



Հավելված
Հաստատվել է ՀՀ ՎՊԻ խորհրդի
2014թ. մարտի 25-ի թիվ 10/8 որոշմամբ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ

ՎԵՐԱՀԱՄԱՅՈՒՄԱՆ ՊԱԼԱՏ

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին ՀՀ պետական բյուջեից հատկացված միջոցների օգտագործման և բյուջետային մուտքերի ապահովման, ինչպես նաև պետական սեփականության կառավարման նկատմամբ վերահսկողության արդյունքների վերաբերյալ

ԸՆԹԱՑԻԿ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Վերահսկողության հիմքը՝ Հայաստանի Հանրապետության վերահսկիչ պալատի 2013 թվականի գործունեության տարեկան ծրագրի 13-րդ կետը, ՀՀ վերահսկիչ պալատի խորհրդի 2013թ. հունվարի 10-ի թիվ 2/4 որոշումը:

Վերահսկողության նպատակը՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին ՀՀ պետական բյուջեից հատկացված միջոցների օգտագործման և բյուջետային մուտքերի ապահովման, ինչպես նաև պետական սեփականության կառավարման նկատմամբ վերահսկողության իրականացում:

Վերահսկողության առարկան՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին պետական բյուջեից հատկացված միջոցների օգտագործման և բյուջետային մուտքերի ապահովման, ինչպես նաև պետական սեփականության կառավարման գործընթացի իրականացման արդյունավետությունը և համապատասխանությունը ՀՀ օրենսդրությանը:

Վերահսկողության օբյեկտը՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե (այսուհետ՝ Կոմիտե), կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումներ, ինչպես նաև պետական ոչ առևտրային կազմակերպություններ:

Վերահսկողության կատարման ժամկետը՝ 2013թ.-ի մայիսի 22-ից մինչև 2013թ.-ի դեկտեմբերի 28-ը:

Վերահսկողությունն ընդգրկող ժամանակահատվածը՝ 2011թ.-ի հուլիսի 1-ից մինչև 2013թ.-ի հոկտեմբերի 1-ը:

Վերահսկողության ձևերը՝ դիտարկում, ստուգում և վերլուծություն:

Վերահսկողության մեթոդաբանությունը՝ Դիտարկման ընթացքում կատարվել է ներկայացված տվյալների ուսումնասիրություն, որի արդյունքում առանձնացվել են ստուգման ձևի հիմնական ուղղությունները: Կատարվել է մի շարք փաստաթղթերի և տվյալների ուսումնասիրություն և համադրում: Վերահսկողության ընթացքում իրականացվել է Երևանի տարածքային

ստորաբաժանման կողմից կատարված գրանցումների և կադաստրային գնահատումների համադրում ոլորտը կանոնակարգող օրենսդրության հետ: Թվով մեկ գործարքով նախատեսված պարտականությունների կատարման շրջանակներում նախատեսվել է իրականացնել հանդիպակաց ստուգում, որը սակայն կասեցվել է՝ իրականացումն անհնարին դարձնող հանգամանքների ի հայտ գալու պատճառով: Համառոտ ուսումնասիրության են ենթարկվել Կոմիտեի՝ Շիրակ, Լոռի և Արմավիր տարածքային ստորաբաժանումների կողմից կատարված գրանցումները: Վարահսկողության արդյունքում ամփոփվել են դիտարկման և ստուգման ընթացքում արձանագրված փաստերը:

Վերահսկողության արդյունքները՝

1. Համակարգում բարեփոխումների իրականացման հայեցակարգի կատարման վերաբերյալ

ՀՀ կառավարության 2010թ.-ի նոյեմբերի 11-ի թիվ 44 «ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում բարեփոխումների իրականացման հայեցակարգ» արձանագրային որոշման շրջանակներում 2011թ.-ի վերջին եռամսյակում մեկնարկել են Կոմիտեի ռեսուրսների օգտագործման օպտիմալացման ու արդյունավետության բարձրացման նպատակ ունեցող միջոցառումները:

ա) Նախկինում համակարգում գործող 50 տարածքային ստորաբաժանումների փոխարեն ստեղծվել են 46 սպասարկման գրասենյակներ և 11 տարածքային կամ մարզային ստորաբաժանումներ: Համակարգում հաստիքները կազմել են 965, ներկայումս դրանց քանակն է՝ 874: ՀՀ կառավարության 22.12.2011թ. թիվ 1853-Ն որոշմամբ «Հողաշինարարության, անշարժ գույքի գնահատման և համակարգված դիտարկումների կենտրոն» և «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության կենտրոն» պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների միաձուլման արդյունքում ստեղծվել է «Գեոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ը:

բ) Անշարժ գույքի չափագրման աշխատանքների արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով իրականացվել է դրանց մասնակի մասնավորեցում: Այսպես, տվյալ բնագավառում աշխատանքներ իրականացնելու նպատակով չափագրողի որակավորում ստանալու համար 2011թ. դիմել են 172 հայտատուներ, որակավորումն անցել են 61-ը, 2012 թվականին դիմած 428 հայտատուներից վկայական ստացել են 244-ը, իսկ 2013թ. 5 ամիսներին դիմել է 44 հայտատու, որակավորում է ստացել նրանցից 23-ը:

գ) Պարզեցվել են իրավունքների պետական գրանցման և տեղեկատվության տրամադրման ընթացակարգերը, որոնցով, մասնավորապես չափագրման աշխատանքների իրականացումն անհրաժեշտ է միայն անշարժ գույքի առաջնային գրանցման, ինչպես նաև անշարժ գույքի որակական կամ քանակական փոփոխությունների առկայության դեպքում՝ սեփականատիրոջ դիմումի հիման վրա:

դ) «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի շրջանակներում գանձվող պետական տուրքերի քանակը մնացել է անփոփոխ, իսկ մատուցված ծառայությունների դիմաց գանձվող վճարների քանակը նվազել է՝ 29-ից հասնելով 17-ի:

ՀՀ կառավարության 07.04.2005թ. թիվ 719-Ն որոշումն ուժը կորցրած է ճանաչվել ՀՀ կառավարության 13.10.2011թ. թիվ 1451-Ն որոշմամբ. սույնով ինքնակամ կառույցների և ինքնակամ

գրադեցրած հողամասերի առկայությամբ իրավունքի պետական գրանցման սահմանափակումները վերացվել են:

Համակարգում աշխատանքների արդյունավետությունը բարձրացնելու և վարչարարության բարելավման նպատակով 23.06.2011թ. ընդունվել է «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքում լրացումներ և փոփոխություններ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքը:

Կոմիտեի կողմից իրականացվող հիմնական գործառնությունները, որոնցից թվով 5-ը վերահսկողության ընթացքում պայմանականորեն ռիսկային են դիտարկվել, ներկայացված են ստորև բերված աղյուսակ 1-ում:

Աղյուսակ 1

Հիմնական գործառնությունները		Ռիսկայնություն	Վերահսկվել է, թե ոչ
1	Գույքի (անկախ սեփականության ձևից) նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումներ	այո	այո (ընտրանքային)
2	ՀՀ հողային ֆոնդի հողային հաշվեկշռի կազմում, անշարժ գույքի կադաստրային գնահատում, հողի հարկի, գույքահարկի բազայի ստեղծում	այո	այո (ընտրանքային)
3	Անշարժ գույքի կադաստրային և տեղագրական քարտեզների ստեղծում, պետական քարտեզագրական ֆոնդի ստեղծում ու կառավարում	մասնագիտական ռիսկ	ոչ
4	Անշարժ գույքի պետական համակարգված դիտարկումների (մոնիթորինգ) կազմակերպում ու իրականացում	ոչ	ոչ
5	Լիցենզավորման ենթակա գործունեության մասնագիտական որակավորման ստուգում, չափազանց (հաշվառման) գործունեության բնագավառում որակավորման անցկացում	մասնագիտական ռիսկ	տվյալների վերլուծություն
6	Անշարժ գույքի մասին տեղեկատվության տրամադրում	ոչ	ոչ
7	Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի տեղեկագրի հրապարակում	ոչ	ոչ
8	ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 41-րդ հոդվածով նախատեսված պետական վերահսկողության իրականացում	այո	ոչ

Ռիսկային են դիտարկվել հիմնականում գործառնությունների այն տեսակները, որտեղ առկա են գործոններ ներառված ՀՀ կառավարության 2010թ.-ի նոյեմբերի 11-ի թիվ 44 «ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում բարեփոխումների իրականացման հայեցակարգ» արձանագրային որոշման «Ինստիտուցիոնալ բարեփոխումներ» խմբի նկարագրային մասում: Ըստ վերջինիս բովանդակության բարեփոխումների հիմնական նպատակներից է՝ սպասարկման որակի բարձրացումը, գործառնությունների իրականացման թափանցիկությունը, վերահսկելիության մակարդակի բարձրացումը, կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցումը, առկա ռեսուրսների օգտագործման արդյունավետության բարձրացումը, բյուրոկրատական քաշքշուկի առավելագույնս բացառումը:

Եթե թվածներից առաջին հինգ նպատակների իրականացումը հիմնականում տեսանելի է և որոշ դեպքերում անգամ ակնհայտ (սպասարկման որակի բարելավում, գործառնությունների իրականացման թափանցիկություն, վերահսկելիության մակարդակի բարձրացում), ապա

Կոմիտեի համակարգում դեռևս առկա «բյուրոկրատական քաշքշուկը» նվազեցման կարիք ունի: Նշվածի մանրամասները ներկայացված են մաս 4-ում:

2. Բյուջետային մուտքերի ապահովման և հատկացված միջոցների օգտագործման վերաբերյալ

Կոմիտեում իրականացրած ուսումնասիրությունները փաստում են ոչ իրատեսական պլանավորման մասին և որպես հետևանք արձանագրվել են եկամուտների հավաքագրման ցածր ցուցանիշներ: Այսպես, 2012թ. տարեկան բյուջեով ծրագրավորվել են 5,294,710.0 հազ. դրամի եկամուտներ, սակայն կատարվել են 85.1%-ով, ապահովելով 4,508,385.5 հազ. դրամի եկամուտ՝ 2011թ. համեմատությամբ, եկամուտների գծով կատարողականը նվազել է 9.0 տոկոսային կետով: Եկամուտների հավաքագրման ամփոփ ցուցանիշները ստորև ներկայացվում են աղյուսակում:

Աղյուսակ 2 (հազ.դրամ)

Եկամտատեսակ	2011թ.			2012թ.			2013թ.
	ծրագիր	փաստացի	(%)	ծրագիր	փաստացի	(%)	ծրագիր
Ընդամենը՝	4,798,800.0	4,513,992.0	94.1	5,294,710.0	4,508,385.5	85.1	5,046,412.0
Ծառայության վճարներ և այլ եկամուտներ	3,248,000.0	3,334,475.5	102.7	4,094,710.0	3,595,196.8	87.8	4,144,647.0
Պետական տուրք	1,213,800.0	881,797.8	72.6	1,024,000.0	853,898.1	83.4	901,765.0
Ծախսերի նկատմամբ եկամուտների գերազանցումից մուտքեր	337,000.0	297,718.7	88.3	176,000.0	59,290.6	33.7	0.0

Եկամուտների կառուցվածքում 2012 թվականին նախորդ տարվա համեմատությամբ 7.8 %-ով ավելացել են համակարգի ստորաբաժանումների կողմից մատուցված ծառայությունների դիմաց գանձված վճարները՝ արտաբյուջետային միջոցները, իսկ 3.2 %-ով նվազել են պետական տուրքերը: 80.1 %-ով նվազել են նաև ծախսերի նկատմամբ եկամուտների գերազանցումից մուտքերը:

Հավելված N1-ում ներկայացվող եկամուտների հավաքագրման ցուցանիշների համաձայն՝ վերահսկողությամբ ընդգրկվող ժամանակահատվածում ավելացել են չպարզված գումարները. եթե 2011 թվականին արձանագրվել է 50,016.5 հազ. դրամ (որից պետական տուրքը՝ 7,985.5 հազ. դրամ), ապա 2012 թվականին ավելացել է 3.8 անգամ՝ հասնելով 191,176.2 հազ. դրամի (որից պետական տուրքը՝ 153,243.5 հազ. դրամ), իսկ 2013թ.-ի առաջին կիսամյակում արդեն իսկ կազմել է 90,650.7 հազ. դրամ (որից պետական տուրքը՝ 13,046.9 հազ. դրամ): Նշված ժամանակահատվածում դիմումատուներին ետ են վերադարձվել համապատասխանաբար 7,332.1 հազ. դրամ, 30,584.6 և 6,511.4 հազ. դրամ:

Ցուցանիշները վկայում են նաև իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակի նվազման մասին, այսպես. 2012 թ. իրականացվել են պետական տուրքի վճարում նախատեսող թվով 117512 գործարքներ, որը զիջում է նախորդ տարվա ցուցանիշին 23416-ով կամ 16.6%-ով, ծառայության վճարների մասով գործարքների քանակը կազմել է 348901-ը, որը, նախորդ տարվա համեմատությամբ նվազել է 135922-ով կամ 28.0%-ով: Ավելացել է Երևանում իրականացված գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման գործարքների քանակը՝ ի հաշիվ ՀՀ մարզերում իրականացվող գործարքների քանակի նվազման:

2012թ.-ի տարեկան նախահաշվով Կոմիտեի ծախսերը ծրագրավորվել են 4,093,710.0 հազ. դրամի չափով, որը գերազանցել է նախորդ տարվա համանման ցուցանիշին 26.4 %-ով, իսկ 2013թ.-ին այն կազմել է 4,134,647.0 հազ. դրամ: Ծախսերի տարեկան նախահաշվի նկատմամբ 2012թ.-ին կատարողականը կազմել է 86.3%, որը զիջել է նախորդ տարվա ցուցանիշը 7.5 տոկոսային կետով: Կատարողականի շուրջ 85.0 %-ը բաժին է ընկնում ընթացիկ բնույթի ծախսերին, իսկ շուրջ 15.0 %-ը՝ կապիտալ բնույթի ծախսերն են: Յուրաքանչյուր տարի համակարգի աշխատողների վարձատրությանն ուղղվել է ընթացիկ ծախսերի ավելի քան 3/4-ը:

3. Մասնագիտական որակավորման գործընթացի վերաբերյալ

Ֆիզիկական անձանց մասնագիտական որակավորման ստուգման գործընթացը կանոնակարգվել է «Լիցենզավորման մասին» և «Անշարժ գույքի գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքների շրջանակներում՝ ՀՀ կառավարության 15.05.2002թ. թիվ 532 որոշմամբ, Կոմիտեի նախագահի 23.06.2011թ. թիվ 124-Ն և 01.02.2012թ. թիվ 27-Ն հրամաններով հաստատված կարգերին համապատասխան: «Պետական տուրքի մասին» ՀՀ օրենքի 20-րդ հոդվածով պետական մենաշնորհային բնույթի ծառայությունների կամ գործողությունների մատուցումը հաստատող փաստաթղթի (վկայականի) տրամադրման համար յուրաքանչյուր քննությունը ընդունելու համար 3.0 հազ. դրամ գումարով պետական տուրքի վճար է նախատեսվում:

Համաձայն ներկայացված տեղեկատվության 2011թ. անշարժ գույքի գնահատողի որակավորում ստանալու համար Կոմիտե դիմել են 123 հայտատուներ, որոնցից չեն ներկայացել 7-ը, որակավորում են ստացել 75-ը, իսկ որակավորման ստուգմանը մասնակցելու համար վճարվել է 348.0 հազ. դրամ պետական տուրք: 2012 թվականին Կոմիտե դիմել է 97 հայտատու, որոնցից 3-ը չեն ներկայացել քննությանը, որակավորում ստացել են 47-ը, գանձված պետական տուրքը կազմել է 282.0 հազ. դրամ, իսկ 2013 թվականի 5 ամիսներին դիմում ներկայացրած 23 հայտատուներից հետագայում չի ներկայացել 1 անձ, որակավորում ստացել են 15-ը, վճարված պետական տուրքի գումարը կազմել է 66.0 հազ. դրամ: Քարտեզագրման, գեոդեզիստի, չափագրողի և հողաշինարարի որակավորում ստանալու համար 2011թ. դիմել են 172 հայտատուներ, որակավորումն անցել են 61-ը, վճարվել է 516.0 հազ. դրամ պետական տուրք, 2012 թվականին դիմած 428 հայտատուներից վկայական ստացել են 244-ը, վճարվել է 1,284.0 հազ. դրամ, իսկ 2013թ. 5 ամիսներին դիմել է 44 հայտատու, որակավորում է ստացել նրանցից 23-ը և գանձվել է 132.0 հազ. դրամի պետական տուրք:

4. Տարածքային ստորաբաժանումների կողմից անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումների, ինչպես նաև հողերի, շենք/շինությունների նպատակային և գործառնական նշանակության անհամապատասխանությունների և կադաստրային գնահատումների վերաբերյալ

4.1 Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցումներ

Վերահսկողության ընթացքում ընտրանքային կարգով կատարվել է «Երևան», «Արմավիր», «Շիրակ» և «Լոռի» տարածքային ստորաբաժանումների կողմից իրականացված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների գրանցման վարույթի կասեցումների 2012թ.-ին 105-ի և 2013թ. առաջին կիսամյակում 75-ի, ընդամենը 180 գործի ստուգում, որտեղ խախտումներ կամ թերություններ են արձանագրվել թվով 40-ում կամ ստուգվածի 22,2%:

Ընդամենը 2012թ. և 2013թ.-ի առաջին կիսամյակում կասեցվել են թվով 15197 դիմումներ և այդ նույն ժամանակահատվածում մերժվել են 1029-ը: Ըստ տարածքային ստորաբաժանումների տեղեկատվությունը ստորև ներկայացվում է 3-րդ աղյուսակում.

Աղյուսակ 3

ՀՀ	Ստորաբաժանման անվանումը	2012թ.		2013թ. I-ին կիսամյակ	
		Կասեցված	Մերժված	Կասեցված	Մերժված
1	Երևան տ/ս	4035	285	1715	157
2	Արագածոտն տ/ս	404	48	46	20
3	Արարատ տ/ս	1843	87	621	46
4	Արմավիր տ/ս	1033	16	391	3
5	Կոտայք տ/ս	433	21	68	14
6	Սյունիք տ/ս	363	32	77	16
7	Տավուշ տ/ս	335	21	134	19
8	Գեղարքունիք տ/ս	678	63	238	28
9	Լոռի տ/ս	1064	40	288	12
10	Շիրակ տ/ս	1098	53	153	18
11	Վայոց Ձոր տ/ս	141	19	39	11
	Ընդամենը	11427	685	3770	344

Արձանագրվել են դեպքեր, երբ պետական գրանցման վարույթները կասեցվել են անհիմն և/կամ առանց կասեցման հիմք դարձած հանգամանքները վերանալու իրականացվել է իրավունքների պետական գրանցում: Կասեցնելու մասին ծանուցումներում չեն նշվել կասեցման բոլոր հիմքերը, չեն նշվել այն փաստաթղթերը կամ տեղեկատվությունը, որոնք անհրաժեշտ են կասեցման համար հիմք դարձած հանգամանքները վերացնելու համար, ինչպես նաև հղում այն իրավական ակտերին, որոնց հիմքով առաջադրվում է ներկայացման պահանջը: Միատեսակ փաստական հանգամանքների նկատմամբ ցուցաբերվել է անհավասար մոտեցում հաշվի չառնելով այն փաստը, որ եթե վարչական մարմինը որևէ հայեցողական լիազորություն իրականացրել է որոշակի ձևով, ապա միջանման դեպքերում հետագայում ևս պարտավոր է իրականացնել նույն ձև:

Ստորև ներկայացված են դրանցից առավել ուշագրավները, մասնավորապես.

ա) ք. Երևան Թբիլիսյան խճուղի 2/1 հասցեի նկատմամբ պետական գրանցման համար դիմումի վարույթը 12.11.2012թ. կասեցվել է՝ բնակելի տունը ըստ առկա արբանյակային նկարների, կառուցվել է 15.05.2001թ. հետո հիմնավորումով: Նշվել է նաև, որ գույքը չի կարող օրինականացվել 28.06.2008թ. թիվ 117-Ն ՀՀ օրենքի ուժով և նմանատիպ անշարժ գույքերը օրինականացվում են ՀՀ Կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 912-Ն որոշման պահանջների համաձայն: 14.12.2012թ. կատարվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում:

Կասեցման փոխարեն վարույթը պետք է մերժվեր և տվյալ անշարժ գույքի նկատմամբ չէր կարող իրականացվել պետական գրանցում, քանի որ համաձայն վարույթի կասեցման հիմնավորման վերոնշյալ բնակելի տունը չի համապատասխանում «Իրավունք հաստատող

փաստաթղթերը չպահպանված անհատական բնակելի տների կարգավիճակի մասին» ՀՀ օրենքի 2-րդ հոդվածի պահանջներին:

բ) ք. Երևան Դավթաշեն 4-րդ թաղ. 5/5 հասցեի 53.7քմ ընդհանուր մակերեսով հողամասում առկա 2010թ.-ին ինքնակամ կառուցված 7.98քմ կիսակառույց հասարակական շինություն նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման համար դիմումի վարույթը 01.11.2012թ. կասեցվել է հետևյալ հիմնավորմամբ՝ վերոհիշյալ հասցեի տեղանքի ուսումնասիրության արդյունքում պարզվել է, որ հողամասի վրա պատկերված 7.98 քմ մակերեսով կիսակառույց /50-80% ավարտվածության աստիճանով/ շինություն առկա չէ: Այնուհետև, գրանցման համար 08.08.2013թ.ին դիմումին կից ներկայացվել են նոր հատակագծեր և բնութագիր որոնցում նշվել է 2013թ.-ին ինքնակամ կառուցված մինչև 50% ավարտվածության աստիճանով 5.0քմ կիսակառույց մեկ այլ շինություն գոյության մասին: Անշարժ գույքի նկատմամբ 13.08.2013թ. իրականացվել է պետական գրանցում:

Վերոնշյալ անշարժ գույքի նկատմամբ չէր կարող իրականացվել պետական գրանցում, քանի որ Երևանի քաղաքապետի համապատասխան (ընդունված՝ 01.10.2012թ.) որոշումը վերաբերվում է 2010թ. կառուցված 50-80% ավարտվածության աստիճանով 7.98քմ կիսակառույց հասարակական շինությանը, իսկ պետական գրանցում է ստացել մեկ այլ շինություն:

գ) ք. Երևան Աճառյան փողոց 43/24 հասցեի նկատմամբ պետական գրանցման համար դիմումին կից ներկայացվել են «Ինքնակամ կառույցն օրինականացնելու մասին» Երևանի քաղաքապետի 05.10.2011թ. 4629-Ա որոշումը և կցված հողամասի, շինության հատակագծերը ու շինության բնութագիրը: Փաստաթղթերում նշված 1111.92քմ ընդհանուր մակերեսով հողամասում առկա է 2009թ.-ին ինքնակամ կառուցված 9.4քմ կիսակառույց բնակելի տուն և 12.5քմ լողավազան: Անշարժ գույքի նկատմամբ 14.06.2012թ. իրականացվել է պետական գրանցում Երևան համայնքի անվամբ: Այնուհետև անհատի կողմից ներկայացված դիմումի վարույթը 26.10.2012թ. կասեցվել է՝ «ՀՀ կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 912-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի 4-րդ կետի պահանջների համաձայն անհրաժեշտ է ներկայացնել կիսակառույցն ավարտին հասցնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը, շինության նախագիծը, շինարարության թույլտվությունը և շինարարության շահագործման փաստագրման ակտը» հիմքով:

Վարույթի կասեցումը իրականացվել է սխալ հիմքով, քանի որ ՀՀ կառավարության 18.05.06թ. 912-Ն որոշման 4-րդ կետում նշված են բացարձակ այլ դրույթներ, իսկ վերը նշված փաստաթղթերը ներկայացնելու պահանջը հիմնագուրկ է:

Անհատի կողմից ներկայացված դիմումի վարույթը 02.11.2012թ. կասեցվել է՝ «Հողամասի վրա պատկերված 12.5 և 9.4քմ մակերեսներով կիսակառույց /մինչև 50% ավարտվածության աստիճան/ շինություններ առկա չէ» հիմքով: Վարույթը 09.11.2012թ., 23.11.2012թ. վերը նշված պատճառաբանությամբ կասեցվել է: Ստորաբաժանման կողմից 02.11.2012թ. թիվ 596 գրության համաձայն առաջարկվել է ուսումնասիրել չափազորող կազմակերպության կողմից ներկայացված փաստաթղթերը: Հաշվի չառնելով այն փաստը, որ ուսումնասիրվող հողամասի, շինության հատակագծերը և շինության բնութագիրը՝ տրված նույն ՍՊԸ-ի կողմից հիմք են

հանդիսացել 14.06.2012թ. պետական գրանցման համար: Անհատի կողմից ներկայացված դիմումի վարույթը 25.04.2013թ. կրկին կասեցվել է՝ «ՀՀ Կառավարության 912-Ն որոշման պահանջների, գնման առաջարկին համաձայնելու դեպքում սահմանված գումարները պետք է վճարվեն 30-օրյա ժամկետում, որի պահանջները չի պահպանվել Ձեր կողմից» հիմքով: Այնուհետև առանց վարույթի կասեցման հիմք դարձած հանգամանքները վերանայու (թվով 5 կասեցումներից հետո) 11.06.2013թ. կատարվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում, որով խախտվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի 2-րդ և 4-րդ մասի պահանջը:

դ) ք. Երևան Աղաբաբյան փողոց 19/2 հասցեի նկատմամբ պետական գրանցման համար 07.08.2012թ. ներկայացվել է դիմում, որի վարույթը 10.08.2012թ. կասեցվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի սահմանված հիմքով՝ «Տվյալ գույքը չի համապատասխանում ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի և ՀՀ ԱԳ պետական միասնական կադաստրի վարչության պետի 26.05.1998թ. թիվ 108-Կ համատեղ հրամանի, բնակելի շինությանը վերաբերվող պահանջներին»:

Առանց վարույթի կասեցման հիմք դարձած հանգամանքները վերանայու 31.08.2012թ. կատարվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում, որով խախտվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջը:

ե) ք. Երևան Թբիլիսյան խճուղի 21/11 հասցեի համար 23.03.2012թ. ներկայացվել է դիմում, որին կից փաստաթղթերում նշված 641.64քմ ընդհանուր մակերեսով հողամասում առկա է ինքնակամ կառուցված 21.2քմ կիսակառույց բնակելի տուն, 17.92քմ թիթեղյա օժանդակ շինություն և 11.4քմ պարիսպ, սակայն առուվաճառքի պայմանագրում նշված է միայն բնակելի տունը, օժանդակ շինությունը և ներկայացվել է դրանց համար նախատեսված վճարման անդորրագրերը: Բնակելի տունը չի համապատասխանում ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի և ՀՀ ԱԳ պետական միասնական կադաստրի վարչության պետի 26.05.1998թ. թիվ 108-Կ համատեղ հրամանի պահանջներին և ներկայացված փաստաթղթերում կան անհամապատասխանություններ: Հաշվի չառնելով այդ փաստերը 27.03.2012թ. կատարվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում, որում բացակայում է ինքնակամ կառուցված պարիսպը: Սակայն վարույթը պետք է կասեցվեր Օրենքի 28-րդ հոդվածի պահանջներին համաձայն և վերոնշյալ վարչարարությամբ խախտվել է «Վարչարարության հիմունքների և վարչական վարույթի մասին» ՀՀ օրենքի 7-րդ հոդվածի պահանջները:

զ) ք. Գյումրի Տ. Ճարտարապետի փողոց թիվ 5/9 հասցեի նկատմամբ 22.05.2012թ. Գյումրու համայնքի անվամբ իրականացվել է իրավունքների պետական գրանցում, և վկայականի մեջ նշվել է 250քմ մակերեսով հողամասը և 219.6քմ ինքնակամ շինությունը:

Ձեր կարող իրականացվել պետական գրանցում, քանի որ համայնքների ղեկավարներին ՀՀ օրենսդրությամբ տրված է ինքնակամ կառույցների օրինականացման կամ քանդման լիազորություն և հետևաբար նմանատիպ գործողությունը անօրինական է: Վերոնշյալ հողամասը ու ինքնակամ կառույցը 19.06.12թ. քաղաքապետի 2004-Ա որոշման համաձայն աճուրդով օտարվել է և 03.08.2012թ. իրականացվել է պետական գրանցում անհատի անվամբ:

է) ք. Գյումրի Գորկու փողոց շենք 109 թիվ 2 հասցեի նկատմամբ պետական գրանցման դիմումի վարույթը 09.08.2012թ. կասեցվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի սահմանված հիմքով՝ «Գյումրու քաղաքապետի 17.07.2012թ. թիվ 1971-Ա որոշման մեջ չի նշվել բազմաբնակարան շենքի մյուս ինքնակամ կառույցների կարգավիճակը՝ ՀՀ Կառավարության 18.05.2006թ. թիվ 912-Ն որոշման 25-րդ կետի ա/ ենթակետ»։ Այնուհետև ներկայացվել է քաղաքապետի փոփոխված որոշում, որի հիմքով 04.09.2012թ. կատարվել է պետական գրանցում։

Կասեցման մեջ պետք է նշվեր նաև տեղեկություն մակերեսի անհամապատասխանության, ինքնակամ բացված դռան, բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերի համաձայնության բացակայության վերաբերյալ և վերոնշյալ հասցեի նկատմամբ չպետք է իրականացվեր իրավունքների պետական գրանցում։ Քանի որ դիմումին կից ներկայացված շինության բնութագրում ինքնակամ կառույցը (նկուղը) նշվել է 28.78քմ, օրինական տարածքը 47.19քմ, որոնց ընդհանուր մակերեսը կազմում է 75.97քմ, իսկ շինության հատակագծում և քաղաքապետի որոշման մեջ ինքնակամ կառույցը նշվել է 46.8քմ, որոնց ընդհանուր մակերեսը կազմում է 93.99քմ։ Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում է ստացել ավելի փոքր մակերեսով տարածք, ընդհանուր 75.97քմ մակերեսով հասարակական տարածք։

ը) ք. Վանաձոր Տիգրան Մեծի պողոտա, 59-49 հողամասի նկատմամբ պետական գրանցման համար դիմումի վարույթը 09.10.2012թ. կասեցվել է Օրենքի 28 հոդվածի սահմանված հիմքերով՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի համաձայն Ձեր կողմից կնքված 06/08/2001թվականի թիվ 180 վարձակալության պայմանագիրը նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում չի ներկայացվել իրավունքի պետական գրանցման, հետևաբար Ձեր և քաղաքապետարանի միջև կնքված գործարքը համարվել է առոչինչ»։

Առանց վարույթի կասեցման հիմք դարձած հանգամանքները վերանայու 22.10.2012թ. կատարվել է պետական գրանցում, որով խախտվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի 2-րդ մասի պահանջը։

թ) ք. Վաղարշապատ, Վազգեն Ա փող., թիվ 10 հասցեի նկատմամբ պետական գրանցման համար դիմումի վարույթը 27.09.2013թ. կասեցվել է Օրենքի 28-րդ հոդվածի սահմանված հիմքերով՝ «Համայնքի ղեկավարի որոշումը չի համապատասխանում օրենքով սահմանված կարգին»։ Այնուհետև 28.09.13թ. դիմումի համաձայն կատարվել է անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում։

Վարչական վարույթը չպետք է կասեցվեր, քանի որ վերը նշված որոշումը չի հակասում ՀՀ օրենսդրության պահանջներին։

4.2 Անշարժ գույքի կադաստրային գնահատումների վերաբերյալ

Անշարժ գույքի իրավունքի պետական գրանցման ժամանակ հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակությունների գրանցումը պետք է կատարվի համաձայն ՀՀ հողային օրենսգրքի։ Օրենսգրքի 10-րդ հոդվածով բնակավայրի նպատակային նշանակության հողամասերում արտադրական նշանակության շենքեր և շինությունների կառուցապատում

նախատեսված չէ, հետևաբար չի կարող նաև իրականացվել իրավունքի պետական գրանցումեր: ՀՀ տարածքում ըստ նպատակային նշանակության շենքերի և շինությունների դասակարգումը, կանոնակարգվում է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի և ՀՀ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի պետի 26.05.1998թ. թիվ 108-Կ համատեղ հրամանով:

Իրավունքների գրանցման գործընթացի նկատմամբ իրականացված վերահսկողության արդյունքում արձանագրվել է, որ մի շարք դեպքերում գրանցված հողամասերի գործառնական նշանակությունները չեն համապատասխանում տրամադրված հողամասի նպատակային նշանակություններին, շատ են նաև դեպքերը, երբ փաստացի օգտագործվող շենք/շինությունների օգտագործման նպատակային նշանակությունները չեն համապատասխանել տրամադրված հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակություններին: Ավելին, արձանագրվել են դեպքեր, երբ առանց համապատասխան լիազորությամբ օժտված լինելու Կոմիտեի կողմից կատարվել է հողի նպատակային նշանակության նշագրման փոփոխություն, որը բերել է հողային ֆոնդի և գույքահարկի բազայի մասնակի անճշտության:

ա) ք.Երևան Մոսկովյան 33ա հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ 24.10.2012թ. գրանցվել է նախագծային ՓԲ ընկերության սեփականության իրավունքը: Ըստ գրանցման տվյալների 960 քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը բնակավայրի է, գործառնական նշանակությունը՝ հասարակական կառուցապատման, 1900.5 քմ շենքի նպատակային նշանակությունը՝ հասարակական, օգտագործման նպատակը՝ նախագծային ինստիտուտ:

Վերահսկողության արդյունքում արձանագրվել է, որ շենքի կադաստրային գնահատումը սխալ է կատարվել, այն գնահատվել է որպես արտադրական նշանակության, կազմելով 73,999.8 հազ. դրամ այն դեպքում, երբ պետք է գնահատվեր որպես հասարակական, որի դեպքում շենքի գնահատված կադաստրային ընդհանուր արժեքը առնվազն 5 անգամ ավելի կկազմեր:

բ) ք.Երևան Կոմիտասի պողոտա 54/5 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ 08.02.2012թ. գրանցվել է անհատի սեփականության իրավունքը: Ըստ գրանցման տվյալների 173.4քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը նշված չէ, շենքերի նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, օգտագործման նպատակը՝ արվեստանոց՝ 111.3քմ և ավտոտնակ 52.8քմ:

Վերահսկողության արդյունքում արձանագրվել է, որ գրանցման վկայականում նշված չէ հողամասի գործառնական նշանակությունը, իսկ նախկին վկայականով նշված է եղել հասարակական կառուցապատման: Միաժամանակ, շինությունները գրանցվել են որպես արտադրական, ինչը հակասում է հողամասի բնակավայրերի նպատակային նշանակությանը: Արդյունքում, շինությունների կադաստրային գնահատված ընդհանուր արժեքը կազմել է 3,646.6 հազ. դրամ, այն պետք է գնահատվեր որպես հասարակական նշանակության, որի պարագայում գնահատված կադաստրային արժեքը առնվազն 5 անգամ ավելի կկազմեր:

գ) ք.Երևան Նորք-Մարաշ Հովսեփյան 95 հասցեի անշարժ գույքի նկատմամբ 05.09.06թ. գրանցվել է ՍՊ ընկերության սեփականության իրավունքը: Ըստ գրանցման, հողամասի նպատակային նշանակությունը բնակավայրի է, շինության նպատակային նշանակությունը՝

արտադրական, օգտագործման նպատակը՝ արտադրամաս և ռեստորան: Լրացուցիչ նշումներում շենքի նպատակային նշանակությունը նշվել է արտադրական, քանի որ 50.0% և ավելին արտադրական է:

Վերահսկողությամբ պարզվել է, որ 11.11.2012թ. գրանցվել է նշված գույքի նկատմամբ գրավի իրավունքը, ըստ որի շինության նպատակային նշանակությունը արտադրական է, այդ թվում ռեստորան՝ 958.8 քմ և շինություն՝ 721,2 քմ, այսինքն 50.0% և ավելին հասարակական նշանակությամբ է: Սակայն, գույքահարկի հաշվարկման նպատակով շինությունների կադաստրային գնահատումը կատարվել է որպես արտադրական նշանակության, որը կազմել է 30,518.8 հազ. դրամ, այնինչ պետք է գնահատվեր որպես հասարակական նշանակության, որի դեպքում կադաստրային արժեքը առնվազն 5 անգամ ավելի կկազմեր:

դ) ք.Երևան Զարենցի 1 հասցեում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ 24.10.2004թ.-ից գրանցված է նախագծային ՓԲ ընկերության սեփականության իրավունքը: Ըստ գրանցման տվյալների 6008 քմ հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի, գործառնական նշանակությունը՝ հասարակական կառուցապատման, գրանցման ժամանակ 10804.6 քմ շենքի նպատակային նշանակությունը եղել է հասարակական, օգտագործման նպատակը՝ հասարակական: Առանց համապատասխան լիազորության ՀՀ ԿԱԱԳԿՊԿ կողմից կատարվել է «ուղղում» վկայականում, ըստ որի շենքի նպատակային նշանակությունը նշվել է արտադրական, օգտագործման նպատակը՝ գիտահետազոտական ինստիտուտ: 09.09.2013թ. դրությամբ 16 վարձակալների վարձակալության է տրամադրված ընդհանուր մակերեսով 2443.4 քմ տարածք:

Վերահսկողության արդյունքում պարզվել է, որ գրանցված և ուղղված շինությունների արտադրական նպատակային նշանակությունը չի համապատասխանում հողամասի բնակավայրերի նպատակային նշանակությանը: Արդյունքում, շինությունների ընդհանուր կադաստրային գնահատված արժեքը կազմել է 322,444.1 հազ. դրամ, սակայն պետք է գնահատվեր որպես հասարակական տարածք, որի դեպքում գնահատված կադաստրային արժեքը առնվազն 5 անգամ ավելի կկազմեր: Վարձակալության տրամադրված տարածքները, թեև օգտագործվում են հասարակական նշանակությամբ, նույնպես գնահատվել են որպես արտադրական տարածքներ:

ե) ք.Երևան Հանրապետության փ. 59 հասցեում գտնվող 3680.4 քմ հասարակական նշանակության տարածքը հանդիսացել է ՓԲ ընկերության սեփականությունը: 07.04.2011 թվականին, համաձայն Կադաստրի կողմից կատարված չափագրության արդյունքում կազմված ուրվագծի, վերոնշյալ մակերեսից 1598.9 քմ ունեցել է 80.0% և ավելի ավարտվածության աստիճան: Նշված փաստաթղթի կազմման հիմք են հանդիսացել այդ թվում՝ տեսողական բնութի ուսումնասիրությունները: Սակայն գույքահարկի բազան հաշվարկվել է կիրառելով 0.7 գործակիցը, որը կիրառելի է 50-80% ավարտվածության պարագայում այն դեպքում, երբ պետք է կիրառվեր 1 գործակիցը, որով արհեստական կերպով նվազեցվել է գույքահարկի բազան՝ տվյալ տարածքների մասով, որոնք բաղկացած են նկուղից և 2 հարկերից, ենթակա են ավելացման՝ նշված տարածքների մասով կադաստրային արժեքը հաշվարկվել էր 258,418.5 հազ. դրամ, սակայն այն պետք է կազմեր 335,944.0 հազ. դրամ: Երևանի «Կենտրոն» համայնքի կողմից 11.06.2003թ. թիվ 23/35-167 շին. թույլտվությունը

տրվել է 42 ամսով, այն է՝ ավարտվում է 2006թ. տարեվերջին, սակայն առ այսօր չենք չունի ավարտում տեսք:

զ) ք.Երևան Դավթաշեն 1-ին թաղ. 36/4 հասցեում 25.06.2013թ. գրանցված է անհատ 1-ի սեփականության իրավունքը, իսկ 36/2 հասցում 01.02.10թ. գրանցված է անհատ 2-ի սեփականության իրավունքը: Ըստ գրանցման տվյալերի 998.13 քմ հողամասը համատեղ սեփականությունն է: Գրանցման տվյալներով հողամասի նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրի, գործառնական նշանակությունը՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական: Շինության նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, շինության օգտագործման նպատակը, արտադրամաս և խանութ-արտադրամաս: Երևանի քաղաքապետի 1041-Ա 19.04.2013թ. որոշմամբ անհատների ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող 905.0 քմ ուղղակի վաճառքի միջոցով օտարվել է լրացուցիչ 93.13 քմ հողամաս:

Գրանցված հողամասի գործառնական նշանակություն՝ արդյունաբերության, ընդերքօգտագործման և այլ արտադրական նշանակություն գոյություն չունի: Շինության նպատակային նշանակությունը՝ արտադրական, հակասում է հողամասի նպատակային նշանակությանը, իրականում շինությունները պետք է գրանցված լինեին որպես հասարակական, քանի որ տվյալ օբյեկտը ծառայում է որպես լողավազան: Երևանի քաղաքապետի որոշումով լրացուցիչ տրամադրված 93.13քմ տարածքը տրամադրման ժամանակ ծանրաբեռնված է եղել ինքնակամ կառուցված շինությունով, որն անտեսվել է: Նշված օբյեկտի շինությունների իրական տվյալները չեն համապատասխանում գրանցման տվյալներին, գրանցման ժամանակ առկա են եղել ինքնակամ կառուցված այլ տարածքներ, որոնք չեն չափագրվել:

է) ք.Երևան Մաշտոցի պողոտա 33/2 հասցեի բազմաբնակարան բնակելի շենքի (7142,9քմ) նկատմամբ 13.09.2012թ. գրացված է անհատի սեփականության իրավունքը:

Գրանցման գործընթացը կատարվել է խախտումներով, շենքի փաստացի չափագրված և գրանցված տվյալները չեն համապատասխանում շինարարության նախագծին, մասնավորապես 1-ին հարկում առկա է նախագծային շեղում, շենքի գլխավոր մուտքի ամբողջ տարածքը ինքնակամ կառույցով փակվել է, իսկ շենքի մուտքը երկրորդական մուտքից է կատարվում: Միայն է կատարվել նաև բազմաբնակարան բնակելի շենքի կադաստրային գնահատումը, այն գնահատվել է անհատական բնակելի տան գնահատման կարգով և գնահատված արժեքը կազմել է 709,630.3 հազ. դրամ, բազմաբնակարան բնակելի շենքի գնահատման գնահատման կարգով գնահատելու դեպքում այն կկազմի շուրջ 1,460.0 մլն. դրամ:

5. «Գեոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ում իրականացված վերահսկողության արդյունքների վերաբերյալ

2012թ. ՊՈԱԿ-ի եկամուտները կազմել են 285,060.4 հազ. դրամ, այդ թվում բյուջետային միջոցների հաշվին (պատվիրատու՝ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե) իրականացված աշխատանքներից 266,598.2 հազ. դրամ (առանց ԱԱՀ), այլ եկամուտներից՝ 18,462.2

հազ. դրամ: Նույն ժամանակահատվածում ծախսերը կազմել են 297,077.6 հազ. դրամ, այդ թվում՝ աշխատավարձ և հավասարեցված վճարներ 207,808.9 հազ. դրամ կամ ընդամենը ծախսերի շուրջ 70 տոկոսը, հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների մաշվածության ծախսերը՝ 24,038.6 հազ. դրամ, կոմունալ ծախսերը՝ 14,547.9 հազ. դրամ և այլն: 2012թ. գործունեությունից վնասը կազմել է 12,017.2 հազ. դրամ: 2013թ. 1-ին կիսամյակում եկամուտները կազմել են 130,743.0 հազ. դրամ, այդ թվում բյուջեի միջոցներից՝ 118,721.8 հազ. դրամ, այլ եկամուտներից՝ 12,021.2 հազ. դրամ: Ծախսերը կազմել են 157,945.6 հազ. դրամ, այդ թվում աշխատավարձ 91,462.3 հազ. դրամ կամ ընդամենը ծախսերի շուրջ 58.0 տոկոսը: Աշխատողների միջին թվաքանակը ամսական կազմել է 150 աշխատող, այդ թվում՝ 61 հաստիքային և 89 պայմանագրային:

Համաձայն «Գեոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից ներկայացրած տեղեկանքների 2012թ.-ի բյուջետային միջոցների հաշվին (պատվիրատու՝ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե) 7 ծրագրերով իրականացվել են 319,917.9 հազ. դրամի (ԱԱՀ-ով) աշխատանքներ, այդ թվում՝ 110,535.4 հազ. դրամի տեղագրական քարտեզագրության բնագավառում նախատեսվող աշխատանքներ:

2013թ. 1-ին կիսամյակում բյուջետային միջոցների հաշվին ՊՈԱԿ-ի կողմից 7 ծրագրերով իրականացվել են 142,466.1 հազ. դրամի աշխատանքներ:

Նշված ծրագրերով նախատեսված աշխատանքների իրականացման համար կայացած մրցույթների (բանակցային ընթացակարգ) արդյունքում կոմիտեի և ՊՈԱԿ-ի միջև կնքվել են գնման պայմանագրեր: Պայմանագրային գնի որոշման համար, ելնելով աշխատանքների բովանդակությունից, ՊՈԱԿ-ի կողմից կազմվել է գնագոյացման հաշվարկ, որտեղ վերադիր ծախսերը համատարած նշվել է 20%: Ներկայացրած տեղեկանքի համաձայն՝ առ այսօր օգտագործվում են ԽՍՀՄ գեոդեզիայի և քարտեզագրության գլխավոր վարչության կողմից տրամադրված բոլոր նորմատիվ-տեխնիկական փաստաթղթերը: 2012թ.-ին բյուջետային միջոցների հաշվին իրականացված աշխատանքների կատարողականներում վերադիր ծախսերը կազմել են շուրջ 44,435.0 հազ. դրամ:

Ընտրանքային կարգով կատարված ուսումնասիրությամբ արձանագրվեց, որ համաձայն 09.01.2012թ.-ին կնքված աշխատանքների գնման թիվ 12/04 պայմանագրի և 02.07.2012թ.-ի համաձայնագրի նախատեսվել էր իրականացնել պետական մասշտաբային շարքի բազային տեղագրական քարտեզների ստեղծման և թարմացման աշխատանքներ՝ գումարով 110,535.4 հազ. դրամի, այդ թվում ՀՀ և Վրաստանի Հանրապետության միջև ստեղծված 1:10000 մասշտաբի տեղագրական քարտեզների ճշգրտման, թարմացման, անճշտությունների վերացման և տեղագրագեոդեզիական աշխատանքներ՝ 15,523.5 հազ. դրամի: Հայ-վրացական սահմանում իրականացվող աշխատանքների նպատակը նախատեսվել էր կոմիտեի 2012թ.-ի համալիր ծրագրով (թիվ 37,40,44,45.5 կետեր), որը հաստատվել էր ՀՀ կառավարության 22.03.2012թ. թիվ 315-Ն որոշմամբ: Ըստ համալիր ծրագրի հայ-վրացական սահմանի սահմանագծումը և սահմանագատումն իրականացնելու համար նախատեսվել էր կատարել քարտեզների ճշգրտման, անճշտությունների վերացման, տեղագրագեոդեզիական աշխատանքներ, այն է միջպետական սահմանների ճշգրտման և իրավական հիմք ունենալու նպատակով 1 կմ լայնությամբ շերտով երկու կողմից ստեղծված 1:10000 մասշտաբի տեղագրական քարտեզների (որոնք հիմք կհանդիսանան սահմանագծման և սահմանագատման աշխատանքների իրականացման համար) համադրում և ուսումնասիրում, վերջնական ստուգում ու ընդունում:

Վերահսկողության արդյունքում արձանագրվեց, որ 09.01.2012թ.-ի պայմանագրի լրացուցիչ գնման ժամանակացույցով մանրամասն նշվել էր կատարվող աշխատանքների անվանումները,

ծավալը, միավորի արժեքը, գումարը, սակայն 02.07.2012թ. կնքված համանաձայնագրի գնման ժամանակացույցով աշխատանքները նշվել են առանց բացվածքի՝ ամփոփ ձևով (ՀՀ և Վրաստանի Հանրապետության միջև ստեղծված 1:10000 մասշտաբի տեղագրական քարտեզների ճշգրտման, քարմացման, անճշտությունների վերացման և տեղագրագեոդեզիական աշխատանքներ) ընդամենը 175 քառ. կմ՝ միավորի գինը սահմանելով 88,7 հազ. դրամ (15,523.5:175), և ընդունման-հանձնման արձանագրություններում նույն կերպ ամփոփ ձևով նշվել է աշխատանքները և քանակական ցուցանիշները (27.54 քառ. կմ+43.21 քառ. կմ +104.25 քառ. կմ):

Պայմանագրում չի ներառվել վերը նշված որոշմամբ նախատեսված (կետ 40) ՀՀ և Վրաստանի կողմից ստեղծված 1:10000 մասշտաբի տեղագրական քարտեզների վերջնական ստուգման և ընդունման պայմանը: Ըստ փաստաթղթերի հայկական կողմից աշխատանքներն ավարտելուց հետո ստեղծված քարտեզների համադրում, վերջնական ստուգում և ընդունում չի կատարվել՝ քարտեզների վրա ճանաչման կետերի կոորդինատների և բարձրությունների որոշման հարցում երկկողմանի տարաձայնությունների պատճառով, որի վերաբերյալ դեռևս 25.06.2012թ. կազմվել է երկկողմանի արձանագրություն կողմերի միջև բարձունքային տվյալների լրացուցիչ համեմատություն կատարելու մասին:

Արդյունքում, կատարված 15,523.5 հազ. դրամ արժեքով աշխատանքները ավարտվել են առանց տեղագրական քարտեզների համադրման և ուսումնասիրման, վերջնական ստուգման ու ընդունման:

6.Արձանագրված փաստերի վերաբերյալ Կոմիտեի կողմից ներկայացված առարկությունների/պարզաբանումների մասին:

Վերահսկողության ընթացքում կազմված արձանագրությունների վերաբերյալ Կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանումների կողմից ներկայացվել են որոշ առարկություններ որտեղ, ըստ էության, պարզաբանվում են արձանագրված մի շարք խախտումների և թերությունների առաջացման հիմնապատճառները և դրանց հետագա վերացման նպատակով կատարված միջոցառումները: Դրանց բովանդակությունը կարելի է առանձնացնել երեք հիմնական ուղղությունների՝

1. Խախտման կամ թերության փաստը ընդունվել է և կատարվել են անհրաժեշտ հետևությունները,
2. Խախտման կամ թերության փաստը ընդունվել է, սակայն որակավորվում է որպես գլոբալ (հետխորհրդային շրջանին բնորոշ) հիմնախնդիր՝ նշելով որ անընդհատ կատարվում են դրանց վերացման աշխատանքներ,
3. Խախտման կամ թերության փաստը չի ընդունվում որպես Կոմիտեի գերատեսչական երևույթ՝ մատնանշելով համապատասխան այլ պետական մարմնի կամ կազմակերպության գործառույթների շրջանակը:

Մասնավորապես.

1. Ընդունվում են բոլոր այն դեպքերը, երբ փաստացի կատարվել է շինության կադաստրային արժեքի սխալ կամ թերի գնահատումներ, ինչպես նաև մասնակի ընդունվում են արձանագրված մի շարք անհիմն կասեցումների արձանագրված փաստերը: Նշված բոլոր դեպքերի համար Կոմիտեի կողմից կատարվել է արձանագրված սխալների ուղղում և թերությունների շտկում: Խախտումներ թույլտված համապատասխան պաշտոնատար անձինք ենթարկվել են վարչական պատասխանատվության:

2. Որպես գլոբալ ժառանգային երևույթ է բնութագրվել շենք/շինություններ նպատակային և գործառնական նշանակությունների անհամապատասխանությունը հողերի նպատակային և գործառնական նշանակությունների նկատմամբ: Ըստ էության նշվել է, որ անհամապատասխանությունների ճնշող մեծամասնությունը առաջացել են ԽՍՀՄ կազմալուծմանը հաջորդող առաջնային թերի գրանցումների հետևանքով: Պարզաբանման մեջ Կոմիտեն նշել է, որ անընդհատ աշխատնքներ են տարվում վերոգրյալ անհամապատասխանությունները վերացնելու ուղղությամբ: Հարկ է նշել, որ տվյալ անհամապատասխանության հետևանքով մասնակի խեղաթուրվում է գույքահարկի հանրապետական բազայի մեծությունը:

3. Արձանագրված խախտումների և թերությունների որոշ դեպքերի վերաբերյալ Կոմիտեի կողմից ներկայացված առարկություն/պարզաբանումներում մասնավորապես նշված է՝ Կոմիտեի գործառույթների շրջանակներում չէ խախտման կամ թերացման հիմք դարձած որոշ փաստաթղթերի համապատասխանության ճշտումը: Որպես օրինակ այդպիսիք են՝ 1) հողի և շենք/շինությունների ոչ նպատակային կամ ոչ գործառնական նշանակությամբ օգտագործելը, 2) որակավորված մասնագետների կողմից սխալ կամ թերի չափագրման իրականացումը, 3) համայնքների կողմից անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման նպատակով տրամադրված փաստաթղթային տվյալների իսկության ճշտումը:

Եզրակացություն

1. ՀՀ կառավարության 2010թ.-ի նոյեմբերի 11-ի թիվ 44 «ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում բարեփոխումների իրականացման հայեցակարգ» արձանագրային որոշման համաձայն Կոմիտեի համակարգում իրականացվել են բարեփոխումներ, որի հիմնական նպատակներից է եղել՝ սպասարկման որակի բարձրացումը, գործառույթների իրականացման թափանցիկությունը, վերահսկելիության մակարդակի բարձրացումը, կոռուպցիոն ռիսկերի նվազեցումը, առկա ռեսուրսների օգտագործման արդյունավետության բարձրացումը, բյուրոկրատական քաշքշուկի առավելագույնս բացառումը: Թվածներից առաջին հինգ նպատակների իրականացումը հիմնականում տեսանելի է և որոշ դեպքերում անգամ ակնհայտ (սպասարկման որակի բարելավում, գործառույթների իրականացման թափանցիկություն, վերահսկելիության մակարդակի բարձրացում), սակայն Կոմիտեի համակարգում դեռևս առկա «բյուրոկրատական քաշքշուկը» նվազեցման կարիք ունի՝ արձանագրվել են դեպքեր, երբ գրանցման դիմումին հաջորդում են մի շարք կասեցումներ և իրավունքը գրանցում է ստանում ընդհուպ մինչև 10 ամիս հետո:

2. Արձանագրվել է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակական ցուցանիշի նվազում, որը վկայում է ՀՀ տարածքում անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող բացասական միտումների մասին: Նշվածը ակնհայտ է դառնում ՀՀ մարզերում կատարվող գրանցումների թվաքանակի շարժը ուսումնասիրելիս: Այսպես, պետական տուրքի վճարում նախատեսող գործարքների քանակը Երևան քաղաքում 2011 թվականին կազմել է 56478, իսկ 2012 թվականին այն նվազել է 6.0 տոկոսով՝ կազմելով 53118 գործարք: ՀՀ մարզերում 2011 թվականին իրականացրած 84450 գործարքի դիմաց 2012 թվականին իրականացվել է 64394-ը, որը զիջել է նախորդ տարվա ցուցանիշին 23.8 տոկոսով:

Ծառայության վճարի մասով գործարքների քանակը Երևան քաղաքում 2011 թվականին 203449, իսկ 2012 թվականին՝ 170425 գործ, կամ զիջել է նախորդ տարվա ցուցանիշը 16.2 տոկոսով: ՀՀ մարզերում արձանագրվել է գործարքների քանակի կտրուկ, այն է՝ 36.6 տոկոս նվազում՝ 2011 թվականին իրականացրած 281374 գործարքի դիմաց 2012 թվականին այն կազմել է 178476 գործարք: Երևան քաղաքում իրականացված գործարքների նկատմամբ ՀՀ մարզերում գործարքների թվաքանակի նվազում է արձանագրվել:

3. Պլանավորման գործընթացում հաշվի չեն առնվել տնտեսությունում տեղի ունեցող տեղաշարժերը, որոնք էլ իրենց հերթին չեն նպաստել գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման գործարքների քանակական աճին: Որպես նշվածի հետևանք նվազել է եկամուտների հավաքագրման կատարողական ցուցանիշը: Այսպես 2011թ.-ին կատարողականը կազմել է 94.1%, կամ ծրագրավորված 4,798,800.0 հազ. դրամի դիմաց փաստացի հավաքագրվել է 4,513,992.0 հազ. դրամ: Սակայն, 2012թ.-ին եկամուտները ծրագրավորվել են տարեկան 5,294,710.0 հազ. դրամ, որը գերազանցել է նախորդ տարվա կատարողականը 17.3%-ով: Փաստացի արձանագրվել է 4,508,385.5 հազ. դրամի եկամուտ, որը կազմել է ծրագրավորված ցուցանիշի 85.1%:

4. Գույքի նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների պետական գրանցման միանման գործերի համար ներկայացված փաստաթղթերը ստացել են տարբեր գնահատականներ, կիրառվել է երկակի մոտեցում: Եթե մի դեպքում ստորաբաժանում ներկայացված փաստաթղթերը

ընդունվել են հիմք և կատարվել է պետական գրանցում, մեկ այլ դեպքում նույն տարածքում գույքի պետական գրանցումը կասեցվել է: Որոշ դեպքերում սեփականատերերի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի հիման վրա սահմանված կարգով իրավունքների պետական գրանցում չի կատարվել, այլ անհիմն կասեցվել է, որից հետո առանց որևէ լրացուցիչ փաստաթուղթ ի հայտ գալու նույն տարածքի նկատմամբ կատարվել է իրավունքի պետական գրանցում:

5. Իրավունքների գրանցման գործընթացի վերահսկողության արդյունքներով արձանագրվել է, որ մի շարք դեպքերում գրանցված հողամասերի գործառնական նշանակությունները չեն համապատասխանում տրամադրված հողամասի նպատակային նշանակություններին, շատ են նաև դեպքերը, երբ փաստացի օգտագործվող շենք/շինությունների օգտագործման նպատակային նշանակությունները չեն համապատասխանել տրամադրված հողամասերի նպատակային և գործառնական նշանակություններին՝ ինչը հակասում է ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 10-րդ հոդվածի պահանջներին: Մի շարք նախագծային ինստիտուտների շենք-շինությունների նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցման տվյալների համաձայն, օգտագործվող հողամասերի նպատակային նշանակությունը բնակավայրի է, իսկ շինությունների նպատակային նշանակությունը գրանցված է արտադրական՝ այն դեպքում, երբ դրանք փաստացի օգտագործվում են որպես հասարակական և որի համար նախատեսված գույքահարկի գործակիցը զգալի մեծ է:

Արձանագրվել են դեպքեր, երբ առանց համապատասխան լիազորությամբ օժտված լինելու Կոմիտեի ստորաբաժանման կողմից կատարվել է հողի նպատակային նշանակության նշագրման փոփոխություն, որը բերել է հողային ֆոնդի և գույքահարկի բազայի մասնակի անճշտության:

6. ՀՀ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարչության պետի և ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի 26.05.1998թ. 108-Կ համատեղ հրամանով հաստատված ՀՀ տարածքում ըստ նպատակային նշանակության շենքերի և շինությունների դասակարգման կարգի 3-րդ կետով սահմանված է բազմաֆունկցիոնալ շենքեր և շինություններ 1-ից ավելի (բնակելի, հասարակական, արտադրական) նպատակային նշանակությամբ օգտագործվող շենքեր, շինություններ: Նշված սահմանումը հակասում է ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» 10-րդ հոդվածի դրույթներին, ըստ որի բնակավայրի նպատակային նշանակության հողերում նախատեսվում է միայն բնակելի և հասարակական նշանակությամբ համադրությամբ օգտագործվող շենքեր:

7. Շինությունների կադաստրային գնահատման աշխատանքների մի մասն իրականացվել են սխալներով և թերություններով, արդյունքում պակաս են հաշվարկվել շենք-շինությունների կադաստրային գնահատված արժեքները:

8. «Գեոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից իրականացնել է ՀՀ և Վրաստանի Հանրապետության միջև սահմանային տեղագրական քարտեզների ճշգրտման, թարմացման, անճշտությունների վերացման և տեղագրագեոդեզիական աշխատանքներ՝ 15,523.5 հազ. դրամ արժեքով: Սակայն աշխատանքների արդյունքների (քարտեզների համադրում, վերջնական ստուգում և ընդունում) փախադարձ համադրում չի կատարվել՝ քարտեզների վրա ճանաչման կետերի կոորդինատների և բարձրությունների որոշման հարցում կողմերի միջև տարաձայնությունների պատճառով:

9. «Գեոդեզիա և քարտեզագրություն» ՊՈԱԿ-ի կողմից առ այսօր օգտագործվում են ԽՍՀՄ գեոդեզիայի և քարտեզագրության գլխավոր վարչության կողմից հաստատված բոլոր նորմատիվ-տեխնիկական փասթաթղթերը, որոնք վերանայման և համապատասխանեցման կարիք ունեն:

Առաջարկություններ

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեին՝

- Ձեռնարկել միջոցառումներ արձանագրված թերությունները, խախտումները և անհամապատասխանությունները վերացնելու, քաղաքացուն կամ իրավաբանական անձանց, պետական ու համայնքային բյուջեներին հասցված վնասը վերականգնելու ուղղությամբ՝ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով պատասխանատվության ենթարկելով համապատասխան պաշտոնատար անձանց:
- Խստորեն հետևել անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումների իրականացման գործընթացի, ինչպես նաև շենք/շինությունների կադաստրային գնահատման աշխատանքների համապատասխանությանը՝ ոլորտը կանոնակարգող օրենսդրության պահանջներին:
- Քննարկել ՀՀ «Հողային օրենսգրքի» դրույթների համապատասխան «ՀՀ տարածքում ըստ նպատակային նշանակության շենքերի և շինությունների դասակարգման» նոր կարգի մշակման հարցը:

«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:

ՀՀ ԿԱ ԱԳԿ պետական կոմիտեի կողմից եկամուտների հավաքագրման վերաբերյալ

հազ. դրամ

h/h	Տարածքային ստորաբաժանում	Պետական տուրք						Ծառայության վճար					
		գործարքի քանակ			գումար			գործարքի քանակ			գումար		
		2011 թ.	2012 թ.	2013 թ. I կիսամյակ	2011 թ.	2012 թ.	2013 թ. I կիսամյակ	2011 թ.	2012 թ.	2013 թ. I կիսամյակ	2011 թ.	2012 թ.	2013 թ. I կիսամյակ
1	Ընդամենը, որից՝	140928	117512	53812	873,812.3	687,729.1	374,129.2	484823	348901	185765	3,255,401.1	3,514,091.8	1,560,299.5
1.1	Երևան տ/ս	56478 (40.1%)	53118 (45.2)	25781 (47.9%)	410,762.9 (47.0%)	305,376.0 (44.4)	207,599.0 (55.5%)	203449 (42.0%)	170425 (48.8)	96300 (51.8%)	1,732,625.2 (53.2%)	1,985,985.3 (56.5)	874,702.8 (56.1%)
1.2	ՀՀ մարզեր, որից՝	84450 (59.9%)	64394 (54.8)	28031 (52.1%)	463,049.4 (53.0%)	382,353.1 (55.6)	166,530.2 (44.5%)	281374 (58.0%)	178476 (51.2)	89465 (48.2%)	1,522,775.9 (46.8%)	1,528,106.5 (43.5)	685,596.7 (43.9%)
2.	Տեղեկատվական տեխնոլոգիաների կենտրոն	0	0	0	0	0	0	0	11862	7837	15,945.3	25,513.2	13,677.7
3,	Զպարզված գումար	0	0	0	7,985.5	153,243.5	13,046.9	0	0	0	42,684.4	37,932.7	77,603.8
4,	Վարչական ակտեր	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,112.6	0	0
5,	Գումարի վերադարձ	0	0	0	0	12,925.5	482.0	0	0	0	7,332.1	17,659.1	6,029.4
ԱՄԲՈՂՁԸ		140928	117512	53812	881,797.8	853,898.1	387,658.1	484823	360763	193602	3,334,475.5	3,595,196.8	1,657,610.4