

ՀՈՂԱՅԻՆ ԿԱԴԱՍՏՐԻ ԴԵՐԸ ՀՈՂԵՐԻ ԲՈՆԻՏՄԱՆ ԵՎ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾՈՒՄ

Մ. Պ. ԱՎԱԳՅԱՆ

Գյուղատնտեսական գիտությունների դոկտոր, ԳՊՀ պրոֆեսոր,
ԳՊՀ բնագիտական ֆակուլտետի դեկան

Հողը կարևորագույն և արժեքավոր բնական հարստություն է, նյութական բարիքների արտադրության հիմքը: Հասարակական կյանքի առաջընթացը սերտորեն կապված է հողային ռեսուրսների նպատակային ու արդյունավետ օգտագործման հետ: Այդ ռեսուրսների օգտագործման գործընթացում առաջ եկող փոփոխությունների համալիր գնահատումն ունի կարևոր նշանակություն ինչպես տնտեսական, այնպես էլ սոցիալական ու էկոլոգիական առումով:

Սակավահող և սակավաջուր ռեսուրսներ ունեցող Հայաստանի Հանրապետության համար հողային ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործումը, պահպանումը և արտադրողականության բարձրացումը համարվում է առաջնային նշանակության խնդիր, որը սերտորեն կապված է գյուղատնտեսական արտադրության զարգացման հիմնախնդրի հետ:

Մշակման ենթակա հողային ռեսուրսների սահմանափակ տարածությունը մի կողմից «սննդամթերքների նկատմամբ բնակչության աճող պահանջարկը մյուս կողմից» հարկադրում են երկրագործության վարման մեթոդների և համակարգերի մշտական կատարելագործում, սննդամթերքների և հումքի արտադրության ծավալների անընդհատ մեծացում:

Հողային ռեսուրսների արդյունավետ օգտագործման գլխավոր պայմաններից մեկը հողերի ագրոարտադրական հատկությունների, նրանց քանակական ու որակական ցուցանիշների ուսումնասիրումն ու ճիշտ և համակողմանի գնահատումն է: Հողային ռեսուրսների քանակական ու որակական բնութագրումն ունի կարևոր նշանակություն գյուղատնտեսական հողատեսքերի արդյունավետ օգտագործման, բերրիության և գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումների մշակման համար:

Հանրապետությունում շուկայական հարաբերությունների ձևավորմանն ուղղված բարեփոխումների առաջին քայլը հողի սեփականաշնորհումն էր: 1991թ. ընդունվեց «ՀՀ հողային օրենսգիրքը», համաձայն որի Հայաստանի Հանրապետության շուրջ 550 հազար քաղաքացիների ունեցած հողամասերը՝ որպես սեփականություն, անհատույց անցան նրանց: Գյուղատնտեսական նշանակության հողերի

սեփականաշնորհման արդյունքում ձևավորվեց շուրջ 350 հազար գյուղացիական տնտեսություն:

Պետք է նշել, որ պետական ագրարային քաղաքականությամբ պայմանավորված՝ հողային հարաբերությունների ձևավորումն ու զարգացումը այնքան էլ դյուրին չընթացան: Ի սկզբանե հողային վերափոխումները հանրապետությունում չունեին գիտականորեն հիմնավորված ռազմավարություն, գործողության ծրագիր և համալիր հայեցակարգ: Վերափոխումները կատարվեցին կայծակնային արագությամբ՝ հաշվի չառնելով բնակչության, հատկապես գյուղացիության շահերը:

Իրավական հիմքերը փաստորեն ստեղծվում էին վերափոխման ընթացքում: Օրենսդրական շատ դրույթներ ստեղծվում էին պրակտիկ առաջարկությունների և գործողությունների հիման վրա, որոնք փորձարկված չէին պրակտիկայում:

Փորձը ցույց է տվել, որ հողային հարաբերությունների վերափոխումը ոչ դյուրին և տևական գործընթաց է, քանի որ իրավասոցիալական համալիր հարցերը լուծելուց բացի՝ պետք է վերափոխվի քաղաքացիների հոգեբանությունը, առաջանա հողի սեփականության իրավունքի զգացողություն:

Տարբեր երկրների փորձից հայտնի է, որ անցումը մի սոցիալ-տնտեսական համակարգից մյուսին անխուսափելիորեն ուղեկցվում է ճգնաժամային ցավագին երևույթներով, հատկապես երբ խոսքը վերաբերում է համայնավարական վարչահամայնքային համակարգից ազատ շուկայական համակարգի անցմանը: Վերջին կես դարի ընթացքում մարդկությունը փորձել է անցման երկու հիմնական դասական ուղի, որից մեկը ենթադրում է աստիճանական եղանակների ու ձևերի ակտիվ և երկարատև կիրառում, անցումային շրջան՝ պետության ակտիվ միջամտությամբ, այսպես ասած՝ պետական կարգավորում: Երկրորդ ուղին ենթադրում է տարերային շուկայական կարգավորում առանց պետության միջամտության, որը ընդունված է անվանել ցնցումնաբուժային եղանակ: Փորձը վկայում է, որ երկրորդ ուղին որդեգրելիս հասարակությունը անհամեմատ ավելի մեծ կորուստներ է ունենում և՛ մարդկային, և՛ զուտ նյութական արժեքների տեսակետից:

Հայաստանն ի սկզբանե ընտրեց անցումային երկրորդ եղանակը՝ դրանից բխող բոլոր բացասական հետևանքներով:

Հասարակական կյանքի այս կամ այն կողմի յուրաքանչյուր վերափոխում չի ոչնչացնում գոյություն ունեցող սոցիալ-տնտեսական կառուցվածքի հիմքերը: Դրա համար էլ հողային վերափոխումները պետք է դիտել հողային հարաբերությունների հողօգտագործման կառուցվածքի փուլային փոփոխությունների նպատակասլաց գործընթաց: Այդ

փոփոխությունները շոշափում են հողի սեփականության, տիրապետման և օգտագործման ձևերի վերափոխման, հողային հարաբերությունների կարգավորման, տնտեսական լծակների ձևավորման հարցեր:

Հանրապետությունում սկսեց տարերայնորեն ձևավորվել անշարժ գույքի շուկան: Աստիճանաբար խորհրդային տարիներին ստվերում իրականացվող գույքի նկատմամբ օտարման գործարքները սկսեցին ձևակերպումներ ստանալ, և արդեն անհրաժեշտություն էր դարձել ստեղծելու իրավունքների ճանաչման, գրանցման համակարգ, որը կիրականացներ յուրաքանչյուր սեփականատիրոջ գույքի ուսումնասիրման, նկարագրման, ֆիզիկական չափանիշների չափագրման ու ճշգրտման, անհրաժեշտ ճշտություն պարունակող կադաստրային քարտեզների ստեղծման, յուրաքանչյուր անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության սուբյեկտների գույքային իրավունքների ճշգրտման, նրանց իրավունքների գրանցման, գրանցված իրավունքների երաշխավորման և իրավունքների ու սահմանափակումների, գույքի ֆիզիկական ու որակական տվյալների՝ հասարակության համար հասանելի, օբյեկտիվ տվյալների բանկ ստեղծելու և գույքը գնահատելու համակարգ: Նոր որակական ու իրավական փուլ էր տեղափոխվում նաև անշարժ գույքի գնահատումը, որը սկսեց իրականացվել կադաստրային հողի հարկի, գույքահարկի բազաների ստեղծման և շուկայական գներով՝ անշարժ գույքի նկատմամբ գործարքներ կատարելու համար:

Հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործման և պահպանման գործում մեծ նշանակություն ունի պետական հողային կադաստրի վարումը, որը նախատեսվում է Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքով (2006թ.), «Պետական հողային կադաստրի վարման մասին» որոշումով (1997): Այստեղ ամրագրված է, որ հողային պաշարների արդյունավետ օգտագործումն ապահովելու համար վարվում է պետական հողային կադաստր, որն իր մեջ պարունակում է հողերի վերաբերյալ իրավական, քանակական, որակական և տնտեսական պայմանների վերաբերյալ անհրաժեշտ ու հավաստի տեղեկություններ:

Հանրապետության տարածքի լեռնային բարդ ռելիեֆը, ոչ մեծ տարածության սահմաններում մակերևույթի ձևի և բարձրությունների կտրուկ տատանումները, հողառաջացման բարդ պայմանները նպաստել են խայտաբղետ հողային ծածկոցի առաջացմանը: Յուրաքանչյուր գոտում զարգանում են տարբեր բերրիության ցուցանիշներ և հողամասերի մշակման տեխնոլոգիական պայմաններ ունեցող հողեր: Ելնելով դրանից՝ փոխվում և հստակեցվում է յուրաքանչյուր գոտու հողերի որակական գնահատման համար հողային հատկությունների ընտրությունը: Մշակվել են ՀՀ տարածքի հողակադաստրային շրջանացման և հողերի խմբավորման սկզբունքները,

որի հիման վրա հնարավոր է կատարել վարելահողերի և վարի պիտանի հողերի կադաստրային գնահատում, ռենտային եկամտի հաշվառման մեթոդով հողամասերին տալ արժեքային գնահատական: Այս տվյալներն անհրաժեշտ են որոշելու հողի հարկի վարձավճարի, նորմատիվային արժեքի, փոխանակման արժեքի չափերի և հողերի օգտագործման հետ կապված այլ հարցեր:

Կադաստրը, որպես հասարակական երևույթ հայտնի է դեռևս հնագույն ժամանակներից: Հնուց ի վեր մարդկային հասարակությունը հողերի նկարագրման, գնահատման կարիք է զգացել: Դեռևս նախնադարյան հասարակարգում մարդիկ որոշակի հողամասերից սնունդ են հայթայթել, դրանց վրա կացարաններ կառուցել և այդ բնագավառում իրենց կուտակած գիտելիքներն ու փորձը փոխանցել հաջորդ սերունդներին:

Ժամանակի ընթացքում հողերի օգտագործումը, հաշվառումը, գնահատումը դառնում է ավելի կազմակերպված: Այդ գործընթացի բարդացումը, հողային հարաբերությունների զարգացումը մշտապես պահանջում են հողագնահատման աշխատանքների նկատմամբ գիտական մոտեցումների ու եղանակների կատարելագործում: Մարդկային հասարակության զարգացման ընթացքում՝ հողի նկատմամբ սեփականության տարբեր ձևերի առաջացմանը զուգընթաց, անհրաժեշտություն առաջացավ պաշտպանել բոլոր սուբյեկտների իրավունքները: Հայաստանի Հանրապետությունում պատմական տարբեր ժամանակներում հողային կադաստրի վարումը ենթադրել է տարբեր նպատակներ: Սակայն 1990-ական թվականներին հանրապետությունում ձևավորվեց բազմանպատակ պետական հողային կադաստր՝ որպես հողերի իրավական, բնական և տնտեսական գնահատման մասին տեղեկությունների մեկ միասնական համակարգ՝ հանդիսանալով տնտեսական տարբեր ոլորտների զարգացման, հողային պաշարների օգտագործման ղեկավարման և կառավարման գործիք:

Հողային կադաստրի բաղադրիչներից մեկը հողերի որակական գնահատումն է՝ բռնիտումը, որի նպատակն է բացահայտել հողերի որակական համեմատական գնահատականը ինչպես բնական մարմին, այնպես էլ արտադրության միջոց: Որպեսզի հողին տրվի համեմատական որակական գնահատական և ճիշտ պատասխանի այն հարցին, թե որքանով է մեկ հողը արտադրողականությամբ լավ կամ վատ մյուսից, անհրաժեշտ է հողերի որակական գնահատման հիմքում դնել դրանց ծագումնաբանական-արտադրական ցուցանիշները: Հողերի որակական գնահատման հիմքում պետք է դնել դրանց բնական հատկությունների ավելի հուսալի և օբյեկտիվ այն ցուցանիշները, որոնք ժամանակի և տարածության մեջ շատ դանդաղ են փոխվում և փոխկապված են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության հետ:

Հողերի գնահատման նպատակն է որոշել հողամասի որակը բնութագրող բերրիության և տեղադրվածության ցուցանիշները: Հողերի գնահատումը կատարվում է բոնիտման և տնտեսական գնահատման միջոցով:

Բոնիտումը հողերի որակական համեմատական գնահատումն է, դրանց խմբավորումն ըստ հողերի ախտորոշիչ հատկությունների, որոնք ագրոտեխնիկայի և երկրագործության համադրելի մակարդակներում ազդում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա: Բոնիտման տվյալները ցույց են տալիս հողի համեմատական պիտանելիությունը գյուղատնտեսական այս կամ այն մշակաբույսերի համար (Ա. Եզեկյան, 2006):

Բոնիտման օբյեկտ են հանդիսանում հողերի տեսակները և տարատեսակները, որոնք առանձնացվում են հողերի ագրոարտադրական խմբավորման ընթացքում:

Բոնիտման առարկա են հանդիսանում հողերի բնական բերրիությունը կամ ագրոարտադրական խմբերը:

Բոնիտման միավոր են հանդիսանում հողերի բնական ախտորոշիչ այն հատկությունները, որոնք էական ազդեցություն են ունենում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա: Այդպիսի բնական-ախտորոշիչ հատկություններից (հատկանիշ) են հողի հումուսային հորիզոնի հզորությունը՝ հումուսի պարունակությունը, հողի մեխանիկական կազմը, սննդատարրերով ապահովվածությունը, հողի ռեակցիան (рН) և այլն:

Հողերի բոնիտման ընթացքում մանրամասնորեն վերլուծվում են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության վրա ազդող հողի ախտորոշիչ հատկությունների ազդեցության չափը և որոշվում այդ ազդեցության քանակական բնութագիրը:

Հողերի բնաախտորոշիչ հատկությունների և գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության միջև փոխկապվածությունը հաստատվում է համահարաբերակցական (կորելացիա) կապի անալիզի մեթոդով (Ի. Դ. Դավլատշին, Ֆ. Գ. Տոսկին, 1991):

Հողի տնտեսական բերրիությունը կախված է ինչպես երկրագործության մակարդակից, այնպես էլ կենդանի և նյութականացված աշխատանքի ծավալներից: Արտադրողական ուժերի զարգացման, արտադրության միջոցների կատարելագործման դեպքում բարելավվում են հողերի որակական հատկությունները, գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը և հողի պոտենցիալ հնարավորությունները: Հողի տնտեսական բերրիությունը որոշվում է գյուղատնտեսական արտադրանքի և արտադրական ծախսերի հարաբերության միջոցով:

Տնտեսական գնահատման օբյեկտ են հանդիսանում նպատակային տարբեր նշանակությամբ օգտագործվող հողերը: Անօգտագործելի հողերը կարող են գնահատվել տարբեր նպատակների համար պոտենցիալ օգտագործման հնարավորությունների տեսանկյունից (հողամասերի պոտենցիալ հնարավորությունների գնահատում):

Տնտեսական գնահատման առարկա են հողի տնտեսական (արդյունավետ) բերրիությունը և հողամասի տեղադրվածությունը:

Տնտեսական գնահատման միավորներ են տարբեր բերրիություն և տեղադրվածություն ունեցող հողամասերից ստացված արտադրանքի մեծությունը, արտադրության համար կատարված ծախսերը, հողային ռենտան և հողի գինը:

Հողերի որակը որոշվում է տարբեր բերրիություն և տեղադրվածություն ունեցող հողերի վրա կատարված հավասարամեծ ծախսերի արդյունավետությամբ:

Հողերի որակական հաշվառման և գնահատման համար հիմնական նյութեր են հանդիսանում հողաշինարարական, կադաստրային քարտեզները, հողագիտական, հետազոտությունների ագրոմելիորատիվ և այլ հետազոտական նյութերը, որոնք հիմնվում են հողերի լաբորատոր հետազոտությունների վրա:

Եթե հողերի կադաստրային գնահատման տվյալ փուլում գնահատվող տարածքների նախկին հետազոտական նյութերը վաղեմության ժամկետն անցնելու պատճառով կորցրել են իրենց նշանակությունը և հողերի բնութագիրը չի համապատասխանում բնական վիճակին, այդ դեպքում կատարվում են հողային հետազոտությունների ճշգրտման դաշտային աշխատանքներ՝ հանրապետությունում մշակված մեթոդիկայով և հրահանգներով:

Գնահատման դաշտային հետազոտությունների ընթացքում որոշվում են այն հիմնական հատկությունները, որոնցով պայմանավորվում է հողերի բերրիությունը:

Հողերի տնտեսական գնահատման ընթացքում ուշադրություն է դարձվում այն արտադրական ծախսերին, որոնք բնութագրական են որոշակի խմբի հողերի համար: Դրանք համապատասխան բնատնտեսական պայմանների համար հասարակայնորեն անհրաժեշտ արտադրական ծախսեր են:

Հողերի գնահատման ընթացքում տեղեկատվական հիմնական և հավաստի աղբյուր են հանդիսանում հողային հարաբերությունների վիճակագրական հաշվետվությունը հողերի կառուցվածքը, հողային, երկրաբուսաբանական, ագրոտնտեսական, քարտեզագրական և այլ հետազոտական նյութերը՝ բացատրագրեր, գրաֆիկներ, սխեմաներ:

Հողերի գնահատման համար ելակետային տեղեկատվության ստացման ճիշտ եղանակ է համարվում գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության, դրանց վրա կատարվող ծախսերի և հողի հատկությունների փոփոխությունների ուղղակի հաշվառման մեթոդը (Ա. Ա. Վառլամով, Ս. Ա. Գալչենկո, Վ. Վ. Տեզիկով, 2003, Հողերի որակական գնահատման մեթոդական ցուցումներ, Մ., 1990, Ի. Ա. Սադիկով, 1989):

Հողերի գնահատման տվյալների հիման վրա կազմվում է գնահատման քարտեզ, որի հիմնական նպատակն է ստեղծել գրաֆիկական հիմք գյուղատնտեսական հողատեսքերի, հողերի հարկի, վարձավճարի չափերի, հողային այլ հարաբերությունների կարգավորման համար:

Քանալի բառեր՝ հողային օրենսգիրք, հողային կադաստր, հողերի բռնիքում, հողերի բերրիություն, հողային ֆոնդ:

Օգտագործված գրականություն

1. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրք // Երևան 2006, 88 էջ:
2. Հայաստանի Հանրապետության Կառավարության 1997 թ. հոկտեմբերի 22-ի № 465 որոշումը «Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման կարգի և անշարժ գույքի համակարգված դիտարկումների (մոնիթորինգի) իրականացման մասին», էջ 177-202:
3. Եզեկյան Ա. Ս., Էֆենդյան Պ. Ս.- Հողային կադաստր // Երևան, 2008, 277 էջ:
4. Варламов А. А., Гальченко С. А., Земельный кадастр // Т. 1, Теоретические основы государственного земельного кадастра, М., Колос, 2003, 383 с.
5. Садыков И. А., Методика учета эффективности дополнительных затрат и местоположения хозяйств при экономической оценке земель // М., ВНИИЭСХ, 1989, 40с.
6. Давлятшин И. Д., Теоскин Ф. Г., Опыт установления взаимосвязи диагностических признаков и свойств почв между собой и урожайностью с/х культур // Сб. Генезис, классификация почв Казахстана, Алма-Ата, Наука, 1991, 50 с.

THE ROLE OF LAND CADASTER IN SOIL BONITATION AND ECONOMIC ASSESSMENT

M. P. AVAGYAN

*Doctor of Agricultural Sciences, Professor of GSU
Dean of the Faculty of Natural Sciences of GSU*

The aim of land assessment is to determine the fertility factors describing the soil quality.

Bonitation is the qualitative comparative assessment of the land, which shows the comparative viability of the land for different agricultural crops.

The units of economic assessment of the land are the bulk of products received from plots having different levels of fertility and location, expenses incurred for the product, land rent and land cost.

РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В ДЕЛЕ БОНИТИРОВКИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПОЧВ

М. П. АВАГЯН

*Доктор сельскохозяйственных наук, профессор ГГУ
Декан факультета естествознания ГГУ*

Целью оценки земель является определение качественных показателей плодородия почв. Бонитировка почв – это сравнительная качественная оценка, показывающая сравнительную пригодность почв для выращивания тех или иных культурных растений. Единицей экономической оценки почв являются: расходы производства, почвенная рента и цена почв, величина производства, полученного от участков земель, имеющих различное местоположение и степень плодородия.