են անշարժ գույքին վերաբերող ժամանակակից իրավական դաշտի հիմքը: Մասնավորապես, արտասահմանյան փորձի վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ յուրաքանչյուր պետության քաղաքացիական օրենսդրության մեջ առկա «անշարժ գույք» եզրույթն իր արմատներով սկզբնավորվել է հռոմեական իրավունքի «*superficies solo cedit*» («այն ամենը ինչ ամրակցված է հողին, կազմում է դրա բաղկացուցիչ մասը») և «*Cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos*» («Հողի սեփականությունը նախատեսում է իրավազորություն ընդհուպ մինչև վերև՝ աստղերը և ներքև՝ ընդերքը») մաքսիմներից⁵:

Հայաստանի Հանրապետությունում «անշարժ գույք» եզրույթը ևս կարգավորվում է օրենսդրորեն և շարժական ու անշարժ գույքի բաժանումն ամրագրված է ինչպես ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքում⁶, այնպես էլ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում⁷:

Երկրում շուկայական հարաբերությունների բնականոն զարգացման գլխավոր ցուցանիշներից մեկը անշարժ գույքի ամբողջական շուկայի և դրա առանձին հատվածների իրավիճակն է ու կառավարման գործիքակազմը: Անշարժ գույքի շուկայի տարբեր սահմանումների վերլուծությունից ակնհայտ է դառնում, որ անշարժ գույքի շուկան ներքուստ միատարր չէ և դրա կառուցվածքում կարելի է առանձնացնել՝

- վարձակալության շուկա, որտեղ կնքվում են անշարժ գույքի օբյեկտների նկատմամբ փոխադարձ իրավունքներն ու պարտականությունները սահմանող, ամրագրող պայմանագրեր,

⁵ Kitsakis, D. and Dimopoulou, E., 3D Cadastres: Legal Approaches and Necessary Reforms, International Conference “SDI & SIM 2013” FIG-COM3, FIG-TH-PH & GEO-SEE Skopje, 13-16 November 2013.

⁶ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք, Եր., «Պաշտոնական տեղեկագիր» ՓԲԸ, 2011, Հ. 134, էջ 64:

⁷ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենք, 06.08.2011 թ., Հ. 2:

- առքուվաճառքի շուկա, որտեղ տեղի են ունենում սեփականության իրավունքի փոխանցումներ:

Ամենայայն առումով անշարժ գույքի շուկայում առանձնանում են չորս նախաշուկաներ⁸.

- Օգտագործողների շուկա,
- Ֆինանսական ակտիվների շուկա,
- Դեվելոփերային գործունեության շուկա,
- Հողի շուկա:

Ատենախոսության առաջին գլխում հեղինակը վերլուծել և ամփոփել է անշարժ գույքի շուկայի բնութագրերը, դրանց դրսևորումներն ու հետևանքները:

Համեմատականներ անցկացնելով անշարժ գույքի շուկայի և այլ շուկաների միջև՝ հեղինակը հանգում է եզրակացության, որ անշարժ գույքի շուկան այլ շուկաներից տարբերակող հիմնական բնութագրիչներն են՝ շուկայի տեղական բնույթը, կառավարման արդյունավետության ցածր մակարդակը, կառավարման գործիքակազմի անկատարությունը և պետական ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջամտության բարձր չափաբաժինը:

Ատենախոսության երկրորդ՝ «Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման քաղաքականության տնտեսական 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 և այլ շուկաների միջև գոյություն ունեցող փոխհարաբերությունները: Այնուհետև՝ քննարկվել է տնտեսության վրա անշարժ գույքի շուկայի ունեցած ազդեցությունը և վերլուծվել են այնպիսի ցուցանիշներ, ինչպիսիք են՝ շինարարության ճյուղի և անշարժ գույքի հետ կապված գործողությունների ավելացրած արժեքի մասնաբաժինը համախառն ավելացված արժեքում, բնակարանային ծախսերի մասնաբաժինը տնային տնտեսությունների տնօրինելի եկամուտներում, հիփոթեքային վարկեր/ՀՆԱ հարաբերակցությունը և այլն:

Ներկայում ձևավորված շուկայով և զարգացած տնտեսությամբ երկրներում անշարժ գույքի շուկան կազմում է տնտեսական համակարգի ողնաշարը և, որպես այդ համակարգի բաղկացուցիչ մաս, ազդում է տնտեսական փոփոխությունների վրա, ինչպես նաև ենթարկվում դրանց ազդեցությանը:

Այսպես, համախառն ավելացված արժեքում անշարժ գույքի շուկայի (ներառյալ շինարարության ճյուղը) ավելացրած արժեքը ԱՄՆ-ում հաշվարկվել է մոտ 16.8 %, ԵՄ-ում՝ 16.6 %, Ճապոնիայում՝ 17.1 % և այլն: Այս առումով՝ SՀԶԿ

⁸ M. Ball, C. Lizieri, B.D. MacGregor, Economics of Commercial Property Markets, Routledge, London, New York 1998, p. 18-40.

երկրների շարքում ամենաբարձր ցուցանիշը գրանցվել է Հնդկաստանում՝ կազմելով 28.1% (տե՛ս աղյուսակ 1):

Աղյուսակ 1⁹.

Շինարարության ճյուղի և անշարժ գույքի հետ կապված գործունեությունների ավելացրած արժեքի մասնաբաժինը համախառն ավելացված արժեքում, %

	Շինարարություն	Անշարժ գույքի հետ կապված գործունեություններ
Եվրոպական միություն (28)	5.48	11.17
Ամերիկայի Միացյալ Նահագներ (2017)	4.15	12.69
Հնդկաստան (2017)	7.34	20.84 (առավելագույնը ՏՀԶԿ)
Ճապոնիա (2017)	5.78	11.40
Չինաստան	6.86	6.65
Ռուսաստան	6	9.23
Հունաստան	2.49 (նվազագույնը ՏՀԶԿ)	16.27
Իռլանդիա	7.68	4.82
Ֆինլանդիա	7.33	12.67
Չիլի	7.14	8.67
Ինդոնեզիա	11 (առավելագույնը ՏՀԶԿ)	2.9 (նվազագույնը ՏՀԶԿ)

2019 թվականին ԵՄ-ում ընդհանուր զբաղվածների քանակում անշարժ գույքի շուկայում զբաղվածների տեսակարար կշիռը կազմել է 7.6% (այդ թվում՝ 6.5%-ը բաժին է ընկել շինարարության ճյուղին, իսկ 1.1%-ը՝ անշարժ գույքի հետ կապված գործունեություններին)¹⁰, իսկ ԱՄՆ-ում՝ միայն շինարարության ճյուղի տեսակարար կշիռը կազմել է՝ 6.9%¹¹:

Քննարկվել է նաև անշարժ գույքի շուկայի պարբերաշրջանների պատմությունը և արձանագրվել, որ որքան բարձր է բանկային համակարգի ներգրավվածության աստիճանն անշարժ գույքի շուկայում, այդքան ավելի ցնցումային բնույթ են կրում այդ պարբերաշրջանները:

⁹ Աղյուսակը կազմվել է հեղինակի կողմից ՏՀԶԿ հրապարակած տվյալների հիման վրա, OECD (2020), Value added by activity (indicator). doi: 10.1787/a8b2bd2b-en (Accessed on 21 March 2020).

¹⁰ Եվրամիության վիճակագրական ծառայության կայք, <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

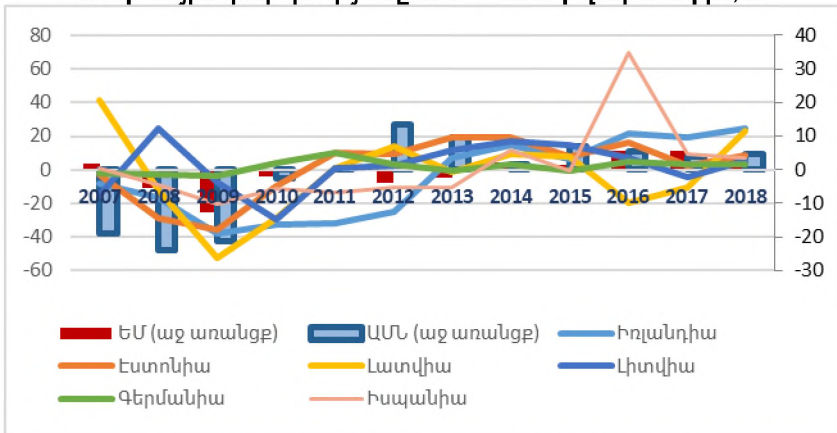
¹¹ ՏՀԶԿ կայք, <https://data.oecd.org/emp/employment-by-activity.htm#indicator-chart>

Ելնելով տարբեր երկրներում բնակարանների տարեկան միջին գների, բնակարանային շուկայում համախառն իրական ներդրումների և մի շարք այլ ցուցանիշների ներկայիս միտումների ուսումնասիրությունից՝ հեղինակը հանգել է եզրակացության, որ միջազգային մակարդակում անշարժ գույքի շուկան մտել է զարգացման նոր փուլ:

Ուսումնասիրվել է անշարժ գույքի շուկայի ձևավորման պետական քաղաքականության արտասահմանյան փորձը, այդ շուկայի կառավարման ժամանակակից մոտեցումներն ու արդյունավետության վրա ազդող գործոնները, ինչպիսիք են՝ օրենսդրությունը, հարկումը, գործարքային ծախսերը, վարձավճարների վերահսկողությունը, սուբսիդավորումը և այլն:

Գծանկար 1¹².

Բնակարանային շուկայում համախառն իրական ներդրումների տարեկան տոկոսային փոփոխությունը 2007 – 2018 թվականներին, %



Քննարկելով տարբեր պետություններում բնակարանային ապահովման պետական աջակցության միջոցառումները՝ եզրակացվել է, որ որոշ պետություններ ձևավորել են վարձակալության միջոցով կացարանի պահանջմունքը բավարարելու ընդհանուր մշակույթ, և տնային սեփականության գործակիցը (homeownership rate) առողջ տնտեսություն ունենալու համար ամենևին էլ որոշիչ գործոն չէ: Այս առումով լավագույն օրինակը Գերմանիան է, որտեղ 2018 թվականին տնային սեփականության գործակիցը կազմել է ընդամենը 51.5 %¹³: Մինչդեռ, նույն տարում Իսպանիայում բնակչության շուրջ 76.3 %-ը բնակվել է սեփական բնակարաններում,

¹²Գծանկարը կազմվել է հեղինակի կողմից Եվրոպական հիփոթեքային ֆեդերացիայի հրապարակած տարեգրքերի տվյալների հիման վրա: <https://hyppo.org/ecbc/publications/hypostat/>

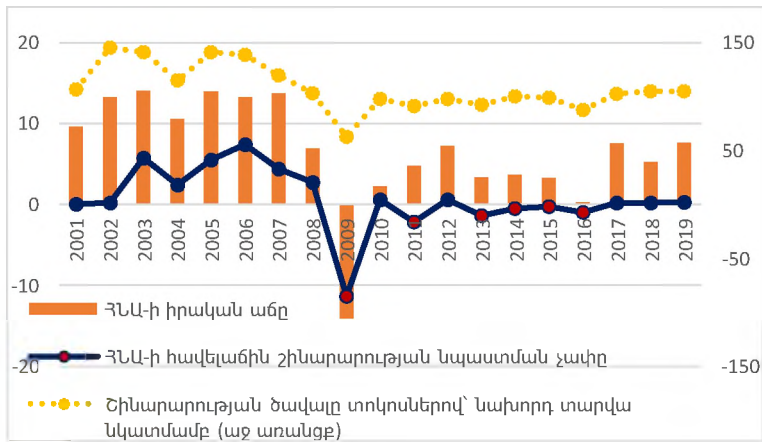
¹³ Եվրամիության վիճակագրական ծառայության կայք, https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en

սակայն գործազրկության մակարդակը կազմել է 15.3 %, երբ Գերմանիայում՝ ընդամենը 3,4 %¹⁴:

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

Գծանկար 2¹⁵.

ՀՆԱ-ի իրական աճի տեմպը և ՀՆԱ-ի հավելածին շինարարության նպաստման չափը (տոկոսային կետով) 2001-2019 թթ., %



Ֆինանսատնտեսական ճգնաժամից հետո շինարարության ճյուղն այդպես էլ չվերականգնեց երբեմնի բարձր մակարդակը, ավելին՝ 2014-2016 թվականներին ճյուղի նվազման տեմպերը նախորդող երեք տարիների նկատմամբ արագացան: Հարկ է նշել, որ ՀՆԱ-ի հավելածին 4 տարի անընդմեջ բացասական նպաստում գրանցելուց հետո, միայն 2017 թվականին հաջողվեց արձանագրել 0.2 տոկոսային կետով շինարարության ճյուղի դրական նպաստում: 2018 և 2019 թվականներին գրանցվել է ճյուղի դրական նպաստում, համապատասխանաբար՝ 0.14 և 0.27 տոկոսային կետի չափով (տե՛ս գծանկար 2):

2015-2016 թվականներին շեշտակի նվազում գրանցվեց նաև հիփոթեքային վարկերի ծավալների աճի տեմպերում: Հատկանշական է, որ նախորդող

¹⁴ Համաշխարհային բանկի կայք, <https://data.oecd.org/unemp/unemployment-rate.htm>

¹⁵ Գծանկարը կազմվել է հեղինակի կողմից ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի հրապարակած տվյալների հիման վրա: 2019 թ.՝ նախնական տվյալներ, <https://www.armstat.am/file/doc/99517723.pdf>

տարիների համեմատ 2017, 2018 և 2019 թվականներին հիփոթեքային վարկերի ծավալը աճել է, համապատասխանաբար՝ 32, 47.4 և 105.8 մլրդ դրամով, ինչին, ամենայն հավանականությամբ, մեծապես նպաստել են Կենտրոնական բանկի հիմնադրած «Բնակարան երիտասարդներին» և «Ազգային հիփոթեքային ընկերություն» վերաֆինանսավորում իրականացնող վարկային կազմակերպությունների գործունեությունը, 2014 թվականի վերջից ուժի մեջ մտած «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում կատարված փոփոխությունները¹⁶, 2018 թվականին Հայաստանի քաղաքական կյանքում կատարված տեղաշարժերն ու հիփոթեքային վարկավորման առավել նպաստավոր պայմանները: Մասնավորաբար՝ «Եկամտային հարկի մասին» ՀՀ օրենքում կատարված փոփոխություններով արտոնություններ սահմանելուց հետո շեշտակիորեն աճել են թե՛ գործընթացում ներգրավված անձանց քանակը (2018 թ. նախորդող տարվա համեմատ՝ 75 %-ով) և թե՛ վերադարձված եկամտային հարկի գումարները (2017 և 2018 թվականներին նախորդող տարիների համեմատ, համապատասխանաբար՝ 179 և 194 տոկոսով)¹⁷:

Անշարժ գույքի շուկայում գրանցված սրընթաց անկումը և, ապա, առողջացման դանդաղ տեմպերը, մասամբ, կարելի է պայմանավորել անհրաժեշտ այնպիսի իրավակարգավորումների և վերահսկողական մեխանիզմների բացակայությամբ, որոնք կոչված են կառուցապատողների պարտավորությունների անպատշաճ կատարման և կառուցվող շենքից բնակելի միավոր գնորդների իրավունքների խախտումների և չարաշահումների կանխարգելմանը: Նշյալ հիմնախնդրի լուծմանն ուղղված և 2015 թվականին ներդրված «կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքով»¹⁸, իրավամբ, կանխվում է տարբեր գործարքների միջոցով մեկից ավելի անձանց միևնույն գույքի միաժամանակ օտարումը: Այդուհանդերձ, այդ իրավունքով լուծումներ չեն տրվում կառուցապատման բնագավառում այնպիսի անկյունաքարային խնդիրներին, ինչպիսիք են՝ կառուցապատողի սնանանկացման դեպքում գնորդների կատարած վճարների փոխհատուցումը և շինարարական աշխատանքների ժամանակին իրականացումը: Սրա մասին են վկայում նաև 2020 թվականի «Գործարարությամբ զբաղվելը» զեկույցում արձանագրված ցուցանիշները: Մասնավորաբար՝ շինարարության որակի նկատմամբ հսկողության ցուցիչի «պատասխանատվություն ու ապահովագրության կարգեր» բաժնում Հայաստանին տրվել է 0 միավոր՝ 2 հնարավոր միավորից¹⁹:

¹⁶ «Եկամտային հարկի մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքում լրացում կատարելու մասին» ՀՀ օրենք:

¹⁷ ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի պաշտոնական կայք,

http://www.petekamutner.am/mdNews.aspx?ntname=mdOfficialNews&nid=5576&fbclid=IwAR3EISZ3NQZ2uxcGdO-5DuaNpOse0Klc7h_JAT249Aa5i2VCpJiNEwCII8

¹⁸ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին օրենք, Հ. 36, 30.07.2015 թ.:

¹⁹ <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/a/armenia/ARM.pdf>

Հեղինակը, հաշվի առնելով միջազգային պրակտիկայում ներկայացված հիմնախնդրի լուծմանն ուղղված կիրառվող միջոցները և ՀՀ առանձնահատկությունները, առաջարկել է ներդնել վերահսկողության մեխանիզմ բանկի միջոցով: Մասնավորապես, կառուցապատողը գնորդի վճարումները կարող է ընդունել բացառապես բանկային բնակարանային հաշվի միջոցով: Այսինքն, կառուցապատողը քաղաքաշինական գործունեություն իրականացնելիս գնորդների կողմից կատարվող վճարների ընդունման համար պարտավորվում է կնքել բնակարանային բաց կամ փակ (ըստ կառուցապատողի ընտրության) էսկրոու (escrow) հաշիվներ բացելու պայմանագիր: Այսպիսով՝ առաջարկվող նախագծով բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի կառուցապատման գործընթացը բաժանվում է փուլերի և բանկը, ըստ կառուցապատման սահմանված գրաֆիկի, վերահսկում է յուրաքանչյուր փուլի ավարտը՝ բաց էսկրոու հաշվում հավաքագրված գումարները տրամադրելով կառուցապատողին նախանշված հերթական փուլի ավարտն ապահովելու դեպքում: Փակ հաշվում գնորդներից հավաքագրված դրամական միջոցները փոխանցվում են կառուցապատողին այն ժամանակ, երբ բնակելի միավորը հանձնվել է շահագործման և գրանցվել է գնորդի սեփականության իրավունքը: Ըստ հեղինակի ուսումնասիրությունների՝ բանկի միջոցով վերահսկողության մեխանիզմի ներդրումը կնպաստի կառուցապատող ընկերությունների հուսալիության բարձրացմանը, դրանց պարտավորությունների կատարման ապահովմանն ու գնորդների ռիսկերի նվազեցմանը:

Աշխատանքի այս մասում հետազոտվել են անշարժ գույքի շուկայի անուղղակի ֆինանսավորման հնարավորությունները ՀՀ-ում: Մասնավորապես, բնակչության խնայողությունների կառուցվածքի, ավանդներ/ՀՆԱ ցուցանիշի (2019 թ. առաջին կիսամյակում ավանդներ/ՀՆԱ հարաբերակցությունը կազմել է 49.5 %²⁰) ու ֆինանսական համակարգի վերլուծությունից պարզ է դառնում, որ արժեթղթերի շուկայի թույլ զարգացվածության ու անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդերի իսպառ բացակայության պայմաններում բնակչության խնայողություններն ավանդների ձևով ուղղվում են գլխավորապես բանկային համակարգ: Թվում է՝ միանգամայն օրինաչափ է, որ անշարժ գույքի շուկայի մասնակիցների կազմի քանակական ու որակական զարգացումները չեն կարող ընթանալ գործընթացներից արագ, որոնք տեղի են ունենում այդ շուկայում և իրական կյանքում: Այդուհանդերձ, անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդերի ներդրման և գործարկման միջազգային փորձը այլ բան է ցույց տալիս: Մասնավորաբար, խոսքը «REIT (real estate investment trusts)» տեսակի անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդերի մասին է, որոնք հաջողաբար ներդրվեցին և արագորեն յուրացվեցին անգամ թույլ զարգացած անշարժ գույքի և արժեթղթերի շուկա²¹ ցածր-միջին եկամուտների տնտեսություն ունեցող

²⁰ ՀՀ Կենտրոնական բանկ, «Ֆինանսական կայունության հաշվետվություն (2019 թ. առաջին կիսամյակ)», էջ 28, https://www.cba.am/AM/ppperiodicals/fin_stab_1_19.pdf

²¹ Համաշխարհային բանկի կայք,

<https://data.worldbank.org/indicator/CM.MKT.I.CAP.GD.ZS?locations=NG>

երկրներում, ինչպիսիք են՝ Քենիան, Նիգերիան, Պակիստանը²²: Կարող ենք եզրակացնել, որ «REIT» մոդելի հիման վրա համապատասխան իրավական հիմքերի ներմուծման ու ՀՀ օրենսդրության համակարգին հարմարեցման, հարկային խթանող քաղաքականության վարման, պետական համապատասխան հաստատությունների աջակցության պայմաններում, անշարժ գույքի «REIT» տեսակի ներդրումային ֆոնդը հաջողությամբ կներդրվի ու կգործի նաև Հայաստանում: Մասնավորապես, հարկային խթանող քաղաքականության վարման համատեքստում՝ առաջարկվել է ի տարբերություն այլ կազմակերպությունների՝ «REIT»-ների դեպքում հարկել միայն ներդրողների եկամուտները (դիվիդենտների տեսքով): Ներկայացված առաջարկի գործադրումը կարող է նպաստել բնակչության խնայողությունների հաշվին ներդրումների զանազանեցմանը և հնարավորություն ստեղծել ՀՀ սահմաններից դուրս բնակվող հայերին առանց ֆիզիկական ներկայության անհրաժեշտության, առցանց ձեռք բերել տեղաբաշխվող «REIT» արժեթղթեր՝ դրանով իսկ օգտագործելով սփյուռքի ներուժը: Վերջին հաշվով, «REIT» տեսակի ֆոնդի ներմուծմամբ՝ նախկինում միայն բնակչության հարուստ խավին հասանելի անշարժ գույքում ներդրումները կարող են մատչելի դառնալ նաև փոքր ներդրողների համար, ինչը ներառական տնտեսական աճի խթանման մասով համահունչ է կառավարության տնտեսական ծրագրին²³:

Հեղինակը կարևորել է նաև բնակելի օբյեկտների վարձակալության շուկայի կառավարման հարցերը: Բնակելի օբյեկտների նկատմամբ վարձակալության գործարքների գերակշիռ մասը գրանցվում է Երևան քաղաքում: Հատկանշական է, որ 2018 թվականին Երևան քաղաքում բնակելի օբյեկտների նկատմամբ գրանցված վարձակալության գործարքների շուրջ 56 %-ը բաժին է ընկել միայն Կենտրոն վարչական շրջանին, այն դեպքում, երբ վերջինս բնակչության թվով զիջում է թե՛ Շենգավիթ (11.9 %-ով), թե՛ Մալաթիա (10.2 %-ով) և թե՛ Նոր-Նորք (5.4 %-ով) վարչական շրջաններին²⁴: Նշենք, որ թվարկված երեք շրջաններում կատարված վարձակալության գործարքների քանակների գումարը կազմել է 36 հատ՝ Կենտրոն վարչական շրջանում գրանցված 252 հատի դիմաց (տե՛ս գծանկար 4): Փաստորեն՝ բնակելի օբյեկտների նկատմամբ վարձակալության գործարքներ գրանցվել են հիմնականում զբոսաշրջային նշանակություն և գրավչություն ներկայացնող շրջաններում, որտեղ էլ կենտրոնացված են քաղաքի հյուրանոցային, զվարճանքի, առևտրային և պատմամշակութային օբյեկտները:

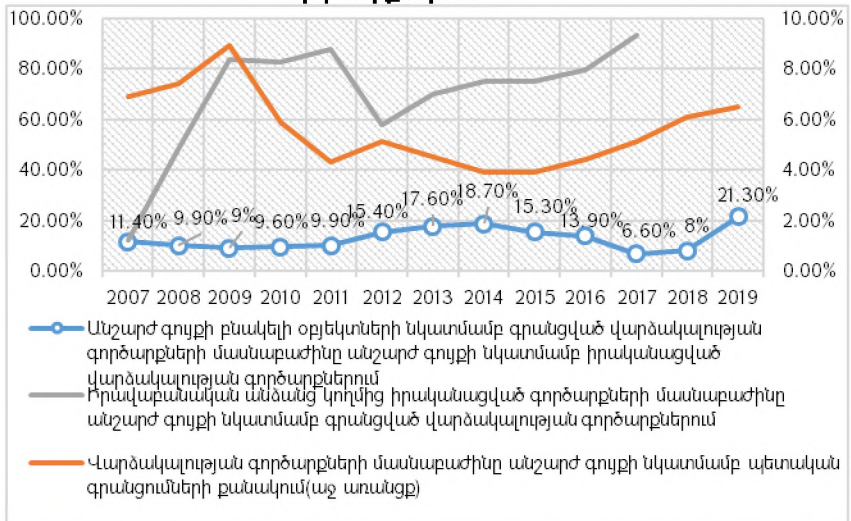
²² Համաշխարհային բանկի կայք,

<https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519-world-bank-country-and-lending-groups>

²³ «Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ծրագրին հավանություն տալու մասին» ՀՀ Ազգային ժողովի օրոշում, 02/03/2019 թ.:

²⁴ ՀՀ վիճակագրական կոմիտեի «ՀՀ մարզերը և Երևան քաղաքը թվերով» 2019 թ. հրապարակում, էջ 303, https://armstat.am/file/Map/MARZ_01.pdf

Անշարժ գույքի վարձակալության շուկայի զարգացման դինամիկան և բնակելի օբյեկտների²⁶ նկատմամբ գրանցված վարձակալության գործարքների մասնաբաժինը անշարժ գույքի նկատմամբ իրականացված վարձակալության գործարքներում

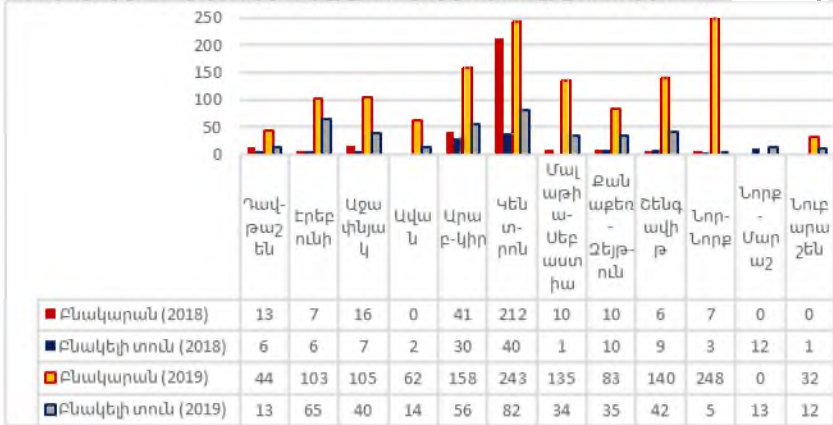


Այս փաստը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ վարձակալության պայմանագրերը հիմնականում պետական գրանցման են ներկայացվել այն դեպքերում, երբ կողմերից առնվազն մեկը եղել է հյուրանոցային ծառայությունների մատուցմամբ (զբաղվում են վարձակալած բնակելի օբյեկտների կառավարմամբ, օրավարձով տրամադրում, առցանց ամրագրում և այլն) կամ ձեռնարկատիրական այլ գործունեությամբ զբաղված իրավաբանական անձ: Ըստ էության, վարձատուի և վարձակալի ֆիզիկական անձ լինելու դեպքում՝ վարձատուները եկամտային հարկից, իսկ վարձակալները՝ բնակելի օբյեկտի նկատմամբ վարձակալության պայմանագրից բխող օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման համար գանձվող վճարից և պետական տուրքից խուսափելու նպատակով վարձակալության պայմանագրերը չեն ներկայացնում պետական գրանցման:

²⁵ Գծանկարը կազմվել է հեղինակի կողմից ՀՀ կադատորի կոմիտեի հրապարակած անշարժ գույքի շուկայի 2007-2019 թթ. տարեկան վերլուծությունների տվյալների հիման վրա:

²⁶ Անշարժ գույքի բնակելի օբյեկտները ներառում են բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարաններն ու անհատական բնակելի տները:

Երևան քաղաքում բնակելի օբյեկտների նկատմամբ իրականացված վարձակալության գործարքները ըստ վարչական շրջանների 2018 և 2019 թթ.²⁸



Գծանկար 4-ից երևում է, որ 2019 թվականին բնակելի օբյեկտների վարձակալության շուկայում տեղի են ունեցել դրական տեղաշարժեր, ի դեպ՝ թե՛ գործարքների աճի և թե՛ ըստ վարչական շրջանների բաշխվածության տեսանկյունից: Կարծում ենք՝ այս աճը պայմանավորող գործոններից են՝

- 2018 թ. ուժի մեջ մտած «Ազդարարման համակարգի մասին» ՀՀ օրենքը, ինչը հնարավորություն է տալիս ներկայացնել անանուն և առցանց հաղորդումներ²⁹:
- 2018 թ. քաղաքական իրադարձություններից հետո ձևավորված հասարակական տրամադրությունները և Կենտրոն վարչական շրջանում բնակելի օբյեկտների վարձակալության շուկայի առաջարկի նվազումը:

Վարձակալների շրջանում վարձակալության պայմանագրերը գրանցելու մշակույթի ձևավորման և խթանման նպատակով առաջարկվել է սահմանել Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում գտնվող բնակարանների վարձակալությունից ստացված եկամուտների նկատմամբ սահմանված 10 % հարկային դրույքաչափից 3 %-ը կազմող գումարի չափով (կամ պայմանագրում նշված ամսական վարձավճարի 3 %-ը կազմող գումարի չափով) եկամտային հարկի ամենամսյա վերադարձ այն

²⁷ Գծանկարը կազմվել է հեղինակի կողմից ՀՀ կադաստրի կոմիտեի հրապարակած անշարժ գույքի շուկայի 2018 և 2019 թթ. տարեկան վերլուծությունների տվյալների հիման վրա:

²⁸ ՀՀ կադաստրի կոմիտեն Երևան քաղաքում վարձակալության գործարքների քանակական բաշխվածության (ըստ գույքի տեսակի) և բնակելի օբյեկտների նկատմամբ իրականացված վարձակալության գործարքների (ըստ վարչական շրջանների) վերաբերյալ տվյալները սկսել է հրապարակել 2018 թվականից: Մինչ այդ կատարված գործարքների վերաբերյալ տվյալները բացակայում են:

²⁹ «Ազդարարման համակարգի մասին» ՀՀ օրենք:

վարձակալների համար, ովքեր վարձակալության պայմանագրերը ներկայացնում են պետական գրանցման:

Հիմք ընդունելով Երևան քաղաքում բնակարանների նկատմամբ կատարված վարձակալության գործարքների քանակի և դրանց վարձակալության միջին գնի վերաբերյալ 2019 թվականի տվյալները՝ հեղինակը ենթադրել է, որ վարձակալությունից ստացված եկամուտներից գանձված հարկերի ընդհանուր գումարը կազմել է 26214375 դրամ (հավասարում 1):

$$1353 \times 193750 = 262143750 \quad (1)$$

Ատենախոսության հեղինակի կողմից դիտարկվել են երեք սցենարներ, որոնցից առաջինում նշված հարկային արտոնությունների կիրառման արդյունքում գրանցման ներկայացվող բնակարանների վարձակալության գործարքների քանակն աճում է 0-30 %-ով, երկրորդում՝ 30-60 և 60-100 %-ով՝ երրորդում: Ինչպես երևում է հավասարում 2-ից՝ հարկային արտոնությունների կիրառման արդյունքում գրանցված գործարքների 29 %-անոց աճի դեպքում վարձակալությունից ստացված եկամուտներից գանձված հարկերի ընդհանուր գումարը կազմում է 33809375 դրամ, որի շուրջ 78 %-ը (78 %-ից պակաս պահում կատարելը հանգեցնում է հարկային մուտքերի նվազման), կազմելով 26371312.5 դրամ, մուտքագրվում է բյուջե, իսկ 22 %-ը՝ եկամտային հարկերից վերադարձերի տեսքով փոխանցվում է վարձակալության պայմանագրերը գրանցման ներկայացրած վարձակալներին: Այսպիսով՝ պարզ է, որ առաջին սցենարի դեպքում վարձակալներին գումարների եկամտային հարկի ձևով փոխանցումները հարկային մուտքերի նվազման չեն հանգեցնում, երբ սահմանվում են գանձված հարկերի 0 – 22 տոկոսի չափով: Միևնույն սկզբունքով հաշվարկելով՝ 30-60 %-ով (հավասարում 3, 4) և 60-100 %-ով աճի սցենարներում վարձակալներին փոխանցվող գումարները հարկային մուտքերի նվազման չեն հանգեցնում գանձված հարկերի համապատասխանաբար՝ 23-37 %-ի և 37-50 %-ի չափով սահմանված լինելու դեպքերում:

$$(1353 + 392 (1353 \times 0.29)) \times 193750 = 338093750 \quad (2)$$

Հաշվի առնելով սցենարների հիման վրա կատարված հաշվարկման արդյունքները և բնակելի անշարժ գույքի շուկայում հարկային արտոնությունների նկատմամբ ՀՀ քաղաքացիների զգայունության բարձր մակարդակը (տե՛ս էջ 12)՝ եզրակացվել է, որ առաջարկվող հարկային արտոնության կիրառման համատեքստում երկրորդ՝ վարձակալության գործարքների 30-60 %-անոց աճի սցենարն առավել իրատեսականն է: Սցենարում հարկային մուտքերի նվազեցման չհանգեցնող 23-37 %-ի միջինը կազմում է 30 %, ինչով էլ և պայմանավորված է 10 % հարկային դրույքաչափից 3 %-ը կազմող գումարի չափով եկամտային հարկի վերադարձի առաջարկը:

$$(1353 + 406 (1353 \times 0.3)) \times 193750 = 340806250 \quad (3)$$

$$(1353 + 798 (1353 \times 0.59)) \times 193750 = 416756250 \quad (4)$$

Միևնույն ժամանակ, առաջարկվել է վերանայել վարձակալության պայմանագրերի պետական գրանցման համար գանձվող վճարի չափը և սահմանել

գանձվող վճարի պրոգրեսիվ համակարգ՝ ելնելով աղյուսակ 2-ում ներկայացված համամասնությունից:

Աղյուսակ 2.

Երևան քաղաքում բնակարանների վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցման համար գանձվող վճարի չափը

Պայմանագրում նշված վարձավճարի ամսական մեծությունը	Երևան քաղաքում բնակարանների վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցման համար գանձվող վճարի չափը
մինչև 170000 դրամը ներառյալ	15000 դրամ (նախկին 25000 դրամի 60 տոկոսի չափով)
170000 դրամից մինչև 270000 դրամը ներառյալ	15000 դրամ՝ գումարած 170000 դրամը գերազանցող գումարի 5 տոկոսը (270 հազար դրամի դեպքում՝ կազմում է նախկին 25000 դրամի 80 տոկոսը (20000 դրամ))
270000 դրամից մինչև 370000 դրամ	20000 դրամ՝ գումարած 270000 դրամը գերազանցող գումարի 5 տոկոսը
370000 դրամ և ավելի	25000 դրամ (նախկին 25000 դրամի 100 տոկոսի չափով)

Հաշվարկման արդյունքում ստացված արդյունքները վկայում են, որ առաջարկվող փոփոխության արդյունքում բնակելի օբյեկտների վարձակալության պայմանագրից բխող օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման միջին վճարը կազմելու է 20000 դրամ, ինչը բնակելի օբյեկտների՝ գրանցման ներկայացվող վարձակալության գործարքների քանակի կանխատեսվող 30 %-անոց աճի դեպքում ևս չի հանգեցնում հարկային մուտքերի նվազման (հավասարում 5, 6):

$$1353 \times 25000 = 33825000 \text{ (5)}$$

$$(1353 + 406 (1353 \times 0.3)) \times 20000 = 35180000 \text{ (6)}$$

Այսպիսով, կարելի է եզրակացնել, որ առաջարկված միջոցառումների իրագործումը հնարավորություն է տալիս քաղաքացիաիրավական շրջանառությունից դուրս մնացած բնակարանների վարձակալության գործարքների զգալի մասը բերել թե՛ հարկման և թե՛ իրավական դաշտ, ինչը կապահովի վարձակալության գործարքների վերաբերյալ քանակական ու որակական հավաստի տվյալների հավաքագրումը, կառավարելի կդարձնի այդ շուկան և, վերջիվերջո, կնպաստի Պետական եկամուտների կոմիտեի ծրագրած ֆիզիկական անձանց եկամուտների համատարած հայտարարագրման նախագծի³⁰ իրականացմանը: Այսպես՝ անհրաժեշտության դեպքում իշխանությունը կարող է որոշակի քաղաքականություն

³⁰ՀՀ պետական եկամուտների կոմիտեի պաշտոնական կայք, <http://www.petekamutner.am/mdNews.aspx?sid=cs&nid=5422>

վարել այդ շուկայում, ազդել վարձավճարների գների վրա, ինչպես նաև պաշտպանել վարձակալների և սեփականատերերի իրավունքները:

«Եզրակացություններ» բաժնում ներկայացվել են ատենախոսությունում կատարված ուսումնասիրությունների, հետազոտության և վերլուծությունների արդյունքների հիման վրա ստացած հետևյալ եզրահանգումները.

1. Անշարժ գույքի շուկան, կոչված լինելով որպես մշակութային, իրավական, սոցիալ-տնտեսական զարգացման ընթացքը կանխորոշող գործոն, պահանջում է կառավարման լուրջ գործիքակազմ և համակարգված քաղաքականություն, ինչը ենթադրում է շարունակական քայլերի ձեռնարկում՝ կառավարման արդյունավետ մոտեցումների բացահայտման և առկանների բարելավման ուղղությամբ:
2. Անշարժ գույքի շուկայի կառավարման տարբեր մոտեցումների վերլուծության արդյունքում արվել է հետևյալ եզրակացությունը՝ պետությունն ունի առանցքային դեր անշարժ գույքի շուկայի զարգացման գործում՝ հաշվի առնելով հետևյալ գործոնները.
 - Անշարժ գույքն ունի վիթխարի սոցիալական դեր, ի մասնավորի՝ բնակարանային հատվածում, որն առաջնային է սպառման տեսանկյունից,
 - Անշարժ գույքի օբյեկտներն աչքի են ընկնում կապիտալատարության բարձր ցուցանիշով, ավելին՝ անշարժ գույքի օբյեկտի ստեղծման ընթացքում կատարվող ծախսերից զատ առկա են նաև զգալի գործարքային ծախսեր,
 - Բնակչության շարունակական աճը և բնակության համար պիտանի տարածքների սահմանափակությունը պահանջում է պետության կողմից տարածքային պլանավորման և կառավարման շրջահայաց և համապարփակ քաղաքականություն:
3. Կարևոր է նշել, որ գործնականում գոյություն չունեն անշարժ գույքի շուկայի կառավարման ունիվերսալ, իդեալական և ճշգրիտ մոտեցումներ: Յուրաքանչյուր պետություն, ձեռնարկելով միջամտական գործողություններ, պետք է բազմակողմանի կերպով քննարկի հետևյալները.
 - անշարժ գույքի օբյեկտների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի յուրահատկությունները, որոնք այդ շուկան տարբերակում են այլ շուկաներից,
 - սոցիալ-տնտեսական, մշակութային, ժողովրդագրական և աշխարհագրական գործոնները,
 - տնտեսական ինտերվենցիոնիզմի (միջամտության) աստիճանը, քանզի պետական միջամտության մեծ չափաբաժինը բացասականորեն է ազդում անշարժ գույքի շուկայի, և ապա ամբողջական տնտեսության վրա:

4. Հանրապետությունում անշարժ գույքի շուկայի զարգացմանն ու անշարժ գույքի քաղաքացիական շրջանառության ակտիվացմանը մեծապես նպաստել են այնպիսի պետական միջոցառումներ, ինչպիսիք են՝ անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների ու սահմանափակումների պետական գրանցման, դրանց վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման համար գանձվող ծառայությունների և պետական տուրքի վճարների նվազեցումը, ընթացակարգերի ու ժամկետների կրճատումը, անշարժ գույքի գործարքներում նոտարի՝ որպես միջանկյալ օղակի դուրս մղումը, կադաստրի համակարգի բարելավումը, իրականացված մի շարք օրենսդրական բարեփոխումներն ու շուկայի խթանմանն ուղղված պետական ծրագրերը: Այդուհանդերձ, չնայած վերոնշյալներին, նկատի առնելով երկրի զարգացման գործում այդ շուկայի ներուժային հնարավորությունները՝ կարելի է եզրակացնել, որ ներկայումս Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան զգալիորեն համեստ ներդրում ունի երկրի տնտեսական կյանքում: Այս տեսանկյունից, նման վիճակը մասամբ անշարժ գույքի շուկայի կառավարման համակարգի գործունեության ցածր արդյունավետության հետևանք է:
5. 2009 թվականի անշարժ գույքի շուկայում գրանցված սրընթաց անկումից հետո այդ շուկայի առողջացման դանդաղ տեմպերը, մասամբ, կարելի է պայմանավորել նրանով, որ լայնածավալ բնակարանային շինարարության և դրան համաքայլ վերահսկողական մեխանիզմների բացակայության պայմաններում կառուցապատողները մի շարք դեպքերում խախտեցին գնորդների իրավունքները: Բնականաբար, նման իրողությունները, մասնավորապես ՀՀ սահմաններից դուրս բնակվող հայերի շրջանում, զգալիորեն նվազեցրին կառուցապատողների նկատմամբ վստահությունն ու չափազանց անբարենպաստ ազդեցություն ունեցան ներդրումային դաշտի և ընդհանրապես անշարժ գույքի շուկայի վրա:
6. Առաջարկվել է ներդնել կառուցվող շենքից անշարժ գույքի միավորի գնորդների և կառուցապատող ընկերությունների հարաբերությունները կարգավորող վերահսկողության մեխանիզմ՝ բաց և փակ բանկային բնակարանային էսկրոու հաշիվների միջոցով: Բնակարանային հաշվի պայմանագրով հստակ սահմանվում են կառուցապատողի, գնորդի և բանկի պարտավորությունները, կառուցապատման փուլերն ու հաշիվներում առկա միջոցների տնօրինման սկզբունքները: Բաց հաշվից փոխանցված գումարները կառուցապատողը կարող է օգտագործել բացառապես շինարարական աշխատանքների ապահովվման նպատակով՝ ըստ կառուցապատման գրաֆիկում նախանշված փուլերի, իսկ ահա փակ հաշվին մուտքագրվող բոլոր դրամական միջոցները բանկի կողմից արգելադրվում են և մինչև սեփականության իրավունքի փոխանցումն ու գրանցումը հասանելի չեն կառուցապատողին տնօրինման համար:

7. Կատարվել է ՀՀ-ում «REIT» տեսակի անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդի ներդրման հնարավորությունների վերաբերյալ ուսումնասիրություն (ներդրման միջազգային փորձի և ֆինանսական համակարգի վերլուծության միջոցով) և տրվել է «REIT»-ի ներդրման նպաստմանը միտված առաջարկ: Մասնավորաբար, հարկային խթանող քաղաքականության վարման համատեքստում՝ առաջարկվել է ի տարբերություն այլ կազմակերպությունների՝ REIT-ների դեպքում հարկման ենթարկել միայն ներդրողների եկամուտները: Հարկ է նշել, որ թեկուզև հայ մարդու տնտեսական վարքագծում դեռևս չի կայացել կազմակերպությունների թողարկած արժեթղթերի ձեռքբերման մշակույթը, «REIT»-ների արժեթղթերի նյութական, շրջափելի և տեսանելի ակտիվներով ապահովված լինելու հանգամանքը հիմք է տալիս եզրակացնելու, որ նման անտարբեր վարքագիծը չի տարածվի «REIT» տեսակի ֆոնդերի վրա:
8. Իրականացված վերլուծության արդյունքում պարզ է դարձել, որ բնակելի օբյեկտների վարձակալության շուկան մեծ մասամբ գործում է տնտեսության սովորյալին հատվածում: Ըստ էության, հարկերից և գրանցման վճարներից խուսափելով՝ ֆիզիկական անձինք վարձակալության պայմանագրերը չեն ներկայացնում պետական գրանցման: Վարձակալների շրջանում վարձակալության պայմանագրերը գրանցելու մշակույթի ձևավորման և խթանման նպատակով առաջարկվել է սահմանել Երևան քաղաքի վարչական շրջաններում գտնվող բնակարանների վարձակալությունից ստացված եկամուտների նկատմամբ սահմանված 10 % հարկային դրույքաչափից 3 %-ը կազմող գումարի չափով եկամտային հարկի ամենամսյա վերադարձ այն վարձակալների համար, ովքեր վարձակալության պայմանագրերը ներկայացնում են պետական գրանցման: Այսպիսով՝ ըստ ներկայացված առաջարկության՝ պայմանագրում նշված 70-170 հազար դրամը չգերազանցող ամսական վարձավճարի դեպքում վարձակալներին ամսական կվերադարձվի 2100-5100, 170 հազար դրամը գերազանցող և 270 հազար դրամը չգերազանցողի դեպքում՝ մինչև 8100 և մինչև 21000 դրամ՝ 270 հազար դրամը գերազանցող և 700000 հազար դրամը չգերազանցող վարձավճարի դեպքում:
9. Առաջարկվել է բնակարանների վարձակալության պայմանագրի պետական գրանցման վճարի սահմանման նոր սկզբունք՝ ելնելով վարձակալության պայմանագրում նշված վարձավճարի ամսական մեծությունից՝
- մինչև 170000 դրամը – 15000 դրամ,
 - 170000 դրամից մինչև 270000 դրամ – 15000 դրամ գումարած 170000 դրամը գերազանցող գումարի 5 %-ը,

- 270000 դրամից մինչև 370000 դրամ – 20000 դրամ գումարած 270000 դրամը գերազանցող գումարի 5 %-ը,
- 370000 դրամ և ավելի 25000 դրամ:

Ատենախոսության հիմնական արդյունքները հրապարակված են հեղինակի հետևյալ գիտական հոդվածներում.

1. Torgomyan S., Laskowska E., THE ROLE OF GOVERNMENT IN THE HOUSING MARKET, Scientific Journal, Warsaw University of Life Sciences - SGGW, Problems of World Agriculture, volume 16 (XXXI), #4, 2016, pp. 205 - 212.
2. Թորգոմյան Ա., «ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔ» ՀԱՍԿԱՅՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐՑԻ ՇՈՒՌՋ, Տնտեսության զարգացման և կառավարման հիմնախնդիրներ: Պարբերական գիտական ժողովածու, / Տնտեսագիտության և կառավարման ինստիտուտ, գիրք 10, «ՕՐ-ԴԱՐ», Երևան, 2017 թ., էջ 330 - 340:
3. Թորգոմյան Ա., ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՐՇԵՍՏԱԿԱՆ ՕՐՅԵԿՏՆԵՐԻ ԴԱՍԱԿԱՐԳՄԱՆ ԱՐԴԻ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԸ, Այլընտրանք գիտական հանդես, Երևան 2017 - #4, էջ 316 - 328:
4. Թորգոմյան Ա., ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ՏԵՂԸ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ՄԵՋ, , Ֆինանսներ և Էկոնոմիկա, գիտական հանդես, Երևան 2018 - #8 (216), էջ 53 - 54:
5. Թորգոմյան Ա., ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԴԵՐԸ ՀՀ-ՈՒՄ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ REIT ՏԵՍԱԿԻ ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ՖՈՆԴԵՐԻ ԳՈՐԾԱՐԿՄԱՆ ՆԱԽԱԴՐՅԱԼՆԵՐԻ ՁԵՎԱՎՈՐՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՄ, Այլընտրանք գիտական հանդես, Երևան 2018 - #4, էջ 329 - 333:
6. Թորգոմյան Ա., ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՈՂ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ԳՆՈՐԴՆԵՐԻ ՄԻՋԵՎ ՀԱՐԱԲԵՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՎՈՐՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄԸ ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԱՆԱԿԱՐՏ ՇԻՆԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ՇՈՒԿԱՅՈՒՄ, Ֆինանսներ և Էկոնոմիկա, գիտական հանդես, Երևան 2018 - #8 (216), էջ 87 - 89:

ТОРГОМЯН СЕВАК ВАНИКОВИЧ

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.02 - “Экономика, управление хозяйством и его сферами”.

Защита диссертации состоится 15 мая 2020 года, в 13³⁰ часов, на заседании Специализированного совета по экономике 015 ВАК Республики Армения по экономике, действующего в Ереванском государственном университете, по адресу: 0009, г. Ереван, ул. Х. Абовяна 52.

АВТОРЕФЕРАТ

Трансформация экономической системы от плановой экономики к рыночной в Республике Армения началась с процесса приватизации сельскохозяйственных земель, жилищного фонда, затем - малых и средних коммерческих организаций, промышленных предприятий. Таким образом, началось формирование рынка недвижимости в основе которой лежит право частной собственности.

В Армении, как и в других странах, рынок недвижимости является основой экономической системы и, как часть этой системы, влияет на экономические изменения, а также подвергается их воздействию. Так, в 2001-2007 годах в Армении был зафиксирован 12,5 процентный средний годовой темп экономического роста. По данным Международного валютного фонда, только строительный сектор обеспечил более 30% этого роста. Однако, в результате экономического кризиса 2009 года в строительном секторе был зафиксирован реальный спад на 37.4 %, что способствовало снижению ВВП РА приблизительно на 11.4 процентных пункта. Несмотря на реализацию различных государственных программ, направленных на развитие рынка недвижимости, система управления рынком недвижимости все еще не может эффективно решить стоящие перед ней задачи и рынок недвижимости, несмотря на его огромное социально-экономическое значение, продолжает вносить скромный вклад в экономическую жизнь страны.

Целью диссертационного исследования является разработка новых подходов и предложений по повышению эффективности управления рынком недвижимости в РА.

Для достижения поставленной в диссертационной работе выделены следующие задачи:

- ✓изучить концептуальные основы недвижимости как юридического, технического, рыночного и инвестиционного объекта, а также проанализировать особенности рынка недвижимости и управления им;
- ✓исследовать взаимодействие между рынком недвижимости и рынками других товаров и услуг, а также взаимодействие между рынком недвижимости и экономикой в целом;
- ✓рассмотреть особенности формирования и развития рынка недвижимости в странах с переходной и рыночной экономикой;
- ✓выявить современные инструменты государственного вмешательства в управление рынком недвижимости, направленные на формирование, регулирование, продвижение и наращивание потенциала этого рынка;
- ✓проанализировать процесс формирования и развития рынка недвижимости в Республике Армения и выявить роль механизмов управления на данном рынке;
- ✓выявить проблемы управления рынком недвижимости в РА и разработать предложения по совершенствованию механизмов управления этим рынком.

Объектом исследования является рынок недвижимости в РА одновременно с комплексом взаимоотношений с другими рынками и государственными органами, а предметом исследования является система управления рынком недвижимости.

Основные положения научной новизны в работе заключаются в следующем:

- проанализирована защита прав покупателей объектов недвижимости встраиваемых жилых зданиях, на основании чего предложены новые механизмы правового регулирования, направленные на повышение защиты прав покупателей и снижение инвестиционных рисков;
- обоснована необходимость внедрения инвестиционного фонда недвижимости типа REIT и представлены предложения по созданию такого фонда;
- изучена ситуация на рынке аренды жилой недвижимости и разработаны предложения по стимулированию регистрации договоров аренды квартир в г.Ереване;
- предложено установить плату за государственную регистрацию договоров аренды в г. Ереване на основе применения дифференцированного подхода и разработана соответствующая шкала платежей.

SEVAK VANIK TORGOMYAN

PROBLEMS OF REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

The abstract of the dissertation for the pursuing of scientific degree of PhD in Economics in the field 08.00.02 "Economics and Management of Economy and its Spheres"

The defense of the dissertation will take place at 13³⁰ on May 15th, 2020 at the Meeting of the Specialized Council 015 in Economics of the Supreme Certifying Committee of the Republic of Armenia acting at the Yerevan State University.

Address: 52 Abovyan str., Yerevan, 0009, Armenia

ABSTRACT

In the Republic of Armenia, the economic transition from a planned economy to a market economy started with the privatization of agricultural land, housing stock and then small and medium-sized commercial organizations and industrial enterprises. Thus, the formation of the real estate market commenced, in the basis of which is the right to private property.

In Armenia, as in other countries, the real estate market is the basis of the economic system and, as a part of that system, influences and is influenced by economic changes. So, in 2001-2007 years, over 12.5 % annual mean economic growth rate was recorded in Armenia. According to the International Monetary Fund, the construction industry alone provided more than 30% of that growth. However, as a result of the economic crisis in 2009, a real decline of 37.4 % was recorded in construction industry, which contributed to a decrease in GDP by 11.4 percentage points. Despite the implementation of various government programs aimed at developing real estate market, the real estate market management system still cannot effectively solve its tasks and that market, despite its enormous socio-economic importance, continues to make a modest contribution to the economic life of the country.

The main objective of the research is the development of approaches and proposals aimed at improving the efficiency of the real estate market management. To achieve the goals set in the thesis, the following tasks are identified:

- To examine conceptual foundations of real estate as a legal, technical, market and investment object, as well as analyze the characteristics of real estate market and its management,
- To explore the interactions between real estate and other markets, as well as the interactions between real estate market and the entire economy,

- To examine the features of the formation and development of real estate market in countries with transitional and market economies,
- To reveal modern instruments of state intervention in real estate market management aimed at that market formation, regulation, promotion and capacity building,
- To analyze the process of formation and development of Armenian real estate market and identify the role of management mechanisms in that matter.
- To reveal the problems of Armenian real estate market management and develop proposals for improving management mechanisms of that market.

The research object of the given research is the real estate market in Armenia, with the complex of interrelations with other markets and the state bodies, and the research subject is the system of the real estate market management.

The main scientific results of the study, have theoretical and practical importance, the scientific novelty of which consists of the following:

- Revealed the problems of under construction residential real estate buyers' rights protection and proposed a new legal regulation, aimed at improving the protection of buyers' rights and reducing investment risks,
- Justified the necessity for the introduction of REIT-type real estate investment fund and presented proposals for the creation of such a fund,
- Analyzed the situation in the residential real estate rental market and developed proposition aimed at promoting the registration of apartment rental agreements in Yerevan,
- Proposed to establish a fee for the state registration of residential rental agreement in Yerevan on the basis of a differentiated approach and developed corresponding scale of fees.

