Ծ Ր Ա Գ Ի Ր

ՀՀ համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման աշխատանքների

ՀՀ համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման նպատակն է ճշտված նոր հետազոտական նյութերի հիման վրա կատարել այդ հողատեսքերի որակական և տնտեսական նոր գնահատում արդարացի հարկման դաշտի ստեղծման համար: Այդ հողերի կադաստրային նոր գնահատման անհրաժեշտության հիմքում ընկած են, ինչպես բնական հատկությունների, այնպես էլ արտադրողականության և կատարվող ծախսերի փոփոխությունները, նոր գների որոշման մեթոդաբանական մոտեցումները:

Հանրապետությունում շուկայական հարաբերությունների զարգացման պայմաններում հողը դիտվում է որպես անշարժ գույք, առ ու վաճառքի առարկա: Ելնելով դրանից, հանրապետությությունում առաջացել է մեթոդաբանական նոր հիմունքներով ու սկզբունքներով գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման անհրաժեշտություն, որի իրականացումը թույլ կտա մեթոդապես ճիշտ հիմքերի վրա դնելու հողերի գների սահմանումը, հողի հարկի, վարձավճարի, գրավի նորմաների որոշումը և հողօգտագործման տարբեր բնույթի հարաբերությունների կարգավորումը

Վերջին տասնամյակների ընթացքում բնական գործոնները և անտրոպոգեն ակտիվ գործունեությունը առաջ են բերել հողային պաշարների վրա աննախադեպ ծանրաբեռնվածություն:

Լեռնային տարածքներում հողերի էռոզացվածության, Արարատյան հարթավայրի վաղեմի կուլտոռոգելի հողերի կրկնակի աղկալումն ու գերխոնավացումը, օրգանական նյութերի պաշարների նվազումը և այլ բացասական երևույթները պահանջում են կատարել հողերի համատարած հետազոտություններ և դրանց նյութերի հիման վրա հողերի կադաստրային գնահատման տվյալների վերանայում: Հանրապետության գյուղատնտեսական հողատեսքերի վիճակի վերաբերյալ վերջին 30-40 տարիների ընթացքում ոչ մի համալիր հետազոտություններ կամ ուսումնասիրություններ չեն կատարվել:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի վիճակի փոփոխությունների ժամանակին բացահայտումը, այդ փոփոխությունների կանխատեսումը և բացասական գործընթացների հայտնաբերումը, դրանց հետևանքների կանխարգելման ու վերացման մասին հանձնարարականների մշակումը պահանջում են կատարել հողերի համապետական և տեղական նշանակության, համատարած և ընտրանքային ձևով, պարբերական գործընթացով համակարգված դիտարկումներ: Ընդ որում գյուղատնտեսական հողատեսքերի վիճակի համակարգված դիտարկումները, որոնք իրականացվում են տեղագրական, հողագիտական, երկրաբուսաբանական այլ հետազոտությունների ու հետախուզումների նյութերի հիման վրա՝ թարմացման անհրաժեշտություն ունեն, ընդ որում գյուղատնտեսական հողատեսքերը /բացառությամբ՝ բնական կենսանդակների/ առնվազն 5-6 տարին մեկ/ հատկապես ակտիվ

տարածաշրջաններում/, իսկ բնական կերհանդակները առնվազն 10-12 տարին մեկ, քանի որ այդ արդյունքների /նյութերի/ հիման վրա կատարվել են գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական և տնտեսական գնահատման աշխատանքներ և տվյալների ճշգրտումներ, որոնք հիմք կհանդիսանան այդ հողերի հարկման բազայի ձևավորման նպատակով կադաստրային գնահատություններ կատարելիս: Այդ աշխատանքների իրականացումը պետք է կրի շարունակական բնույթ քանի դեռ հանրապետության ողջ տարածքում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի շուկան ամբողջությամբ չի կայացել և գնագոյացման համար կիրառելի են այդ հողերի որակական և տնտեսական գնահատման ցուցանիշները:

Գյուղատնտեսական հողատեսքերի տնտեսական գնահատումը վերջին անգամ կատարվել է 2002-2004 թվականներին համայնքների վարչական սահմանների ներսում ընկած տարածքների և 2005-2006 թվականներին համայնքների վարչական սահմաններից դուրս ընկած տարածքներում: Այդ գնահատման որակական տվյալների հիմքում դրվել են նախորդ դարի 70-80 թվականներին կատարած հողաշինարարական, հողագիտական, երկրաբուսաբանական և այլ հետազոտությունների և ուսումնասիրությունների նյութերը:

Նպատակը

ՀՀ Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համակարգում է ՀՀ համայնքների գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի, կադաստրային գնահատման իրականացումը, պետական հողային կադաստրի վարման աջակցումը:

Խնդիրները և միջոցառումները

1. ՀՀ համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերի վիճակի փոփոխությունների բացահայտում, որակական բնութագրում, նոր ուսումնասիրվող նյութերի հիման վրա կադաստրային գնահատում:

2.ՀՀ Համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերի հետազոտությունների իրականացում, որակական և տնտեսական /արժեքային/ գնահատում:

3.ՀՀ համայնքների գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի կադաստրային գնահատման տեղեկագրերի , քարտեզների կազմում:

Աշխատանքների կատարման փուլերը

1.Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման մեթոդիկայի մշակում

1.1 Ուսումնասիրել գործող և նախկինում գոյություն ունեցող մեթոդական ցուցումները, մշակել նորը և ներկայացնել համապատասխան հաստատման:

2.Հողաշինարարական հետազոտություններ

Վերջին տարիներին ՀՀ կառավարության մի շարք որոշումների հիման վրա մեծ փոփոխությունների է ենթարկվել համայնքների տարածությունները, համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող տարբեր կատեգորիաների հողերը ընդգրկվել են համայնքների սահմաններում, փոփոխվել են համայնքների սահմանները:

Եթե նախկինում հանրապետության համայնքներից 105-ի տարածքն էր գերազանցում 5-6 հազար հեկտարը, ապա այժմ դրանց թիվը գերազանցում է 320-ը, որից 160-ի տարածքը գերազանցում 7,5 հազար հեկտարը, իսկ մոտ 40-ինը 10 հազար հեկտարը: Որոշ համայնքների տարածքներ իրենց ձգվածությամբ հասնում են տասնյակ կիլոմետրերի, իսկ ծովի մակերևույթից բարձրությամբ հասնում են 4000 մետրի և ավելին:

Ներկայումս համայնքներն ապահովված են տարբեր մասշտաբի կադաստրային քարտեզներով, որոնք մեծագույնս օգտագործվեցին հանրապետությունում անշարժ գույքի /հողի/ սեփականության և օգտագործման իրավունքի գրանցման գործում և այժմ այդ նյութերը պետք է օգտագործվեն նոր տարածքներով ձևավորված համայնքների հողաշինարարական հատակագծեր ազմելու գործում: Հարկ է նշել, որ համայնքների հողաշինարարական հատակագծերը վերջին անգամ կազմվել են 30-40 տարի առաջ:

2.1.Նախապատրաստական աշխատանքներ

- հավաքագրել գոյություն ունեցող հողշինարարական տարբեր մասշտաբների /1:2000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000/ քարտեզագրական նյութերը /հանութագրման/.

- հավաքագրել վերջին տարիներին կատարած կադաստրային տեղագրական և օդալուսանկարչական հանութագրման նյութերը.

- վեր հանել վերջին տարիներին ՀՀ կառավարության որոշումները՝

ա/ համայնքների վարչական սահմանների փոփոխությունների հաստատման մասին.

բ/ համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերից համայնքներին հատկացված հողերի մասին.

-տարբեր մասշտաբների հողաշինարարական, կադաստրային, տեղագրական և օդալուսանկարչական, քարտեզագրական նյութերի համադրման միջոցով կազմել մեկ մասշտաբի /1:5000 կամ 1:10 000/ հողաշինարարական նախնական հատակագիծ.

- մշակել դաշտային աշխատանքների կատարման ծրագիրը և իրականացման հերթականությունը:

2.2 Դաշտային հետազոտությունների աշխատանքներ

-համայնքների վարչական տարածքների դաշտային հետազոտություններ՝ գյուղատնտեսական հողատեսքերի փոփոխությունների հանութագրումը, սահմանների ճշգրտումը, սեփականության և հողօգտագործության սուբյեկտների փոփոխությունների արտացոլումը հատակագծի վրա, դրանց սահմանների ճշգրտումը.

- համայնքների բնակավայրերի սահմանների ճշգրտումը.

- համայնքների վարչական սահմաններից դուրս գտնվող հողերից վարչական սահմաններում ներգրավված տարածքների կերհանդակների /խոտհարքների և արոտավայրերի/ տարանջատման ճշգրտումը:

2.3.Կամերալ աշխատանքներ

- դաշտային բոլոր հետազոտությունների, ճշգրտումների հանութագրման իրավաբանական նյութերի հիման վրա կազմել համայնքների հողաշինարարական հատակագծերը:

- պատրաստել համայնքի քարտեզը.

- մշակել համակարգչային ծրագիր՝ համայնքների հողային հաշվեկշռի ավտոմատ ստացման համար.

- նոր հողաշինարարական հատակագծից ստացած հողային հաշվեկշիռը համեմատել նախորդ տարվա հաշվեկշռի հետ: Վերլուծել փոփոխությունների պատճառները, կազմել բացատրագիր.

- հատակագծի բազմացումը հողագիտական և երկրաբուսաբանական հետազոտությունների համար:

3.Հողագիտական հետազոտություններ

3.1 Նախապատրաստական աշխատանքներ

-Հավաքագրել գնահատման շրջանների, համայնքների, հողօգտագործողների գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատմանը վերաբերող գոյություն ունեցող քարտեզագրական, հողագիտական ուսումնասիրությունների նյութերը, որոշել նրանց պիտանելիության աստիճանը.

-Հավաքագրել համայնքների հողերի հաշվառման վերջին տարիների նյութերը, կատարել վերլուծություն.

-Հաշվարկել գյուղատնտեսական հողատեսքերի հողագիտական հետազոտության աշխատանքների ծավալները, կատարման հաջորդականությունը.

-Կազմել աշխատանքների իրականացման ծրագրեր և դաշտային հետազոտությունների կատարման ժամանակացույց:

3.2. Դաշտային աշխատանքներ

-գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերի դաշտային ուսումնասիրություններ, հողակտրվածքների տեղադրում, նկարագրում, հողաշինարարական հատակագծերի վրա նշահարում.

-հողային անալիզների համար հողանմուշների վերցնում և ընտրություն.

հողի անվանակարգում և հողերի կարգաբանական ցուցակի կազմում.

-հողաշինարարական հատակագծերի և դաշտային ուսումնասիրությունների հիման վրա հողային նախնական քարտեզի կազմում:

3.3 Լաբորատոր աշխատանքներ

-լաբորատոր անալիզների հիման վրա ստացվում են

-հողի հիգրոսկոպիկ խոնավությունը.

-հումուսի պարունակությունը

-մեխանիկական կազմը

-ռեակցիոն PH-ը

-կլանված հիմքերի գումարը և այլն.

3.4 Կամերալ աշխատանքներ

-դաշտային հողագիտական հետազոտություն և լաբորատոր անալիզների տվյալների ամփոփում, վերլուծում և խմբավորում

-հողագիտական քարտեզի և բացատրագրերի կազմում :

4.Գյուղատնտեսական հողատեսքերի որակական գնահատման՝բոնիտավորման աշխատանքներ

Հողաշինարարական, հողագիտական և երկրաբուսաբանական հետազոտական նյութերի վերլուծման և խմբավորման միջոցով վարելահողերի, բազմամյա տնկարկների և բնական կերհանդակների որակական գնահատման՝ բոնիտման սանդղակների, հողագիտական, երկրաբուսաբանական, ագրոկլիմայական, տնտեսագիտական և այլ հետազոտությունների արդյունքների և նյութերի հիման վրա ՀՀ տարածքի հողագնահատման շրջանացում:

Հողագնահատման շրջանացման սխեմայի, հողագնահատման շրջանների մեջ մտնող մարզերի և համայնքների ցանկի կազմում.

Հանրապետության տարածքի հողագնահատման շրջանների կտրվածքով 100 բալանոց փակ սանդղակների և ուղղման գործակիցների միջոցով կատարվում է գյուղատնտեսական հողատեսքերի արակական գնահատում՝ բոնիտում: Բոնիտման նյութերիհիման վրա կատարվում է գյուղատնտեսական հողատեսքերի գնահատման խմբավորում, յուրաքանչյուր հողատեսքի /61-80 բալ/ համար առանձնացվում են 5 գնահատման խմբեր՝ I-լավագույն /81-100 բալ/, II- լավ /61-80 բալ/, III-միջակ -/41-60 բալ/, IV-միջակից ցածր /21-40 բալ/, և V- վատ /մինչև 20 բալ/:

5.Գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային գնահատման աշխատանքներ

-Հողագնահատման շրջանների տնտեսագիտական ցուցանիշների մոնիթորինգի իրականացում, այդ թվում

ա/ վերջին 3-5 տարիների ընթացքում գյուղատնտեսական հողատեսքերի և մշակաբույսերի բերքատվության, համախառն արտադրանքի, կատարվող ծախսերի և տնտեսագիտական այլ ցուցանիշների վերլուծություններ.

բ/գիտահետազոտական նյութերի վերլուծություններ.

-ըստ գնահատման շրջանների մարզերի և հողատեսքերի հաշվարկվում են գնահատման միջին բազիսային ցուցանիշները՝

ա/միջին բերքատվություն.

բ/համախառն արտադրանքի

գ/արտադրության տարեկան միջին ծախսերի

դ/արտադրության գնի.

ե/ հողային ռենտայի

զ/բոնիտման մեկ բալի արժեքի

է/հողի գնի բազիսային միջին ցուցանիշների դուրս բերում

-կադաստրային գնահատման ենթակա են գյուղատնտեսական հողատեսքերի՝ վարելահողերը, խաղողի այգիները, պտղատու այգիները / կորիզավոր և հնդավոր այգիների միասին արժեքով/ խոտհարքները և արոտավայրերը:

Աշխատանքների ավարտին հողի գնի/ արժեքի/ բազիսային միջին ցուցանիշները ներկայացվում է ՀՀ կառավարության հաստատմանը, որի հիման վրա կազմվում են համայնքների գյուղատնտեսական հողատեսքերի կադաստրային քարտեզները և տեղեկագրերը /գրքերը/:

6.Ակնկալվող արդյունքները

Ծրագրով նախատեսված աշխատանքները կօգտագործվեն.

- գյուղատնտեսդական հողատեսքերի հողի հարկի ճշգրիտ ձևավորմանը.
- հողային հարաբերությունների կարգավորմանը.
- հողի շուկայի ձևավորմանը.
-գյուղատնտեսական հողատեսքերի վիճակի և փոփոխությունների ուսումնասիրմանը.
- հողի մոնիթորինգի անցկացմանը.
- համայնքների հեռանկարային սխեմաների կազմման և համալիր էկոլոգիական, հակաէռոզիոն, բնապահպանական, ագրոտեխնիկական այլ միջոցառումների իրականացման համար.
- հողերի միավորման, արդյունավետ և նպատակային օգտագործմանը.
- համայնքը կունենա իր տարածքը պատկերող քարտեզը.