

ԾՐԱԳԻՐ

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գույքագրման և կադաստրային քարտեզներում տեղ գտած անճշտությունների ուղղման աշխատանքների

1. Իրավիճակի նկարագրությունը և հիմնական խնդիրները

Հողի սեփականաշնորհումից հետո 1991-1993թթ հանրապետության բազմաթիվ համայնքներում, հատկապես լեռնային, բարձրլեռնային և սահմանամերձ, հողային պաշարներն օգտագործվում են ոչ լիարժեք, շատ համայնքներում գյուղատնտեսական նշանակության հողերի մի մասը ընդհանրապես չի օգտագործվում, պատճառաբանելով ցածր բերքատվությունը, հեռավորությունը բնակավայրերից, դաշտային ճանապարհների անմխիթար վիճակը և տեխնիկայի բացակայությունը, մեծ թեքությունները և այլն: Հատկապես գյուղատնտեսական նշանակության հողերը շրջանառության մեջ վերադարձնելու համար խիստ կարևոր է այդ հողերի սահմանագատումը, դրանց վիճակի ուսումնասիրությունը և հետագա օգտագործման վերաբերյալ գիտականորեն հիմնավորված տարբերակների մշակումը:

Հողերի գույքագրումը պետական միջոցառում է, որը նախկինում իրականացվում էր յուրաքանչյուր 5 տարին մեկ: Տարիների ընթացքում տեղի են ունեցել հողերի նպատակային և գործառնական նշանակության (հողատեսքերի) բազմաթիվ փոփոխություններ, որոնք ամբողջությամբ չեն արտահայտվել համայնքների կադաստրային քարտեզներում (հատակագծերում) և հողային հաշվեկշիռներում: Մասնավորապես՝ շատ համայնքներում մասնավորեցվել են գյուղատնտեսական նշանակության անջրդի արոտներ և այլ հողատեսքեր, որոնք արդեն փոխադրվել են ոռոգվող, ավելի բարձրարժեք հողատեսքերի (վարելահողեր, բազմամյա տնկարկներ, խոտհարքներ), սակայն դրանք կադաստրային քարտեզներում չեն արտահայտվել: Առկա են պետության, համայնքների, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող մեծ թվով չօգտագործվող հողեր՝ հատկապես լեռնային և բարձրլեռնային շրջաններում, որոնք հաշվառված չեն:

Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման վիճակի, հողատեսքերի փոփոխության, բազմամյա տնկարկների և ոռոգվող հողերի առկայության վերաբերյալ ճշտված տվյալներ ստանալ հնարավոր է միայն գույքագրման միջոցով:

Կադաստրային քարտեզագրման աշխատանքների իրականացման ընթացքում որոշ օբյեկտիվ և սուբյեկտիվ պատճառներով (ցածր ճշտությամբ գործիքներ, թեքությունների անտեսում, քարտեզագրումից հետո հողերի վերաբաշխում, կոորդինատների բացակայություն և այլն)

անշարժ գույքը քարտեզներում արտահայտվել է որոշակի սխալներով: Նշված քարտեզները հիմք են հանդիսացել իրավունքների առաջին պետական գրանցման և համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող, պետական սեփականություն հանդիսացող հողերը այդ համայնքներին անհատույց սեփականության իրավունքով փոխանցելու համար: Ներկայումս իրավունքների պետական գրանցման համար հիմք հանդիսացող փաստաթղթերի փաթեթում ներառվում են նաև համապատասխան որակավորում ունեցող անձի կողմից կազմված ճշտված կոորդինատներով հատակագծեր, որոնք կադաստրային քարտեզում տեղադրելիս առաջանում են վերադրումներ (համադրումներ) և պատճառ են հանդիսանում բազմաթիվ վեճերի և իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու համար: Որոշ սահմանակետերի կոորդինատների անճշտության, ինչպես նաև որոշ սահմանակետերի բացակայության պատճառով կադաստրային քարտեզներում սխալ են արտահայտվել նաև համայնքների վարչական սահմանները, որի արդյունքում նույնպես առաջանում են բազմաթիվ վեճեր, վերադրումներ (համադրումներ) և բաց տարածքներ:

2. Աշխատանքների իրականացման նպատակը

Գույքագրման աշխատանքների նպատակն է ստանալ ճշտված տվյալներ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման վիճակի, զբաղեցրած սահմանների, հողատեսքերի փոփոխության, բազմամյա տնկարկների և ռոտզվող հողերի առկայության վերաբերյալ, որոնց հիման վրա համապատասխան ճշտումներ կատարել համայնքների կադաստրային քարտեզներում, հողային հաշվեկշիռներում և հողի հարկի բազայում: Ճշտված տվյալները կարող են հիմք հանդիսանալ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի բարելավման ծրագրերի, գյուղատնտեսական շրջանառությունից դուրս մնացած հողերը շրջանառության մեջ դնելու և գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հետ կապված այլ ծրագրերի մշակման համար:

Կադաստրային քարտեզների ուղղման նպատակն է ունենալ ճշտված կադաստրային քարտեզներ, վերացնել համայնքների, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջև առկա սահմանային վեճերը կամ գոնե դրանք հասցնել նվազագույնի, նվազագույնի հասցնել իրավունքի պետական գրանցման վարույթը կասեցնելու հիմքերը:

3. Աշխատանքների իրականացման միջոցառումները

Աշխատանքները իրականացնելու համար պահանջվում են բարձրագույն կրթությամբ ոչ պակաս 10 տարվա աշխատանքային փորձ ունեցող որակավորված հողաշինարար և քարտեզագրող մասնագետներ:

Աշխատանքները նախատեսվում է իրականացնել երեք փուլերով

1. Նախապատրաստական աշխատանքներ:

2. Դաշտային-հետազոտական և կորրեկտուր արտանկարման աշխատանքներ, համայնքների վարչական սահմանագծերի սխալ հատվածների և սխալ տեղադրված անշարժ գույքերի (հողամասերի) դաշտային ուսումնասիրություն, անհրաժեշտության դեպքում վարչական սահմանագծի համայնքների վարչական սահմանակետերի վերականգնման, նոր սահմանակետերի ամրացման և հողամասերի չափագրման աշխատանքներ:

3. Հողատեսքերի մակերեսների հաշվարկման և դրանց ամփոփման աշխատանքներ:

I փուլ - նախապատրաստական աշխատանքներ

Անհրաժեշտ նյութերի հավաքագրում, այդ թվում՝

ա) կադաստրային թվային քարտեզներ (հատակագծեր)՝ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեից,

բ) համայնքների գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման վիճակի վերաբերյալ տվյալներ՝ ՀՀ գյուղատնտեսության նախարարությունից,

գ) համայնքների վերջին հինգ տարիների հողային հաշվեկշիռները՝ ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեից.

դ) տվյալներ ոռոգվող հողերի և ոռոգման ցանցերի առկայության մասին:

Ձեռք բերված նյութերի վերլուծություն, անհրաժեշտության դեպքում համապատասխան լիազոր մարմիններից պարզաբանումների ստացում.

ե) համայնքների վարչական սահմանների՝ Հայաստանի Հանրապետության վարչատարածքային բաժանման մասին օրենքով ամրագրված, ինչպես նաև ՀՀ կառավարության տարբեր որոշումներով հաստատված վարչական սահմանների նկարագրերի վերհանում.

զ) համայնքներում իրավունքների պետական գրանցման վարույթների կասեցման որոշումների վերհանում և ուսումնասիրում:

II փուլ – Դաշտային աշխատանքներ:

Տեղանքի ոչ ուշ քան մեկ տարվա ակտուալության օդալուսանկարների բացակայության դեպքում իրականացնել օդալուսանկարահանման աշխատանքներ այն հատվածներում, որտեղ շեղումները գերազանցում են թույլատրելի սահմանը:

Դաշտային հետազոտություններ, որի ընթացքում հայտնաբերված փոփոխությունների նշում կադաստրային թվային քարտեզների (հատակագծերի) վրա: Փոփոխված տարածքների և ճշտված սահմանագծերի ուսումնասիրություն, նոր սահմանակետերի ամրացում, փոփոխված տարածքների և նոր ամրացված սահմանակետերի չափագրում՝ բարձր ճշտություն ունեցող գեոդեզիական գործիքներով (Ռովեր կայան, Էլ. տախետմետր): Ճշգրտման աշխատանքներ կարող են իրականացնել անօդաչու թռչող սարքով (դրոն) մինչև 10-20սմ ճշտության օդայուսանկարների միջոցով: Համայնքների սահմանագծի նոր ամրացված սահմանակետերի դիտարկման տվյալների մշակում, հավասարակշռում և կոորդինատների հաշվարկում շվեյցարական LEICA ֆիրմայի Infinity, կամ համարժեք, ծրագրային փաթեթի միջոցով, WGS-84 ARMREF02 Ազգային գեոդեզիական կոորդինատային համակարգում:

III փուլ - Գրասենյակային աշխատանքներ

Դաշտային աշխատանքների արդյունքների համակարգում և վերլուծություն, համապատասխան ճշտված կադաստրային հատակագծերի կազմում՝ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի ճշտված տարածքների և սեփականության սուբյեկտների, ինչպես նաև ճշտած վարչական սահմանների արտահայտմամբ՝ համապատասխան էլեկտրոնային պայմանական նշաններով: Կազմված հատակագծերի համաձայնեցում համայնքների ղեկավարների հետ: Համայնքների կադաստրային քարտեզներում տեղ գտած անճշտությունների և վարչական սահմանների ուղղման համար հիմք ընդունել օրթոֆոտոհատակագծերը և դաշտային չափագրումները:

Համապատասխան պարզաբանագրերի (էքսպլիկացիա) կազմում ըստ համայնքների: Գրաֆիկական նյութերի համապատասխան պայմանական նշանների հիման վրա համակարգչի միջոցով հաշվարկվում է համայնքի վարչական տարածքում փաստացի առկա գյուղատնտեսական նշանակության հողերի մակերեսները: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերը գրանցվում են օժանդակ ձևաթղթերում, կազմվում են դրանց էքսպլիկացիաները և փոխակերպումների (տրանսֆորմացիա) մասին տեղեկանքները՝ ըստ նպատակային նշանակության, սեփականության սուբյեկտների ու հողատեսքերի, որոնց արդյունքների հիման վրա կազմվում են համայնքների ճշտված հողային հաշվեկշիռները, դրանք համեմատվում են նախորդ տարվա հետ, համաձայնեցվում են համայնքների ղեկավարների հետ և համապատասխան նյութերը բացատրագրի հետ միասին ներկայացվում է ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտե:

1. Թվային էլեկտրոնային քարտեզները ստեղծել Երկրատեղեկատվական համակարգի հիմքում (GIS)՝ Geodatabase ֆայլային ձևաչափով:

2. Թվային քարտեզագրական աշխատանքները իրականացնելու համար անհրաժեշտ է ստեղծել գրաֆիկական և տեքստային տվյալների էլեկտրոնային դասակարգիչ:

3. Հաշվի առնելով գյուղատնտեսական նշանակության հողատեսքերը՝ ստեղծել մակագրությունների ավտոմատացման մոդուլ:

4. Աշխատանքների իրականացումից ակնկալվող արդյունքները

Աշխատանքների իրականացումը կնպաստի ստանալ ճշտված տվյալներ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի օգտագործման վիճակի, հողատեսքերի փոփոխության, բազմամյա տնկարկների և ոռոգվող հողերի առկայության վերաբերյալ, դրանց հիման վրա կճշտվեն համայնքների կադաստրային քարտեզները, հողային հաշվեկշիռները և հողի հարկի բազաները: Ճշտված տվյալները կարող են հիմք հանդիսանալ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի բարելավման ծրագրերի, գյուղատնտեսական շրջանառությունից դուրս մնացած հողերը շրջանառության մեջ դնելու և գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հետ կապված այլ ծրագրերի մշակման համար:

Համայնքների կադաստրային քարտեզների և վարչական սահմանների ուղղման արդյունքում կունենանք ճշտված կադաստրային քարտեզներ, կվերանան կամ նվազագույնի կհասցվեն իրավունքների պետական գրանցման խոչընդոտները, ինչպես նաև սահմանային վեճերը՝ հարևան համայնքների, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջև:

Նախահաշիվ

2020 - 2022 թթ. Հայաստանի Հանրապետության համայնքների գյուղատնտեսական նշանակության հողերի գույքագրման, կադաստրային հատակագծերում (քարտեզներում) առկա անճշտությունների ուղղման աշխատանքների

Ը/Ը	Աշխատանքի անվանումը	Չափման միավոր	Ծավալ	Միավորի արժեք /դրամ/	Գումարը /հազ.դրամ/	2020		2021		2022	
						ծավալ	գումար	ծավալ	գումար	ծավալ	գումար
1	Հողերի գոյություն ունեցած տվյալների հավաքագրում, ուսումնասիրում և վերլուծություն	համայնք	411	88,134	36,223.1	0	0.0	110	9,694.7	301	26,528.3
2	Դաշտային հետազոտություններ. հայտնաբերված փոփոխությունների նշում կադաստրային հատակագծի վրա, փոփոխված տարածքների չափագրում	համայնք	411	2,067,300	849,660.3	0	0.0	110	227,403.0	301	622,257.3
3	Դաշտային աշխատանքների համակարգչային մշակում և տարածքների ճշտված կադաստրային	համայնք	411	1,574,068	646,941.9	0	0.0	110	173,147.5	301	473,794.5

	հատակագծերի կազմում										
	Ընդամենը				1,532,825.3		0.0		410,245.2		1,122,580.1

Հ Ա Շ Վ Ա Ր Կ

Հողերի գոյություն ունեցած տվյալների հավաքագրում, ուսումնասիրում և վերլուծություն

1 համայնքի համար 10.2 օր

<i>NN</i>	<i>Ցուցանիշներ</i>	<i>Չափման միավոր</i>	<i>Քանակը</i>	<i>Միավորի արժեքը / դրամ</i>	<i>Գումարը ընդամենը / դրամ</i>
1	Աշխատավարձ	դրամ			55,624
2	Այլ ծախսեր	դրամ			500
3	Մաշվածություն	%	5.06		2,840
4	Վերադիր ծախսեր	%	24.56		14,481
	Ընդամենը	դրամ			73,445
	ԱԱՀ	%	20		14,689
	Ամբողջը	դրամ			88,134

Բրիգադի կազմը

1	Գլխավոր մասնագետ	1	160,000	
2	Առաջատար մասնագետ- հողաշինարար	1	150,000	
3	Օպերատոր	1	120,000	
	Ընդամենը	430,000	1.0866	467,238

Հ Ա Շ Վ Ա Ր Կ

Դաշտային հետազոտություններ. հայտնաբերված փոփոխությունների նշում կադաստրային հատակագծի վրա, փոփոխված տարածքների չափագրում:

1 համայնքի համար 22 օր

<i>NN</i>	<i>Ցուցանիշներ</i>	<i>Չափման միավոր</i>	<i>Քանակը</i>	<i>Միավորի արժեքը / դրամ</i>	<i>Գումարը ընդամենը / դրամ</i>
1	Աշխատավարձ	դրամ			560,996
2	Այլ ծախսեր	դրամ			1,000
3	Գործուղման ծախսեր	մարդօր		8000	624,000
4	Տրանսպորտային ծախսեր	%	11		130,460
5	Մաշվածություն	%	5.06		66,613
6	Վերադիր ծախսեր	%	24.56		339,682
	Ընդամենը	դրամ			1,722,750
	ԱԱՀ	%	20		344,550
	Ամբողջը	դրամ			2,067,300

Բրիգադի կազմը

Գլխավոր մասնագետ	1 մարդ	160000	0.1	16000
1 Առաջ. ք մասն. հողաշինարար	2 մարդ	150000	2	300000
2 Օպերատոր	1 մարդ	120000	1	120000
3 Վարորդ	1 մարդ	120000	1	120000
		556000	1.0866	604149.6

Հ Ա Շ Վ Ա Ր Կ

Դաշտային աշխատանքների համակարգչային մշակում և տարածքների ճշտված կադաստրային հատակագծերի կազմում

1 համայնքի համար 30 օր

<i>NN</i>	<i>Ցուցանիշներ</i>	<i>Չափման միավոր</i>	<i>Քանակը</i>	<i>Միավորի արժեքը / դրամ</i>	<i>Գումարը ընդամենը / դրամ</i>
1	Աշխատավարձ	դրամ			1,000,966
2	Այլ ծախսեր	դրամ			1,400
3	Մաշվածություն	%	5.06		50,720
4	Վերադիր ծախսեր	%	24.56		258,638
	Ընդամենը	դրամ			1,311,723
	ԱԱՀ	%	20		262,345
	Ամբողջը	դրամ			1,574,068

Բրիգադի կազմը

1	Գլխավոր մասնագետ	1	160,000	
2	Առաջատար մասնագետ-հողաշինարար, քարտեզագիր	3	450,000	
3	Օպերատոր	1	120,000	
	Ընդամենը	730,000	1.0866	793,218