



ԲԱՅ Հ ԱՄԱՐ ԱԿՈՒԹՅ ԱՆ Հ Ի ՄՆ ԱԴՐ ԱՄՆ ԵՐ-Հ ԱՅ ԱՍՏ ԱՆ

**Աճուրդների  
իրականացման  
գործընթացը ՀՀ  
տեղական  
ինքնակառավարման  
մարմիններում**

**Հետազոտության  
հեղինակ՝**

**Սառա Պետրոսյան**

**ք. Երևան**

*Սույն հետազոտությունն իրականացվել է Բաց հասարակություն Հիմնադրամներ-Հայաստան կազմակերպության ֆինանսական աջակցությամբ: Սույն հետազոտության մեջ տեղ գտած տեսակետները հաստատված չեն Բաց հասարակության հիմնադրամներ - Հայաստանի կամ նրա խորհրդի կողմից:*

## Բովանդակություն

Ներածություն	3
Հետազոտության նպատակը, խնդիրները եւ մեթոդաբանությունը	5
Հայաստանի Հանրապետությունում աճուրդների գործընթացը կարգավորող օրենսդրությունը	7
Աճուրդների կազմակերպումն ու իրականացումը	8
Պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը	8
Աճուրդների մասին իրազեկելու կարգը	
Աճուրդների հրապարակայնությանը ներկայացվող օրենսդրական պահանջը	11
Աճուրդի ձեւերը․ բաց եւ փակ աճուրդներ	18
Աճուրդի եղանակները․ դասական եւ հոլանդական աճուրդ	22
Մեկնարկային գին	26
Նախավճարի եւ հավելման չափի նշանակությունը եւ օրենսդրական կարգավորումը	29
Մուտքի վճար, նախավճար եւ մասնակցության վճար սահմանելու նպատակները եւ չափը	33
Այլ գույքի աճուրդ	40
Շինությունների եւ շարժական գույքի մեկնարկային գինը որոշելու կարգը եւ կիրառումը համայնքներում	40
Կրկնաճուրդ․ գույքի գնի նվազեցման օրենսդրական կարգավորումն ու կիրառումը	46
Եզրակացություն	49

Հայաստանի Հանրապետությունում համայնքներից յուրաքանչյուրն ինքն է իրականացնում համայնքային սեփականության գույքի աճուրդներն ու մրցույթները՝ իր աշխատակազմում ստեղծված «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 ղեկավարն 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 եւ ինքն է աճուրդավարը կամ նրա լիազորված անձը (ՀՀ հողային օրենսգիրք, հոդված 68, 1-ին մաս):

Տեղական ինքնակառավարման մարմիններն աճուրդներն ու մրցույթներն իրականացնում են՝ ՀՀ հողային օրենսգրքով, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով, Կառավարության որոշումներով, նաեւ՝ ավագանու որոշումներով:

Համայնքների մեծ մասում ավագանու որոշումով են կարգավորվում նաեւ աճուրդի կազմակերպման հետ կապված այնպիսի հարցեր, որոնք, ըստ էության, կարգավորված են օրենքով: Քանի որ աճուրդ կամ մրցույթ իրականացնում են հանրապետության բոլոր համայնքները, հետեւաբար, անհրաժեշտ է, որպեսզի տարածքային կառավարման նախարարությունն իր որոշումներով կամ ենթաօրենսդրական ակտերով ապահովի աճուրդային գործընթացի միատեսակ կիրառությունը: Ինչպես օրինակ, աճուրդի դրված գույքի մեկնարկային գինը որոշելը, նախավճարի եւ քայլի չափը որոշելը, մասնակցության եւ մուտքի վճար գանձելու կամ չգանձելու նպատակահարմարությունը, հստակեցնի գանձվող գումարի չափը եւ այլն, որոնք համայնքները տարբեր կերպ են կիրառում:

Սա ձեւական պահանջ չէ, այս օրինախախտումների արդյունքում մեծապես տուժում է համայնքային բյուջեն, քանի որ համայնքների ֆոնդային բյուջեն համալրելու եւ համայնքներում զարգացման ծրագրեր իրագործելու հիմնական միջոց են համարվում

համայնքային սեփականություն համարվող գույքի օտարումներից գոյացող գումարները: Միաժամանակ, համայնքային գույքի օտարումը պետք է սերտորեն շաղկապված լինի համայնքային խնդիրների լուծման հետ, այսինքն՝ համայնքը պետք է ունենա գույքի կառավարման ծրագիր, աճուրդային կանոնակարգ եւ դրանով առաջնորդվի յուրաքանչյուր աճուրդ կազմակերպելու ժամանակ:

Սույն հետազոտության ընթացքում ուսումնասիրել ենք բացառապես մարզային համայնքներում իրականացվող աճուրդների գործընթացը, պարզելու, թե որքանով են պահպանվում աճուրդների իրականացման օրենքով նախատեսված ընթացակարգերը, որքան են եկամուտ են ապահովում համայնքների համար եւ որքանով են դրանք ծառայում համայնքների զարգացմանը:

Հետազոտությունը կազմված է երկու բաժնից.

**Առաջին բաժնում** ներկայացվել են միայն հողերի աճուրդի ուսումնասիրության արդյունքները:

**Երկրորդ բաժնում** ներկայացվել են համայնքներում իրականացվող մնացյալ անշարժ գույքի՝ բնակարաններ, տարածքներ, շինություններ եւ շարժական գույքի՝ մեքենաներ, գյուղտեխնիկա, խողովակ եւ այլն, իրականացվող աճուրդները:

Մեկ տարի առաջ ուսումնասիրել էինք միայն հողերի աճուրդները, որի արդյունքներն ակնհայտ դարձրին այս գործընթացի իրականացման ողջ անկատարությունը՝ սկսած օրենսդրության թերի կարգավորումից մինչեւ կոռուպցիայի ակնհայտ դրսևորումներ: Հրապարակված մի քանի դեպքերով նույնիսկ քրեական գործեր հարուցվեցին, աճուրդների կազմակերպման եւ օրենսդրության միատեսակ կիրառումն ապահովելու առաջարկներ ներկայացվեցին տարածքային կառավարման նախարարությանը:

Ի՞նչ փոխվեց դրա արդյունքում, որքանով բարելավվեց աճուրդների իրականացման գործընթացը, պարզելու համար անհրաժեշտ էր կրկին ուսումնասիրել աճուրդների իրականացումը՝ հայտարարությունների հրապարակումից մինչեւ արձանագրություն կազմելը: Ուստի, ուսումնասիրությունը ներառել է աճուրդային գործընթացի բոլոր փուլերը, համեմատություններ են կատարվել տեղական ինքնակառավարման մարմինների եւ մասնավոր աճուրդային կենտրոններում կիրառվող մեթոդաբանության հետ՝ տարբերությունները, ինչպես նաեւ առավելություններն ընկալելու համար:

# **ՀԵՏԱԶՈՏՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ, ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ ԵՒ ՄԵԹՈԴԱԲԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ**

---

Հետազոտության նպատակն է՝ ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության համայնքներում աճուրդների կազմակերպման ընդհանուր գործընթացը, պարզել, թե կիրառության ժամանակ որքանով են պահպանվում աճուրդների իրականացման օրենքով նախատեսված ընթացակարգերը, վերլուծել այդ իրավահարաբերությունները կարգավորող օրենսդրական դաշտը, այդ թվում՝ աճուրդների հրապարակայնության, դրա գործնական կիրառման, աճուրդին մասնակցության վճարի, նախավճարի եւ քայլի չափի հաշվարկը կատարելու հարցերը, ներկայացնել աճուրդները կարգավորող օրենսդրությունը բարելավելու (լրացնելու եւ/կամ փոփոխելու) առաջարկներ:

Հետազոտությունը ներառել է հանրապետության 10 մարզերի այն բոլոր համայնքները, որոնք աճուրդների մասին հայտարարություններ են հրապարակել հաշվետու՝ 2014 թ. դեկտեմբերից մինչև 2015թ. հունիս ամիսն ընկած ժամանակամիջոցում: Հետազոտությունը ներառել է նաև 2014թ.-ին իրականացված աճուրդների վիճակագրությունը եւ առանձին աճուրդային գործերի ուսումնասիրությունը:

## **Գործողությունները**

*Ուսումնասիրվել են՝*

- *«Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում եւ [www.azdarar.am](http://www.azdarar.am) հրապարակված աճուրդների վերաբերյալ հայտարարությունները,*
- *աճուրդների վերաբերյալ պաշտոնական վիճակագրությունը,*
- *մասնավոր աճուրդային կազմակերպությունների իրականացրած աճուրդները,*
- *հարցումներ են ուղարկվել այն համայնքների ղեկավարներին, որոնք 2014թ.-ին շարժական եւ անշարժ գույքի աճուրդներ են իրականացրել,*
- *մասնակցել ենք համայնքներում իրականացվող անշարժ գույքի աճուրդներին,*
- *հարցազրույցներ՝ համայնքի ղեկավարի, աշխատակազմի քարտուղարի, հողաշինարարի, աճուրդի մասնակցիների եւ համայնքի բնակիչների հետ,*
- *հողվածներ են հրապարակվել [www.hetq.am](http://www.hetq.am) էլեկտրոնային օրաթերթում,*
- *վերլուծվել է աճուրդների գործընթացը կարգավորող օրենսդրությունը:*

Առաջին անգամ հողից բացի, ուսումնասիրվել է տեղական ինքնակառավարման մարմինների հայտարարած այլ անշարժ գույքերի (շինություն, տարածք, բնակարան եւ

այլն) եւ շարժական (ավտոմեքենա, գյուղտեխնիկա, խողովակ եւ այլն) աճուրդ-վաճառքները: Համայնքներում իրականացվող ավտոմեքենա, բնակարան, շինություն, գյուղտեխնիկա, խողովակ եւ այլ գույքի աճուրդ-վաճառքը, որոնց վերաբերյալ, հաշվետու ժամանակամիջոցում հայտարարություններ են հրապարակել «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում: Բացի դրանից, ուսումնասիրվել են նախորդ՝ 2014թ.-ին իրականացված գույքային որոշ աճուրդներ, որոնց վերաբերյալ հարցումներ է ուղարկվել համայնքների ղեկավարներին՝ անհրաժեշտ փաստաթղթերը տրամադրելու եւ հետագոտելու համար:

*Հետազոտությունը կազմված է երեք բաժնից.*

***Առաջին բաժնում** ներկայացված է աճուրդների գործընացը կարագավորող օրենսդրությունը եւ օրենքում տեղ գտած հիմնական հասկացությունները:*

***Երկրորդ բաժնում**՝ վերլուծվել է աճուրդների կազմակերպումն ու իրականացումը:*

***Երրորդ բաժնում**՝ հողից բացի այլ անշարժ ու շարժական գույքերի աճուրդների իրականացումը:*

# **1. Հայաստանի Հանրապետությունում աճուրդների գործընթացը կարգավորող օրենսդրությունը**

---

Հայաստանի Հանրապետությունում աճուրդների կազմակերպման գործընթացը կարգավորվում է մի շարք իրավական ակտերով: Ստորև կներկայացնենք այն հիմնական իրավական ակտերը, որոնցով այս կամ այն չափով կարգավորվում են աճուրդի հետ կապված իրավահարաբերությունները, առավել ուշադրություն դարձնելով պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի ու շարժական գույքի աճուրդով վաճառքին:

Այդ ակտերն են՝

1. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը<sup>1</sup> 463-465 հոդվածներ,
2. ՀՀ կառավարության 12.04.2001 թ. թիվ 286 որոշումը «Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարման, կառուցապատման իրավունքի եւ օգտագործման տրամադրման կարգը հաստատելու մասին»<sup>2</sup>,
3. ՀՀ հողային օրենսգիրքը<sup>3</sup> 63, 67-70 հոդվածներ,
4. «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը<sup>4</sup> 16-րդ հոդված, 20-րդ կետ,
5. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը<sup>5</sup>,
6. ՀՀ Կառավարության 25.06.21998 թ. թիվ 387-Ն որոշում<sup>6</sup> «Պետական գույքի աճուրդների անցկացման կարգը հաստատելու մասին»:
7. ՀՀ Կառավարության 13 հունիսի 2003 թվականի N 882-Ն որոշում<sup>7</sup> «Պետական կառավարչական հիմնարկներին ամրացված պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների սեփականությունը հանդիսացող եւ դրանց ամրացված գույքի օտարման կարգը հաստատելու մասին»:

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքում տեղ գտած հիմնական հասկացությունները՝

---

1 Ընդունվել է 05.05.1998 թ., ուժի մեջ է մտել 01.01.1999 թ.  
2 Ուժի մեջ է մտել 08.05.2001 թ.  
3 Ընդունվել է 02.05.2001 թ. . ուժի մեջ է մտել 15.06.2001 թ.  
4 Ընդունվել է 07.05.2002 թ., ուժի մեջ է մտել 21.06.2002 թ.  
5 Ընդունվել է 08.10.2003 թ., ուժի մեջ է մտել 22.11.2003 թ.  
6 Ընդունվել է 25.06.1998 թ., ուժի մեջ է մտել 13.07.1998թ.  
7 Ընդունվել է 13-06-2003 թ., ուժի մեջ է մտել 14-08-2003թ.

**Աճուրդ`** սակարկությունների ձեւ, որի ընթացքում հաղթող է ճանաչվում այն մասնակիցը, որն առաջարկել է առավել բարձր գին.

**Աճուրդի կանոնակարգ`** հրապարակային սակարկությունների կազմակերպչի սահմանած փաստաթուղթ, որում նախատեսվում են սույն օրենքի համապատասխան կազմակերպչի կողմից սահմանման ենթակա դրույթներ.

**Մեկնարկային գին`** լոտի վաճառքի համար նախատեսված գին, որն աճուրդի սկզբում առաջարկվում է աճուրդի մասնակիցներին.

**Լոտ`** աճուրդով վաճառվող կամ մրցույթով առաջարկվող գույք կամ իրավունք, որն ունի համապատասխան նկարագրություն, սույն օրենքով նախատեսված այլ տվյալներ, իսկ աճուրդի դեպքում` նաեւ մեկնարկային գին:

**Գնային հայտի ներկայացում`** աճուրդի ընթացքում մասնակցի կողմից կատարված գնային առաջարկ, որի չափը չի կարող պակաս լինել սակարկության կազմակերպչի կողմից նախապէս սահմանված նվազագույն հավելման չափից, եթէ այլ բան նախատեսված չէ սույն օրենքով:

**Հրապարակային սակարկությունների մասնակիցներ կամ մասնակիցներ`** սույն օրենքով սահմանված կարգով նախավճար վճարած եւ հրապարակային սակարկությունների միջոցով համապատասխան պայմանագիր կնքելու ցանկություն հայտնած անձինք:

## **2. ԱՃՈՒՐԴՆԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒՄՆ ՈՒ ԻՐԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ**

---

Պետական եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքի օտարման հիմնական նպատակը օտարումից ստացված միջոցների հաշվին պետական կամ համայնքային բյուջեում եկամուտների ապահովումն ու ավելացումն է: Համայնքային գույքի օտարումից ստացված եկամուտները մուտքագրվում են համայնքի ֆոնդային բյուջե, որով պետք է զարգացման ծրագրեր իրականացվեն համայնքում կամ ավելի որոշակի` այն պետք է ծառայեցվի համայնքի քառամյա զարգացման ծրագրի իրագործմանը: Հետեւաբար, քառամյա զարգացման ծրագրով պլանավորված գոծողությունների իրականացումն ուղղակիորեն պայմանավորված է նրանով, թէ աճուրդների արդյունքում որքան գումար մուտք կլինի ֆոնդային բյուջե:



## Ա՝ Պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի օտարումը

ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-րդ հոդվածի (վերնագրված է «Պետության եւ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի օտարումը») համաձայն՝ պետությանը եւ համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերն օտարվում են օրենսդրությամբ չարգելված նպատակներով օգտագործելու համար: Օտարման ենթակա հողամասերը որոշվում են հողերի օգտագործման սխեմաների, գլխավոր հատակագծերի հիման վրա:

*Պետության սեփականության հողամասերն օտարվում են՝*

*1) սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով,*

*2) ուղղակի վաճառելու միջոցով,*

*3) աճուրդով:*

Նշված հողամասերի օտարման ընթացակարգերը մանրամասնվում են ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-70 հոդվածներում:

Ինչպես նկատեցինք, վերոհիշյալ հոդվածի վերնագրում նշված է նաեւ համայնքներին պատկանող հողամասերի օտարման մասին, սակայն դրանում թվարկված են միայն պետության սեփականության հողամասերի օտարման եղանակները, որոնց թվում նաեւ **աճուրդն է, իսկ համայնքների սեփականությանը պատկանող հողամասերի օտարման եղանակների մասին որեւէ ամրագրում չկա ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-րդ հոդվածում:** Միեւնույն ժամանակ նույն օրենսգրքի 67-րդ հոդվածը, որով մանրամասնվում է աճուրդով վաճառքի ընթացակարգը, վերնագրված է «**ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԵՎ ԿՄՈՒՆԻԹՅԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՎԱՃԱՌՔՆ ԱՃՈՒՐԴՈՎ**»: Նշված հոդվածի 1-ին մասի համաձայն՝ պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի վաճառքը, բացառությամբ սույն օրենսգրքի 65-րդ **(անհատույց տրամադրելու կարգն է)** եւ 66-րդ **(ուղղակի վաճառքի կարգն է)** հոդվածներով նախատեսված դեպքերի, կատարվում է աճուրդով:

Ակնհայտ է, որ ՀՀ հողային օրենսգրքի նշված հոդվածների միջեւ առկա է հակասություն: Կարծում ենք, որ նույն օրենսգրքի տարբեր հոդվածների միջեւ առկա հակասություններն օրենքի բաց են, որը լրացնելու համար

**Առաջարկում ենք՝**

ՀՀ հողային օրենսգրքի 63-րդ հոդվածի 2-րդ պարբերությունում «պետության» բառից հետո լրացնել «և համայնքների» բառերը:

## Բ Աճուրդների մասին իրազեկելու կարգը

Աճուրդների մասին հրապարակային ձևով իրազեկելը պարտադիր է: «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»:

Օրենքը պարտադիր է համարում [www.azdarar.am](http://www.azdarar.am) հասցեում գտնվող ՀՀ հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը հրապարակելը (հիմք՝ Օրենքի 5-րդ մաս, 2-րդ կետ):

Այսպիսով՝ 05.05.2012 թ.-ից Օրենքը պարտադիր է համարում աճուրդների և մրցույթների վերաբերյալ հայտարարությունները [www.azdarar.am-ում](http://www.azdarar.am), որից հետո միայն զանգվածային լրատվության միջոցով, այդ թվում նաև «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակելը: Սակայն կիրառության մեջ տեղական ինքնակառավարման մարմինները նախապատվությունը տալիս են Կառավարության որոշմանը՝ անտեսելով այն փաստը, որ օրենքը գերակայող ուժ ունի Կառավարության որոշումների նկատմամբ և շարունակում են ծանուցումները հրապարակել նշված լրատվամիջոցում: «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում դրանք պարտադիր հրապարակվում են 18.12.2004 թվականից՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ կետով սահմանված բովանդակությամբ հայտարարություն հրապարակելու միջոցով՝ հիմք ՀՀ Կառավարության թիվ 286 որոշմամբ հաստատված կարգի 2.1. կետը:

Ելնելով այն իրողությունից, որ բոլոր համայնքները սեփական գույքն աճուրդով

վաճառելու մասին հայտարարությունները պարտադիր հրապարակում են «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում, եւ փոքրաթիվ համայնքներ են դրանք հրապարակել նաեւ azdarar.am կայքում, այս անգամ հիմնականում դիտարկել ենք հիշյալ օրաթերթում հրապարակված հայտարարությունները:

Հաշվետու ժամանակամիջոցում հետազոտվել է «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված 227 հայտարարություն, որից 196-ը վերաբերել է հողերի աճուրդներին, իսկ 31-ն՝ այլ շարժական եւ անշարժ գույքի աճուրդներին:

## **գ. Աճուրդների հրապարակայնությանը ներկայացվող օրենսդրական պահանջը**

ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդի վերաբերյալ հայտարարությունները պետք է հրապարակվեն աճուրդն անցկացնելուց մեկ ամիս առաջ՝ 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 (այսուհետ նաեւ՝ **Օրենք**) 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, ինչպես նաեւ

Էական այլ պայմանները,

6) աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը,

7) աճուրդում հաղթողին որոշելու կարգը,

8) կազմակերպչի կողմից սահմանված նախավճարի չափը, ինչպես 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:

Աճուրդների մասին իրազեկման միջոց է նաև այն, որ աճուրդի կազմակերպիչը պետք է աճուրդի կայացման վայրում ցուցատախտակի վրա գետեղի աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումը՝ **աճուրդի կայացման օրվանից առնվազն մեկ օր առաջ**:

Իրականում այդ տեղեկությունները չեն հրապարակվում հրապարակային ծանուցումների մեջ: «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 8-րդ հոդվածի 1-ին մասով նախատեսված 12 կետից կազմված պահանջներից հրապարակային ծանուցումներում առավելագույնը պահպանվում են 7-ը եւ այն էլ ոչ ամբողջական:

**Ստորեւ թվարկենք աճուրդների հրապարակային ծանուցումների ժամանակ առավել կրկնվող խախտումները:**

Հոդամասերի աճուրդով վաճառքի դեպքում՝

- չի պահպանվում հայտարարություններ հրապարակելու մեկամսյա ժամկետը,
- հստակ չի նշվում աճուրդի անցկացման վայրը, եւ միայն պե տք է ենթադրել, որ դա տեղի է ունենալու, համայնքի վարչական շենքում, քանի որ համայնքապետարանն է աճուրդն իրականացնողը, որտեղ եւ ընդունվում են հայտերը,
- հատկապես գյուղական համայնքները հողամասի աճուրդի կազմակերպման ժամանակ հրապարակային ծանուցման մեջ չեն նշում 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: Պատճառն այն չէ, որ «ՀՀ» օրաթերթում տարածքի համար վճարելը դժվար է, այդ մասին չի նշվում նաև azdarar.am-ում տեղադրված հայտարարությունների մեջ, որն անվճար է հրապարակվում:

- Աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցման մեջ չեն նշում նաև աճուրդի անցկացման կարգը, աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկը, աճուրդում հաղթողին որոշելու կարգը, կազմակերպչի սահմանած **նախավճարի չափը, ինչպես նաև վճարման կարգը եւ ժամկետները**, լոտն ուսումնասիրելու ամսաթիվը, ժամանակը եւ վայրը, աճուրդի կանոնակարգին ծանոթանալու վայրը եւ կանոնակարգի պատճենը տրամադրելու կարգը:
- ՀՀ Հողային օրենսգրքով իմպերատիվ ձևով սահմանված հողամասերի փակ աճուրդի փոխարեն երբեմն հրապարակային **ծանուցման մեջ աճուրդի ձևը նշվում է՝ բաց աճուրդ**, ինչը նույնպես օրենքի խախտում է (տես՝ Հողային օրենսգրքի 68 հոդված, 6-րդ կետ):
- Հրապարակային ծանուցումներում երբեմն առկա են խախտումներ՝ կապված աճուրդով վաճառվող հողամասի մեկնարկային գնի հետ, մասնավորապես, կոնկրետ մեկնարկային գին նշելու փոխարեն հրապարակային ծանուցման մեջ նշվել է կադաստրային արժեքի 70%-ի չափով, ինչն անթույլատրելի է: Ինչպես պետք է իմանալ, թե որքան է կազմում տվյալ հողի կադաստրային արժեքը եւ որքան կկազմի դրա 70% կամ 100%-ը:
- Երբեմն գույքի աճուրդ-վաճառքի մասին հայտարարությունը թերթում հրապարակվում է աճուրդն անցկացնելուց 15 օր առաջ: Կարծում ենք, այս դրույթը հակասում է ՀՀ հողային օրենսգրքին, քանի որ չի նշվում, որ հողամասերի աճուրդի դեպքում հրապարակումը պետք է լինի աճուրդի կայացումից մեկ ամիս առաջ, **այսինքն՝ մեկ ամսից ոչ շուտ**:
- Աճուրդին մասնակցելու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի ցանկի մասին նույնպես չի նշվում ծանուցումներում, մինչդեռ ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 3-րդ մասի համաձայն՝ աճուրդին մասնակցել ցանկացողները ներկայացնում են հայտ, **մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի անդորրագիրը** եւ անձնագիր: Ստացվում է, որ մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի անդորրագիրը ներկայացնելը աճուրդին մասնակցելու անհրաժեշտ փաստաթուղթ է, սակայն դրա մասին նույնպես չի նշվում աճուրդի հրապարակային ծանուցումների մեծ մասում:

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

ակտերը միմանց լրացնում են (հիմք՝ ՀՀ հողային օրենսգրքի 67-րդ հոդվածի 4-րդ մասի պահանջը, որ աճուրդների կազմակերպման եւ իրականացման կարգը սահմանվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով, սույն օրենսգրքով եւ «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով):

ՏԻՄ-երի կազմակերպած աճուրդների ժամանակ բավականին շատ են նաեւ **ընթացակարգային խախտումները**, օրինակ, հայտարարված օրը աճուրդը չիրականացնելը, որոնք աճուրդը դատական կարգով անվավեր ճանաչելու հիմք են՝ հաշվի առնելով Օրենքի 16-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջն առ այն, որ 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):**

Այսպիսով՝ աճուրդների հրապարակային ծանուցումներին ներկայացվող օրենսդրական պահանջների կատարումը որոշակի բարելավվել է նախորդ տարվա համեմատությամբ (այդ հարցին մանրամասն անդրադարձել ենք մեր նախորդ տարվա հետազոտության մեջ [http://hetq.am/static/content/pdf/achurd-survey\\_10\\_08\\_2014.pdf](http://hetq.am/static/content/pdf/achurd-survey_10_08_2014.pdf)): Համայնքների մեծ մասն այս տարվա հայտարարությունների մեջ նշել է սահմանված նախավճարի, երբեմն նաեւ քայլի չափը եւ գանձելու ձեւը, սակայն հրապարակային ծանուցումներին ներկայացվող հիմնական օրենսդրական պահանջները շարունակվում են անտեսվել: Որոշ պահանջների անտեսումը պարզապես դիտավորություն կարելի է որակել՝ ինչպես օրինակ, աճուրդով վաճառվող հողատարածքի հասցեն, հողի նշանակությունը, հավելման չափը եւ կարելու այլ բնութագրիչներ չնշելը: Դրանց փոխարեն ծանուցման մեջ մեկ նախադասությամբ ավելացվում է, որ աճուրդին մասնակցել ցանկացող անձինք աճուրդի կազմակերպման եւ անցկացման ընթացակարգին կարող են ծանոթանալ համայնքապետարանում ինչը սակայն, չի կարող բավարարել վերոնշյալ իրավական նորմերի պահանջները:

Համայնքների ղեկավարները հրապարակայնությանը ներկայացվող պահանջներն անտեսում են եւ չեն մտահոգվում, որ դրանք կարող են հանգեցնել աճուրդի անվավերության, բացառությամբ մի դեպքի, երբ լրագրողներս ցանկանում ենք ներկա

գտնվել աճուրդին: Միայն այս դեպքում են հիշում, որ աճուրդը օրենքով փակ է տեղի ունենում եւ մեզ մասնակից դարձնելով իրենք օրենք են խախտելու, որը կարող է հանգեցնել անվավերության:

Աճուրդների մասին հայտարարությունները «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակելը չի կարող համարվել լայն իրազեկում, քանի որ փոքր տպաքանակի (թերթը տպաքանակը չի հրապարակում, սակայն որոշ տվյալների համաձայն՝ այն 3000 օրինակը չի գերազանցում) եւ սահմանափակ տարածում ունենալու պատճառով հասանելի չէ հանրության լայն շրջանակներին: Հետեւաբար, հայտարարություններն այս օրաթերթում հրապարակելով հնարավոր չէ լայն իրազեկում եւ մրցակցություն ապահովել աճուրդների համար:

Աճուրդների հիմնական մասնակիցները տվյալ համայնքի բնակիչներն են, սակայն «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթը հասանելի չէ բնակչության լայն զանգվածներին, հետեւաբար, աճուրդներին մասնակիցներ ներգրավելու համար հայտարարությունները պետք է տարածվեն համայնքի տեսանելի վայրերում տեղդարված ցուցատախտակներին, որը չեն կիրառում:

Անհրաժեշտ չենք համարում Օրենքի՝ հրապարակային ծանուցմանը վերաբերող լրացուցիչ պահանջները նախատեսել նաեւ ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում, սակայն, կարծում ենք, որ այդ նորմում պետք է համապատասխան լրացում կատարել, որը կմանրամասնենք առաջարկների բաժնում:

Աճուրդների գործընթացում մշտական բնույթ կրող խախտումները վերացնելու կամ նվազագույնի հասցնելու համար՝

## **Առաջարկում ենք**

այս հարցի օրենսդրական կարգավորման համար ՀՀ հողային օրենսգրքի

1. 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «սակարկությունների» բառը փոխարինել «աճուրդ» բառով, քանի որ «սակարկություն» եզրույթն ավելի լայն հասկացություն է եւ իր մեջ ներառում է նաեւ «մրցույթ» եզրույթը, մինչդեռ այդ հոդվածը վերաբերում է միայն հողամասերի աճուրդով վաճառքին:
2. 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «անցկացման տեղը» բառերը փոխարինել «անցկացման վայրը (հասցեն)» բառերով, նախ՝ այդպես ավելի հստակ է, երկրորդ՝ Օրենքով նույնպես այդ եզրույթն է կիրառվում:
3. 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «մեկնարկային գինը» բառերից հետո լրացնել «աճուրդային նվազագույն քայլի չափը» բառերը, իսկ նույն հոդվածի 5-րդ մասը

լրացնել 2-րդ պարբերությամբ. «Աճուրդային նվազագույն քայլի չափը սահմանվում է հողամասի մեկնարկային գնի 5%-ի չափով եւ կարող է կլորացվել հարյուր դրամի ճշտությամբ մինչեւ առավելագույն ամբողջ թիվը»: Դա առաջին հերթին անհրաժեշտ է հստակության համար, երկրորդ՝ պրակտիկայում հանդիպում են դեպքեր, որ հրապարակային ծանուցման մեջ նշվում է քայլի չափը (տե՛ս <http://azdarar.am/announcements/org/42/00036459>):

4. 68-րդ հոդվածի 2-րդ մասում «առկայությունը» բառից հետո լրացնել «...ինչպես նաև «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 8-րդ հոդվածով նախատեսված աճուրդի մասին բոլոր այն տեղեկությունները, որոնք նախատեսված չեն սույն կետով» բառերով:
5. 67-րդ հոդվածի 4-րդ մասի 1-ին նախադասությունը «օրենքով» բառից հետո լրացնել «...ինչպես նաև հողամասերի աճուրդի հետ կապված իրավահարաբերությունները

պատասխանատվության միջոց սահմանել տվյալ 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 անվավերության հետեւանք՝ աճուրդի կազմակերպչին պարտավորեցնել տեղական բյուջեի միջոցներից վերադարձնել աճուրդին մասնակցած եւ հաղթող ճանաչված անձի փաստացի կատարած բոլոր ծախսերը:

կարգավորող այլ իրավական ակտերով» բառերով, քանի որ վերելում թվարկել ենք նաև այլ իրավական ակտեր, այդ թվում՝ ենթաօրենսդրական ակտեր, որոնցով նույնպես կարգավորվում են նշված իրավահարաբերությունները:

6. Աճուրդի հետ կապված իրավահարաբերությունները կարգավորող բոլոր իրավական ակտերում, հատկապես Օրենքում հանդիպվող «աճուրդի կայացման օր եւ այլն», «աճուրդի բացման օր, վայր եւ այլն» եւ «աճուրդի կազմակերպման վայր» բոլոր եզրույթները փոփոխել «աճուրդի անցկացման օր, վայր եւ այլն» բառերով, ինչպես որ նշված է ՀՀ հողային օրենսգրքում: Նախ՝ այն պատճառով, որ նույն հարցը միեւնույն եզրույթներով կարգավորվի, երկրորդ՝ տրամաբանական չէ աճուրդը չկայացած լինելու հավանականության պայմաններում օգտագործել «աճուրդի կայացման օր» եզրույթը:



## «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքում՝

- օրենքի 1-ին հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ պարբերությունը («Սույն օրենքով չեն կարգավորվում փակ սակարկությունների կազմակերպման հետ կապված հարաբերությունները») ուժը կորցրած ճանաչել, քանի որ ՀՀ հողային օրենսգիրքը, որում նախատեսվում է հողամասերի աճուրդը փակ ձևով անցկացնել, ուղղակի հղում է կատարում Օրենքին:
- 5-րդ հոդվածի 2-րդ մասի 2-րդ նախադասությունում՝ «կայացման վայրում» բառերը փոփոխել «անցկացման վայրում» բառերով, նույն պարբերությունում՝ «կայացման օրվանից» բառերը փոփոխել «անցկացման օրվանից» բառերով,
- 8-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում՝ «կայացման տարին» բառերը փոփոխել «անցկացման տարին» բառերով,  
ա/ նույն մասի 3-րդ կետում՝ «կազմակերպման վայրը» փոփոխել «անցկացման վայրը» բառերով,  
բ/ նույն հոդվածի 2-րդ կետում՝ «աճուրդի բացումից» բառերը փոփոխել «աճուրդի անցկացումից» բառերով, նույն հոդվածի 3-րդ մասում՝ «աճուրդի բացման օրվանից» բառերը փոխարինել «աճուրդի անցկացման օրվանից» բառերով,
- Օրենքի 12-րդ հոդվածի 1-ին մասում՝ «աճուրդի բացմանը նախորդող» բառերը փոխարինել «աճուրդի անցկացմանը նախորդող» բառերով
- Օրենքի 17-րդ հոդվածի 1-ին մասի 1-ին կետում՝ «աճուրդի կայացման տարին» բառերը փոփոխել «աճուրդի անցկացման տարին» բառերով:
- Պարտավորեցնել համայնքներին աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցումները հրապարակել նաև իրենց պաշտոնական կայքերում՝ համապատասխան փոփոխություն կատարելով Օրենքի 5-րդ հոդվածի 2-րդ մասում, այն է՝ «միջոցով» բառից հետո «և» բառը փոխարինել ստորակետով, իսկ «ինտերնետային կայքում» բառերից հետո լրացնել «և համապատասխան համայնքի պաշտոնական ինտերնետային կայքում»: Ներկայիս տեղեկատվական տեխնոլոգիաների դարաշրջանում դա անհրաժեշտություն է, բացի այդ, սովյալ համայնքի աճուրդների մասին տեղեկատվությունը հատկապես սովյալ համայնքի շրջանակում տարածելը ավելի օպտիմալ միջոց է, քանի որ գնորդների գերակշիռ մեծամասնությունը նույն համայնքի բնակիչներն են:

- «Քաղաքացիական օրենսգրքի 465-րդ հոդվածի 2-րդ մասը «անվավերության» բառից հետո լրացնել նոր նախադասությամբ. «Որպես անվավերության հետևանք՝ սակարկությունների կազմակերպչին պարտավորեցնել վերադարձնել աճուրդին մասնակցած եւ հաղթող ճանաչված անձի փաստացի կատարած բոլոր ծախսերը: ՊԵՏՈՒԹՅԱՆ կամ համայնքային ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ԱՃՈՒՐԴԻ անվավեր ճանաչվելու դեպքում այդ ծախսերը ենթակա են փոխհատուցման համապատասխանաբար ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՄ համայնքի ԲՅՈՒՋԵԻ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻՑ»:
- Կարծում ենք, որ նման կարագավորման դեպքում աճուրդի կազմակերպիչները, այն է՝ համայնքի ղեկավարը, համայնքների վարչական սահմաններից դուրս՝ մարզպետը կամ վերջիններիս կողմից լիազորված աշխատակազմի պաշտոնատար անձը ավելի լուրջ կվերաբերվեն աճուրդների կազմակերպմանն ու անցկացմանը, այդ թվում հրապարակային ծանուցումները կհրապարակեն օրենքի տառին համապատասխան:

Համայնքներն, հիմնականում աճուրդի են ներկայացնում հողատարածքներ, որի անցկացման ձևը սահմանված է ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածով: Նշվածի հոդվածի 6-րդ կետը սահմանում է: «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: Աճուրդի անցկացման ձևի մասին նշվում է աճուրդի իրականացման հայտարարության մեջ»:

## Դ Աճուրդի ձևերը. բաց եւ փակ աճուրդներ

Աճուրդները եւ մրցույթներն անցկացվում են 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: Աճուրդը հրապարակային սակարկության տեսակներից մեկն է, աճուրդում հաղթում է նա, ով առաջարկում է առավել բարձր գին:

ՏԻՄ-երը հողերի վերաբերյալ աճուրդների հրապարակային հայտարարությունների մեջ հազվադեպ են նշում աճուրդի անցկացման ձևը՝ բաց թե՛ փակ աճուրդ: Չնայած դրան՝ կտրուկ առարկում են սակարկության ժամանակ որեւէ անձի, առավել որոշակի՝ լրագրողների ներկայությանը աճուրդի սենյակում՝ հղում կատարելով ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 6-րդ կետին:

Համայնքապետերը պնդում են, թե այլ անձանց ներկայությունը թույլ տալով՝ իրենք օրենք կխախտեն, բացի այդ, քաղաքացու անձնական կյանքին միջամտություն կարող է դիտվել այն: Հարկ է նշել, որ «անձնական կյանքի գաղտնիության» մասին հիշվում է միայն այն դեպքերում, երբ լրագրողներն են ներկա գտնվելու ցանկություն հայտնում: Մնացած դեպքերում օրենքի այդ պահանջը պահպանելու հարցում համայնքների ղեկավարներն սկզբունքային չեն, տարբեր համայնքներում սակարկության ընթացքում նկատվել են համայնքապետարանի աշխատակիցների ել ու մուտ անելու դեպքեր, երբ **Հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 7-րդ կետը սահմանում է. «Աճուրդն սկսվելու պահից դահլիճ մտնելն արգելվում է»:**

*Մրարատի մարզի Միս համայնքում, օրինակ, «օրենք հարգող» համայնքապետն արգելել էր լրագրողին ներկա գտնվել աճուրդին, սակայն աճուրդի ընթացքում համայնքապետարանի <http://hetq.am/arm/news/53675/> աշխատակիցներն ազատ ելումուտ էին անում, չնայած դրանով խախտում էր աճուրդի անցկացման կարգը՝ «**աճուրդն սկսվելու պահից դահլիճ մտնելն արգելվում է**», մինչդեռ: **Աճուրդի ավարտից հետո համայնքապետը լրագրողին հայտնել էր, որ աճուրդի մասնակիցներից մեկը երեւանցի էր, մյուսը՝ Միսի բնակիչ: Հաղթող է ճանաչվել իրենց համագյուղացին: Համայնքապետի խոսքերով՝ աճուրդն անցկացվել է 14 քայլով: Մեկնարկային գինը եղել է 116 հազար 401 դրամ, սակայն վաճառվել է 396 հազար 401 դրամով:***

*Հետագայում, աճուրդի փաստաթղթերի ուսումնասիրությունից պարզ դարձավ, որ մասնակիցներից երկուսն էլ Երեւան քաղաքի նույն շենքի բնակիչներ են, որոնցից մեկը աճուրդի հաղթողն է: Բոլորովին այլ էին աճուրդի արձանագրային տվյալները:*

Այսպիսով, օրենքով արգելվում է ցանկացած այլ անձի մասնակցությունն աճուրդին, անգամ աճուրդային հանձնաժողովի, որ մի քանի անձից է կազմված: Սակայն, Ջրվեժ գյուղում օրինակ, աճուրդային հանձնաժողովից բացի, միանգամից ներս են հրավիրվել աճուրդի բոլոր մասնակցիներն՝ ավելի քան 18 հոգի, ապա ովքեր մասնակցելու են տվյալ

լոտի աճուրդին, նրանք գնային առաջարկ են ներկայացրել: Նման դեպքեր արձանագրվել են նաև այլ համայնքներում:

Ընդհանրապես, երբ համայնքապետերին ցանկալի չէ, որ լրագրողները ներկա գտնվեն եւ լուսաբանեն աճուրդի գործընթացը, հղում են կատարում Հոդային օրենսգրքի 68 հոդվածի 6-րդ կետին եւ շեշտում, որ այս նորմը կտրականապես արգելում է ցանկացած անձի ներկայությունը, եթե նա գույքի սակարկության մասնակիցներից չէ:

Իրականում, փակ աճուրդ անցկացնելը համայնքի ղեկավարին անկաշկանդ գործելու հնարավորություն է տալիս՝ օրենքը շրջանցելու, կեղծիքներ գործելու հարցում, որը նկատելի չէ դահլիճից դուրս գտնվողներին: Հետաքրքիր է նաև, որ անձնական կյանքի գաղտնիության պատճառաբանությունը նրանք չեն կարողանում ներկայացնել բոլոր այն դեպքերում, երբ աճուրդի է դրված բնակարան, շինություն, ավտոմեքենա կամ համայնքային այլ գույք: «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը նշված գույքի աճուրդ-վաճառքի դեպքում այդպիսի սահմանափակում չի նախատեսում:

Հետազոտության ընթացքում հնարավորություն ունեցանք մասնակցելու մի քանի աճուրդների, որոնց ժամանակ հողն աճուրդի էր դրված շինության հետ միասին: Հետևաբար, համայնքապետերի կամ աճուրդավարների համար դժվար էր մեր ներկայությունը մերժելու հիմնավորումներ գտնել:

Նշենք, որ մասնավոր աճուրդային կենտրոնները, ի տարբերություն ՏԻՄ-երի, նման սահմանափակում չեն դրել հողերի կամ այլ գույքի աճուրդի համար: Նրանք հազվադեպ են փակ աճուրդներ իրականացնում, միայն այն դեպքերում, երբ որևէ ընկերություն իր գույքն աճուրդի ներկայացնելիս ցանկություն է հայտնում, որ տվյալ հիմնարկի մեծ թվով աշխատակիցները միայն մասնակցեն աճուրդին: Մնացած բոլոր դեպքերում աճուրդները բաց են իրականացնում:

ՏԻՄ-երը նույնպես, երբեմն, Հոդային օրենսգրքով իմպերատիվ ձևով սահմանված հողամասերի փակ աճուրդի փոխարեն, հրապարակային **ծանուցման մեջ աճուրդի ձևը նշում են՝ «բաց աճուրդ»**, ինչը նույնպես օրենքի խախտում է, ինչպես նաև աճուրդի ձևն ընդհանրապես չնշելը (տես՝ աղյուսակ 1 ): Հետևաբար, կարծում ենք, այս պահանջը շատ էլ սկզբունքային չեն համարում համայնքների ղեկավարները, այդ պատճառով էլ խնդիր չեն տեսնում այն բաց իրականացնելու առումով: Օրինակ, Սիսիանի քաղաքապետարանն այս տարվա մայիսի 12-ին 12 լոտ բնակավայրի նշանակության հողատարածքների **բաց դասական աճուրդ** էր կազմակերպել: Աճուրդը տեղի չունեցավ <http://hetq.am/arm/news/60218/>, ուստի չենք կարող ասել՝ լրագրողի համար ներկա գտնվելու արգելք կատեղծեին, թե՞ ոչ:

մարզ	համայնք	աճուրդի տեսակը՝ բաց
Արմավիր	գ. Ապագա	2 հա գյուղնշանակության հողատարածք
	ք. Արմավիր	0,3802 հա գյուղնշանակության հողատարածք
Սյունիք	ք. Սիսիան	12 լոտ բնակավայրի հողատարածք
	ք. Մեղրի	0,2385 հա պտղատու այգի

«Ֆլորես» աճուրդային կենտրոնն, օրինակ, ե՛լ փակ աճուրդներ է իրականացնում, ե՛լ բաց <http://hetq.am/arm/news/59781>: Մասնավոր աճուրդային կազմակերպությունները նշում են, որ փակ աճուրդներ հազվադեպ են իրականացնում, երկու տարվա ընթացքում մեկ-երկու անգամ կարող է դա լինել եւ դա այն դեպքում, երբ պատվիրատուն, օրինակ, հիմնարկներ, ընկերություններ, ցանկանում են, որ իրենց մեծ թվով աշխատակիցները մասնակցեն աճուրդին եւ իրենց գույքը գնեն:

Հետեւությունն այն է, որ եթե աճուրդի ընթացքում տեղի են ունենում չարաշահումներ (օրինակ՝ համայնքապետը համայնքի համար գնում է իր իսկ սեփականություն հանդիսացող գույքը) կամ աճուրդի մասնակիցները աճուրդային հանձնաժողովի անդամներն են, ապա դա մեծամասամբ կարելի է հայտնաբերել ոչ թե աճուրդից առաջ (աճուրդի անցկացման մասին հանրային իրազեկում, նախավճարի վճարում եւ այլն) կամ աճուրդից հետո (աճուրդի տվյալների հրապարակում), այլ սակարկությանը հետեւելով: Այս փուլում մի քանի հատկանիշների առկայությունն արդեն իսկ կարող է վկայել կոռուպցիայի կամ այլ օրինախախտ երեւոյթների մասին: Օրինակ, մրցակցային պայմանների բացակայությունը, կողմի բացակայությունը, մասնակիցների ով լինելը, արձանագրություն կազմելը, աճուրդի չկայանալու պատճառները եւ այլն:

Աճուրդի անցկացման 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 գնորդը իրավունք ունի ակնկալել իր՝ որպես գնորդի անձնական տվյալների գաղտնիություն, եւ նույնիսկ եթե ընդունենք, որ գնորդի այս ակնկալիքը օրինական է, այդուհանդերձ, եթե խոսքը վերաբերում է հանրային գույքի օտարմանը, անհատական իրավունքը չի կարող գերակայել ընդանուրին՝ հանրային շահին:

Այսպիսով, Հողային օրենսգրիք 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:

## Առաջ արկում ենք

- Վերացնել ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ 68-րդ հոդվածի 6-րդ մասով սահմանված՝ հողի աճուրդը փակ հայտարարելու իրավական նորմը: Սույն հոդվածը շարադրել հետեւյալ խմբագրությամբ. «Աճուրդն անցկացվում է բաց ձեւով եւ դասական եղանակով, որին կարող են մասնակցել նաեւ աճուրդի մասնակից չհամարվող անձինք «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով»:

Այս փոփոխությամբ հնարավորինս թափանցիկ կդառնա համայնքային և պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերի աճուրդների կազմակերպման գործընթացը, կնվազեցվի կոռուպցիոն ռիսկը, եւ անուղղակի ձեւով կարգելվի հոլանդական եղանակով հողամասերի աճուրդ-վաճառքը:

*Աճուրդի անկացման օրինակելի կանոնակարգ մշակել՝ ամրագրելով*

- ՀՀ հողային օրենսգրքի՝ 68-րդ հոդվածի 6-րդ մասի պահանջը, «Պետական կամ համայնքային նշանակության հողերն աճուրդային եղանակով օտարելիս աճուրդն անցկացվում է փակ կարգով ... փոփոխել եւ նշել՝ աճուրդն անցկացվում է բաց ... »:

*ա/ «Հրապարակային սակարկության մասին» ՀՀ օրենքի 5-րդ հոդվածի 1-ին մասի պահանջը. «Աճուրդը պետք է սկսվի ժամը 9.00-19.00 ընկած ժամանակահատվածում, բացառությամբ սեփականատիրոջ (իրավատիրոջ) կողմից կազմակերպվող աճուրդների, որոնք պետք է սկսվեն ժամը 8.00-23.00 ընկած ժամանակահատվածում: Լոտի վաճառքը պետք է ավարտվի հրապարակային ծանուցման մեջ նշված օրը»:*

## Ե ԱՃՈՒՐԴ Ի ԵՂԱՆԱԿՆԵՐԸ. ԴԱՍԱԿԱՆ ԵՒ ՀՈԼԱՆԴԱԿԱՆ ԱՃՈՒՐԴ

Աճուրդը հրապարակային սակարկության տեսակներից մեկն է: Աճուրդներն անցկացվում են երկու եղանակով՝ դասական (գնի ավելացման) կամ հոլանդական (գնի նվազեցման) եղանակներով: Համայնքներն աճուրդն իրականացնում են դասական եղանակով, չնայած այդ մասին ՏԻՄ-երը հրապարակային հայտարարությունների մեջ հազվադեպ են նշում:

Միաժամանակ, 2013թ. եւ 2014թ.-ին իրականացված աճուրդների ուսումնասիրությունը պարզորոշ ցույց է տվել, որ իր կիրառման ձեռով այն ավելի շատ համապատասխանում է Հողային օրենսգրքով նախատեսված ուղիղ վաճառքին, քանի որ հանրապետության բոլոր մարզերի գրեթե բոլոր համայնքներում աճուրդներն իրականացվել են երկու մասնակցով, ոչ մրցակցային պայմաններում: Անգամ այն դեպքերում, երբ աճուրդն իրականացրել են 3, երբեմն 4 մասնակցով, մեկնարկային գնի եւ վաճառքի գնի տարբերությունից ակնհայտ է դառնում, որ իրական մրցակցություն չի ապահովվել, սակարկություն տեղի չի ունեցել, չնչին բացառություններով: Սա խոսում է այն մասին, որ աճուրդ-վաճառք, որպես այդպիսին իրականում չի իրականացվում:

Հետազոտությունն իրականացնելու շրջանում մի քանի համայնքներում մասնակցել ենք աճուրդի, որտեղ մասնակիցներից մեկն ընդամենը մեկ քայլ է կատարել, իսկ մյուսը պարզապես ներկա է գտնվել եւ <http://hetq.am/arm/news/59339> որեւէ ձեռով շահագրգռվածություն չի ցուցաբերել գույքը գնելու հարցում: Նման դեպքերում համայնքների ղեկավարները կգերադասեին ուղիղ վաճառքներ ձեռակերպել, բայց քանի որ դրա իրավունքը չունեն՝ կիրառում են կեղծ աճուրդների եղանակը: Այդ է պատճառը, որ բացառել են հայտատուներից բացի, որեւէ այլ անձի մասնակցությունը կամ ներկայությունը աճուրդային գործընթացին:

Տարածքային կառավարման նախարարության պաշտոնական տվյալներով՝ 2014թ.-ի ընթացքում ՀՀ մարզերում <http://www.mta.gov.am/files/docs/471.pdf> իրականացվել է 1860 միավոր հողի աճուրդ, որի ժամանակ Հայաստանի Հանրապետության համայնքային եւ պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերից օտարվել է 849 հա հող՝ 1.219.105.711 հազար դրամով:

Ըստ իրականացված աճուրդների քանակի՝ դրանից 552 միավոր (750.5 հա) գյուղատնտեսական նշանակության, 1223 միավոր (69.0 հա) բնակավայրերի, արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման եւ այլ արտադրական նշանակության 63

միավոր (17.4 հա), հատուկ պահպանվող 8 միավոր (0.9 հա), ջրային 1 (5.2 հա) միավոր եւ 13 միավոր (5.2 հա) էներգետիկայի հողերի աճուրդ:

Աղյուսակ 2

N	ՀՀ մարզ	Օտարված հողի արդյունքում ձեւավորված եկամուտը (հազ. դրամ)	100 % կադաստրային արժեքի վաճառքի դեպքում ձեւավորված եկամուտը (հազ. դրամ)	Տարբերությունը	%
1.	Արագածոտն	34.956	42.433	-7.477	82.4%
2.	Արարատ	178.843	245.292	-66.448	73%
3.	Արմավիր	54.555	48.279	6.276	113%
4.	Գեղարքունիք	51.746	66.969	-15.223	77.3%
5.	Լոռի	45.767	36.755	9.012	124.5%
6.	Կոտայք	606.283	497.137	109.146	122%
7.	Շիրակ	28.166	15.672	12.493	180%
8.	Սյունիք	59.746	52.286	7.459	114.3%
9.	Վայոց Ձոր	12.749	11.690	1.060	109.1%
10.	Տավուշ	146.291	80.174	66.118	182.5%
	Ընդամենը` 1.219.102	1.096.687	122.418		111.17 %

Բերված աղյուսակից երևում է, որ օտարված հողամասերի դիմաց գանձված գումարների հարաբերությունը դրանց կադաստրային արժեքի համեմատ ՀՀ մարզերում տարբեր են: Ամենաբարձր ցուցանիշները գրանցվել են Տավուշի մարզում **182.5%** (66.118 հազար դրամի օգուտ), Լոռու մարզում **124,5%** (9.012 հազ.դրամի օգուտ), Սյունիքի մարզում **114.3%** (7.459 հազ. դրամի օգուտ), իսկ ամենացածր ցուցանիշը Արարատի մարզում է **73%** (-66.448 հազ. դրամի պակաս), Գեղարքունիքի մարզում` **77.3%** (-15.223 հազար դրամի պակաս) եւ ՀՀ Արագածոտնի մարզում **82.4%** (-7.477 հազ. դրամի պակաս):

Աղյուսակ 3

ՀՀ մարզ	աճուրդների քանակը	Տարածքը /հա/	Գումարը /հազ. դրամ/
1. Արագածոտն	121	85.1	34.956
2. Արարատ	311	232.33	178.843
3. Արմավիր	97	41.37	54.555
4. Գեղարքունիք	199	41.07	51.746
5. Լոռի	148	21.54	45.767



6.	Կոտայք	603	283.84	606.283
7.	Շիրակ	56	8.3	28.166
8.	Սյունիք	70	73.1	59.746
9.	Վայոց Ձոր	71	34.27	12.749
10.	Տավուշ	184	27.74	146.291
	Ընդամենը՝ 1860		849	1.219.102

Համայնքների ղեկավարների այն պատճառաբանությունները, որ հողը պահանջարկ չունի եւ երկու մասնակցից ավել հնարավոր չէ ապահովել, իրականությանը չի համապատասխանում, քանի որ հետազոտությունը պարզորոշ ցույց է տալիս, որ նրանք աճուրդների մասին ծանուցումների պատշաճ հրապարակայնությունը չեն ապահովում: Որպես կանոն, համայնքի բնակիչներն, անգամ ավագանին, տեղյակ չէ աճուրդների մասին:

Ծանուցումները միայն «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակելը, ինչպես նաեւ ծանուցումների բովանդակային պահանջները շրջանցելը, մասնակիցներ ապահովելու նպատակ չեն հետապնդում: Ինչպես արդեն նշել ենք, փոքրաթիվ համայնքներ են օգտվում Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքից՝ <http://www.azdarar.am-ը> ծանուցումները տեղադրելու համար: ՏԿԱԻՆ-ն առաջարկում է աճուրդների վերաբերյալ տեղեկատվությունը տեղադրել նաեւ համայնքների, ինչպես նաեւ մարզպետարանների էլեկտրոնային կայքերում, սակայն այս պահանջը, ինչպես նաեւ համայնքների ցուցատախտակներին տեղեկատվություն փակցնելը, կիրառություն չի գտնում:

Արարատի մարզի Սիփանիկ գյուղի <http://hetq.am/arm/news/59431/> համայնքապետ Արայիկ Մանուկյանին կալանավորելու պատմությունը, երբ նա 2014 թվականի նոյեմբերին անցկացրել էր **ձեռակալ աճուրդ**, որի ժամանակ 1 մլն 552 հազար դրամ աճուրդային արժեք ունեցող 9 հեկտար հողատարածքը մի քաղաքացուհու վաճառելու համար պահանջել էր 5 մլն 200 հազար դրամ, պարզորոշ ցույց է տալիս, որ գույքի հրապարակված մեկնարկային գինը իրական արժեքը չէ: Աճուրդում հաղթելուց հետո իր պահանջած գումարը չվճարելու համար համայնքապետն աճուրդը չեղյալ էր հայտարարել:

Սա համայնքներում աճուրդներ իրականացնելու ձեռն է, որի համար չնախատեսված մասնակիցներ պետք չեն՝ ոչ սակարկությանը մասնակցելու, ոչ էլ աճուրդային սենյակում ներկա գտնվելու առումով, քանի որ այլ անձանց ներկայությունը խանգարում է համայնքի ղեկավարի եւ գնորդի միջեւ եղած պայմանավորվածությանը:

## Առաջարկում ենք

Մշակել ՏԻՄ-երում աճուրդների իրականացման տիպային կանոնակարգ՝ ամրագրելով աճուրդների հրապարակային ծանուցումները Հայաստանի Հանրապետության հրապարակային ծանուցումների պաշտոնական ինտերնետային կայքում՝ <http://www.azdarar.am-nuif>, համայնքային կայքերում, լրատվամիջոցներում եւ համայնքների տեսանելի վայրերում փակցված ցուցատախտակների միջոցով տարածելու պարտադիրությունը:

## **Զ. Մեկնարկային գին**

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:

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: «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ 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 ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ 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:

Այդպիսի կարգ է նախատեսում նաեւ ՀՀ Կառավարության 13 հունիսի 2003 թվականի N 882-Ն որոշումով՝ «Պետական կառավարչական հիմնարկներին ամրացված պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների սեփականությունը հանդիսացող եւ դրանց ամրացված գույքի օտարման կարգը հաստատելու մասին»: Որոշման 19 կետով սահմանված է՝ «Գույքը չվաճառվելու դեպքում այն ներկայացվում է նոր աճուրդի (մրցույթի), **եթե օտարման մասին որոշմամբ նման քան նախատեսված է**, որի ժամանակ գույքի մեկնարկային (վաճառքի նվազագույն) գինը նվազում է օտարման մասին որոշմամբ հրապարակված և (կամ) գույքի աճուրդով (մրցույթով) վաճառքի մասին հայտարարությամբ սահմանված չափով, իսկ այդպիսի չափ սահմանված չլինելու դեպքում՝ վերջին աճուրդի (մրցույթի) մեկնարկային (վաճառքի նվազագույն) գնի 20 տոկոսի չափով»:

Միաժամանակ, «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքը պարտավորեցնում է գույքը, այդ թվում՝ հողամասը, աճուրդով վաճառելու ժամանակ ոչ միայն պարզել նրա կադաստրային արժեքը, դրա հիման վրա մեկնարկային գինը, այլեւ անհրաժեշտ է աճուրդի մասին հրապարակային ծանուցում հրապարակելուց առաջ այն 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:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները հողի շուկայական գնահատում չեն իրականացնում, հողերն աճուրդ-վաճառքի ներկայացնելիս ավագանու որոշումով մեկնարկային գինը որոշվել է կադաստրային արժեքի 50-100%-ի սահմաններում: Առանձին համայնքներ, որտեղ հողը մեծ պահանջարկ ունի, օրինակ, Դիլիջան քաղաքը, ավագանու որոշումով մեկնարկային գինը սահմանվել է մինչեւ 200-250%-ի սահմաններում:

Մա իհարկե, մեծ թիվ չէ եւ չի էլ մոտենում շուկայական արժեքին, եթե նկատի ունենանք, որ հողի կադաստրային արժեքի գնահատում վերջին անգամ կատարվել է 1997թ.-ին եւ ներկայում 100%-ով վաճառքի դեպքում անգամ այն ծիծաղելի գումարներ է կազմում: Մակայն համայնքների մեծ մասն անտեսելով վերջին 15 տարիների դրամի արժեզրկումը եւ անշարժ գույքի արժեւորումը տասնյակ միլիոններով, շարունակում են վաճառքն իրականացնել կադաստրային արժեքի 50-100%-ով:

Մասնավոր աճուրդային կենտրոնները հողի շուկայական գնահատումն իրականացնում են՝ կիրառելով համեմատական, եկամտաբերության եւ ծախսային մեթոդները, որը մշակել են ամերիկացի մասնագետներ Ջեկ Ֆրիդմանը եւ Նիկոլաս Օրդուեյը եւ որի համար նրանք Նոբելյան մրցանակ են ստացել: Ինչպես ամբողջ աշխարհում, այնպես էլ Հայաստանի անշարժ գույքը գնատահողներն օգտվում են այդ մեթոդաբանությունից եւ առաջնորդվում են դրանով:

Գնահատողներն առանձնացնում են երեք տեսակ արժեք՝ շուկայական, կադաստրային եւ լիկվիդացիոն: Նրանք ճիշտ չեն համարում հողի վաճառքի մեկնարկային գինը կադաստրային արժեքով որոշելը, ասելով, որ կադաստրային արժեքը բանաձեւով <http://hetq.am/arm/news/59781> հաշվարկվող արժեքն է, որը հաշվարկվում է միայն հարկ վճարելու համար: Այսինքն, այդ հաշվարկը միայն հարկ հաշվարկելու համար է: Համայնքների հողատարածքները վաճառելու համար նրանք գնահատումն իրականացնում են համեմատական մեթոդով:

Համայնքների ղեկավարները մասնագետներ չլինելով ոչ միայն տեղյակ չեն նման հաշվարկների մասին, այլեւ աճուրդից առաջ չեն դիմում գնահատող կազմակերպություններին: Պատճառն այն է, որ նրանց կազմակերպած աճուրդների դեպքում վաճառքի գինը չի որոշվում սակարկությամբ, այլ պոտեցիալ գնորդի հետ բանակցային ճշգրտումների արդյունքում, երբ համայնքի ղեկավարի շահագրգռվածությունը անձնական եկամուտ ստանալն է եւ ոչ թե համայնքային բյուջեն հարստացնելը:

## **Է. նախավճար եւ հավելման չափ սահմանելու օրենսդրական կարգավորումը եւ կիրառումը**

Պետական եւ համայնքային հողատարածքների աճուրդով վաճառքի դեպքում նախավճարի չափը օրենսդրորեն հաստակ ձեւակերպում ունի. «Հողային օրենսգրքի» 68

հողվածի 5-րդ մասը սահմանում է. «Աճուրդի մասնակիցներն աճուրդի անցկացման օրը մուծում են նախավճար՝ տվյալ հողամասի մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով»:

Նախավճարի կատարումը սահմանված է նաև «Հրապարակային սակարկությունների մասին» օրենքի 10-րդ հոդվածով. «Աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք, աճուրդի մասին ծանուցման մեջ սահմանված չափով, ժամկետներում եւ կարգով, մուծում են նախավճար, որի չափը չի կարող գերազանցել աճուրդում վաճառվող ամենաբարձր մեկնարկային գին ունեցող լոտի գնի մինչև հինգ 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»:

Չնայած օրենդորությունը շատ հստակ սահմանել է նախավճարի չափը եւ այդ մասին պարտադիր պետք է նշվի աճուրդի վերաբերյալ հրապարակային ծանուցումների մեջ, սակայն մշտադիտարկման արդյունքներով՝ համայնքների մոտ կեսը հայտարարության մեջ չի նշել, թե որքան է սահմանված այն: Քիչ չեն նաև այն համայնքները, որոնք նույնիսկ աճուրդի դրված հողի մեկնարկային գինը չեն հրապարակում կամ նշում են տոկոսային հարաբերակցությամբ՝ կադաստրային արժեքի 100%, 70% կամ 50%: Նման պայմաններում հնարավոր չէ կանխատեսումներ անել ոչ միայն մեկնարկային գնի, այլև նախավճարի չափի մասին:

Նախավճարի չափի մասին տեղեկատվությունը նախապես չհրապարակելով, աճուրդի կազմակերպիչն ուղղակի խախտում է օրենքը, թաքցնելով, թե անձն ինչ գումարային պարտավորություններ ունի կատարելու աճուրդին մասնակցելուց առաջ:

Մշտադիտարկումը ցույց է տալիս, որ այս եւ աճուրդի հետ կապված այլ հարցեր մարզերից յուրաքանչյուրը յուրովի է կարգավորել եւ պրակտիկայում այն տարածվել է մարզի գրեթե բոլոր համայնքներում: Օրինակ, Վայոց ձորի մարզի Եղեգիս, Արենի, Աղնջաձոր, Գոմք, Գլաձոր, Սարավան, Քարագլուխ, Չիվա համայնքները հստակ չեն նշել աճուրդի դրված հողի մեկնարկային արժեքը, հետեւապես, եթե նույնիսկ նշեին նախավճարի չափը, միեւնույնն է, հնարավոր չէր պարզել՝ ճի՞շտ է այն հաշվարկված, թե՛ ոչ:

Միանգամայն անհասկանալի են Գեղարքունիքի մարզի համայնքների ձեւակերպումները, որոնց հայտարարություններում մեկնարկային արժեքը նշված է 1 քմ-ի հաշվարկով եւ Ազատ համայնքը «հողամասը՝ կադաստրային արժեքից ոչ պակաս», նկատի չառնելով, թե ընթերցողն ինչպես պետք է ճշտի, թե տվյալ կարգի հողամասի կադաստրային արժեքը որքան է կազմում:

Պետական եւ համայնքային հողատարածքների աճուրդում, ինչպես արդեն նշել ենք,

նախավճարի չափը օրենքով սահմանված է մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով: Սակայն կան համայնքներ, որոնք ճիշտ չեն հաշվարկում անգամ օրենքի իմպերատիվ ձևով սահմանած պահանջը (տես՝ աղյուսակ 4):

Աղյուսակ 4

մարզ	համայնք	մեկնարկային գին	նախավճարի չափ/դր./	քայլի չափ	պակաս է հաշվարկվ.
Լոռի	Մեծ Պարնի	1.100,000	մեկնարկային գնի 5 %	5000/55,000	50,000
	Լուսաղբյուր	600,000	մեկնարկային գնի 5%	5000/30,000	25,000
	Շիրակամուտ	454,000	մեկնարկային գնի 5%	5000/22,700	17,700
	Շնող	275,000	մեկնարկային գնի 5%	5000/13,750	8750
	Սարատովկա	250,000	մեկնարկային գնի 5 %	500/12,500	12,000
Արարատ	Նոյակերտ	342,000	5000	5000/17,100	12,100
Արագածոտն	Նոր Ամանոս	425,000	նշված չէ	1000/21,250	20,250
	Քուչակ	68,400	մեկնարկային գնի 10%	նշված չէ	???
	Տեղեր	310,000	մեկնարկային գնի 5%	4000/15,500	11,500
Կոտայք	Եղվարդ	5,057,715	150,000/252,225	նշված չէ	103,000
	Զորավան	3,965,000	նշված չէ	10,000/198,250	188,250
Գեղարքունիք	Կարճաղբյուր	1,923,697	1000 դր.	96,185	96,185

**Հանդիպում են նաև այսպիսի արտառոց դեպքեր.** Գեղարքունիքի մարզի Կարճաղբյուր գյուղում նախավճարի չափը սահմանել են 1000 դրամ, այսինքն՝ մեկնարկային գնի 0,05%-ի չափով: Արագածոտնի մարզի Քուչակ գյուղում հաշվարկել են 10%-ի չափով: Այսինքն, կրկնակի գանձում են կատարել հայտատուներից: Կոտայքի մարզի Զորավան համայնքը մեկ քայլ դեպքում միայն հավելավճարը նվազեցրել է 188,250 դրամով:

Չնայած նրան, որ պետական գույքի աճուրդով մասնավորեցման կարգը հաստատելու մասին ՀՀ կառավարության 25-06-1998թ. N 387 որոշումով սահմանված է հավելման կամ համայնքներում կիրառելի տարբերակով՝ քայլի չափը, սակայն համայնքների մեծ մասում, անտեսելով այս որոշման պահանջը համայնքի ղեկավարի կամ ավագանու որոշումով են քայլի չափ սահմանում: Այդ է պատճառը, որ աճուրդային քայլի չափի կիրառման հարցում հանրապետությունում անգամ միատեսակ պրակտիկա չի ձևավորվել: Հետագոտված համայնքների մեծ մասն աճուրդային քայլի հաշվարկը կատարում է կամ՝ մեկնարկային գնի 5%-ի չափով, կամ՝ մոտավոր, կայուն գումար սահմանելով՝ 1000 դրամից մինչև 40,000 դրամ: Տվյալ դեպքում հասկանալի չէ, թե ինչու է հենց այդ գումարը որոշվել:

Այդպես նախապես որոշվում է նաև, թե գնորդը քանի քայլից պետք է սահմանափակի հավելումը կամ ընդհանրապես, ձեռք բերված պայմանավորվածությունների շրջանակում հավելում նախատեսված է, թե՛ ոչ: Շատ հաճախ, պլանավորվածի համաձայն՝ սակարկություն չի ել նախատեսվում: Ամենաթարմ օրինակը՝ Քաղցրաշենում տեղի ունեցած աճուրդներից մեկն էր <http://hetq.am/arm/news/59339/>, երբ քայլի չափը (հավելումը) համայնքի ղեկավարի որոշումով 10,000 դրամ էր սահմանվել, եւ քանի որ սակարկող չկար այդ գույքի համար, վաճառքի գինը ձևավորվեց մեկնարկային գնին ընդամենը 10,000 դրամ ավելացնելով:

Այս տարբերակը կիրառում են բազմաթիվ համայնքներ, սակայն ըստ նպատակահարմարության, քանի որ գոյություն չունի աճուրդի կազմակերպման եւ անցկացման տիպային կանոնակարգ, որով առաջնորդվելը պարտադիր կլիներ բոլոր 915 համայնքների համար: Մարզպետարանների իրավաբանական վարչությունները եւ համայնքներում վարչական հսկողություն

*Պետական գույքի աճուրդով մասնավորեցման կարգը հաստատելու մասին ՀՀ կառավարության 25-06-1998թ. N387 որոշում, կետ 21-*

**Դասական աճուրդի դեպքում՝** «Աճուրդն անցկացնում է աճուրդավարը, որը հրապարակում է վաճառվող գույքը բնութագրող ցուցանիշները, գույքի մեկնարկային գինը, աճուրդային քայլի չափը, որը սահմանվում է գույքի մեկնարկային գնի ԱՌՆՎԱԶՆ 5 տոկոսի չափով» եւ յուրաքանչյուր գնորդ կարող է գինն ավելացնել մեկ կամ մեկից ավելի քայլերով կամ քայլի չափից ոչ պակաս գումարով (կետ 21):

**Հոլանդական աճուրդի դեպքում՝** կետ 27. «Աճուրդն անցկացնում է աճուրդավարը, որը հրապարակում է վաճառվող գույքը բնութագրող ցուցանիշները, գույքի

իրականացնող հանձնաժողովները ոչ միայն անտեսել են նման համայնքապետերի գործելաճր՝ օրենքով եւ Կառավարության որոշումով ամրագրված կիրառությունն անտեսելը, այլեւ յուրաքանչյուր մարզում համայնքները մեկը մյուսից կամ չի բացառվում նույն իրավաբանական բաժնի ցուցումով կրկնել եւ տարածել են օրենքից եւ այլ իրավական ակտերից չբխող ցուցումները:

Ըստ այդմ՝ համայնքներից շատերն, անտեսելով Կառավարության վերոհիշյալ որոշման սահմանումները, քայլի չափը, անգամ նախավճարի չափը սահմաննել են համայնքի ղեկավարի կամ ավագանու որոշումով, ընդ որում՝ յուրաքանչյուր աճուրդի դեպքում այդ թիվը կարող է տարբեր լինել: Սակայն պատճառաբանված չէ, թե ինչու է տվյալ գույքի համար քայլի չափն ամեն անգամ փոփոխվում:

Ամենատարածված բացատրությունն այն է, որ համեմատաբար մեկնարկային բարձր գին ունեցող գույքի սակարկության ժամանակ չի կիրառվում այս մեթոդը, այլ անհամեմատ ավելի փոքր գումար է ընտրվում: Տվյալ դեպքում հասկանալի չէ, թե ինչու է հենց այդ թիվն ընտրվել եւ ոչ թե մեկ այլ գումար: Աճուրդավարներից մեկը մեր հարցին պատասխանեց, որ յուրաքանչյուր աճուրդ հայտարարելուց առաջ համայնքի ղեկավարը քայլի չափ է սահմանում եւ այն, վաճառվող գույքի արժեքով պայմանավորված, յուրաքանչյուր դեպքում կարող է տարբեր լինել:

### **Առաջարկում ենք**

ա/ համայնքային գույքն օտարելիս մեկնարկային գին սահմանել շուկայական արժեքը, որով նվազագույնի կհասցվի համայնքների ղեկավարների եւ գնորդների միջեւ կեղծ գործարքների հնարավորությունը:

բ/ Աճուրդի տիպային կանոնակարգով պարտադիր համարվի սակարկության ժամանակ քայլի չափը հաշվարկի հարցում Կառավարության 25.06.1998թ. N387 որոշումով առաջնորդվելը, որով քայլի չափը հաշվարկվում է աճուրդի դրված գույքի մեկնարկային գնի 5%-ի չափով: Այս կերպ, աճուրդների ժամանակ անգամ մրցակցություն չապահովելու դեպքում, հավելումը բավարար գումար կարող է ավելացնել մեկնարկային գնին:



## Ը՝ Մուտքի վճար, նախավճար եւ մասնակցության վճար սահմանելու նպատակները եւ չափը

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն՝ «Աճուրդին, աճուրդի կանոնակարգով նախատեսված կարգով, կարող են ներկա գտնվել աճուրդի մասնակից չհամարվող այն անձինք, ովքեր վճարել են մուտքի վճար (հոդված 5, 3-րդ մաս): Օրենքի մեկ այլ դրույթով (հոդված 10, 4-րդ մաս) սահմանված է, որ աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց համար աճուրդի կանոնակարգով կարող է սահմանվել մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը:

Մուտքավճար սահմանելը ոչ միայն ճիշտ չէ, այլև կիրառության այս ձևեր հակասություն է ստեղծում «Տեղական տուրքերի եւ վճարների մասին» ՀՀ օրենքի հետ, երբ համայնքները մուտքավճար սահմանելիս առաջնորդվում են դրանով, բայց եթե այն կիրառում են, ապա այստեղ պետք է գործի «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը:

Հողի աճուրդի ժամանակ սա ընդհանրապես ավելորդություն է եւ գործնականում չի կարող կիրառվել, քանի որ Հողային օրենսգրքի 68 հոդվածով աճուրդները փակ են անցկացվում եւ ընդհանրապես բացառվում է կողմնակի անձանց մասնակցությունը աճուրդին, հետեւաբար անհեթեթ է մուտքավճար սահմանելը: Չնայած դրան, այս գումարը գանձվում է հայտատուներից: Գույքի աճուրդների դեպքում սահմանվում է, սակայն այն դարձյալ հանդիսատես չի ունենում, աճուրդների մասնակիցները դարձյալ երկուսն են եւ երկրորդ մասնակիցը, որպես կանոն, ապահովում է աճուրդի օրինականությունը:

Մուտքավճարից բացի, ՏԻՄ-երը սահմանում են նաեւ մասնակցության վճար՝ կիրառելով ոչ թե «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի պահանջը, այլ ՀՀ հողային օրենսգրքով նախատեսված դրույթը: Մասնավոր աճուրդային կազմակերպությունները նման գումար չեն գանձում՝ դա կրկնակի գանձում են համարում բնակիչներից: Մինչդեռ համայնքներում այն պարտադիր գանձում են, չնայած այդ մասին կարող է եւ հայտարարությունների մեջ չնշեն: Այս վճարն, ի տարբերություն նախավճարի, գույքի գնի մեջ չի ներառվում, անկախ աճուրդի (մրցույթի)

*«Աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց համար աճուրդի կանոնակարգով կարող է սահմանվել մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը» (5000 դրամը); («Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 4-րդ մաս):*

արդյունքներից՝ չի վերադարձվում եւ **օգտագործվում է աճուրդ (մրցույթ) կազմակերպելու համար:**

Համայնքներում մասնակցության վճարի չափը որոշվում է ավագանու որոշումներով, որոնք այն կարգավորվում են հղում կատարելով «Տեղական վճարների մասին» ՀՀ օրենքին: Փաստորեն, մասնակցության վճարը գանձվում է որպես աճուրդի կազմակերպման վճար, այդ իսկ պատճառով էլ անկախ աճուրդի արդյունքներից, վերադարձման ենթակա չէ:

Կարծում ենք, մասնակցության վճարը՝ որպես առանձին տեղական վճար, գանձելն արդարացված չէ, նախ՝ այն պատճառով, որ հողամասերի աճուրդների կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է, եւ նա լրացուցիչ այլ անձի չի վճարում այդ աճուրդը կազմակերպելու համար: Առավելագույն ծախսը, որ կատարվում է աճուրդը կազմակերպելու համար՝ «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակային ծանուցման համար վճարելն է: Բացի այդ, աճուրդի կազմակերպիչը դրա կազմակերպման համար ծախսված գումարները կարող է գանձել հենց վաճառված հողամասի արժեքից, որպեսզի աճուրդին մասնակցող անձից կրկնակի գանձում չկատարվի:

Երկրորդ, օրենսդրության մեջ տեղ գտած այս հակասությունը գործնականում կամայականությունների տեղիք է տալիս, քանի որ հրապարակային ծանուցումներում մի դեպքում մասնակցության վճարը սահմանվում է մինչեւ 5000 ՀՀ դրամ, մեկ այլ դեպքում երբեմն շատ ավելին, քան նախատեսված է Օրենքով (տես՝ աղյուսակ 5):

**Աղյուսակ 5**

<b>համայնք</b>	<b>մասնակցության վճար /դրամ/</b>
Արտավազ	15,000
Արագած	35,000
Զորավան	10,000
Ագարակ	10,000
Իջեւան	25,000
Աչաջուր	10,000
Հաղարծին	10,000
Նոյեմբերյան	10,000
Զերմուկ	20,000
Աբովյան	14,000
Ծաղկաձոր	40,000
Տեղեր	20,000
Թեղուտ	20,000

Այս առումով արտառոց գործելաճ ունի հատկապես Աբովյանի քաղաքապետարանը <http://hetq.am/arm/news/58398/>, որի կիրառած աճուրդային բանաձևեր ոչ միայն օրենքից չի բխում, այլև դուրս է որբել տրամաբանությունից:

Կարծում ենք, որ նախավճարի եւ մասնակցության վճարի հետ կապված իրավահարաբերությունների կարգավորումը պետք է ամբողջությամբ վերաշարադրվի, քանի որ ՀՀ հողային օրենսգրքի եւ «**Հրապարակային սակարկությունների մասին» օրենքների** միջեւ եղած հակասությունները հստակեցնելու համար: Այսպես, Օրենքի 10-րդ հոդվածում ամրագրված են **աճուրդին մասնակցելու պայմանները**: Ընդ որում, Օրենքն առանձնացնում է աճուրդին մասնակցող անձանց երկու խումբ՝

- աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք վճարում են նախավճար, որի չափը չի կարող գերազանցել աճուրդում վաճառվող ամենաբարձր մեկնարկային գին ունեցող լոտի գնի մինչեւ հինգ 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 վճարում են մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը, այսինքն՝ 5000 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 վճարելը՝ աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց դեպքում: Ինչպես տեսնում ենք, **Օրենքը աճուրդի մասնակցության այլ վճար չի սահմանում**:

Աճուրդին մասնակցության հարցը նմանատիպ ձևով է կարգավորվում նաեւ ՀՀ

*Աբովյանը մեզ ծանոթ միակ համայնքն է, որտեղ համայնքի ղեկավար [Կարապետ Գուլյանի առանձին որոշումով](#), աճուրդում հաղթող մասնակցից հետագայում գանձվում է «համայնքի սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման փաստաթղթերի կազմման համար ծառայության վճարը»: Այսինքն՝ աճուրդին մասնակցելու համար վճարած 14,000 դրամ մասնակցության վճարից բացի, գնորդը պետք է փոխհատուցի նաեւ քաղաքապետարանի կատարած ծախսերը, որը կազմում է 65,000 դրամ, այնուհետեւ՝ իր սեփականության իրավունքը պետական ատյաններում գրանցելու համար պահանջվող անհրաժեշտ բոլոր ծախսերը: Մտացվում է, որ գնորդը երկու անգամ է վճարում սեփականության իրավունքի գրանցման ծախսերը՝ մեկ անգամ իր փոխարեն, մեկ անգամ՝ քաղաքապետարանի:*

Կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության 08.07.2004 թ. թիվ 172 «Աճուրդների անցկացման կանոնակարգը հաստատելու մասին» հրամանով, որով հաստատված կանոնակարգի 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 լուսի մինչեւ 5 տոկոսը) եւ **ստացել մասնակցի վկայական**:

Նախավճարը վճարվելու դեպքում աճուրդի կազմակերպիչը պարտավոր է մասնակցին տրամադրել մասնակցի վկայական, որտեղ նշվում են աճուրդի կազմակերպչի անունը, 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:

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**: Այն հաղթող մասնակցի համար համարվում է Գույքի վաճառքի գնի մաս եւ չի վերադարձվում, եթե հաղթող մասնակիցը հրաժարվում է հետագա վճարումները կատարելուց, իսկ չհաղթող մասնակցին վերադարձվում է վերջինիս դիմելուց հետո՝ եռօրյա ժամկետում:

Նախավճարն աճուրդն անկացնելու օրը վճարելը 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 օրենսգիրքն աճուրդը չկայացած համարելու հիմք է դիտում ոչ թե նախավճար չվճարելը, այլ մեկից ավելի մասնակցության հայտ չներկայացնելը:

Այսպիսով, աճուրդին մասնակցելու համար բավարար պայման է նախավճար վճարելը, մինչդեռ ՀՀ հողային օրենսգիրքը նախավճարից բացի, նախատեսում է նաեւ մասնակցության համար սահմանված չափով վճար՝ մասնակցության վճար:

Ստացվում է, որ ՀՀ հողային օրենսգիրքն աճուրդին մասնակցելու լրացուցիչ պայման է սահմանում, որն ամրագրված չէ Օրենքով, չնայած որ վերջինս, բացառությամբ 3-րդ հոդվածի 2-րդ մասի առաջին պարբերության դրույթների, կիրառվում է հրապարակային

սակարկությունների միջոցով համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի (դրանց առանձին հատվածների) աճուրդով վաճառքի նկատմամբ:

## Աղյուսակ 6

<b>Աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք</b>	
<b>ՀՀ հողային օրենսգրք</b>	<b>«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենք</b>
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

## Առաջարկում ենք՝

1. ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 3-րդ մասում «մասնակցության համար սահմանված չափով վճարի» բառերը փոխարինել «նախավճարի» բառով:
2. ՀՀ հողային օրենսգրքի 68-րդ հոդվածի 5-րդ մասը շարադրել հետևյալ խմբագրությամբ. «Աճուրդին մասնակցելու ցանկություն ունեցող անձինք նախավճարը վճարում են տվյալ հողամասի մեկնարկային գնի 5 տոկոսի չափով, եւ նրանց տրվում է մասնակցի վկայական»:
3. «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի 2-րդ կետում «կազմակերպչին» բառից հետո լրացնել՝ «աճուրդին մասնակցության հայտ ներկայացնելու օրը»:
4. Հանել մասնակցության վճարը, իսկ նախավճարը վճարելու պարտականությունը սահմանել հայտ ներկայացնելու ժամանակ, որպեսզի աճուրդի անցկացման օրը հստակ լինի, թե քանի մասնակցության հայտ կա: Բացի այդ, կբացառվեն նաև այդ դեպքերը, երբ անձը մասնակցության հայտ է ներկայացնում, սակայն նախավճար չի վճարում եւ չի մասնակցում աճուրդին: Այլ կերպ ասած, նման իրավական կարգավորման պարագայում հայտը ներկայացնելու օրը նախավճար վճարելը կդիտվի աճուրդի անցկացման երաշխիք, եթե լինեն մեկից ավելի հայտեր: Նման կարգավորմամբ կվերացվի նաև ՀՀ հողային օրենսգրքի եւ Օրենքի միջև առկա հակասությունը մասնակցության վճարի մասով:

### 3. ԱՅԼ ԳՈՒՅՔԻ ԱՃՈՒՐԴ

---

Ստորեւ կներկայացնենք հողից բացի համայնքներում իրականացվող այլ գույքերի աճուրդ-վաճառքի կազմակերպումն ու իրականացումը: Ճիշտ է, տեղական ինքնակառավարման մարմինները, հիմնականում հողատարածքներ են վաճառում, սակայն աճուրդով կարող են օտարել նաեւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող այլ շարժական ու անշարժ գույք՝ **բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ, շենքեր եւ շինություններ, ինքնակամ կառույցներ, իրավաբանական անձանց կանոնադրական կապիտալում մասնակցություն եւ այլն:**

Օրենսդրությունն առանձին կարգավորում չի սահմանում շարժական եւ անշարժ գույքի աճուրդների համար: Երկու տեսակի գույքի աճուրդը կատարվում է նույն կարգով, որոշակի բացառություններով: Օրինակ, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածի 4-րդ մասը սահմանում է, որ լոտերի ուսումնասիրման համար ընդհանուր ժամաքանակը չպետք է պակաս լինի քառասուն ժամից՝ անշարժ գույքի համար, եւ տասը ժամից՝ շարժական գույքի համար: Կամ, նույն օրենքի 8-րդ հոդվածի 4-րդ մասը սահմանում է, որ անշարժ գույքի վաճառքի դեպքում կարող են սահմանվել հրապարակային ծանուցման առավել երկար ժամկետներ, քան շարժական գույքի համար:

### Ա. Շինությունների եւ շարժական գույքի մեկնարկային գինը որոշելու կարգը եւ կիրառումը համայնքներում

Գործող օրենսդրությունը պարտադիր է համարում միայն անշարժ գույքը գնահատելը, բայց կա նաեւ շարժական գույք, որի արժեքը կարող է որոշել, օրինակ ԲԲԸ-ի խորհուրդը կամ ժողովը: Կան նաեւ Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեում արտոնագրված մոտ 80 գնահատող կազմակերպություններ, որոնցից ավելի քան 40-ը գործող են:

Հետազոտության ընթացքում գրանցել ենք համայնքների կողմից շենքերի, շինությունների, բնակարանների եւ այլ շարժական ու անշարժ գույքը աճուրդով վաճառելու մասին 31 հայտարարություն, մասնակցել ենք դրանցից մի քանիսի

աճուրդներին: Հետագոտել ենք նաև 2014թ.-ին իրականացված որոշ գույքերի աճուրդային փաթեթները:

Հիմնականում, համայնքների ղեկավարներն աճուրդի դրված գույքը, մինչև աճուրդ կազմակերպելը ներկայացրել են մասնագիտացված կազմակերպությունների գնահատմանը, սակայն միշտ չէ, որ գույքի շուկայական գնահատում է կատարվել: Հատկանշական է նաև, որ գրեթե բոլոր համայնքները, որոնք շինությունները վաճառել են դրանց կից կամ շինության տակ գտնվող հողատարածքի հետ միասին, հողատարածքները գնահատման չեն ներկայացրել, այն վաճառվել է առավելագույնը կադաստրային արժեքի 100%-ով: Բացառություն է Գեղարքունքի մարզի Ագատի համայնքապատարանը, որը շինության՝ անասնաշենքի հետ միասին նաև հողամասն է գնահատման ներկայացրել:

Օրինակ, Թեղուտում շինությունների հետ միասին վաճառքի է դրվել 8709 քմ կոմունալ ենթակառուցվածքների հողեր գործառնական նշանակությունը՝ էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի, կոմունալ ենթակառուցվածքների օբյեկտների, որը գնահատման չի ներկայացվել: Այն աճուրդի է դրվել 1,933,398 դրամ մեկնարկային արժեքով եւ վաճառվել է 2,126,738 դրամով:

Տարվա ընթացքում գլխավոր դատախազությունը բացահայտեց նաև առանց գնահատելու գույքը վաճառելու դեպքեր եւ քրեական գործեր հարուցվեցին Արագածոտնի մարզի մի շարք համայնքների ղեկավարների նկատմամբ: Նրանք համայնքների սեփականություն հանդիսացող տարբեր տրամաչափերի խողովակներն առանց գնահատելու <http://hetq.am/arm/news/59698> օտարել են կապալառու ընկերությանը, որի արդյունքում խողովակաշարն ապամոնտաժվել է, կորցրել է նպատակային նշանակությունը, եւ էական վնաս է պատճառվել համայնքների օրինական շահերին:

## Աղյուսակ 7

համայնք	գույք	գնահատում	աճուրդի օրը	գնահատման արժեք	մասնակ. թիվը	վաճառքի գին /դրամ/
Վարդենիս	14 քմ ոչ բնակելի տարածք	02.02.2005թ.	11.03.2015թ.	45,000 դրամ	3	54,000
	46,74 քմ բնակարան	28.11.2014թ.	11.03.2015թ.	105,000 դրամ	3	115,500

Թեղուտ	91,5քմ եւ 7,8 քմ հասարակական օժանդակ շինություններ	22-02-2014թ.	22-04-2014 թ.	300,000 դրամ	2	330,000
Այնթապ		15-11-2013թ.	20-03-2014թ.	120,000 դրամ	մասնակիցներ չեն եղել	աճուրդը չի կայացել
Քաղցրաշեն	անասնաբուժարանի շենք	16-02-2015թ.	25.03.2015թ.	623,000 դրամ	2	?
	անասնաշենք	16-02-2015թ.	25.03.2015թ.	138,000 դրամ	2	148,000
Բյուրեղավան	<ՅՈՒՄՁ>- 64-Լ, անվավոր էքսկավատոր	16-12-2014թ.	04-05-2015թ.	700,000 դրամ	2	735,000
	14,05 քմ բնակարան	16-12-2014թ.	04-05-2015թ.	299,000	2	մեկ- 380,000 վաճ- 399,000
	13,98 քմ բնակարան	16-12-2014թ.	04-05-2015թ.	299,000	2	մեկ- 380,000 վաճ- 399,000
Եղվարդ	79,20 քմ ոչ բնակելի տարածք	20-06-2014թ.	վերջին անգամ 28-04-2015թ.	5, 057,715	մասնակիցներ չեն եղել	աճուրդի է դրվել 4 անգամ
Ազատ	862,92 քմ անասնաշենք	30-05-2013թ.	10-04-2015թ.	500,000 դրամ	մասնակիցներ չեն եղել	կրկնաճուրդ չի հայտարարվ.
Արագած	<ՎԱՁ> 21214	29-09-2014թ.	30-01-2015թ.	1,227,000 դրամ	???	920,000 դրամ
Չինչին	125-20քմ բաղնիքի շենք, 0,0440 հա հող	15-04-2014թ.	30-05-2014թ.	505,000 դրամ	2	555,500 դրամ
	180 գմ երկարութ. ջրագծի խողովակաշար	15-04-2014թ.		350,000 դրամ	2	385,000 դրամ

Աբովյանի քաղաքապետարանն, օրինակ, տարեկան մի քանի տասնյակ բնակարաններ է ներկայացնում աճուրդ-վաճառքի, որոնք գնահատող կազմակերպությունը գնահատում է շուկայական արժեքի 10%-ի չափով:



Բնակարանները երբեմն աճուրդի են դրվում չափազանց անհավանական արժեքով, սակայն ավելի արտառոց է այն, որ անգամ այդ արժեքով, ինչպես պարզվում է, գնորդ չեն ունենում: Արժույթի քաղաքապետարանի աճուրդի կազմակերպչի բացատրությունն այն է, որ այդ բնակարանները բնակեցված են եւ իրենք մարդկանց հնարավորություն են տալիս գումար լինելու դեպքում գնել այն: Մա, մեղմ, ասած, ոչ ճիշտ պատասխան է, քանի որ նման դեպքերում օրենսդրությունն օտարման այլ եղանակներ է սահմանել եւ տվյալ դեպքերի համար աճուրդը կիրառելի տարբերակը չէ: Բացի այդ, քաղաքացին բնակարանը սեփականացնելու համար կոդներ այն ժամանակ, երբ գումար կունենար, եւ քաղաքապետարանն էլ ամեն ամիս իր աճուրդի ներկայացվելիք գույքի ցանկում չէր ընդգրկի նույն բնակարանները:

## Նկար 1

[www.azdarar.am/announcements/org/42/00065563/](http://www.azdarar.am/announcements/org/42/00065563/)

5. Սիրիուսի 2-րդ շենքի թիվ 307/1 սենյակը: Աճուրդի մեկնարկային գինը 62000 (վաթսուներկու հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:  
Ուսանողական թաղամասի 4/1/1 շենք՝

6. Թիվ 102 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 128 000 (հարյուր քսանութ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

7. Թիվ 106 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 144 000 (հարյուր քառասուներորս հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

8. Թիվ 110 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 127 000 (հարյուր քսանյոթ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

9. Թիվ 123 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 166 000 (հարյուր վաթսուներկու հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

10. Թիվ 126 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 189 000 (հարյուր ութսանասուներեք հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

11. Թիվ 130 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 144 000 (հարյուր քառասուներորս հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

12. Թիվ 307 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 136 000 (հարյուր երեսուվեց հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

13. Թիվ 310 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 148 000 (հարյուր քառասուութ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

14. Թիվ 323 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 139 000 (հարյուր երեսուներեք հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

15. Թիվ 324 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 138 000 (հարյուր երեսուութ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

16. Թիվ 326 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 140 000 (հարյուր քառասուն հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

17. Թիվ 327 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 146 000 (հարյուր քառասուվեց հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

18. Թիվ 328 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 174 000 (հարյուր յոթսանասուներորս հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

19. Թիվ 331 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 132 000 (հարյուր երեսուներկու հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

20. Թիվ 409 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 131 000 (հարյուր երեսունմեկ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

21. Թիվ 410 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 157 000 (հարյուր հիսուկյոթ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

22. Թիվ 420 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 172 000 (հարյուր յոթսանասուներկու հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

23. Թիվ 422 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 181 000 (հարյուր ութսունմեկ հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

24. Թիվ 423 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 126 000 (հարյուր քսանվեց հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

25. Թիվ 424 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 160 000 (հարյուր վաթսուն հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

26. Թիվ 425 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 133 000 (հարյուր երեսուերեք հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

27. Թիվ 427 սենյակ: Աճուրդի մեկնարկային գինը 134 000 (հարյուր երեսուներորս հազար) դրամ՝ մեկ լոտով:

28. Թիվ 428 բնակարան: Աճուրդի մեկնարկային գինը 172 000 (հարյուր

Այս բաժնում ներկայացված աճուրդները դարձյալ իրականացվել են այն բոլոր բաց թողումներով եւ օրենքի խեղաթյուրված կամ սխալ կիրառությամբ, որոնք գրանցվել են հողերի աճուրդի դեպքում՝ իրականացվել են երկու մասնակցով, գույքի մեկնարկային ու վաճառքի գնի մեջ էական տարբերություն չեն մտցրել: Ճիշտ չեն հաշվարկել ոչ նախավճարը եւ ոչ էլ քայլի չափը: Օրինակ, Վարդենիսի քաղաքապետարանի 46,74 քմ բնակարանի աճուրդին, որը գնահատված է եղել 105,000 դրամ, մասնակցել է 3 անձ եւ եթե ամեն մեկը մի քայլ էլ կատարեր՝ մեկնարկային գնին առնվազն պետք է 47,250 դրամ ավելանար: Քանի որ գույքը կարող էր գնել առավելագույն զին առաջարկողը, ուրեմն պետք է 4 քայլ կատարված լիներ, որպեսզի որոշվեր հաղթողը: Մինչդեռ մեկնարկային գնի եւ վաճառքի գնի տարբերությունը կազմում է 10,500 դրամ (բնակարանը վաճառվել է 115,000 դրամով): Ստացվում է, որ երրորդ մասնակիցն ընդհանրապես գնային առաջարկ չի ներկայացրել: Նույնն է նաեւ երկու մասնակցով աճուրդի դեպքում, ադուսակ 7-ում ներկայացված գույքերի մեկնարկային գնի եւ վաճառքի գնի տարբերությունը փաստում է, որ հայտատուներից մեկի մասնակցությունն աճուրդին մշտապես ձեւական բնույթ է կրում:

Հետազոտությունն իրականացնելու 5 ամիսներին «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված 227 հայտարարություն ենք հետազոտել, որից 196-ը (86,34%) վերաբերել է հողերի, իսկ 31-ը (13,66%)՝ այլ շարժական ու անշարժ գույքի աճուրդներին: Ադուսակ 8-ում ներկայացված գույքը գնահատել են անկախ գնահատողները, սակայն աճուրդ-վաճառքները դարձյալ իրականացրել են համայնքների ղեկավարները:

### Ադուսակ 8

N	մարզ	համայնք	գույք	մեկնարկային /դրամ/ գին
1.	Արարատ	Միս	2005թ.արտադ.«ՎԱԶ» 21074 121 21	240,000
2.		Վերին Արտաշատ	նախկին փոստային բաժանմունքի տարածք՝ 132,2 քմ	1,350,000
3.		Քաղցրաշեն	անասնաբուժարանի շենք	623,000
4.		Քաղցրաշեն	անասնաշենք	138,000
5.		Գետազատ	դարբնոց, շինություն	195,500
6.		Արտաշատ	ԳԱԶ 3102 մակնիշի մեքենա	420,000
7.	<b>Արագածոտն</b>	Արագած	VAZ 21214 մակնիշի ավտոմեքենայի աճուրդ	894 483
8.		Նոր Ամանոս	Օպել-Vektra մակնիշի	425,000

9.		Իրինդ	0,24016 հա արտադրական նշանկ. հողմասս՝ շինության հետ	535,000
10.	<b>Լոռի</b>	Վանաձոր	158,9 քմ ավտոտնակ; Սանկտ Պետերբուրգի փ. 3-17 հասցե	2,478,000
11.		Տաշիր	2 ավտոմեքենա, անասնաշենք, գրասենյակ՝ 4 լոտ	
12.	<b>Կոտայք</b>	Եղվարդ	ոչ բնակելի տարածքի վարչական շենքի 79,20քմ տարածք	5,057,715
13.		Նոր Երզնկա	շենք՝ 316,5 քմ	10,400,000
14.		Բյուրեղավան	«Յունգ»-64L մակնիշի անվավոր էքսկավատոր	700,000
15.		Բյուրեղավան	14,05քմ բնակարան	380,000
16.			շինություններ	1 մլն 800,000
17.	<b>Արմավիր</b>	գ. Մեծամոր	մարդատար մեքենայի բաց աճուրդ Վազ 21150.199 մակնիշի մարդատար մեքենա	480,000
18.		Տալվորիկ	գյուղտեխնիկա, ավտոմեքենա, կիսակ. շինություն՝ 7 լոտ	
19.	<b>Գեղարքունիք</b>	Վարդենիս	թիվ 10 բնկ. շենքի 69 ոչ բնակելի տարածք, 14 քմ	1քմ 3215 դրամ
20.		Վարդենիս	7 բնկ. Շենքի 7 հասց. 1 սենյակ. բնկ.; 46,74 քմ	1քմ՝ 2250 դրամ
21.		Ազատ	անասնաշենք՝ 862,92 քմ	500,000
22.	<b>Սյունիք</b>	Գորիս	շինություն՝ 166,2 քմ	783,000 կրկճ.
23.		Միսիան	24,79 քմ ավտոտնակ	480,000
24.		Միսիան	1995թ. Արտադր. ԳԱԶ 31 054 LL70	376,000
25.		Գորիս	166,2քմ հասկ. կառուցւ. շինություն	626,400
26.	<b>Տավուշ</b>	Սարիգյուղ	էքսկավատոր տեխնիկական անձնագ. FN17967; Զ-2621; տեխնիկական վիճակը՝ անսարք	410,000
27.		Չինչին	ռոռզման ջրագծի խողովակաշար՝ 180 գմ; 162 մմ	350,000; շուկ. արժեքի 10%-ը
28.		Թեղուտ	«ՎԱԶ» 21214 Նիվա, 2008թ.	1,310,000
29.		Վարազավան	108,5 քմ կապի նախկին շենք	1քմ՝ 2000 դրամ սահմանել է գնումների պետական կոմիտեն
30.	<b>Շիրակ</b>	Գյումրի	3 լոտ շինություն	
31.		Արթիկ	Տոնականյան 28/60 հասցեի նկուղային տարածքից	370,000

Նախորդ տարվա վաճառքների ուսումնասիրությունից առանձնացրել ենք երկու մեքենայի աճուրդ, որոց սեփականատերերն այն պատվիրել են աճուրդային կենտրոններին՝ Արագածոտնի մարզի Արագածի համայնքապետարանն իր հաշվեկշռում գտնվող ավտոմեքենայի աճուրդը պատվիրել է «ԱԿՍՈՆ» ապրանքահումքային բորսային եւ Կոտայքի մարզի Արգել համայնքը «BMW 5201» ավտոմեքենան գնահատված արժեքով՝ 700,000 դրամ, ներկայացրել է «Աճուրդային կենտրոն» ՊՈԱԿ-ին՝ օտարելու համար:

## Բ Կրկնաճուրդ գույքի գնի նվազեցման օրենդրական կարգավորումն ու կիրառումը

Քանի որ աճուրդի դրված գույքի վերաբերյալ հրապարակային ծանուցումները հրապարակվում են օրենքի պահանջի կոպիտ խախտումներով՝ գույքի բնութագիրը չի ներկայացվում, հնարավոր չէ ըմբռնել, թե գույքը կրկնաճուրդի դնելիս որքանով են պահպանվել օրենքով սահմանված պահանջները: Երբեմն ինչ որ բան պարզ է դառնում, երբ ներկա ես գտնվում աճուրդ-վաճառքին կամ մշտադիտարկում ես իրականացնում: Ընդ որում, վերջինի դեպքում, կարող ես միայն ենթադրություններ անել, որ կրկնաճուրդ է հայտարարված:

Աղյուսակում թվարկված գույքացանկից մի քանիսով համայնքների ղեկավարները կրկնաճուրդներ են իրականացրել, սակայն աճուրդի հայտարարությունների մեջ այդ մասին չի նշվել (տես՝ աղյուսակ 9):

### Աղյուսակ 9 Կրկնաճուրդի դրված գույքը

համայնք	գույք	աճուրդների քանակը	մեկնարկային գին	քանի տոկոս է նվազել
Բյուրեղավան	«ՅՈՒՄՁ»- 64-Լ	3 անգամ աճուրդի է դրվել, չի կայացել	900,000	<b>22%; 700,000</b>
Շղվարդ	79,20 քմ ոչ բնակելի տարածք	4 անգամ աճուրդ է դրվել, չի կայացել	5, 057,715 դրամ	գինը չի նվազեցվել կրկնաճուրդների ժամանակ
Չինչին	180 գմ երկարութ- ջրագծի	3 անգամ աճուրդի է դրվել, չի կայացել	350,000 դրամ	<b>385,000 դրամ</b>

	խողովակաշար			
<b>Մեծամոր</b>	ՎԱԶ 21150-199 մարդատար մեքենա	3 անգամ աճուրդի է դրվել, չի կայացել	600,000 դրամ	20% նվազեցված
<b>Գորիս</b>	166,2քմ հասարակական կառուցապատման շինություն	3 անգամ	626,400	20% նվազեցված

Մեծամոր գյուղական համայնքում, օրինակ, ապրիլի 3-ին արդեն երրորդ անգամ աճուրդի էր դրվել համայնքապետարանի <http://hetq.am/arm/news/59459/> ծառայողական՝ 2005թ. արտադրության 08 ՍՕ 12 պետհամարանիշի ՎԱԶ 21150-199 մարդատար մեքենան: Չնայած բավականին գայթակղիչ գնային առաջարկին՝ վաճառքի մեկնարկային գին էր սահմանվել 384,000 դրամը, ինչպես պարզվեց համայնքապետարանի աշխատակիցների հետ զրույցից, հայտատուներ չէին եղել ոչ այդ օրվա, ոչ էլ դրան նախորդող երկու աճուրդների ժամանակ:

«Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված հայտարարություններից ոչ մեկում նշված չէր, որ մեքենան կրկնաճուրդի է դրվել: Հայտարարության մեջ կրկնաճուրդի պայմանների, այդ թվում նաև մեկնարկային գինը նվազեցնելու չափի եւ այլ պահանջների մասին ոչ մի նշում չկար: Միայն նվազեցված մեկնարկային գնից կարելի էր հետեւություն անել, որ ավտոմեքենան, հավանաբար, կրկնաճուրդի է ներկայացվել, այն էլ այն դեպքում, եթե ողջ տարվա ընթացքում հետեւել էս աճուրդի հայտարարություններին:

Աճուրդի կազմակերպիչը՝ Մեծամորի համայնքապետարանը, մեքենան աճուրդով վաճառելու մասին հայտարարել էր 2015թ. հունվարի սկզբներին: Որոշման մեջ կրկնակի աճուրդ-վաճառք հայտարարելու եւ կրկնաճուրդի

ՀՀ Կառավարության 13 հունիսի 2003 թ. N 882-Ն որոշում, «Պետական կառավարչական հիմնարկների ամրացված պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների սեփականությունը հանդիսացող եւ դրանց ամրացված գույքի օտարման կարգը հաստատելու մասին»: «Գույքը չվաճառվելու դեպքում այն ներկայացվում է նոր աճուրդի (մրցույթի), եթե օտարման մասին որոշմամբ նման բաննախատեսված է, որի ժամանակ գույքի մեկնարկային (վաճառքի նվազագույն) գինը նվազում է օտարման մասին որոշմամբ հրապարակված (կամ) գույքի աճուրդով (մրցույթով) վաճառքի մասին հայտարարությամբ սահմանված չափով, իսկ այդպիսի չափ սահմանված չլի նելու դեպքում՝ վերջին աճուրդի (մրցույթի) մեկնառոտին (մաճառոտի մասատուն):»

Ժամանակ մեկնարկային արժեքից 20% նվազեցնելու մասին ոչինչ չէր նշված, ինչը նախատեսված է Կառավարության 13 հունիսի 2003թվականի N 882 որոշումով: Ամեն դեպքում, այս տարվա մարտի 3-ին հայտարարված կրկնաճուրղի ժամանակ ավտոմեքայի մեկնարկային արժեքը 20%-ով նվազեցվել էր՝ 600,000-ից իջեցնելով 480,000-ի: Ապրիլի 3-ին հայտարարված երրորդ աճուրդում մեքենայի մեկնարկային գինը դարձյալ նվազեցվել էր 20%-ով եւ վաճառքի գին էր հայտարարվել 384,000 դրամը: Սակայն աճուրդներից ոչ մեկի ժամանակ, ինչպես տեղեկացրին, մասնակցության հայտեր չէին գրանցվել եւ այդ օրը աճուրդային հանձնաժողովը պատրաստվում էր արձանագրություն կազմել այն իբրեւ պահեստամաս վաճառելու մասին: Նշենք, որ կրկնաճուրղի վերաբերյալ հայտարարություն չէր փակցվել համայնքում տեղադրված ցուցատախտակին:

## Առաջարկում ենք

«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքը լրացնել 5.1. հոդվածով հետեւյալ բովանդակությամբ.

«1. Շարժական եւ անշարժ գույքի, բացառությամբ պետության եւ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի, աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը չի կարող պակաս լինել տվյալ գույքի շուկայական արժեքի 90 տոկոսից:

2. Գույքի շուկայական արժեքը որոշվում է անկախ գնահատողի կողմից ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տվյալ գույքի օտարումից առավելագույնը մեկ տարի առաջ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

3. Գույքն աճուրդով վաճառքի ներկայացնելու ժամանակ՝ չվաճառվելու դեպքում հաջորդ աճուրդի (աճուրդների) կազմակերպման նպատակահարմարության եւ յուրաքանչյուր հերթական աճուրդում (մրցույթում) գույքը չվաճառվելու դեպքում հաջորդ աճուրդի ժամանակ մեկնարկային գինը կարող է իջեցվել առավելագույնը վերջին կազմակերպված աճուրդի մեկնարկային գնի 10 տոկոսի չափով»:

## Եզրակացություն

---

Այն, ինչ այսօր տեղի է ունենում համայնքներում աճուրդի անվան տակ՝ ոչ այլ ինչ է, քան համայնքային ունեցվածքի օրինականացված կողոպուտ: Համայնքների հարստությունը հողն է, եւ այն վաճառքի է դրվում կադաստրային արժեքով: Անշարժ գույքի գնահատողների մեթոդաբանության համաձայն՝ այդ բանաձեւը կիրառվում է միայն հողի հարկը հաշվարկելու համար: Համայնքներում աճուրդների դասական՝ գնի ավելացման եղանակն են կիրառում, սակայն աճուրդային սվյալների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ գույքը վաճառվում է մեկնարկային գնով: Խեղաթյուրվում է աճուրդային գործընթացը կարգավորող ողջ օրենսդրությունը. անտեսելով օրենքի գերակայությունը ցանկացած մարմնի որոշման նկատմամբ՝ աճուրդներն իրականացնում են ավագանու որոշումներով: Յուրաքանչյուր նման որոշում գույքի արժեքը նվազեցնելու նպատակ ունի:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների բոլոր տարիներին իրականացրած աճուրդները 2 մասնակից են ունեցել եւ նրանցից մեկը պարզապես ներկայություն է ապահովել, որպեսզի աճուրդը կայացված համարվի: Անգամ այն սակավաթիվ դեպքերում, երբ սակարկությանը 3 եւ ավելի անձ է մասնակցել, միեւնույն է, վաճառվող գույքի նկատմամբ ունեցած հետաքրքրությունից չի եղել: Մեկնարկային գնի եւ վաճառքի գնի տարբերությունից ակնհայտ է դառնում, որ դարձյալ սակարկություն տեղի չի ունեցել, եթե նկատի չունենանք չնչին բացառությունները:

Այս տարվա անցնող 5 ամիսներին «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված 227 հայտարարություն ենք հետազոտել, որից 196-ը (86,34%) վերաբերել է հողերի, իսկ 31-ը (13,66%)՝ այլ շարժական ու անշարժ գույքի աճուրդներին: Այսինքն, համայնքները հիմնականում հող են վաճառում եւ առայժմ սա միակ միջոցն է, որից ստացված եկամուտը պետք է համալրի համայնքի ֆոնդային բյուջեն եւ ծառայեցվի զարգացման ծրագրեր իրագործելուն:

Ֆոնդային բյուջեում, սակայն, երբեք բավարար չափով գումար չի լինում որեւէ ծրագրի իրագործելու համար, որովհետեւ, համայնքների ղեկավարների ասելով՝ հողը արժեւորված չէ եւ կադաստրային արժեքի 100%-ը վաճառքի առավելագույն գինն է: Իրականում «արժեզրկված» հողը եկամուտ է ապահովում նրանց եւ զանազան հսկողների ու վերահսկողների համար:

Խաբեությունների շղթան ծայր է առնում՝ սկսած գույքի մեկնարկային գինը որոշելուց:

Բավարար չէ, որ սակարկություն տեղի չի ունենում եւ յուրաքանչյուր լոտի համար գրանցված երկրորդ հայտատուն ձեւական մասնակից է, համայնքների ղեկավարներն անտեսում են նաեւ աճուրդային գործընթացը կարգավորող ողջ օրենսդրությունը: Աճուրդի կազմակերպման ու իրականացման համար նախատեսված տարբեր տեսակի գումարային գանձումների չափերը նրանք սահմանում են ավագանու որոշումներով, այն դեպքում, երբ օրենքներով եւ Կառավարության որոշումներով դրանք հստակ սահմանված են:

Հողատարածքներն աճուրդի դնելուց առաջ գնահատման չեն ներկայացնում, ինչպես նախատեսված է «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով: Մեկնարկային գինը սահմանում են ավագանու որոշումով՝ կադաստրային արժեքի 50-100%-ի չափով, փոքրաթիվ համայնքների դեպքում՝ առավելագույնը նշվածի կրկնապատիկը: Սա իհարկե, մեծ թիվ չէ եւ չի էլ մոտենում շուկայական արժեքին, եթե նկատի ունենանք, որ հողի կադաստրային արժեքի գնահատում վերջին անգամ կատարվել է 1997թ.-ին եւ ներկայում 100%-ով վաճառքի դեպքում անգամ այն ծիծաղելի գումարներ է կազմում:

Անշարժ գույքը գնահատողները հողի շուկայական գնահատումն իրականացնում են՝ կիրառելով համեմատական, եկամտաբերության եւ ծախսային մեթոդները, որը մշակել են ամերիկացի մասնագետներ Ջեյ ֆրիդմանը եւ Նիկոլաս Օրդուեյը: Հեղինակներն այդ մեթոդաբանությունը մշակելու համար Նոբելյան մրցանակ են ստացել: Ինչպես ամբողջ աշխարհում, այնպես էլ Հայաստանում, անշարժ գույքի գնատահողներն առաջնորդվում են այդ մեթոդաբանությամբ: Նրանք ճիշտ չեն համարում հողի վաճառքի մեկնարկային գինը կադաստրային արժեքով որոշելը, որովհետեւ կադաստրային արժեքը հողի հարկը հաշվարկելու բանաձեւն է միայն եւ այն չի կարող աճուրդի ներկայացվող գույքի մեկնարկային գինը լինել:

Համայնքների ղեկավարները մասնագետներ չլինելով ոչ միայն տեղյակ չեն նման հաշվարկների մասին, այլեւ իրենց մեթոդաբանությունն են մշակել: Նրանց կազմակերպած աճուրդների դեպքում վաճառքի գինը չի ձեւավորվում հայտատուների սակարկությամբ, այլ պոտեցիալ գնորդի հետ բանակցության արդյունքում, որովհետեւ համայնքի ղեկավարի շահագրգռվածությունն անձնական եկամուտ ստանալն է եւ ոչ թե համայնքային բյուջեն հարստացնելը:

Հարկ է նշել, որ գույքի վաճառքի գինը միայն սակարկության ժամանակ քայլերի քանակով չի ձեւավորվում, այլ աճուրդի կազմակերպման ընթացակարգային պայմանները պահպանելով՝ գույքի մեկնարկային արժեքը եւ քայլի չափը ճիշտ հաշվարկելու եւ վերջում, իհարկե, սակարկության արդյունքով: Շատերն էլ աճուրդի



հայտարարությունների մեջ չեն նշում սահմանված չափերը, հետեւաբար դժվար է ասել, թե համայնքների քանի տոկոսն է նախավճար գանձելու այս կարգը կիրառում:

Քայլի չափը, որով ըստ էության ձեւավորվելու է գույքի իրական արժեքը, Կառավարության 13 հունիսի 2003 թվականի N 882 որոշման համաձայն՝ դարձյալ պետք է հաշվարկել մեկնարկային գնի 5%-ի չափով: Մակայն, համայնքների առնվազն կեսից ավելին սահմանում է ավագանու որոշումով՝ կայուն գումարով կամ յուրաքանչյուր լոտի համար քայլի չափ է որոշում՝ չհիմնավորելով, թե ինչու է հենց այդքան սահմանել: Կամ՝ այսպիսի բացատրություն կարող են տալ՝ եթե գույքի արժեքը բաձր է՝ 1000 դրամ ենք սահմանում քայլի չափը, իսկ եթե արժեքը ցածր է՝ բարձր ենք սահմանում: Այդ մոտավոր, կայուն գումարը տատանվում է 1000 մինչեւ 40,000 դրամի սահմաններում (տես՝ էջ 29, աղյուսակ 4), այն դեպքում, երբ հնարավոր է, գույքի արժեքով պայմանավորված, հավելումը 200,000 դրամ եւ ավելի կազմի:

Մուրճիկ, որպես կանոն, համայնքներում չեն գործածում, հաշվիչ էլ պետք չէ, որովհետեւ երկու մասնակիցներից մեկը, որը գնորդն է, մեկ քայլ է կատարում: Այսպիսով, մեկնարկային գնին ավելացնում են ավագանու որոշումով սահմանված 10,000-15,000 դրամը, ու դրանով սակարկությունն ավարտվում է: Վերջում պարզվում է, որ դասական եղանակով՝ գնի ավելացման մեթոդով, իրականացվող աճուրդի արդյունքում, գույքի արժեքը ոչ թե բարձրացել է, այլ զգալի նվազել է: Օրինակ, հողի ամենամեծ պահանջարկ ունեցող Արարատի մարզում, որն աճուրդների քանակով մշտապես զիջել է միայն Կոտայքի մարզին, 2014թ.-ին իրականացրած աճուրդների ցուցանիշով 100% կադաստրային արժեքից 73% (-66.448 հազ. դրամի պակաս) ցածր ցուցանիշ է արձանագրել, ամենացածր ցուցանիշը բոլոր մարզերի համեմատությամբ, որն ապահովել է հիմնականում Մասիսի քաղաքապետարանը (մանրամասները տես՝ էջ 23, աղյուսակ 2): Այս քաղաքապետարանը 100-ից ավելի լոտ բնակավայրի կառուցապատման հողատարածքները վաճառել է <http://hetq.am/arm/news/54610/> կադաստրային արժեքի 50%-ով:

Ավագանու որոշումներով քողարկված աճուրդային գործարքներն, իրականում, համայնքային ունեցվածքի թալանն օրինականացնելու ձեւ են: Դրան նպաստում է նաեւ Հողային օրենսգրքի 68 հոդվածի 6-րդ մասը, որով հողերի աճուրդը փակ է հայտարարված: Եթե նկատի ունենանք, որ անցնող 5 ամիսներին «Հայաստանի Հանրապետություն» օրաթերթում հրապարակված 227 հայտարարությունից 196-ը վերաբերել է հողերի աճուրդներին, ստացվում է, որ համայնքների ղեկավարները հիմնականում փակ աճուրդ են իրականացնում:

Այլ շարժական եւ անշարժ գույքերի աճուրդների ժամանակ, որոնք իրականացվում են «Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի պահանջներով, այդպիսի սահմանափակում դրված չէ գույքի որեւէ տեսակի, այդ թվում նաեւ հողի աճուրդի համար: Անհասկանալի է օրենսդիրների տրամաբանությունը՝ ինչն էլ մտքներով չի անցել հանրությունից թաքցնել բոլոր տեսակի գույքերի աճուրդները:

Տեղական ինքնակառավարման մարմիններն անցնող 14 տարիներին այս մեթոդաբանությամբ են իրականացրել բոլոր աճուրդները: Իսկ թե որքան է կազմել համայնքներին պատճառված վնասը՝ պատկերացնելն անգամ անհնարին է: Նշենք միայն, որ 2013թ.-ին հանրապետության մարզային համայնքները 1387 լոտով օտարել են 587 հա հողատարածք, իսկ 2014 թվականին՝ 1860 լոտով օտարել են 849 հա հողատարածք:

Աճուրդներ իրականացնելու այս եկամտաբեր տեխնիկային տիրապետում են բոլոր համայնքների ղեկավարները եւ ոչ միայն: Այս տարիներին մի քանի կառավարություն է փոխվել, բայց այն այնքան ստուգված եւ եկամտաբեր մեթոդ է, որ որեւէ մեկի մտքով չի էլ անցել սրբագրումներ կատարել այս գործընթացում: Անգամ այն դեպքում, երբ մեկ տարի առաջ իրականացրած հետազոտության արդյունքներով [http://hetq.am/static/content/pdf/achurd-survey\\_10\\_08\\_2014.pdf](http://hetq.am/static/content/pdf/achurd-survey_10_08_2014.pdf) կոռուպցիայի մասին վկայող ոչ պակաս փաստեր հրապարակեցինք եւ իրավիճակը շտկելու առաջարկներ ներկայացրինք, դրանք որեւէ ուշադրության չարժանացան:

Իրավապահներն աճուրդների այս տեսակը որակեցին «կեղծ աճուրդներ», երբ հայտարարեցին Արարատի մարզի Սիփանիկ համայնքի ղեկավարին աճուրդի դրված <http://hetq.am/arm/news/59431/> հողատարածքի համար գնորդից մեծ չափերի կաշառք վերցնելու փաստով կալանավորելու մասին: 2014 թ. նոյեմբերին նա հերթական ձեռնարկն աճուրդն էր անցկացրել, որի ժամանակ 1,552,000 դրամ գնահատված 9 հեկտար հողատարածքը մի քաղաքացուհու վաճառելու համար պահանջել էր 5 մլն 500,000 դրամ: Հայտատուն չէր համաձայնել վճարել պահանջած գումարը, համայնքապետն էլ չէղյալ էր հայտարարել աճուրդը:

Այս պատմությունը հստակ պարզաբանում է տալիս երկու հարցի.

**առաջին՝** աճուրդների ժամանակ սակարկողները ոչ թե նույն լոտի համար գրանցված երկու հայտատուներն են, այլ իրական գնորդն ու համայնքի ղեկավարը: Հետեւաբար, ցանկալի չէ աճուրդների հրապարակայնությունն ապահովել առավել մասնակիցներ ներգրավելու համար, քանի որ մրցակցությունն արդեն հայտատուների միջեւ է ընթանալու, իսկ համայնքի ղեկավարը կհայտնվի խաղից դուրս:

**Երկրորդ՝** ճիշտ չեն համայնքների ղեկավարների այն պնդումները, որ հողը գնորդ չունի եւ կադաստրային արժեքի 100%-ը վաճառքի առավելագույն գինն է: Եթե Սիփանիկ համայնքի ղեկավարը գնորդի հետ սակարկելիս ընդամենը 300,000 դրամ էր զիջել, ուրեմն վստահաբար գիտեր, որ այդ հողատարածքը 5,200,000 դրամով վաճառվելու է, բայց արդեն իսկ մեծ զոհողությունների է գնում, երբ իր 3,948,000 դրամ հասույթից 300,000-ը նվազեցնում է:

Քանի որ սա արդեն հայտնի իրողություն է, ուստի ՏԻՄ-երի իրականացրած աճուրդների մեթոդաբանությունը ներկայացնեք այս օրինակով: 5,200,000 դրամ արժողությամբ գույքի քայլի չափը կազմում է 260,000 դրամ: Գնորդը որպեսզի գույքի հայտարարված արժեքի եւ համայնքի ղեկավարի պահանջած գումարի տարբերությունից շոկային վիճակում չհայտնվի՝ համայնքի ղեկավարի զիջումն էլ այն է լինում, որ քայլի չափը 260,000 դրամի փոխարեն, ավագանու որոշումով սահմանում է, օրինակ, 10,000 դրամ: Դրանից իր հասույթն, իհարկե, չի նվազում: Բացի այդ, պայմանավորվել են՝ երկրորդ մասնակիցը սակարկելու համար չի ներկայացել:

Արդյունքը՝ 1,552,000 դրամ գնահատված գույքի վաճառքից կեղծ գործարքի դեպքում համայնքային բյուջե էր մուտքագրվելու 1,562,200 դրամ, իսկ եթե համայնքի ղեկավարը քայլի չափի հարցում ապօրինությունների չդիմեր՝ վաճառքի հասույթը կկազմեր 1,629,600 դրամ:  $1,552,000 + 1$  քայլի հավելումը՝  $77,600 = 1,629,200$  դրամ:

Համայնքի ղեկավարի պահանջած գումարի հաշվարկով համայնքային բյուջե կմուտքագրվեր՝ 5,460,000 դրամ:

$5,200,000 + 1$  քայլի հավելումը՝  $260,000$  դրամ  $= 5,460,000$  դրամ:

Այսինքն, միայն այս մեկ լոտի գործարքից համայնքային բյուջեին պատճառված վնասը կկազմի 3,830,800 դրամ:

Այս հաշվարկը արված է մեկ քայլի համար, սակայն պետք է նկատի ունենալ, որ երկու մասնակցից պակաս լինելու դեպքում աճուրդը համարվում է չկայացած, իսկ աճուրդում հաղթող է համարվում առավելագույն գին առաջարկողը: Հետեւաբար, յուրաքանչյուր գույքի սակարկության ժամանակ առնվազն 3 քայլով պետք է որոշվի հաղթողը:

Հարցն ուղղենք իրավապահներին՝ սրանով համայնքին վնաս պատճառվե՞լ է, թե՞ ոչ:

Աճուրդով կարող են օտարվել ոչ միայն հողեր, այլեւ շարժական ու անշարժ գույք՝ բնակարաններ, ոչ բնակելի տարածքներ, շենքեր եւ շինություններ, ինքնակամ կառույցներ եւ այլն: Ուսումնասիրության ընթացքում պարզվեց, որ համայնքները հողից բացի մյուս անշարժ ու շարժական գույքը, հիմնականում, ներկայացնում են գնահատման: Սակայն այն դեպքերում, երբ շինությունները կից հողատարածքների հետ

միասին մեկ լոտով են վաճառել, շինությունը ներկայացրել են անկախ գնահատողներին՝ գնահատելու համար, իսկ հողը՝ ոչ: Վերջինը վաճառվել է կադաստրային արժեքով: Ընդ որում, շինությունները հիմնականում, բարվոք վիճակում չեն եւ դրանց գնահատված արժեքները շատ ցածր են: Համայնքների համար հիմնական եկամտի աղբյուր մնում է հողը:

Բացի այդ, շինությունները գնահատման ներկայացնելիս հաճախ գնահատողին գույքը շուկայական արժեքով գնահատելու պահանջ չի ներկայացվում: Աբովյան քաղաքին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակարաններն, օրինակ, գնահատող կազմակերպությունը ոչ թե շուկայական արժեքով է գնահատում, այլ համայնքի ղեկավարի առաջարկով, շուկայական արժեքի 10%-ով: Աբովյանի քաղաքապետարանը տարեկան մի քանի տասնյակ բնակարաններ է ներկայացնում աճուրդ-վաճառքի՝ անհավանական ցածր արժեքով եւ ավելի արտառոց է այն, որ անգամ այդ արժեքով բնակարանները գնորդ չեն ունենում:

Չվաճառված բնակարաններն եւ ընդհանրապես բոլոր շարժական եւ անշարժ գույքերը կրկնաճուրդի են դրվում՝ առանց ծանուցելու կրկնաճուրդի ու դրա պայմանների՝ մեկնարկային գինը նվազեցնելու չափի եւ այլ պահանջների մասին: Միայն նվազեցված մեկնարկային գնից կարելի է հետեւություն անել, որ գույքը, հավանաբար, կրկնաճուրդի է ներկայացվել, այն էլ այն դեպքում, եթե ողջ տարվա ընթացքում հետեւել եւ հայտարարություններին:

Մեծամոր գյուղական համայնքի ղեկավարը համայնքապետարանի ծառայողական մեքենայի <http://hetq.am/arm/news/59459/> համար 3 անգամ կրկնաճուրդ էր հայտարարել, բայց այդ մասին գիտեին ինքը եւ թերեւս համայնքապետարանի մի քանի աշխատակիցներ: Որոշման մեջ կրկնակի աճուրդ-վաճառք հայտարարելու եւ կրկնաճուրդների ժամանակ մեկնարկային արժեքը նվազեցնելու մասին ոչինչ չէր նշված, ինչը նախատեսված է Կառավարության 13 հունիսի 2003 թվականի N 882 որոշումով: Ամեն անգամ մեքենայի մեկնարկային գինը նվազեցվել էր 20%-ով: Սակայն աճուրդներից ոչ մեկի ժամանակ մասնակցության հայտեր չէին գրանցվել: Վերջին անգամ աճուրդային հանձնաժողովը պատրաստվում էր արձանագրություն կազմել այն իբրեւ պահեստամաս վաճառելու մասին:

Գույքը գնահատողներն առանձնացնում են երեք տեսակ արժեք՝ շուկայական, կադաստրային եւ լիկվիդացիոն: Նշված մեքենան գնահատվել էր շուկայական արժեքով, որը նշանակում է, այն դեռեւս պիտանի է օգտագործման, հակառակ դեպքում՝ լիկվիդացիոն գին կառաջարկվեր: Հետեւաբար, մեքենան ոչ թե չի վաճառվել գնորդ

չլինելու պատճառով, այլ համայնքի ղեկավարի ապաշնորհության կամ գուցե՝ հանցավոր մտադրության պատճառով:

Աճուրդային գործընթացում ապօրինությունների, օրենքները շրջանցելու եւ օրենսդրական հակասությունների բազմաթիվ այլ փաստեր են վեր հանվել, որոնց մեծ մասի պատասխանատուն ու երաշխավորները մարզպետներն են: Նրանք ամեն տարի վարչական հսկողություն են իրականացնում համայնքներում եւ որեւէ ակտում չեն անդրադարձել աճուրդի կազմակերպման ու իրականացման ընթացքում կատարված օրինախախտումներին, անգամ գանձվող գումարների սխալ հաշվարկին:

Ավելին, ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ մարզերից յուրաքանչյուրն աճուրդային գործընթացը յուրովի է կարգավորել, եւ այն ընդօրինակել են մարզի գրեթե բոլոր համայնքները: Օրինակ, աճուրդի մասնակիցներից գանձվող մասնակցության վճարի չափը երբեմն շատ ավելին է, քան նախատեսված է *«Հրապարակային սակարկությունների մասին» ՀՀ օրենքի 10 հոդվածի 4-րդ մասով* (տես՝ աղյուսակ 5); («Աճուրդի մասնակից չհամարվող անձանց համար աճուրդի կանոնակարգով կարող է սահմանվել մուտքի վճար, որի չափը չի կարող գերազանցել սահմանված նվազագույն աշխատավարձի հնգապատիկը» (5000 դրամը):

Կամ՝ Արովյանի քաղաքապետ [Կարապետ Գուլոյանի որոշումով](#), աճուրդում հաղթող մասնակցից հետագայում գանձվում է «համայնքի սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի օտարման փաստաթղթերի կազմման համար ծառայության վճարը»: Այսինքն՝ աճուրդին մասնակցելու համար վճարած 14,000 դրամ մասնակցության վճարից բացի, գնորդը պետք է փոխհատուցի նաեւ քաղաքապետարանի կատարած ծախսերը, որը կազմում է 65,000 դրամ, այնուհետեւ՝ իր սեփականության իրավունքը պետական ատյաններում գրանցելու համար պահանջվող անհրաժեշտ բոլոր ծախսերը: Ստացվում է, որ գնորդը երկու անգամ է վճարում սեփականության իրավունքը գրանցելու ծախսերը՝ մեկ անգամ իր փոխարեն, մեկ անգամ՝ քաղաքապետարանի:

Նշված հավելյալ գանձումները գույքը չեն արժեւորում, պարզապես լրացուցիչ, անհիմն պարտավորություններ են սահմանում քաղաքացիների համար:

Նշենք, որ ներկայացված փաստարկները վերաբերում են հանրապետության գրեթե բոլոր համայնքներին, առանձին բացառություններով: