



Հավելված

Հաստատվել է ՀՀ ՎՊԻ Խորհրդի

2012թ. փետրվարի 10-ի թիվ 3/3 որոշմամբ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՎԵՐԱՀԱՄԱԿՉ ՊԱԼԱՏ

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների (ընտրանքային) կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի իրականացման օրինականության և արդյունավետության նկատմամբ վերահսկողության արդյունքների վերաբերյալ

ԸՆԹԱՑԻԿ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Վերահսկողության հիմքը՝ Հայաստանի Հանրապետության վերահսկիչ պալատի 2011 թվականի գործունեության տարեկան ծրագրի 11-րդ կետը, ՀՀ վերահսկիչ պալատի Խորհրդի 2011թ. սեպտեմբերի 28-ի թիվ 25/2 որոշումը:

Վերահսկողության նպատակը՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների (ընտրանքային) կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի իրականացման արդյունավետությունը և համապատասխանությունը ՀՀ օրենսդրությանը :

Վերահսկողության առարկան՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումների (ընտրանքային) կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի իրականացումը:

Վերահսկողության օբյեկտ՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե (այսուհետ՝ Կոմիտե):

Վերահսկողության կատարման ժամկետը՝ 2011թ.-ի հոկտեմբերի 5-ից մինչև 2011թ.-ի դեկտեմբերի 30-ը:

Վերահսկողությունն ընդգրկող ժամանակահատվածը՝ 2009թ.-ի հունվարի 1-ից մինչև 2011թ.-ի հուլիսի 1-ը ներառյալ:

Վերահսկողության ձևը՝ դիտարկում և վերլուծություն :

Վերահսկողության մեթոդաբանությունը՝ Դիտարկման ընթացքում կիրառվել են տարբեր մոտեցումների և սկզբունքների համադրման, համեմատման մեթոդները, կատարվել է մի շարք փաստաթղթերի և տվյալների ուսումնասիրություն: Արդյունքում ամփոփվել են դիտարկման ընթացքում արձանագրված փաստերը:

Վերահսկողության արդյունքները՝

**1. Հավաքագրված եկամուտների և իրականացված ծախսերի
վերաբերյալ**

Կոմիտեի եկամուտների տարեկան առաջադրանքները սահմանվել են յուրաքանչյուր տարվա պետական բյուջեից բխող՝ «ՀՀ պետական բյուջեի կատարումն ապահովող միջոցառումների մասին» ՀՀ կառավարության համապատասխան որոշումներով և 2009-2011թթ. համար դրանք կազմել են համապատասխանաբար 3,912,250.0, 3,746,410.0 և 4,798,125.0 հազ. դրամ: 2011 թվականին եկամուտների գծով ծրագրային ցուցանիշի 28.1%-ով գերազանցումը 2010թ. համանման ցուցանիշի համեմատ քաջատրվում է հիմնականում անշարժ գույքի շուկայում որոշակի դրական տեղաշարժերով: Կարելի է փաստել կատարողականների ոչ համաչափ լինելու մասին, որը վերաբերվում է ինչպես ժամանակահատվածներին, այնպես էլ եկամուտների առանձին տեսակներին: Այսպես, եթե 2009 թվականին կատարողականը կազմել է 92.7%, ապա 2010 թվականին արդեն հասել է 125.5%-ի, սակայն 2011թ. կիսամյակի միջանկյալ արդյունքներով եկամուտների կատարման մասով անկում է արձանագրվել՝ կիսամյակի համար նախատեսված 2,487,955.1 հազ. դրամի դիմաց հավաքագրվել են 1,992,728.1 հազ. դրամի մուտքեր, կատարողականը կազմել է 80.1%: Բացի այդ, կատարողականի իրական պատկերն ունենալու համար անհրաժեշտ ենք համարում ապահովել եկամուտների առանձին տեսակների համադրելիությունը: Այսպես, 2010թ. կատարողականում ներառված են Կոմիտեի ծախսերի նկատմամբ եկամուտների գերազանցումից մուտքերը, սակայն պլանային առաջադրանքում նման տեսակի մուտքեր չեն ծրագրավորվել, հետևաբար, 539,586.7 հազ. դրամ գումարով մուտքերն ենթակա են նվազեցման կատարողականից, որի պարագայում կստանանք՝ 4,163,227.4 հազ. դրամ կամ 111.1%:

Արձանագրվել են եկամուտների առանձին տեսակների կատարման տարբեր մակարդակների մասին: Այսպես, ՀՀ պետական բյուջե մուտքագրվող պետական տուրքերի մասով փաստվել է կատարողականի կայուն ցածր մակարդակ՝ 2009, 2010 թվականներին և 2011թ. I կիսամյակում դրանք կազմել են համապատասխանաբար՝ 832,222.3, 898,894.4 և 422,999.7 հազ. դրամ՝ ապահովելով կատարողականի ընդամենը 64.5, 86.3 և 75.8%-ը: Միաժամանակ, Կոմիտեի ստորաբաժանումների կողմից մատուցված ծառայությունների դիմաց վճարների մասով մուտքերը 2009թ. կազմել են 2,653,342.6 հազ. դրամ՝ ապահովելով 103.6%, 2010 թվականին՝ 3,264,333.0 հազ. դրամ կամ 120.7%, իսկ 2011թ. I կիսամյակի տվյալներով կազմել են 1,569,728.4 հազ. դրամ՝ ապահովելով 98.5% կատարողական:

Կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումների կողմից 2009 թվականին պետական տուրքի մասով հավաքագրվել է 809,517.0 հազ. դրամ¹, այդ թվում Երևանում՝ 369,180.0 հազ. դրամ կամ ընդհանուրի 45.6%-ը, մարզերում՝ 407,218.3 հազ. դրամ կամ ընդհանուրի 50.3%-ը, իսկ 33,118.7 հազ. դրամի չափով չպարզված մուտքեր են եղել, որը կազմել է ամբողջի 4.1%-ը:

Ինչ վերաբերում է գրանցման վճարներին, ապա 2010 թվականին դրանք կազմել են 3,264,333.0 հազ. դրամ, որից Երևանում 1,616,909.9 հազ. դրամ կամ ամբողջի 49.5%-ը, մարզերում՝ 1,490,339.5 հազ. դրամ կամ 45.7%-ը, տեղեկատվական կենտրոնը ապահովել է 60,124.6 հազ. դրամի կամ 1.8%-ի եկամուտ, պետական բյուջեից հատկացվել է 82,090.9 հազ. դրամ կամ ամբողջի 2.5%-ը, ինչպես նաև մուտքագրվել է 14,868.1 հազ. դրամի չպարզված գումար, որը կազմել է ամբողջի 0.5%-ը: 2009թ.-ի համեմատությամբ եկամուտների հավաքագրման աճը կազմել է 23.0% կամ 610,990.4 հազ. դրամ: Աճի տեմպը բարձր է եղել Կոտայքի մարզում՝ նախորդ տարվա 288,620.9 հազ. դրամ հավաքագրման դիմաց 2010 թվականին կազմել են 366,875.4 հազ. դրամ կամ աճել են 27.1%-ով:

Ծառայությունների համար գանձվող միջոցների առաջանցիկ աճը, ՀՀ պետական բյուջե գանձվող պետական տուրքի ցուցանիշի համեմատ, հիմնականում բացատրվում է մատուցված ծառայությունների դիմաց գանձված վճարների ավելացմամբ, որոնց դրույքաչափերը սահմանվել են Կոմիտեի նախագահի 23.04.2009թ. «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման և գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ տեղեկատվության տրամադրման վճարների Ցանկը հաստատելու մասին» թիվ 99-Ն հրամանով: Միաժամանակ, պետական տուրքի դրույքաչափերի ավելացման ուղղությամբ միջոցառումներ չեն ձեռնարկվել:

1.1 Լիցենզավորման գործընթացի վերաբերյալ

Տեղագրական քարտեզագրման ու հողաշինարարական աշխատանքները, անշարժ գույքի գնահատման և ռիելթորական գործունեությունը «Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքով համարվել են լիցենզավորման ենթակա գործունեության տեսակներ, իսկ իրականացման նպատակով «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 19-րդ հոդվածի համաձայն տարեկան տուրքի՝ համապատասխանաբար 50.0, 150.0 և 50.0 հազ. դրամ գումարով վճարում է նախատեսվել ՀՀ պետական բյուջե:

2010թ. տարեսկզբին գործողության մեջ են գտնվել 325 լիցենզիաներ, տարվա ընթացքում 78 նոր լիցենզիաներ են տրամադրվել, իսկ լիցենզավորման պայմանների խախտման և պետական տուրքը չվճարելու պատճառով դադարեցվել են 36-ը: Պետական տուրքի հաշվարկման և գանձման գործընթացն ուսումնասիրելիս պարզվեց, որ վճարումներն ուշացնելու համար ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց նկատմամբ կիրառվել է նաև «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 35-րդ հոդվածով սահմանված դրույթը՝ չգանձված պետական տուրքի ժամկետանց յուրաքանչյուր օրվա դիմաց 0.5% տույժի կիրառման

¹ Նշված գումարում չեն ներառվել Լիցենզավորման ենթակա գործունեություն իրականացնելու նպատակով լիցենզիաներ տալու և այլ ծառայություններ և գործողություններ իրականացնելու դիմաց գանձվող պետ. տուրքերը, քանի որ գանձումն իրականացվում է Կոմիտեի կողմից:

վերաբերյալ և սույն ուսումնասիրությամբ ընդգրկված ժամանակահատվածում 770.0 հազ. դրամ տույժի գումար է գանձվել: Ինչ վերաբերվում է լիցենզիաների կասեցման գործընթացին, ապա 2009 և 2010թթ. ընթացքում վերոնշյալ պատճառներով այն կիրառվել է 60 անգամ, որից տեղագրական քարտեզագրման ու հողաշինարարական աշխատանքների՝ 15, անշարժ գույքի գնահատման՝ 11 և ռիելթորական գործունեության համար՝ 34 անգամ: Սակայն, «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 6-րդ հոդվածի համաձայն՝ լիցենզիայի, արտոնագրի կամ թույլտվության գործողությունը ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կասեցնելու դեպքում հերթական տարեկան պետական տուրքերի գումարները ենթակա են վճարման՝ անկախ գործողության կասեցման հիմքերից և ժամկետներից: Ընդհանուր առմամբ իրավաբանական և ֆիզիկական անձանց թվով 60 լիցենզիաների մասով առկա են 11,200.0 հազ. դրամ գումարով պարտավորություններ, որի շուրջ 41.5%-ը կամ 4,650.0 հազ. դրամը գոյացել է տեղագրական, քարտեզագրման և հողաշինարարական աշխատանքների իրականացման համար տրված լիցենզիաների համար պետական տուրքի գծով առկա պարտավորություններից: «Լիցենզավորման մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» 08.12.10թ. ընդունված ՀՕ-227 ՀՀ օրենքի համաձայն (ուժի մեջ է 01.01.2011թ.-ից), տեղագրական քարտեզագրման ու հողաշինարարական աշխատանքների և ռիելթորական գործունեության իրականացումը հետայսու չեն համարվել լիցենզավորման ենթակա գործունեության տեսակներ:

2. Կոմիտեի աշխատակազմի «Դավթաշեն» տարածքային ստորորաժամանակ կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործընթացի ՀՀ օրենսդրությանը համապատասխանության վերաբերյալ.

Գրանցման տվյալներով առկա են անհամապատասխանություններ հողամասերի նպատակային նշանակության դասակարգման և գործառնական նշանակության միջև: Մասնավորապես բնակավայրերի հողերում առանց հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության ըստ հողերի գործառնական նշանակության գրանցվել են արտադրական կառուցապատման համար տրամադրված հողամասեր, որը հակասում է ՀՀ հողային օրենսգրքի 8-րդ հոդվածի պահանջներին, այսպես՝

1. Աշտարակի խճ. 45/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ Ա. Բաբոյանի սեփականության իրավունքով պատկանող 29.03.11թ. իրավունքի պետական գրանցման վկայականով 2.7903 հա հողամասի նպատակային նշանակությունը արդյունաբերական է, գործառնական նշանակությունը՝ արտադրական կառուցապատման համար: 29.12.2010թ. տրված թիվ 2686246 վկայականով հողամասի նպատակային նշանակությունը եղել է բնակավայրի հող, իսկ շենքերի նպատակային նշանակությունը արտադրական: Երևանի քաղաքապետի 04.10.10թ. 4572-Ա որոշման համաձայն 18.10.10թ. տրվել է թիվ 3865-2010 գլխավոր հատակագիծը, ըստ որի բնակավայրի հողի նպատակային նշանակությունը փոխվել է արդյունաբերական նշանակության, որը հակասում է ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 7-րդ հոդվածի պահանջներին, հետևաբար չէր կարող հիմք հանդիսանալ իրավունքի պետական գրանցման համար:

2. Աբելյան 6 հասցեում գտնվող շենք, շինությունների նկատմամբ «Հանրապետական հաշվողական կենտրոն» ՓԲԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող 6400քմ հողամասը գրանցված է բնակավայրի հող, գործառնական նշանակությունը՝ «հաշվողական կենտրոնի սպասարկման համար», իսկ շենք-շինությունների օգտագործման նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, որը չի համապատասխանում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» պահանջներին, այն պետք է լիներ հասարակական:
3. Աբելյան 6 հասցեում գտնվող շենք, շինությունների նկատմամբ «Հայբուսակ» ՍՊԸ-ին սեփականության իրավունքով պատկանող 973.2 քմ շենքի օգտագործման նպատակային նշանակությունը նշված է արտադրական, սակայն ընկերության կողմից տարածքը փաստացի օգտագործվում է հասարակական նպատակով:
4. Հաղթանակի 46/1 հասցեում գտնվող բենզալցակայանի նկատմամբ գրանցված է «Ագրոնավթագա» ՊՓԲԸ սեփականության իրավունքը, ըստ որի 988քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը նշված է բնակավայրի, գործառնական նշանակությունը՝ արտադրական կառուցապատման համար, որը չի համապատասխանում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 8-րդ հոդվածի պահանջներին: Գրանցված 116.6 քմ շենքի գործառնական նշանակությունը նշված է բենզալցակայն, իսկ նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, հասարակական նշանակության փոխարեն:
5. Տիչինայի փողոց թիվ 140 հասցեում գտնվող գազալցակայանի նկատմամբ գրանցված է «Խճաքար» ՍՊԸ սեփականության իրավունքը, ըստ որի 2000քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը նշված է բնակավայրի, գործառնական նշանակությունը՝ գազի լիցքավորման կայանի կառուցապատման համար, սակայն 230.7 քմ շենքերի օգտագործման նպատակային նշանակություն հասարակականի փոխարեն նշված է արտադրական:
6. Տ. Պետրոսյան թիվ 42/2 հասցեում գտնվող 3 հարկանի 935.6 քմ բնակելի տան նկատմամբ գրանցված է Ա. Ավանյանի սեփականության իրավունքը: Իրականում շենքը չի օգտագործվում որպես՝ բնակելի, շենքից վարձակալության է տրամդրված «Ղ-Տելեկոմ» ՓԲԸ-ին՝ 314 քմ: Շենքի գործառնական նշանակությունը բնակելիի փոխարեն օգտագործվում է որպես հասարակական:
7. Նորաշեն թաղամասի հ22, հ22/1, հ22/2, հ22/3 և հ22/4 հասցեներում գտնվող շենքերի նկատմամբ գրանցված սեփականության իրավունքի վկայականներում ընդհանուր 957.15 քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը նշված է բնակավայրի, գործառնական նշանակությունն՝ արտադրական կառուցապատման համար, որը չի համապատասխանում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 8-րդ հոդվածի պահանջներին: Ընդհանուր 791.7 քմ մակերեսով շենքերի օգտագործման նպատակային նշանակությունները նշված են արտադրական, իրականում պետք է գրանցված լինեին հասարակական, քանի որ օգտագործվում են որպես խանութներ:
8. Դավթաշեն 4 թ/մ 45/3 հասցեում գտնվող արտադրամասի նկատմամբ 02.09.10թ. գրանցված է Հ. Գրիգորյանի սեփականության իրավունքը, ըստ որի 120.87 քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը նշված է բնակավայրի, գործառնական նշանակությունը՝ խառը կառուցապատման համար, իսկ 193.3 քմ

շենքի օգտագործման նպատակային նշանակությունն արտադրական, որը հակասում է հողային օրենսգրքի պահանջներին (փաստացի շենքն օգտագործվում է որպես խանութ):

9. Դավթաշեն 3 թաղ. 31/1 հասցեի տարածքի նկատմամբ 13.06.08թ. գրանցված վկայականով, «Լավ սար» ՍՊԸ սեփականության իրավունքով պատկանող 26,605.0 քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը բնակավայրի հող է, հողամասի գործառնական նշանակությունը՝ արտադրամասի կառուցապատման համար, որը չի համապատասխանում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 8-րդ հոդվածի պահանջներին: Հողամասում առկա 5,123.6 քմ շենքերի նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, որը հակասում է ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» պահանջներին՝ շենքերի նպատակային նշանակությունը չի համապատասխանում հողամասի նպատակային նշանակությունը: Նշված տարածքում կառուցվել է բազմաֆունկցիոնալ բնակելի 15 հարկանի շենք, որի վերաբերյալ իրավունքի գրանցված տվյալներ չկան: Ըստ Երևանի Դավթաշեն վարչական շրջանի ղեկավարի կողմից, համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 29.05.03թ. Հ680-Ն որոշման համաձայն 17.09.11թ. գրությամբ ներկայացրած ընթացիկ հաշվառման մասին տեղեկություն, ըստ որի 15 հարկանի շենքը կառուցված է ամբողջությամբ, սակայն ստորաբաժանման կողմից առ այսօր չի կատարվել տվյալ շենքի հաշվառում և կադաստրային գնահատում՝ գույքահարկի գանձման նպատակով:

Ըստ ՀՀ հողային օրենսգրքի 8-րդ հոդվածի՝ հողամասի թույլատրված օգտագործումը հողամասի օգտագործումն է դրա նպատակային և գործառնական նշանակությամբ, ներառյալ սահմանված իրավունքները և սահմանափակումները: Օրենսգրքի 7-րդ հոդվածի 7-րդ մասի՝ ընդունված նորմատիվ ակտերով սահմանված հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունն ինքնակամ փոխելը հիմք է՝

- պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ակտերը, ինչպես նաև դրանց հիման վրա հողամասերի առնչությամբ կնքված գործաքները դատական կարգով անվավեր ճանաչելու համար:
- հողի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը մերժելու համար:

Ուսումնասիրությամբ պարզվել է, որ իրավունքի պետական գրանցումն աշխատանքների իրականացման ընթացքում տեղ են գտել մի շարք անհամապատասխանություններ: Այսպես՝

1. «Մայրուղի» ՓԲԸ-ին Եղվարդի խճուղի 2/14 հասցեում գրանցված հողամասից՝ 29.04.02թ.-ից վարձակալությամբ տրամադրված է եղել 3000 քմ: ՀՀ կառավարության 19.05.05թ. թ.734-ն որոշմամբ «Մայրուղի» ՓԲԸ պետական սեփականություն հանդիսացող բաժնետոմսերն ուղղակի վաճառքի ձևով ներկայացվել է մասնավորեցման ոչ պետական բաժնեմասի սեփականատերերին: Որոշմամբ վարձակալված 3000 քմ հողամասը ներկայացվել է մասնավորեցման վարձակալ «Մայրուղի» ՓԲԸ-ին 49,428.0 հազ. դրամ կադաստրային արժեքով, վճարումների համար սահմանվել է մեկամսյա ժամկետ, սակայն ընկերության կողմից հողամասի արժեքի վճարում չի կատարվել: Երևանի քաղաքապետի 29.02.08թ. որոշմամբ թույլատրվել է ուղղակի վաճառքի ձևով հողամասը գնելու, ընկերության կողմից

վճարումը կատարվել է 04.03.08թ.: 10.03.08թ.-ին կատարվել է անշարժ գույքի իրավունքի պետական գրանցում, ըստ որի գրանցվել է միայն հասարակական կառուցապատման 3000 քմ տարածքով հողամասը, թեև հողամասը ծանրաբեռնված է եղել 502.9 քմ շենք-շինություններով, որոնք չափագրված են եղել և արտացոլվել են ուրվագծով, սակայն իրավունքի պետական գրանցում չեն ստացել: Հետագայում շենք-շինություններով ծանրաբեռնված հողամասը 29.05.08թ. բաժանվել է 4 մասի, որոնցից 3 միավորներն օտարվել են կրկին նշվելով որպես դատարկ հող:

2. 18.02.10թ. հ2669818 վկայականով Շ. Մուրադյանի անունով գրանցվել է սեփականության իրավունքը Փիրումյան 4/3 հասցեում գտնվող նորաձևության տան անավարտ շինարարության նկատմամբ, ըստ որի 505.73 քմ հողամասը՝ հասարակական կառուցապատման գործառնական նշանակության, իսկ շենքը՝ 205,7 քմ, մինչև 50% ավարտվածության աստիճանի 2 հարկանի անավարտ շինության: Ուսումնասիրությունը իրականացվել է GOOGL EARTH ծրագրի միջոցով, որի արդյունքում պարզվել է, որ չափագրման արդյունքում գրանցված շինությունը չի համապատասխանում տվյալ ժամանակ առկա շենքի իրական տվյալներին: Այդ ժամանակ կառուցված է եղել 5 հարկանի շենք: Փաստացի շենքը կառուցվել է ինքնակամ, առանց համապատասխան ճարտարապետանախագծային առաջադրանքի: Արդյունքում չի հաշվառվել շենքի իրական վիճակը և խեղաթյուրվել է կադաստրային գնահատումը: Երևանի Դավթաշեն վարչական շրջանի ղեկավարի կողմից համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի և ՀՀ կառավարության 29.05.03թ. հ680-Ն որոշման համաձայն 17.09.11թ. գրությամբ ներկայացրած ընթացիկ հաշվառման մասին տեղեկությամբ ներկայացվել է նաև այդ շենքի վերաբերյալ տեղեկատվություն, ըստ որի 5 հարկանի շենքը՝ նպատակային նշանակությունը՝ առևտուր և հասարակական սպասարկման համար, գործառնական նշանակությունը՝ բնակելի, կառուցապատված է ամբողջությամբ, սակայն ստորաբաժանման կողմից առ այսօր չի կատարվել տվյալ շենքի հաշվառում և կադաստրային գնահատում՝ գույքահարկի գանձման նպատակով:

3. Դավթաշեն 4թաղ. 47/2 հասցե շենքի նկատմամբ 10.01.10թ. գրանցված է Ա. Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը, ըստ որի գրանցվել է 740 քմ մինչև 80% անավարտ շենք, իրականում շենքը ամբողջությամբ ավարտված էր: Շինարարության թույլությունը տրված է եղել 24.10.08թ. երկու տարի ժամկետով, սակայն առ այսօր շինարարության ավարտական ակտ չկա:

4. Ա. Միկոյան 109/15 և 109/1 հասցեներում «Արդինպեքս» ՍՊԸ սեփականության իրավունքով 22.06.09թ. և 15.12.04թ. գրանցվել են 6640.4քմ և 8000քմ հարակից հողամասեր տրամադրված հասարակական կառուցապատման համար: Հողամասերից առաջինը 2009 թվականից, իսկ երկրորդ հողամասը 2005 թվականից կառուցապատված են ինքնակամ շենք-շինություններով, որոնք գրանցված չեն և չեն գնահատվել գույքահարկի բազայով:

5. Դավթաշեն 1թաղ. 61 շենքի դիմաց շուրջ 1500 քմ պարսպապատված հողամասում կառուցվում է 2-հարկանի ինքնակամ շինություն՝ շուրջ 820 քմ մակերեսով, շենքի ավարտվածության աստիճանը՝ 80%-ից ավելի: Նշված ինքնակամ շենքը իր զբաղեցրած տարածքով հաշվառված չէ ինչպես հողի հարկման, այնպես էլ գույքահարկի բազայում:

6. Տ. Պետրոսյան փողոցի վերջնամասում Լ. Շեկոյանին պատկանող «Արայի ամրոց» ռեստորանային համալիրի շարունակությունը՝ 441 քմ հողամասը, որը սեփականության իրավունքով նույնպես պատկանում է Լ. Շեկոյանին, 2009թ.-ից կառուցապատված են ինքնակամ շինություններով, որոնք գրանցված չեն և գույքահարկով չեն հարկվում:

7. Դավթաշեն 4-րդ թաղ. 46/6 հասցեում 29.05.07թ. գրանցվել է Ռ. Հայրապետյանի սեփականության իրավունքը՝ 3182.5 քմ հողամասի նկատմամբ՝ հասարակական կառուցապատման համար: Հողամասը 2009թ. կառուցապատված է ինքնակամ շենք-շինություններով, որոնք գրանցված չեն և չեն գնահատվել գույքահարկի բազայով:

8. Դավթաշեն Չոր 3 թիվ 1 հասցեում «Վալենսիա» ՀՉ ՍՊԸ անվամբ սեփականության իրավունքով 25.11.02թ. գրանցվել է 10,300.0 քմ հողամաս՝ հասարակական կառուցապատման համար: Հողամասում գրանցված է 217.9քմ տարածքով շենք և 156.9քմ շինություններ, 2005-2007թթ. կառուցվել է ևս 17 քմ ինքնակամ շինություններ, որոնց նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում չի կատարվել և դրանք չեն հաշվառվել գույքահարկի բազայում:

Ստորաբաժանման կողմից Լենինգրադյան 48 շենքի թիվ 126/1 (տաղավար) հասցեում կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում, սակայն սահմանված վճարումները կատարվել են պետական գրանցումից հետո: Իրավունքի պետական գրանցման համար դիմումը ընդունվել է 25.02.2010 թ., իսկ սահմանված պետական տուրքը (20000 դր.) և ծառայության վճարը (22290 դր.) վճարվել է 04.03.2010թ.-ին:

Ստորաբաժանման կողմից խախտվել է կոմիտեի նախագահի 01.06.2007 թ. թիվ 6 հրամանը՝ կադաստրային գործերում չեն կարվել ընթացիկ հաշվառմամբ հայտնաբերված ինքնակամ շենք-շինությունների լուսանկարները: Այսպես՝

1) Ջանիբեկյան փողոց թիվ 37/1 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 12.03.2010թ. վկ. 2677192): Սեփական հողամասերում ինքնակամ կառուցված 462.7 քմ ընդհանուր մակերեսով թվով 2 բնակելի տների լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

2) Դավթաշեն 4-րդ փողոց թիվ 6 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 02.03.2010թ. վկ. 2695757): Սեփական հողամասում ինքնակամ կառուցված 22.8 բնակելի տանը կից կցակառույցի և 3.5գծմ պարսպի լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

3) Ջանիբեկյան փողոց թիվ 45/1 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 13.08.2010թ. վկ. 2068428): Սեփական հողամասում ինքնակամ կառուցված 52.7քմ բնակելի տանը կից կցակառույցի լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

4) Առաքելյան փողոց թիվ 64 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 03.08.2010թ. վկ. 2677301): Սեփական հողամասում ինքնակամ կառուցված 85.1քմ բնակելի տանը կից կցակառույցի լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

5) Վշտունու փողոց 4-րդ նրբ. թիվ 11 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 01.09.2010թ. վկ. 2684471): Բնակելի տան ինքնակամ կառուցված մասը 214.0քմ 21.5քմ ընդհանուր մակերեսներով ինքնակամ կառուցված օժանդակ շինանյութերի լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

6) Դավթաշեն 10-րդ փողոց համար 1/3-1/7 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 10.12.2010թ. վկ. 2652365): Սեփական հողամասում ինքնակամ կառուցված 139.5քմ ընդհանուր մակերեսով ինքնակամ կառուցված շինանյութերի լուսանկարները կադաստրային գործում բացակայում են:

Որոշ դեպքերում, իրավունքի գրանցման վկայականները կազմվել են ՀՀ կառավարության առընթեր գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչության պետի 22.07.1998թ. թիվ 135-Կ հրամանով հաստատված մեթոդական ցուցումների պահանջների խախտումներով՝ վկայականներում առկա ներդիրները չեն ստորագրվել և կնքվել: Օրինակ՝

1) Լուկաշինի փողոց թիվ 25 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 09.08.2010թ. վկ. 2677381): Վկայականում առկա 1 թերթ ներդիրը կնքված չէ ստորաբաժանման ղեկավարի կողմից:

2) Ալիխանյան եղբայրների փողոց թիվ 12 հասցեում գրանցվել է վարձակալության իրավունք (գր. 30.04.2010թ. վկ. 2690613): Վկայականում առկա թվով 3 թերթ ներդիրներից 1-ը կնքված և ստորագրված չէ ստորաբաժանման ղեկավարի կողմից:

Որոշ դեպքերում տնամերձ հողամասերում կառուցված ծածկերը դիտարկվել են ինքնակամ շինություններ և վկայականներում գծանշվել են որպես ինքնակամ, մինչդեռ ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. 91 որոշման պահանջների համաձայն անհատական բնակելի տների ներբակային տարածքներում կառուցված ծածկարաններն ընդգրկված են շինարարության թույլտվություն չպահանջող բարեկարգման աշխատանքների ցանկում, այսպես՝

1) Դավթաշեն 7-րդ փողոց թիվ 9ա հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 17.09.2010թ. վկ. 2681677): Սեփական հողամասում առկա 19.8քմ և 40.8քմ մակերեսներով ծածկերը դիտարկվել են որպես ինքնակամ և վկայականում շտրիխապատվել:

2) Եղիազարյան փողոց թիվ 26 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 12.03.2010թ. վկ. 2677226): Սեփական հողամասում առկա 10.7քմ մակերեսով ծածկը դիտարկվել է որպես ինքնակամ և վկայականում շտրիխապատվել:

3) Գ. Հակոբյանց փողոց թիվ 43 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 02.06.2010թ. վկ. 2689495): Սեփական հողամասում առկա 10.8քմ մակերեսով ծածկը դիտարկվել է որպես ինքնակամ և վկայականում շտրիխապատվել:

4) Լուկաշինի փողոց թիվ 10 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 08.07.2010թ. վկ. 2677165): Սեփական հողամասում առկա 44.1քմ մակերեսով ծածկը դիտարկվել է որպես ինքնակամ և վկայականում շտրիխապատվել:

Արձանագրվել է երկու դեպք, երբ քաղաքային համայնքում կատարվել է իրավունքների պետական գրանցում զբաղեցրած հողամասի և դրանում առկա շինության առկայությամբ, որով խախտվել են ՀՀ կառավարության 07.04.2005թ. թիվ 719-Ն որոշման 2-րդ կետի ա/ ենթակետի պահանջները: Այսպես՝

1) Կարապետյան փողոց թիվ 7/1 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 10.05.2010թ. վկ. 2688800): Իրավունքի պետական գրանցումը կատարվել է Երևանի քաղաքապետի 06.08.2010թ. «քաղաքացու գույքային իրավունքները վերականգնելու մասին» թիվ 7405-Ն որոշմանը կից թողարկված գլխավոր հատակագծի հիման վրա, սակայն կատարված տեղագնությունից պարզվել է, որ բնակելի տանը կից համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա առկա է 24.0քմ կարգավիճակը չորոշված շինություն:

2) Եղվարդի խճ. Թիվ136 հասցեում գրանցվել է հասարակական օբյեկտ (գր. 18.03.2010թ. վկ. 2693709): Իրավունքի պետական գրանցումը կատարվել է քաղաքաշինական փաստաթղթերի հիման վրա: Սակայն կատարված տեղագնությունից պարզվել է, որ շենքին կից առկա է ինքնակամ զբաղեցված հողամաս, որի վրա առկա է շինություն (սյուներով հողին ամրացված):

Արձանագրվել են նաև դեպքեր, երբ իրավունքի պետական գրանցումները կատարվել են «Իրավունք հաստատող փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի պահանջի խախտումով: Այսպես՝

1) Միրաքյան փողոց նրբ. թիվ 19 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 02.07.2010թ. վկ. 2690066): Երևանի քաղաքապետի համապատասխան որոշմամբ վերականգնվել է քաղաքացուն սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից շուրջ 16.0քմ մակերեսով հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքները, որի վրա ինքնակամ կառուցված շինությունը օրինական գրանցելու փոխարեն դիտարկվել է որպես անօրինական և շտրիխապատվել: Նշված հողամասն առանց ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 60-րդ հոդվածի սահմանված հողամասերի ցանկում գտնվելու վերաբերյալ տեղեկանքի առկայության գրանցվել է վարձակալության իրավունքով:

2) Լենինգրադյան փողոց թիվ 4/2 հասցեում գրանցվել է առևտրի սրահ (գր. 19.11.2010թ. վկ. 2684962): 21.07.2004թ. սեփականության իրավունքով գրանցվել է 218.3քմ առևտրի սրահ և վարձակալության հիմունքով 0.01028 հա հողամաս: Նշված հողամասն առանց ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում գտնվելու վերաբերյալ տեղեկանքի առկայության գրանցվել է վարձակալության իրավունքով:

3) Բաշինջադյան փողոց 2-րդ նրբ. թիվ. 1/6 հասցեում գրանցվել է ավտոտեխսպասարկման կետ (գր. 30.04.2010թ. վկ. 2690639): 20.07.05թ. սեփականության իրավունքով գրանցվել է 146.2քմ ավտոտեխսպասարկման կետ և վարձակալության իրավունքով 0.01355 հա հողամաս: Նշված հողամասն առանց ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում գտնվելու վերաբերյալ տեղեկանքի առկայության գրանցվել է վարձակալության իրավունքով:

4) Շիրազի փողոց թիվ 28/2 հասցեում գրանցվել է ավտոտեխսպասարկման կետ (գր. 17.09.2010թ. վկ. 2681673): 12.09.05թ. սեփականության իրավունքով գրանցվել է 86.5քմ ավտոտեխսպասարկման կետ և վարձակալության իրավունքով 0.01198 հա հողամաս: Նշված հողամասն առանց ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի ցանկում գտնվելու վերաբերյալ տեղեկանքի առկայության գրանցվել է վարձակալության իրավունքով:

Արձանագրվել է 2 դեպք, երբ խախտվել է Կոմիտեի նախագահի 12.02.02թ. թիվ 90-Կ հրամանով հաստատված հրահանգի 7-րդ կետի պահանջները, այն է՝ վարձակալության է տրամադրվել շենքի տարածքի մի մասը՝ առանց նախապես փաստացի բաժանման և գրանցման, այսպես՝

1) Դավթաշեն 3-րդ թաղ. թիվ 25/5 հասցեում գրանցվել է առևտրի կենտրոն (գր. 15.12.09թ. վկ. 2676381): Շինության 3-րդ հարկից 1500.0քմ մակերեսով տարածքն առանց սահմանազատվելու 16.12.2010թ. տրվել է ենթավարձակալության:

2) Ֆուչիկի թիվ 30 հասցեում կատարվել է պետական գրանցում (գր.13.05.02թ. վկ. 550083): Գույքից 15.95քմ մակերեսով չսահմանազատված տարածքը առանց նախօրոք բաժանելու և գրանցելու 25.05.2010թ. տրվել է վարձակալության «Օպտիկա» ՍՊԸ-ին, (վկ. 2726786), իսկ 67.9քմ մակերեսով չսահմանազատված տարածքը (որից 18.2քմ ընդհանուր օգտագործման տարածք) առանց նախօրոք բաժանելու և գրանցելու 25.05.2010թ. տրվել է վարձակալության «Կոնտակտ լինգա» ՍՊԸ-ին /վկ.2673414/:

Արձանագրվել է դեպք, երբ առանց իրավահաստատող փաստաթղթերի առկայության ինքնակամ բացված թվով 4 պատուհաններն և թվով 2 դռները դիտարկվել են օրինական և ստացել պետական գրանցում (հասցե՝ Հալաբյան փողոց թիվ 39/1, գր. 15.07.2010թ.,վկ. 2706439):

Խախտվել է Կոմիտեի նախագահի 29.09.2008թ. թիվ 297-Ն հրամանով հաստատված սխալների ուղղման հրահանգի պահանջները, այն է՝ իրավունքի պետական գրանցումից հետո հայտնաբերված սխալը չի ուղղվել և գույքի նկատմամբ կատարվել է գրավի իրավունքի պետական գրանցում,այսպես՝

Վշտունու փողոց 4-րդ նրբ. թիվ 22 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 31.05.02թ. վկ. 427660):

27.08.2010թ.-ին դիմում է ներկայացվել ստորաբաժանում միասնական տեղեկանք տրամադրելու համար՝ ներկայացնելով անձնագրի և ամուսնության վկայականի պատճենները, համաձայն որի 1968թ. ամուսնությունից հետո քաղաքացի Գրիգորյանը փոխել է իր ազգանունը և դարձել Ղազարյան: 30.08.2010թ. տրված թիվ 0210061 միասնական տեղեկանքում սեփականատեր նշվել է քաղաքացի Գրիգորյանը: Այնուհետև 09.10.2010թ. կատարվել է գրավի իրավունքի պետական գրանցում /վկ.0219123/, սակայն գրավի իրավունքի վկայականում, որպես գրավատու նշվել է քաղաքացու երկու ազգանունները՝ Գրիգորյան (Ղազարյան):

Որոշ դեպքերով իրավունքի պետական գրանցման ժամանակ սեփականության վկայականներում բաց են թողնվել համասեփականատիրոջ անուն ազգանունը, այսպես՝

- 1) Սիլիկյան թաղամաս 5-րդ փողոց թիվ 15 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 10.03.2010թ. վկ. 2694776): Համաձայն 10.10.2005թ. թիվ 2075691 սեփականության իրավունքի վկայականի, գույքի համասեփականատեր են հանդիսանում քաղաքացի Գրիգորյանն ու Կարապետյանը : Այնուհետև, կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում և տրամադրվել է սեփականության (2694776) իրավունքի վկայականը, որտեղ սեփականատեր նշված է միայն Գրիգորյանը, իսկ իրավունքի տեսակը՝ համատեղ սեփականություն:
- 2) Բաշինջաղյան փող. թիվ 142/9 հասցեում գրանցվել է օժանդակ շինություն, (գր. 17.06.2010թ. վկ. 2695823): Նոտարի 11.06.2010թ թիվ 2012 առուվաճառքի և հիփոթեքի պայմանագրի 1.5 կետում նշված է, որ գույքը հանդիսանում է Ա. Եսայանի և Շ. Եսայանի համատեղ սեփականությունը, սակայն սեփականության իրավունքի վկայականում, որպես սեփականատեր, նշված է միայն Ա. Եսայանը: Այնուհետև, գույքը գրավադրվել է և 17.06.2010թ. տրամադրվել է թիվ 0248264 գրավի վկայականը, որտեղ գրավատու հանդիսանում է միայն Ա. Եսայանը:

Որոշ դեպքերով քաղաքացիների կողմից ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա իրավունքների պետական գրանցումը սահմանված կարգով չեն կատարվում և անհիմն մերժվում են , որից հետո առանց որևէ լրացուցիչ փաստաթուղթ ներկայացնելու կատարվում է իրավունքի պետական գրանցում, այսպես՝

- 1) Դավթաշեն 8-րդ փողոց թիվ 32 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 09.08.2010թ. վկ. 2670116): Քաղաքացին 01.03.2010 դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար, սակայն մերժվել է հետևյալ պատճառաբանությամբ՝ Երևանի քաղաքապետի որոշմամբ հաստատված գլխավոր հատակագծում «հողամասի կորդինատները չեն համապատասխանում»: Հետագայում 05.08.2010թ. կրկին դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար՝ դիմումում

նշելով, որ բոլոր անհրաժեշտ փաստաթղթերը գտնվում են կադաստրային գործում և 09.08.2010թ. ստացել է պետական գրանցում :

2) Պարսեղովի փողոց թիվ 17/2 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 02.09.2010թ. վկ. 2684472): Քաղաքացին 25.05.2010թ. դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար, որից հետո 27.05.2010թ. տրվել է մերժում՝ «առկա է՝ 6.1 քմ համադրում պետական գրանցում ստացած հասցեի հետ , ինչպես նաև գլխավոր հատակագծում գծային չափերի անհամապատասխանություն հողամասի փաստացի գծային չափերի հետ»: Այնուհետև, քաղաքացին կրկին դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար՝ ներկայացնելով նույն գլխավոր հատակագիծը, որում առկա է կոորդինատների չափերի ձեռագիր ուղղումներ, արդյունքում 02.09.2010թ.-ին ստացել է պետական գրանցում :

3) Սիլիկյան թաղամաս 7-րդ փողոց թիվ 52/13 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 01.09.2010թ. վկ. 2069850): Քաղաքացին 20.08.2010թ. դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար՝ ներկայացնելով Երևանի քաղաքապետի 26.12.09թ. «քաղաքացու գույքային իրավունքները վերականգնելու մասին» թիվ 1008-Ա որոշումը և հողամասի գլխավոր հատակագիծը: 23.08.2010թ.-ին կազմվել է ուրվագիծ, որում նշվել է, որ չափագրվել է 184.83քմ հողամաս և համապատասխանում է գլխավոր հատակագծին : Սակայն 23.08.2010թ.տրվել է մերժում հետևյալ պատճառաբանությամբ՝ «Երևանի քաղաքապետարանի կողմց տրված 26.12.2009թ. թիվ 1008-Ա որոշման գլխավոր հատակագծում տրված հողամասի գծային չափերի դեպքում մակերեսը կազմում է 191.0քմ՝ 184.83քմ-ի փոխարեն»: Այնուհետև, քաղաքացին 29.09.2010թ.-ին դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցելու համար՝ ներկայացնելով հողամասի գլխավոր հատակագիծը և 30.09.2010թ. կազմվել է ուրվագիծ, որում նշվել է, որ նախկին ուրվագծի համեմատ փոփոխություն չկա, արդյունքում 184.83քմ մակերեսով հողամասը ստացել է պետական գրանցում (01.09.2010թ.):

4) Վշտունու փողոց 4-րդ նրբ. թիվ 22 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 09.09.2010թ. գրավի վկ. 0219123): Բանկի լիազորված անձը 02.09.2010թ. դիմել է ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար՝ ներկայացնելով լիազորագիր և 01.09.2010թ. թիվ 5753 գրավի իրավունքի պայմանագիր: Սակայն, 06.09.2010թ. թիվ ԱԲ-4754 գրությամբ տրվել է մերժում հետևյալ պատճառաբանությամբ՝ «գրավի պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար անհրաժեշտ է ներկայացնել սեփականության իրավունքով գրանցված հողամասին կից օգտագործվող 1.8քմ ինքնակամ շինության իրավահաստատող փաստաթղթեր»: Այնուհետև, 07.09.2010թ. կրկին դիմում է ներկայացվել ստորաբաժանում պետական գրանցում կատարելու համար, կազմվել է ուրվագիծ, որում նշվել է, որ նախկինում կազմված ուրվագծում (նշվել է որ բնակելի տան 2-րդ

հարկում առկա է ինքնակամ կառուցված 1.8քմ բաց պատշգամբ) փոփոխություն չկա և 09.09.2010թ. ստացել է պետական գրանցում՝ առանց ինքնակամի պատասխան նշումի:

Նորակառույց շենք-շինությունների նկատմամբ իրավունքի գրանցման ժամանակ չի պահանջել ՀՀ կառավարության 26.06.2003թ. 1205-Ն որոշմամբ նախատեսված իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացող տեղեկանքը, այսպես՝

Դավթաշեն 8-րդ փողոց թիվ 1/5 հասցեում գրանցվել է բնակելի տուն (գր. 24.06.2010թ. վկ. 2694265): Իրավունքի պետական գրանցման է ներկայացվել օժանդակ շինության կառուցման քաղաքաշինական փաստաթղթերը, սակայն շինարարության շահագործման փաստագրման ակտ չի ներկայացվել և գրանցվել է որպես 80% և ավելի ավարտվածություն:

2.1 Կոմիտեի «Դավթաշեն» տարածքային ստորաբաժանման կողմից իրականացված

գործառնությունների ցուցանիշների վերաբերյալ

Ուսումնասիրությամբ ընդգրկված ժամանակահատվածում, այն է՝ 2009 և 2010թթ., 2011թ. 1-ին կիսամյակում, Դավթաշենի տարածքային ստորաբաժանման կողմից գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում կատարելու նպատակով թվով 16245 գործողություններ են իրականացվել և մատուցվել են ծառայություններ, որոնց դիմաց, «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 16-րդ հոդվածի 36-րդ կետով սահմանված դրույքաչափերին համապատասխան, գանձվել է 129,327.8 հազ. դրամ պետական տուրք: Նշենք, որ 2010 թվականին գործողությունների և ծառայությունների քանակը հասել է 6868-ի՝ գերազանցելով նախորդ տարվա ցուցանիշը 477-ով կամ 7.5%-ով, իսկ գանձված պետական տուրքը կազմել է 54,282.8 հազ. դրամ՝ նախորդ տարվա 51,240.0 հազ. դրամի դիմաց կամ աճել է 5.9%-ով: Միաժամանակ, գույքի իրավունքների պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման դիմաց վճարները 2010 թվականին գանձվել են 203,019.1 հազ. դրամ գումարով՝ 26.4% աճ ապահովելով նախորդ տարվա 160,658.4 հազ. դրամ ցուցանիշի համեմատ:

Ուսումնասիրությամբ պարզվեց, որ բավարար չեն եղել գույքահարկով հարկման բազայի համալրմանը գույքի հաշվառման ու տեղեկատվությունը այլ մարմիններին տրամադրելուն ուղղված աշխատանքներն:

Համաձայն «Գույքահարկի մասին» ՀՀ օրենքի 4-րդ հոդվածի 8-րդ կետով սահմանված դրույքի, գույքահարկով հարկման օբյեկտ են հանդիսանում, մասնավորապես, սեփականության կամ հոդօգտագործման իրավունք ունեցող անձանց կողմից այդ հողամասի վրա ինքնակամ կառուցված շենքերը և շինությունները, այդ թվում՝ բազմաբնակարան շենքերում կամ շենքերին կից ինքնակամ կառույցները: Տվյալ օրենքի 8-րդ հոդվածի 2-րդ կետի համաձայն սեփականության իրավունքով պետական գրանցում չստացած հարկվող օբյեկտների համար գույքահարկի գծով հարկային պարտավորությունն առաջանում է անշարժ գույքի կադաստր վարող լիազոր մարմնի կողմից դրանց հաշվառման և գնահատման վերաբերյալ տեղեկությունները գույքահարկ վճարողներին հաշվառող մարմին տրամադրելու ամսվան հաջորդող ամսվա 1-ից:

Նշված օրենքի 14-րդ հոդվածի համաձայն գույքահարկով հարկվող օբյեկտ համարվող շինությունների և դրանց գնահատությունների վերաբերյալ տեղեկությունները գույքի պետական գրանցումը իրականացնող լիազոր մարմինները ներկայացնում են հաշվառող մարմին: Օրենքի տվյալ դրույթին համապատասխան, ՀՀ կառավարությունը 22.05.2003թ. «Գույքահարկով հարկվող օբյեկտ համարվող շենքերի և շինությունների ու դրանց գնահատությունների, ինչպես նաև փոխադրամիջոցների վերաբերյալ տեղեկությունների ներկայացման կարգը սահմանելու մասին» թիվ 641 որոշմամբ համապատասխան կարգ է սահմանել: Դրանում մասնավորապես նշվում է գույքահարկով հարկման օբյեկտ հանդիսացող շենք-շինությունների ու դրանց գնահատությունների վերաբերյալ տեղեկությունները՝ գույքի պետական գրանցում (հաշվառում) իրականացնող լիազոր մարմինների կողմից, գույքահարկ վճարողներին հաշվառող ՀՀ տեղական ինքնակառավարման մարմիններ և համապատասխան հարկային տեսչություններ ներկայացնելու ընթացակարգի մասին:

Նշենք, որ ՀՀ կառավարությունը դեռևս 22.10.1997թ. ընդունած՝ «Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման կարգի և անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների (մոնիտորինգ) իրականացման մասին» թիվ 465 որոշմամբ սահմանել է, որ անշարժ գույքի հաշվառումն իրականացնում է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն: Նշված որոշմամբ հաստատված է նաև «Անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների իրականացման» կարգը, որի համաձայն մոնիտորինգը պետք է իրականացվի նաև հողերի վրա ամրակայված գույքի նկատմամբ: Կարգի համաձայն դիտարկումների ժամանակ ուսումնասիրվում են, մասնավորապես, անշարժ գույքի գտնվելու վայրը, չափը, դիրքը, համագործակցություն ապահովելով համակարգված դիտարկումներ իրականացնող մարմինների հետ՝ նույնացված կադաստրային փաստաթղթեր և անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համար հավաք տվյալներ ապահովելու նպատակով, իսկ դիտարկման արդյունքները ներկայացվում են պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Ավելին, համաձայն Կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումների կանոնադրության, նրանց գործառնություններից է անշարժ գույքի հաշվառումը և գույքահարկի բազա ստեղծելու նպատակով դրանց հետագա կադաստրային գնահատումը, քարտեզների վարումը, դիտարկումների իրականացումը: Նշվածի հիմքով տարածքային ստորաբաժանումը տեղեկատվական բանկ է ձևավորում, որը տրամադրում է նաև պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններին:

Ուսումնասիրությամբ ընդգրկված «Դավթաշեն» տարածքային ստորաբաժանման կողմից սպասարկվող առանձին բնակավայրերում արձանագրվել են պետական գրանցում չստացած սեփական առանձնատներ, որոնք հիմնականում ունեն 80.0% և ավելի ավարտվածության աստիճան: Մասնավորապես՝

1) Աջափնյակ համայնքի Գ-1 թաղամասում առկա էին 1998-2005 թվականներին աճուրդային կարգով սեփականաշնորված թվով 450 հողատարածքներ, որոնցից 357-ում իրականացվել են կառուցապատման աշխատանքներ: Պետական գրանցում են ստացել միայն 232-ը, իսկ 125-ում կառուցապատման հիմնական աշխատանքները 7-8 տարի առաջ են կատարվել, և ավարտվածության աստիճանը կազմել է 80.0% և ավելի:

2) Մելքումով փողոցին հարող, ինչպես նաև Գ-1 և Գ-2 թաղամասերի միջև գտնվող տարածքում առկա էին 1998-2005 թվականներին աճուրդային կարգով սեփականաշնորված թվով 439 հողատարածքներ, որոնցից 94-ում իրականացվել են կառուցապատման աշխատանքներ: Պետական գրանցում են ստացել միայն 60-ը, իսկ 34-ում կառուցապատման հիմնական աշխատանքները կատարվել են 7-8 տարի առաջ և ավարտվածության աստիճանը կազմել է 80.0% և ավելի:

3) Դավթաշեն համայնքի 3-րդ թաղամասում պետական գրանցում չեն ստացել թվով 4 սեփական բնակելի տներ, որոնց կառուցապատումն ավարտվել է 2007-2008 թվականներին:

4) ՀՀ կառավարության 29.05.2003թ. թիվ 680-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի համաձայն, 2011 թվականից Դավթաշեն վարչական շրջանի կողմից ներկայացվել են նաև տարածքում գտնվող շինությունների ընթացիկ հաշվառման մասին տեղեկությունները, որի արդյունքում ի հայտ են եկել թվով 9 բնակելի տներ, որոնք կառուցապատվել են շուրջ 5 տարի առաջ, պետական գրանցում չեն ստացել և գտնվում են Ձոր 1 և Ձոր 2 թաղամասերում:

Գույքահարկի բազան ճշտելու նպատակով նշված շրջանակից ընտրվեցին առանձին կառույցներ (բնակելի տներ) և տարածքային ստորաբաժանման պատասխանատու համապատասխան անձի կողմից կատարվեցին դրա նախնական գնահատման աշխատանքները: Մասնավորապես՝

1) Գ-1 թաղամասում գնահատվել են թվով 5 բնակելի տներ, որի արդյունքներով ընդամենը կադաստրային արժեքը կազմել է 96,872.5 հազ. դրամ կամ 1 կառույցի միջին գինը՝ 19,374.5 հազ. դրամ:

2) Ձոր-2 թաղամասում գնահատվել են 3 բնակելի տներ, որի արդյունքներով ընդամենը կադաստրային արժեքը կազմել է 73,911.8 հազ. դրամ կամ 1 կառույցի միջին գինը՝ 24,637.3 հազ. դրամ:

3) Մելքումով փ. հարող տարածքում գնահատվել են թվով 3 բնակելի տներ, որի արդյունքներով ընդամենը կադաստրային արժեքը կազմել է 83,964.4 հազ. դրամ կամ 1 կառույցի միջին գինը՝ 27,988.1 հազ. դրամ:

4) 3-րդ թաղամասում գնահատվել են 4 բնակելի տներ, որի արդյունքներով ընդամենը կադաստրային արժեքը կազմել է 66,924.3 հազ. դրամ կամ 1 կառույցի միջին գինը՝ 16,731.1 հազ. դրամ:

5) Դավթաշենում (գյուղ) գնահատվել է 1 բնակելի տուն, ընդամենը կադաստրային արժեքը կազմել է 22,980.7 հազ. դրամ:

Այսպիսով, 1 բնակելի տան միջին արժեքը ընտրանքով ներառված տարածքներում կազմել է 22,342.3 հազ. դրամ $((19,374.5 + 24,637.3 + 27,988.1 + 16,731.1 + 22,980.7) / 5)$, իսկ կառուցապատման միջին ժամկետը՝ 5 տարի: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ ներառված տարածքներում ընդհանուր առմամբ պետական գրանցում չեն ստացել թվով 172 բնակելի տներ: Կարելի է արձանագրել, որ գույքահարկի բազայից դուրս է մնացել շուրջ 3,800,000.0 հազ. դրամ, որից համայնքային բյուջե յուրաքանչյուր տարի կգանձվեր շուրջ 10,000.0 հազ. դրամ:

3. Գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչության կողմից 2010թ. իրականացված աշխատանքների

վերաբերյալ

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչության կանոնադրությունը հաստատվել է ՀՀ կառավարության 24.12.2009թ. N1512-Ն որոշմամբ: Կոմիտեի նախագահի 09.02.2010թ. N47-Լ հրամանով հաստատված՝ 2010թ. ՀՀ մարզերում իրականացվող տեսչական ստուգումների ժամանակացույցի համաձայն, կոմիտեի աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչությունը ստուգումներ են իրականացրել 10 մարզերի 162 գյուղական համայնքներում հողային օրենսդրության պահանջների կատարման, հողամասերն ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու, պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման և օգտագործման տրամադրման նկատմամբ, իսկ ոչ մի քաղաքային համայնքում ստուգում չի իրականացվել:

Ստուգումների արդյունքում ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 43-րդ և 76-րդ հոդվածի՝ ՀՀ կառավարության 12.04.03թ. N286 որոշմամբ հաստատված «Պետական, համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը օտարելու և օգտագործման տրամադրելու» կարգի պահանջների խախտումների վերաբերյալ կազմվել են համապատասխան արձանագրություններ, որով 47 համայնքների ղեկավարներին «Վարչական իրավախախտումների վերաբերյալ» ՀՀ օրենքի 54 և 56.1 հոդվածների համաձայն առաջարկվել է տուգանել վերոգրյալ հոդվածներով սահմանված չափով, ընդհանուր գումարով՝ 5,550.0 հազ. դրամ: «Հողերի օգտագործման ու պահպանման նկատմամբ վերահսկողության մասին» օրենքի 7-րդ հոդվածի 12-րդ մասի 3-րդ կետի պահանջների համաձայն կազմված արձանագրությունների պատճենները համապատասխան գրություններով ներկայացվել են մարզպետներին՝ արձանագրված խախտումների համար համայնքների ղեկավարներին տուգանելու նպատակով: Կադաստրի պետական կոմիտեում բացակայում է տեղեկատվությունը մարզպետարանի կողմից համայնքների ղեկավարներին տուգանելու վերաբերյալ: 2011թ.-ի ստուգումների հաստատված ժամանակացույց չի ներկայացվել պատճառով՝ տեսչությունը հողային օրենսդրության պահանջների կատարման, հողամասերն ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու, պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման և օգտագործման տրամադրման նկատմամբ ստուգումներ չի իրականացրել:

4. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի ստորորաժանումների

կողմից զբաղեցված տարածքների վերաբերյալ

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի «Ճամբարակ» տարածքային ստորաբաժանման և Ճամբարակի քաղաքապետարանի միջև կնքվել է անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիր՝ 28.03.2001թ.-ից մինչև 28.03.2020թ. գործողության ժամկետով: Համաձայն պայմանագրի, քաղաքապետարանից 55.2 մ² տարածք՝ տարեկան 56.0 հազ. դրամ վարձավճարով, տրվել է «Ճամբարակ» տարածքային ստորաբաժանմանը: 08.11.2010թ.-ին Ֆիզիկական անձին պատկանող 70.02 մ² շինությունը և 84 մ² հողամասը նրա կողմից 7,680.0 հազ. դրամով վաճառվել է կադաստրի պետական կոմիտեին (հասցե՝ Լեռնի նրբ.թիվ 2): Արդյունքում պարզվեց, որ «Ճամբարակ» տարածքային ստորաբաժանումը

գործունեությունն իրականացնում է վարձակալած տարածքում, որի դիմաց վճարվում է սահմանված վարձավճարը, սակայն գնված շինությունն առ այսօր չի օգտագործվում:

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի «Ամասիա» տարածքային ստորաբաժանման և Ամասիայի գյուղապետարանի միջև կնքվել է անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիր՝ 01.01.2002թ.-ից մինչև 01.01.2012թ. գործողության ժամկետով: Համաձայն պայմանագրի, քաղաքապետարանից 54.1 մ² տարածքը՝ տարեկան 54.0 հազ. դրամ վարձավճարով, տրվել է «Ամասիա» տարածքային ստորաբաժանմանը: 18.12.2008թ.-ին Ֆիզիկական անձին պատկանող 251 մ² շինությունը և 870 մ² հողամասը նրա կողմից 7,000.0 հազ. դրամով վաճառվել է կադաստրի պետական կոմիտեին (հասցե՝ 25 փողոց, շենք 1/2): Հարկ է նշել, որ 09.03.2010թ.-ից մինչև 09.03.2020թ. գործողության ժամկետով Ամասիայի գյուղապետարանի հետ նորից կնքվել է անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագիր, որի համաձայն 102.9 մ² տարածքը՝ տարեկան 247.0 հազ. դրամ վարձավճարով տրվել է ստորաբաժանմանը: Դեռ ավելին՝ սեփական շինություն ունենալու պայմաններում վարձակալած տարածքում 2010թ.-ի ընթացքում կատարվել են 6,846.6 հազ. դրամի ընթացիկ վերանորոգման, գազաֆիկացման և ջեռուցման աշխատանքներ: Արդյունքում պարզվեց, որ «Ամասիա» տարածքային ստորաբաժանումը գործունեությունն իրականացնում է վարձակալած տարածքում, որի դիմաց վճարվում է սահմանված վարձավճարը, սակայն գնված շինությունն առ այսօր չի օգտագործվում:

5. «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի կողմից քարտեզների ստեղծման և օդալուսանկարահանման վերաբերյալ

Համաձայն «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության կենտրոն» ՊՈԱԿ-ի (այսուհետ՝ ՊՈԱԿ) կողմից ներկայացված տեղեկանքների 2009թ.-ին բյուջետային միջոցների հաշվին 5 ծրագրերով իրականացվել են 379,491.3 հազ. դրամի աշխատանքներ, այդ թվում ՀՀ պետական մասշտաբային շարքի բազային տեղեկագրական քարտեզների ստեղծման և օդալուսանկարահանման աշխատանքներ՝ 229,912.5 հազ. դրամ: Այդ նպատակով ՌԴ-ի արհեստական արբանյակի միջոցով նկարահանվել են ՀՀ Գեղարքունիքի, Սյունիքի մարզերի և ԼՂՀ Շահումյանի, Հաղբուրթի և Քաշաթաղի շրջանների տարածքները: Վերը նշված շրջանների առանձին տարածքներում կատարվել է պլանաբարձունքային հիմքի ապահովում, տիեզերալուսանկարների դաշտային վերծանում և քարտեզների թարմացում ու թվայնացում:

2010թ.-ին բյուջետային միջոցների հաշվին ՊՈԱԿ-ի կողմից 4 ծրագրերով իրականացվել են 252,969.0 հազ. դրամի աշխատանքներ, այդ թվում ՀՀ Գեղարքունիքի, Վայոց Ձորի և Սյունիքի մարզերի առանձին տարածքներում իրականացվել են 73,482.9 հազ. դրամի ՀՀ պետական մասշտաբային շարքի բազային տեղեկագրական քարտեզների ստեղծման և օդալուսանկարահանման աշխատանքներ: 252,969.0 հազ. դրամ աշխատանքների դիմաց կազմվել է աշխատանքների ընդունման-հանձնման ակտեր 256,045.0 հազ. դրամի, որն ամբողջությամբ պատվիրատուի կողմից վճարվել է:

2011թ. 1-ին կիսամյակում բյուջետային միջոցների հաշվին ՊՈԱԿ-ի կողմից 3 ծրագրերով իրականացվել են 30,792.6 հազ. դրամի աշխատանքներ, այդ թվում ՀՀ Արարատի մարզի տարածքում կատարվել են պլանաբարձունքային հիմքի ապահովման, տիեզերալուսանկարների դաշտային վերծանման, քարտեզների թարմացման և թվայնացման աշխատանքներ՝ 17,240.0 հազ. դրամ:

2010թ.-ին չկատարած աշխատանքի դիմաց բյուջեից վճարվել է 3,076.0 հազ. դրամ: Նշված փաստն առաջացել է այն պատճառով, որ պետական մասշտաբային շարքի բազային տեղեկագրական քարտեզների թարմացման աշխատանքների համար ՊՈԱԿ-ի և «Ռուսական տիեզերական սարքաշինության գիտահետազոտական ինստիտուտ» Պ/Ձ-ի միջև կնքված պայմանագրով 2010թ. 3-րդ եռամսյակի արբանյակային ալեհավաքի սպասարկման վճարը նախատեսվել է 4,176.0 հազ. դրամ, սակայն փաստացին կազմել է շուրջ 1,100.0 հազ. դրամ: ՊՈԱԿ-ի և Կոմիտեի միջև կազմվել են պայմանագրով նախատեսված գումարի չափով կատարած աշխատանքի ընդունման-հանձնման ակտեր, որոնց համաձայն ՊՈԱԿ-ին ամբողջությամբ վճարվել է: Նշվածի վերաբերյալ ՊՈԱԿ-ը 26.01.2011թ. տեղեկացրել է ՀՀ ֆինանսների նախարարությանը և 10.02.2011թ. ստացել է պատասխան գրություն՝ 3,076.0 հազ. դրամը բյուջե փոխանցելու վերաբերյալ, որը սակայն չի կատարվել:

6. ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգի կառուցվածքային բարեփոխումների վերաբերյալ

Հայաստանում անշարժ գույքի կադաստրի համակարգի հետագա զարգացման, գործառնությունների իրականացման որակի բարձրացման և համակարգի գործունեության թափանցիկության ապահովման, ինչպես նաև համակարգում կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցման ու քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սպասարկման որակի բարձրացման նպատակով ՀՀ կառավարությունը նախաձեռնել է անշարժ գույքի կադաստրի համակարգում արմատական բարեփոխումների իրականացման գործընթաց: Բարեփոխումների հիմնական նպատակը և արդյունքը պետք է հանդիսանա համակարգի զարգացմանը խոչընդոտող գործոնների վերացումը և արդիական, զարգացող տեղեկատվական տեխնոլոգիաների կիրառման համակարգի ձևավորման համար համապատասխան իրավական և ինստիտուցիոնալ հիմքերի ձևավորումը:

Արդյունքում փոփոխության է ենթարկվել ոլորտը կարգավորող ՀՀ օրենսդրությունը, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության 27 հոկտեմբերի 2011թ. թիվ 1533-Ն որոշմամբ կատարվել է փոփոխություններ և լրացումներ ՀՀ կառավարության 2002 թվականի նոյեմբերի 28-ի «ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմ» պետական կառավարչական հիմնարկ ստեղծելու, ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կանոնադրությունը և աշխատակազմի կառուցվածքը, գույքի կազմը և չափը հաստատելու մասին» թիվ 1930-Ն որոշման մեջ:

Եզրակացություն

- Գրանցման տվյալներով առկա են որոշ անհամապատասխանություններ հողամասերի նպատակային նշանակության դասակարգման և գործառնական նշանակության միջև: Մասնավորապես, բնակավայրերի հողերում առանց հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության, ըստ հողերի գործառնական նշանակության, գրանցվել են արտադրական կառուցապատման նշանակության օբյեկտներ, որը հակասում է ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 8-րդ հոդվածի պահանջներին:

- Արձանագրվել է դեպք, երբ «Դավթաշեն» ստորաբաժանման կողմից կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում, սակայն սահմանված վճարումները կատարվել են պետական գրանցումից հետո:

- Ստորաբաժանման կողմից խախտվել են Կոմիտեի նախագահի 01.06.2007 թ. թիվ 6 հրամանի պահանջը՝ մի շարք կադաստրային գործերում չեն կարվել ընթացիկ հաշվառմամբ հայտնաբերված ինքնակամ շենք-շինությունների լուսանկարները:

- Որոշ դեպքերում, իրավունքի գրանցման վկայականները կազմվել են ՀՀ կառավարությանն առընթեր գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչության պետի 22.07.1998թ. թիվ 135-Կ հրամանով հաստատված մեթոդական ցուցումների պահանջների խախտումներով՝ վկայականներում առկա ներդիրները չեն ստորագրվել և կնքվել:

- Արձանագրվել է 2 դեպք, երբ խախտվել է կոմիտեի նախագահի 12.02.02թ. թիվ 90-Կ հրամանով հաստատված հրահանգի 7-րդ կետի պահանջները, այն է՝ վարձակալության է տրամադրվել շենքի տարածքի մի մասը՝ առանց նախապես փաստացի բաժանման և գրանցման:

- Մի շարք տնամերձ հողամասերում կառուցված ծածկերը դիտարկվել են ինքնակամ շինություններ և վկայականներում նշագծվել են որպես ինքնակամ, մինչդեռ ՀՀ կառավարության 02.02.2002թ. 91 որոշման պահանջների համաձայն անհատական բնակելի տների ներբակային տարածքներում կառուցված ծածկարաններն ընդգրկված են շինարարության թույլտվություն չպահանջող բարեկարգման աշխատանքների ցանկում:

- Արձանագրվել է դեպք, երբ առանց իրավահաստատող փաստաթղթերի առկայության ինքնակամ բացված թվով 4 պատուհաններն և թվով 2 դռները դիտարկվել են օրինական և ստացել պետական գրանցում:

- Ստորաբաժանման կողմից խախտվել է կոմիտեի նախագահի 29.09.2008թ. թիվ 297-Ն հրամանով հաստատված սխալների ուղղման հրահանգի պահանջները, այն է՝ իրավունքի պետական

գրանցումից հետո հայտնաբերված սխալը չի ուղղվել և գույքի նկատմամբ կատարվել է գրավի իրավունքի պետական գրանցում:

- Որոշ դեպքերում իրավունքի պետական գրանցման ժամանակ սեփականության վկայականներում բաց են թողնվել համասեփականատիրոջ տվյալները:

- Սեկ դեպքում նորակառույց շենք-շինության նկատմամբ իրավունքի գրանցման ժամանակ չի պահանջվել ՀՀ կառավարության 26.06.2003թ. 1205-Ն որոշմամբ նախատեսված իրավունքի պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացող տեղեկանքը:

- Որոշ դեպքերում կադաստրի գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության ոչ պատշաճ մակարդակի ապահովումը, մասնավորապես ուրվագծերում արտացոլված տվյալները թերի լրացնելը, ծավալների սխալ հաշվարկները հանգեցրել են կադաստրային սխալ գնահատման: Չափագրված և գրանցված շինությունները չեն գծագրվել հողամասի հատակագիծը բաժնում, իսկ որոշ դեպքերում դրանք գրանցվել են, սակայն դրանց նկատմամբ իրավունք չի գրանցվել:

- Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միանման գործերի համար ներկայացված փաստաթղթերը ստացել են տարբեր գնահատականներ, կիրառվել է երկակի ստանդարտ: Եթե մի դեպքում ստորաբաժանում ներկայացված փաստաթղթերը ընդունվել են հիմք և կատարվել է պետական գրանցում, մեկ այլ դեպքում նույն տարածքում գույքի պետական գրանցումը մերժվել է: Որոշ դեպքերում քաղաքացիների կողմից ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա սահմանված կարգով իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել, այլ անհիմն մերժվել է, որից հետո առանց որևէ լրացուցիչ փաստաթուղթ ներկայացնելու նույն տարածքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում:

- Սի շարք դեպքերում իրավունքների պետական գրանցման համար ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց կողմից ներկայացվել են փաստաթղթեր, որոնք չեն համապատասխանել ՀՀ օրենսդրության պահանջներին, իսկ առանձին դեպքերում դրանք կազմվել է օրենքով սահմանված կարգին ոչ համապատասխան (մատիտով գրված, ջնջումներով, ուղղումներով, ինչպես նաև ոչ պատշաճ ձևակերպված փաստաթղթեր):

- Պետական գրանցման ժամանակ թույլ տրված սխալները առաջացրել են գույքի պատկանելիության, դրա նկատմամբ իրավունքների բնույթի, որակական և քանակական բնութագրի փոփոխություն:

- Շինությունների հարկման բազան որոշելու և ճշտելու համար իրականացված գույքի կադաստրային գնահատման աշխատանքների մի մասն իրականացվել են սխալներով, որի արդյունքում պակաս է հաշվարկվել շենքերի և շինությունների արժեքային և ֆիզիկական մեծություն, որը հանդիսանում է

գույքահարկով հարկման բազա և որի հետևանքով համայնքային բյուջե պակաս գույքահարկ է հաշվարկվել և վճարվել:

- Բավարար չեն եղել աշխատանքներն՝ ուղղված գույքահարկով հարկման բազայի համալրմանը, գույքի հաշվառման ու տեղեկատվությունը այլ մարմիններին տրամադրելուն: Ուսումնասիրությամբ ընդգրկված «Դավթաշեն» տարածքային ստորաբաժանման կողմից սպասարկվող առանձին բնակավայրերում արձանագրվել են պետական գրանցում չստացած թվով 172 սեփական տներ, որոնք հիմնականում ունեն 80.0% և ավելի ավարտվածության աստիճան: Որպես հետևանք, գույքահարկի բազայից դուրս է մնացել շուրջ 3,800,000.0 հազ. դրամ, որից համայնքային բյուջե յուրաքանչյուր տարի կգանձվեր շուրջ 10.0 մլն դրամ:

- 2010թ.-ին «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության կենտրոն» ՊՈԱԿ-ին ՀՀ պետական մասշտաբային շարքի բազային տեղեկագրական քարտեզների ստեղծման և օդալուսանկարահանման աշխատանքներն իրականացնելու համար հավելյալ վճարվել է 3,076.0 հազ. դրամ, որը ենթակա է վերականգնման ՀՀ պետական բյուջե:

- Տեղագրական քարտեզագրման ու հողաշինարարական աշխատանքները, անշարժ գույքի գնահատման և ռիելթորական գործունեության համար տրամադրված և հերթական պետական տուրք չվճարելու պատճառով կասեցված թվով 60 լիցենզիաների մասով ՀՀ պետական բյուջեի նկատմամբ պարտավորությունը կազմում է շուրջ 11,200 հազ. դրամ:

- 2011թ.-ին ստուգումների հաստատված ժամանակացույց չլինելու հիմնավորումով ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչությունը՝ հողային օրենսդրության պահանջների կատարման, հողամասերն ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու, պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերի օտարման և օգտագործման տրամադրման նկատմամբ ստուգումներ չի իրականացրել:

- Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի «Ճամբարակ» և «Ամասիայի» տարածքային ստորաբաժանումների գործունեությունն իրականացնելու համար ձեռք են բերվել ընդամենը 14,680.0 հազ. դրամ գումարի տարածքներ, որը անարդյունավետ ծախս է, քանի որ առ այսօր նշված ստորաբաժանումները գործունեություն են իրականացնում վարձակալած տարածքներում՝ տարեկան ընդամենը 151.5 հազ. դրամ վարձավճարով: Հարկ է նշել նաև, որ «Ամասիայի» տարածքային ստորաբաժանումն իր կողմից վարձակալած տարածքում 2010թ.-ին կատարել է 6,846.6 հազ. դրամի ընթացիկ վերանորոգման, գազաֆիկացման և ջեռուցման աշխատանքներ:

Առաջարկություններ

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին՝

- Ձեռնարկել միջոցառումներ արձանագրված թերությունները, խախտումները և անհամապատասխանությունները վերացնելու, քաղաքացուն և իրավաբանական անձանց, պետական և համայնքային բյուջեներին հասցված վնասը վերականգնելու ուղղությամբ:
- Խստորեն հետևել գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների իրականացման գործընթացի համապատասխանությանը՝ ոլորտը կանոնակարգող օրենսդրության պահանջերին:
- Այսուհետ, ՀՀ ԿԱԱԳ-ԿՊԿ աշխատակազմի գեոդեզիայի և հողային պետական տեսչության կանոնադրական խնդիրներն իրականացնելու նպատակով, յուրաքանչյուր տարվա համար հաստատել ստուգումների ժամանակացույց:
- Քննարկել, օրենսդրական խախտումներ կանխելու/վերացնելու նպատակով չիրականացված գործառնությունների համար պատասխանատու համապատասխան պաշտոնատար անձանց՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատասխանատվության ենթարկելու հարցը:
- Ձեռնարկել միջոցներ վճարման/վերականգնման ենթակա միջոցների մուտքը պետական բյուջե ապահովելու ուղղությամբ:

Վերականգնման/վճարման ենթակա գումարները փոխանցել ՀՀ ֆինանսների նախարարության կենտրոնական գանձապետարան ՀՀ վերահսկիչ պալատի անվամբ բացված թիվ 900005281515 «Պետությանը պատճառված վնասների փոխհատուցումից մուտքեր» հաշվին, ինչպես նաև այլ եկամտային հաշվին՝ նշելով 96 կոդը:

«Վերահսկիչ պալատի մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի 2-րդ մասի գ) կետի համաձայն մեկամսյա ժամկետում Վերահսկիչ պալատին գրավոր տեղեկատվություն տրամադրել ընթացիկ հաշվետվությունում ամրագրված՝ հայտնաբերված խախտումները վերացնելու վերաբերյալ: