

**ԿԱՐԵՆ ՇԻՐԱԶԻ ԵՂՈՅԱՆ**

*Տնտեսագիտության թեկնածու,  
ԵՊՀ տնտեսագիտության մեջ մաթեմատիկական  
մոդելավորման ամբիոնի դոցենտ  
էլ. փոստ՝ k.yeghoyan@ysu.am*

**ՎԱՐԴՈՒՅԻ ԳԵՎՈՐԳԻ ԳԱՔՐԻԵԼՅԱՆ**

*ԵՊՀ տնտեսագիտության տեսության ամբիոնի դասախոս  
էլ. փոստ՝ vardg77@yahoo.com*

**ԱՐԱՄ ԳՐԻԳՈՐԻ ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ**

*«Նաիրիտ» ՓԲԸ գլխավոր մասնագետ  
էլ. փոստ՝ aram\_stepanyan@mail.ru*

**ՀՀ ՀՈՂՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՈՐՈՇ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐ**

Հողը մարդկության գոյության կարևորագույն պայմանն է, նրա տարաբնույթ կարիքների բավարարման անփոխարինելի միջոցը: Հողի դերը հսկայական է և բազմաբնույթ: Հողի, որպես արտադրության միջոցի, առանձնահատկություններից կարելի է նշել.

- բնության «արտադրանք» հանդիսանալը,
- սահմանափակությունը,
- անփոխարինելիությունը,
- անհամասեռությունը,
- տեղափոխման անհնարիությունը,
- «հավերժությունը»,
- և այլն:

Հողօգտագործման մասին խոսելիս նախ և առաջ նկատի ունենք դրա օգտագործումը հասարակական արտադրության մեջ: Նյութական բարիքների ստեղծման կարևորագույն նախապայմանը և հիմքը հողային ռեսուրսներն են:

Հողը մասնակցում է արտադրության բոլոր ոլորտներում՝ գյուղատնտեսությունում, արդյունաբերությունում, շինարարությունում, տրանսպորտում և այլն: Այնուամենայնիվ, հողի դերը առավել մեծ է գյուղատնտեսությունում: Այն հանդես է գալիս որպես աշխատանքի անհրաժեշտ նյութատեխնիկական բազա, արտադրության կարևորագույն գործոն: Գյուղատնտեսությունում հողային ռեսուրսներն ունեն մի շարք առանձնահատկություններ, որոնք հողը առանձնացնում են արտադրության մնացած միջոցներից, ինչպես նաև մեծ ազդեցություն են գործում գյուղատնտեսական արտադրանքի վրա:

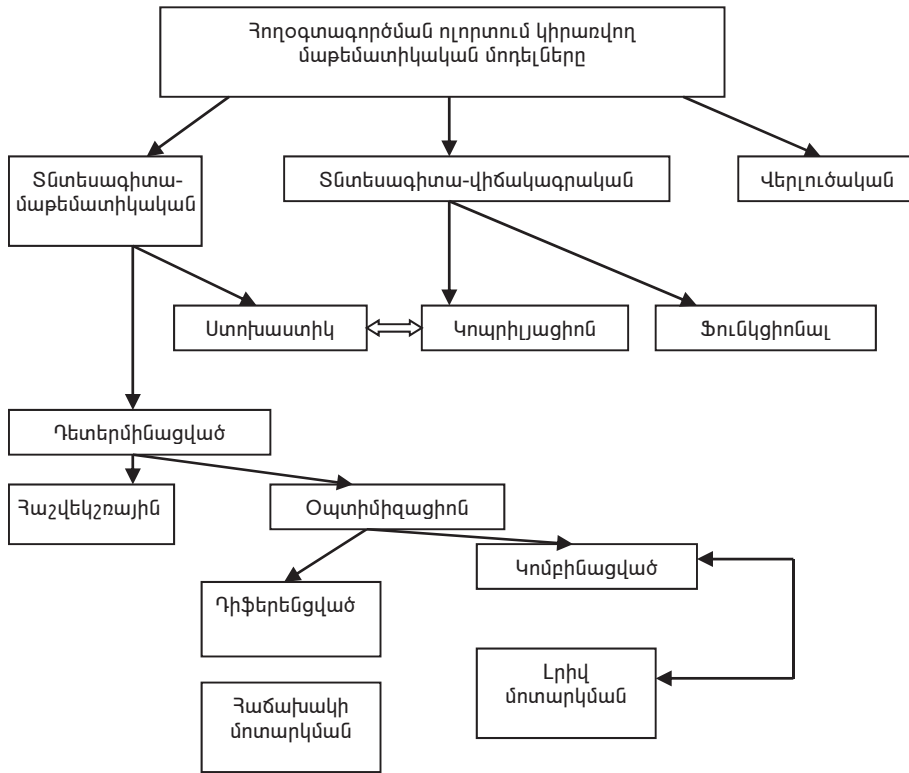
Գյուղատնտեսությունում օգտագործվող բնական ռեսուրսներից կարելի է առանձնացնել հողային և կերային ռեսուրսները: Այդ իսկ պատճառով, դրանք պետք է և՛ քանակապես և՛ որակապես ճիշտ գնահատվեն: Անհրաժեշտ է նաև մշակել և ներդնել այնպիսի գործուն մեխանիզմ, որը կապահովի աստիճանական

անցումը պակաս արդյունավետ օգտագործողից դեպի ավելի արդյունավետ օգտագործողը:

Գյուղատնտեսության ոլորտի ուսումնասիրությունն անհնար է պատկերացնել առանց տնտեսագիտա-մաթեմատիկական մեթոդների և մոդելների կիրառման: Համաձայն Ս. Վոլկովի կողմից առաջարկվող մոտեցման հողօգտագործման ոլորտում կիրառվող մաթեմատիկական մոդելները պայմանականորեն կարելի է բաժանել 3 մասի՝ տնտեսագիտա-մաթեմատիկական, տնտեսագիտա-վիճակագրական և վերլուծական [8]: **Տնտեսագիտա-մաթեմատիկական մոդելները**, ըստ նրա, հիմնականում կիրառվում են հողօգտագործման նախագծի օպտիմալ ռեակցիայի և տարբեր տեսակի հաշվեկշռային կապերի բացահայտման նպատակով: **Տնտեսագիտա-վիճակագրական մոդելների** օգնությամբ վերլուծվում է գյուղատնտեսական արտադրությունը, նախապատրաստվում օպտիմիզացիոն մոդելների համար անհրաժեշտ տեղեկատվությունը, գնահատվում կատարված առաջարկությունները: **Վերլուծական մոդելները** կիրառվում են մուտքային տեղեկատվության նախապատրաստման և կատարված առաջարկությունների հիմնավորման նպատակով:

Գծապատկեր 1

Հողօգտագործման ոլորտում կիրառվող մոդելների դասակարգումը



Աղբյուրը՝ [8]:

Կարևոր հիմնախնդիրներից է հողօգտագործման ոլորտում ներդրումների ապահովումը և հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացումը:

Ներդրումային գործընթացները կարևոր նշանակություն ունեն հողօգտագործման ոլորտում: Համաշխարհային զարգացման պրակտիկան ցույց է տալիս, որ ներդրումային գործունեության արդյունավետությունը տնտեսական աճի կարևորագույն գործոններից մեկն է: ՀՀ սեփականության ձևերի բազմազանության վրա հիմնված շուկայական տնտեսական համակարգի ձևավորումը պայմաններ է ստեղծում ներդրումային գործունեության ընդլայնման համար, որն անխուսափելիորեն կապված է շուկայական շրջանառության մեջ անշարժ գույքի, մասնավորապես հողի, ներգրավմամբ: Շուկայական տնտեսության պայմաններում անշարժ գույքը դառնում է բարձրակարգ ապրանք, որը կապված է շուկայական հարաբերությունների մասնակիցների զգալի ֆինանսական միջոցների հետ: Այս առնչությամբ մեծ նշանակություն է ստանում հողօգտագործման ոլորտում ներդրման համակարգի զարգացումը, որի շնորհիվ հողօգտագործումը և անշարժ գույքի շուկայի ակտիվացումը կիրականացվի ազատ դրամական միջոցների ներգրավմամբ, դրանով իսկ ապահովելով նաև ներդրողների շահերը:

Համեմատած երկարաժամկետ ներդրումների այլ տեսակների հետ անշարժ գույքում ներդրումների առավելությունն այն է, որ անշարժ գույքում միջոցների ներդրումը նաև ինֆլյացիայից պաշտպանվելու միջոց է: Անշարժ գույքը, այդ թվում՝ հողը, որպես ներդրումային ակտիվ, օժտված է ֆիզիկական, տնտեսական և իրավական բնութագրիչներով, որոնք որոշում են անշարժ գույքի արժեքը: Ֆիզիկական բնութագրիչներից կարելի է նշել անշարժությունը, տարատեսակությունը, երկարակեցությունը, անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծման երկարատևությունը: Բացի այդ, անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև անշարժ գույքի, որպես տնտեսական ակտիվի առանձնահատկությունները, որոնք են անհավասարաչափ դրամական հոսքերը՝ կապված գործառնության տարբեր փուլերում անշարժ գույքի վիճակի հետ, բարձր «շեմային» մակարդակի ներդրման անհրաժեշտությունը, կառավարման անհրաժեշտությունը, ցածր իրացվելիությունը և այլն:

Հողօգտագործման ոլորտում որպես ներդրումային գործունեության սուբյեկտներ կարող են հանդես գալ ներդրումային նախագծերի բոլոր մասնակիցները՝ անշարժ գույքի օբյեկտների օգտագործողները, մատակարարները, բանկային, ապահովագրական և միջնորդ կազմակերպությունները, ֆոնդերը և այլն:

Ներդրողները ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք են, ովքեր իրականացնում են սեփական, փոխառու և ներգրավված միջոցների ներդրում անշարժ գույքի օբյեկտներում ֆինանսավորման միջոցների ձևով և ապահովում են դրանց նպատակային օգտագործումը:

Որպես ներդրող կարող են հանդես գալ.

- ՀՀ պետական մարմինները,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինները,
- ձեռնարկատիրական միավորումները, կազմակերպությունները և այլ իրավաբանական անձինք,
- համատեղ կազմակերպությունները,
- արտասահմանյան կազմակերպությունները,
- տվյալ երկրի ռեզիդենտ կամ օտարերկրյա ֆիզիկական անձինք,
- օտարերկրյա պետությունների ներկայացուցչությունները,

- միջազգային կազմակերպությունները:

Ներդրողներ կարող են լինել նաև ֆինանսա-արդյունաբերական խմբերը, ներդրումային ֆոնդերը և այլն:

Չողօգտագործման ոլորտում ներդրումային նախագծերի իրագործման ժամանակ աշխատանքներ կատարողներ, ի թիվս այլոց, կարող են հանդես գալ նաև ինժեներինգային ֆիրմաները, որոնք չունենալով սեփական արտադրական հզորություններ, սակայն օժտված լինելով մասնագետ-կառավարիչներով, հանդես են գալիս որպես ներդրումային նախագծերի իրագործման գլխավոր կապալառուներ, ներգրավելով ենթակապալառուի պայմաններով շինարարական մոնտաժային և այլ կազմակերպություններ տարբեր աշխատանքների կատարման համար: Մասնագետ-կառավարիչները ձևակերպում և իրագործում են ներդրումային նախագծի շրջանակներում բոլոր աշխատանքների իրականացման կազմակերպչական պլանը, ապահովում են ներգրավված բոլոր կազմակերպությունների աշխատանքների կոորդինացումը:

Չողօգտագործման ոլորտում ներդրումային նախագծերի իրականացումը կապված է մեծ ծավալով շինարարական նյութերի, կոնստրուկցիաների, տեխնոլոգիական սարքավորումների, այդ թվում ոչ ստանդարտ, էլեկտրաարտադրանքի, կաբելային արտադրանքի, խողովակների, մետաղների և այլնի օգտագործման հետ: Այդ պատճառով ներդրումային նախագծերի կարևոր մասնակիցներ են նշված արտադրանքի մատակարարները և նրանց դիլերները:

Անշարժ գույքի օբյեկտներում ներդրումների իրականացմանը և տրված ֆինանսա-տնտեսական, արտադրական և սոցիալական արդյունքների ապահովմանն ուղղված մտադրությունների և գործնական քայլերի ամբողջությունը իրենից ներկայացնում է ներդրումային նախագիծը:

Ըստ ակտիվների տեսակի ներդրումները անշարժ գույքում լինում են իրական (կապիտալաստեղծ), ֆինանսական և ներդրումներ ոչ նյութական ակտիվներում: Զարգացող երկրներում գերակշռում են իրական ներդրումները, զարգացած շուկայական տնտեսությամբ երկրներում մեծ դեր են խաղում ֆինանսական ներդրումները [13]: Ֆինանսական ներդրումները կապված են արժեթղթերի պորտֆելի ձևավորման, ձեռքբերման և դրանց իրացման հետ, ֆինանսական պարտավորությունների գնման և իրացման, ինչպես նաև արժեթղթերի թողարկման և իրացման հետ: Ֆինանսական ներդրումները լինում են ուղղակի (բաժնետոմսեր, պարտատոմսեր, մուրհակներ և այլ արժեթղթեր) և անուղղակի (թրասթային պասիվ ներդրում և այլն) [21]:

Ֆինանսական ներդրումը արժեթղթերում, որոնք ապահովված են անշարժ գույքի, մասնավորապես, հողի օբյեկտներով միջնորդավորված ներդրում է: Դրանք լրացնում են իրական ներդրումները, այսինքն ներդրումների մեծամասնությունը վերջին հաշվով դառնում է իրական, անցնելով տեխնոլոգիական շրջան:

Ոչ նյութական ակտիվներում կատարվող ներդրումներին են վերաբերվում ներդրումները հողամասերի, անտառային զանգվածների և անշարժ գույքի այլ օբյեկտների տիրապետման իրավունքներ և այլ գույքային իրավունքներ ձեռք բերելու նպատակով:

Կախված ներդրումների ուղղվածությունից և նպատակներից ներդրումային նախագծերը անշարժ գույքի ոլորտում դասակարգվում են բնակարանային,

գյուղատնտեսականի, արտադրականի, առևտրայինի, ֆինանսականի, բնապահպանականի և այլն [5]:

Հայաստանի Հանրապետությունում պետական և կորպորատիվ արժեթղթերի շուկայի զարգացմանը զուգընթաց դեռևս չեն ձևավորվել ներդրումային ինստիտուտներ, որոնք մի կողմից կապահովեն շուկայի բաց և մրցակցային լինելը և մյուս կողմից՝ քաղաքացիների խնայողությունների ներգրավումը անշարժ գույքում ներդրումների համար: Այդ պատճառով անշարժ գույքի շուկայում պետական քաղաքականությունը, որն ուղղված է անշարժ գույքի օգտագործումից ստացվող եկամուտների ավելացմանը, կոչված է ապահովելու կուլեկտիվ ներդրումների ներհոսքը դեպի անշարժ գույքի ոլորտ՝ ներդրողների իրավունքների արդյունավետ պաշտպանության համակարգի ստեղծման պայմանով, որը թույլ կտա ամրապնդել վստահությունը ներդրումային ինստիտուտների նկատմամբ:

Նման քաղաքականության հիմնական գործիքներ պետք է դառնան անշարժ գույքի, մասնավորապես հողի, ոլորտի ներդրումային ինստիտուտների գործունեության կոշտ կարգավորումը, և ինչպես ներդրումային ինստիտուտների, այնպես էլ շուկայի այլ մասնակիցների գործունեության մասին նորմատիվորեն ամրագրված տեղեկատվության պարտադիր տրամադրումը:

Ներդրումը հողերում պետք է կատարվի ներդրումային տարբեր գործիքների և տեխնոլոգիաների օգնությամբ: Առավել լայնորեն կիրառվում են սեփական և փոխառու կապիտալը, լիզինգը, պարտքային պարտավորությունները, անշարժ գույքի ներդրումային ֆոնդերը: Միաժամանակ պետք է մշակվեն անշարժ գույքում ֆինանսական ներդրումների նոր ուղիներ և ձևեր:

Անշարժ գույքի ոլորտում ներդրումների հիմնական գործառույթներից է ֆինանսավորման գործառույթը՝ ֆինանսական ռեսուրսների տեղաբաշխումը ֆինանսավորման աղբյուրներից իրական ներդրումների վերջնական ներդրողներին: Անշարժ գույքում ներդրումների հիմնական ձևերը կարելի է դասակարգել ըստ կապիտալի ձևավորման սկզբունքի, որի օգնությամբ ձեռք է բերվում անշարժ գույքի օբյեկտը.

- ֆինանսավորում միայն սեփական կապիտալի օգնությամբ,
- ֆինանսավորում փոխառու կապիտալի օգնությամբ,
- ֆինանսավորում խառը՝ սեփական և փոխառու, կապիտալի օգնությամբ:

Անշարժ գույքում ներդրումները հիմնականում կատարվում են խառը ֆինանսավորման միջոցով: Ընդ որում, փոխառու կապիտալը կարող է ունենալ բարդ կառուցվածք, որը բաղկացած է մի շարք վարկերից և փոխառություններից: Սեփական կապիտալը կարող է ներդրվել միանգամից, օրինակ, բաժնային մասնակցության ձևով, կարող է և կուտակվել ընդհանուր վարկավորման տեխնոլոգիայում ներառված խնայողությունների տարբեր համակարգերի միջոցով:

Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջոցների անշարժ գույքի ոլորտ ներգրավելու բավականին տարածված ձևերից է պարտատոմսային փոխառությունների թողարկումը: Պարտատոմսային փոխառությունների թողարկման և շրջանառության կազմակերպիչների դերում կարող են հանդես գալ ներդրումային բանկերը:

Զարգացած երկրներում ֆինանսական շուկայի պարտատոմսային փոխառությունների տեսակարար կշիռը (այդ թվում անշարժ գույքի ֆինանսավորման

ուղղված) կազմում է որպես կանոն 10-15-ից մինչև 60-65%, որը վկայում է պարտատոմսերի, որպես անշարժ գույքի շուկայում ներդրումային գործընթացների ֆինանսավորման այլընտրանքային աղբյուրի, կարևոր դերի մասին [7]:

Պարտատոմսային փոխառության գլխավոր թերությունն անշարժ գույքի անկայուն շուկայում կարելի է համարել այն, որ էմիտենտը կրում է որոշակի ռիսկեր և հեռանկարում միշտ գոյություն ունի հավանականություն, որ նախագիծը կարող է չհաջողվել:

Պարտատոմսային փոխառությունների շուկայի զարգացմանը խոչընդոտող գործոններից է գործառնությունների հարկման «ոչ բանական» բնույթը: Ինչպես հայտնի է, հաշվապահության տեղական պրակտիկայում էմիտենտի կողմից վճարվող պարտատոմսերի տոկոսները չեն վերագրվում ինքնարժեքի մեջ ներառվող ծախսերին և վճարվում են զուտ եկամտից, որը կտրուկ իջեցնում է փոխառության արդյունավետությունը: Այս կարգը հակասում է հաշվապահության միջազգային ստանդարտներին, որոնց համաձայն պարտատոմսերի դիմաց վճարվող տոկոսները պետք է պահվեն եկամտից մինչև հարկումը: Պարտատոմսերի հետ կապված գործառնությունների հարկը էմիտենտը վճարում է դրանց գրանցման և թողարկման վաճառքի դեպքում 0,5 %-ի չափով թողարկման անվանական ծավալից:

Մյուս խնդիրը կայանում է նրանում, որ պարտատոմսերի նկատմամբ հաստատված են մի շարք օրենսդրական պահանջներ, որոնք սահմանափակում են դրանց թողարկումը: Պարտատոմսերի թողարկման դեպքում էմիտենտը պետք է պահպանի հետևյալ պայմանները.

- թողարկված բոլոր պարտատոմսերի անվանական արժեքը չպետք է գերազանցի էմիտենտի կանոնադրական կապիտալը, կամ երրորդ անձանց կողմից թողարկման նպատակով էմիտենտին տրամադրված ապահովման մեծությունը,
- պարտատոմսերի թողարկումը թույլատրվում է կանոնադրական կապիտալի լրիվ վճարումից հետո,
- պարտատոմսերի թողարկումն առանց ապահովման թույլատրվում է էմիտենտի գործունեության երրորդ տարում և արդեն հաստատված տարեկան երկու հաշվեկշիռների առկայության դեպքում:

Ջարգացած երկրներում գոյություն ունեն երկու տիպի ֆինանսական ինստիտուտներ, որոնք սկզբունքորեն տարբերվում են մեկը մյուսից, թույլ են տալիս տարբերել «երկար» փողերը «կարճերից», դրանց համար ստեղծել հարկման և կարգավորման տարբեր ռեժիմներ: Առաջին, բանկեր, որոնք իրենց նշանակությամբ հաշվարկների և շրջանառու վարկերի գործիքներ են: Դրանք վարկավորում են շրջանառությունը, այլ ոչ թե ներդրումները և միայն բացառիկ դեպքերում են վարկավորում երկարաժամկետ նախագծերը:

Երկրորդ, ֆոնդեր, որոնք ֆինանսական կազմակերպություններ են, որոնք թույլ են տալիս կուտակել տնային տնտեսությունների, ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց խնայողությունները: Դրանք խստորեն կարգավորվում են պետության կողմից: Ֆոնդերը «երկար» փողերի գործիքներ են. մասնագիտական և ինստիտուցիոնալ ներդրողներ:

Ֆինանսական միջոցներ ունեցող ֆիզիկական անձանց համար գոյություն ունեն *փակ բաժնեմասային ներդրումային ֆոնդեր (ԲԼՖ)*: Փակ ԲԼՖ-ն գույքային հավաք է՝ առանց իրավաբանական անձի ձևավորման, որը բաղկացած է հավա-

տարնագրային կառավարման հիմնադրի (հիմնադիրների) կողմից կառավարող ընկերությանը հավատարմագրային կառավարման հանձնված գույքից և այդպիսի կառավարման ընթացքում ստացված գույքից, որի սեփականության իրավունքի բաժինը հավաստվում է կառավարող ընկերության կողմից հանձնված արժեթղթի միջոցով (ներդրումային փայ կամ բաժնեմաս): Փակ ԲՆՖ-ն երկարաժամկետ նախագծերի, այդ թվում նաև՝ բնակարանային, ներդրման ինստիտուտ է:

Փակ ԲՆՖ-երն ունեն մի շարք առավելություններ.

- սահմանափակված է կողմնակի փայատերերի ի հայտ գալը (միայն հիմնադիրների համաձայնությամբ),
- փայատերերն ի վիճակի են վերահսկել կառավարող ընկերության գործողությունները և ազդել ֆոնդի հիմնական չափորոշիչների վրա,
- փակ ԲՆՖ-ն ունի ավելի լայն ներդրումային դեկլարացիա, ըստ ակտիվների կառուցվածքի ավելի փոքր սահմանափակումներ,
- փակ ԲՆՖ-ն կարող է աշխատել անշարժ գույքի շուկայում,
- առանց փայերի քանակի փոքրացման ներդրումային եկամտի ստացման հնարավորություն (դիվիդենդների վճարման նման),
- կառավարման հիմնադիրը պաշտոնապես կապված չէ այն անձանց հետ, որոնց արժեթղթերը կազմում են փակ ԲՆՖ-ի գույքը,
- փակ ԲՆՖ-ի գույքին կարող են փոխանցվել ոչ միայն դրամական միջոցները, այլև արժեթղթերը, անարժ գույքը և անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքները,
- հնարավոր է փայերի երկրորդային շրջանառություն:

*Ֆոնդի գործողության մեխանիզմը* կայանում է նրանում, որ փայատերերը կառավարող ընկերությունից ձեռք են բերում ֆոնդի փայեր: Բոլոր փայերի իրացումից հետո կառավարող ընկերությունը ստացված դրամական միջոցներն ուղղում է անշարժ գույքի ոլորտում գործունեության ֆինանսավորմանը, գնում է արժեթղթեր և արտարժույթ: Ֆինանսական տարվա ավարտին կառավարող ընկերությունը որոշում է այն եկամտի չափը, որ բերել են ֆոնդի ներդրումները փայերի հաշվով, և փայերը հետ է գնում ընթացիկ արժեթղթով (անվանական + եկամուտը): Քանի որ ներդրումային փայը արժեթուղթ է, ապա փայատերը կարող է ժամկետից շուտ իրացնել այն բորսայում շուկայական գնով:

Ոչ պակաս կարևոր է բաժնեմասային ֆոնդի կառուցվածքը: Բավական խիստ պետական սահմանափակումներ գոյություն ունեն կառավարող ընկերության գործունեության տեղեկատվության բացահայտման առումով: Այս տիպի ֆոնդերում կառավարման և տիրապետման գործառույթները առանձնացված են օրենսդրորեն: Եվ պետությունը շուկայի կարգավորիչների, ֆոնդային բորսայի պետական ծառայությունների միջոցով ուշադիր հետևում է դրանց գործունեությանը: Բացի այդ, ֆոնդի կառուցվածքում գոյություն ունեն նաև աուդիտորներ:

Անշարժ գույքի բաժնեմասային ներդրումային ֆոնդերի (ԲՆՖ) ձևավորումը Ռուսաստանում կոլեկտիվ ներդրումների շուկայի զարգացման ամենահեռանկարային ուղղություններից մեկն է: Ավելին, ԲՆՖ-երը հետաքրքրում են ինչպես կառուցապատողներին, այնպես էլ՝ ներդրողներին [6]:

*Առավելությունները կառուցապատողների համար.*

- անշարժ գույքի բաժնեմասային ներդրումային ֆոնդերը թույլ են տալիս լրացուցիչ միջոցներ ներգրավել շինարարության նախագծերի ֆինանսավորման

համար: Քանի որ անշարժ գույքի ԲՆՖ-երը բազմաթիվ ներդրողների միջոցների միավորում է, ապա այն թույլ է տալիս շուկա դուրս գալ անգամ ոչ խոշոր ներդրողներին,

- բնակելի անշարժ գույքի շուկայում ԲՆՖ-ն հիփոթեքային վարկավորման բազմաթիվ ծրագրերի այլընտրանք է: Ի տարբերություն հիփոթեքի, իրենց միջոցները անշարժ գույքի ԲՆՖ-երում ներդնել ցանկացողների համար պետք չէ ունենալ պարտադիր նվազագույն միջոցներ (որպես կանոն բնակարանի արժեքի 30%): Քանի որ բնակելի անշարժ գույքի շուկայում միջոցներ ներդրած ԲՆՖ-ի ունեցվածքի արժեքի հավելաճը համարժեք է բնակարանի գների փոփոխությանը, ապա ներդրողը հնարավորություն ունի նվազեցնելու իր ռիսկերը, քանի որ նրա խնայողությունները փաստորեն ինդեքսավորվում են:

*Առավելությունները ներդրողների համար.*

- սեփական ներդրումների թափանցիկության մակարդակի բարձրացման հնարավորություն, քանի որ անշարժ գույքի ԲՆՖ-երի շուկան կարգավորվում է պետության կողմից: Այս շուկայում իրականացվում է երկաստիճան վերահսկողություն. մի կողմից, անշարժ գույքի կառավարման գործունեության և մյուս կողմից ֆինանսական շուկաների,

- հարկային բեռի թեթևացման հնարավորություն, քանի որ անշարժ գույքի ԲՆՖ-ն հարկատու չէ և, հետևաբար, ԲՆՖ-ի անշարժ գույքից գույքահարկ չի գանձվում: Անշարժ գույքի ԲՆՖ-ն նաև ավելացված արժեքի հարկատու չէ, իսկ փայտափորոջ ներդրումային եկամտից գանձվում է միայն եկամտահարկ շահույթի բաշխման ժամանակ: Այսպիսով, ստացած եկամուտը նոր նախագծերի ֆինանսավորմանն ուղղելու դեպքում փայտափորոջ տնտեսում է շահութահարկը,

- գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքների փոխանցման պարզեցման հնարավորություն: Առքուվաճառքի պայմանագրով վաճառողը վաճառում է ոչ թե անշարժ գույքը, այլ արժեթղթերը (ներդրումային փայերը), որոնք սեփականության իրավունք են տալիս այդ գույքի նկատմամբ: Այդպիսով, վերագրանցման ժամկետը սահմանափակվում է երեք աշխատանքային օրով, իսկ բուն վճարումը չի պարունակում ԱԱՀ:

ՀՀ-ում կոլեկտիվ ներդրումների հետ կապված հարաբերությունները կարգավորվում են «Ներդրումային ֆոնդերի մասին» ՀՀ օրենքով, որը սահմանում է ՀՀ տարածքում գործող ներդրումային ֆոնդերի տեսակները, դրանց ներդրումային քաղաքականությանը ներկայացվող պահանջները և այլն: ՀՀ ներդրումային ֆոնդը իրավաբանական անձ է կամ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով նախատեսված ֆոնդի կառավարման պայմանագրերի հիման վրա ձևավորված ակտիվների համախումբ, որն ստեղծվել և գործում է նպատակ ունենալով ներդրողներից հավաքագրված միջոցները միասնական ներդրումային քաղաքականության ներքո արժեթղթերում և/կամ այլ ակտիվներում կոլեկտիվ ներդրումների միջոցով ապահովել այդ միջոցների վերադարձը ներդրողներին կապիտալի ավելացման, շահութաբաժինների և/կամ այլ եկամտի տեսքով՝ վերջինների կողմից իրավաբանական անձի կապիտալում (ակտիվների համախումբում) կատարված ներդրումներին համապատասխան<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> ՀՀ օրենքը «Ներդրումային ֆոնդերի մասին», ընդունված 22.12.2010 թ.:



Ֆոնդը համարվում է անշարժ գույքում մասնագիտացված, եթե դրա ակտիվների առնվազն 30 տոկոսը ներդրված է անշարժ գույքում, կամ առնվազն 50 տոկոսը ներդրված է անշարժ գույքում և/կամ անշարժ գույքի հետ կապված արժեթղթերում:

Հողային ռեսուրսների ռացիոնալ օգտագործումը կարևոր նշանակություն ունի գյուղատնտեսության համար, մասնավորապես, և երկրի տնտեսության համար, ընդհանրապես: Այս իմաստով, հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացումն առաջնահերթ խնդիր է: Հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման հիմնախնդիրը ենթադրում է այնպիսի խնդիրների լուծում, ինչպիսիք են.

- գյուղատնտեսությունում սեփականության բազմաձևության զարգացումը,
- գյուղատնտեսական մշակաբույսերի ցանքատարածությունների կառուցվածքի բարելավումը,
- օրգանական և հանքային պարարտանյութերի լայն կիրառությունը,
- գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվության բարձրացումը,
- հողի ներգրավումը ֆինանսական շրջանառությունում, դրա գրավադրման և վարձակալման պայմանների հեշտացման իմաստով,
- հարկային համակարգի բարեփոխումը, միասնական գյուղատնտեսական հարկի կիրառումը,
- գյուղի սոցիալ-տնտեսական զարգացման արագացումը,
- գյուղատնտեսական հողօգտագործման փիլիսոփայության փոփոխությունը՝ սեփական կարիքների համար արտադրությունից անցումը դեպի շուկան ուղղված արտադրության,
- ցանքաշրջանառության ռացիոնալ համակարգի մշակումն ու ներդրումը,
- սերմնաբուծության և տվյալ տարածքին բնորոշ սորտերի ներդրման գործընթացի զարգացումը,
- կրկնակի և այլ ցանքերի կիրառումը,
- վնասատուների և մոլախոտերի դեմ պայքարի արդյունավետության բարձրացումը,
- մելիորացիայի և հողի որակի բարելավմանն ուղղված այլ միջոցառումների իրականացումը,
- համապատասխան գյուղատնտեսական տեխնիկայի կիրառումը,
- և այլն:

Արդյունավետության բարձրացման վճռորոշ գործոն է նախկինում չօգտագործվող հողատարածքների ներառումը գյուղատնտեսական շրջանառության մեջ:

Անկախության տարիներին շեշտակիորեն կրճատվել են գյուղատնտեսությունում հողօգտագործման ծավալները: Աղուսակ 2-ը վկայում է, որ վերջին տարիներին գյուղատնտեսական շրջանառությունից դուրս է գալիս տարեկան միջին հաշվով 20 հազ. հա հող: Վատթարանում է նաև հողի որակը:

Հողը գյուղատնտեսությունում համարվում է չվերականգնվող ռեսուրս և, այս իմաստով, հողօգտագործման արդյունավետությունը գյուղատնտեսությունում

բնութագրվում է մի շարք բնահրային և արժեքային ցուցանիշներով: Դրանցից առավել հիմնականներն են.

- գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը,
- 1 հա համախառն արտադրանքը, համախառն և զուտ եկամուտը, շահույթը դրամական միավորներով,
- հողային ռեսուրսների վրա կատարված ծախսերի ծախսածածկումը,
- շահութաբերությունը,
- հողի ներգրավվածությունը գյուղատնտեսությունում (գյուղնշանակության հողերը ընդհանուր հողերի մեջ),
- գյուղնշանակության հողերի օպտիմալ կառուցվածքը տոկոսներով,
- տարբեր գյուղնշանակության հողերի օգտագործման մակարդակները տոկոսներով,
- և այլն:

Չողօգտագործման արդյունավետությունը դիտարկելիս պետք է հաշվի առնվի, որ

- արդյունավետության ցուցանիշները տարբեր են հողօգտագործման տարբեր ձևերի դեպքում,
- հողօգտագործման արդյունավետությունը որոշվում է սոցիալ-տնտեսական գործունեության հետևանքների համակողմանի գնահատումից ելնելով,
- տնտեսական արդյունավետությունը որոշելիս անհրաժեշտ է, մասնավորապես, հաշվի առնել հասարակության ծախսած ռեսուրսները: Այսինքն պետք է հաշվի առնվի, թե ինչ գնով է ապահովվում նման արդյունավետությունը:

Չողերի բերրիությունը կարևորվում է միայն դրա գյուղատնտեսական օգտագործման դեպքում: Այն բնութագրվում է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի աճի և զարգացման ողջ ընթացքում անհրաժեշտ նյութերով ապահովելու հատկությամբ: Իրականում, հողի բերրիությունը ոչ միայն կախված է դրանում օգտակար նյութերի, խոնավության, ջերմության և այլնի առկայությամբ, այլ նաև հողում և բերքի մշակման ընթացքում կատարվող ներդրումներից: Այսինքն, հողի բերրիությունը պետք է դիտարկել ինչպես բնական, այնպես էլ տնտեսական գործընթացների տեսանկյունից: Թերևս դա է պատճառը, որ տնտեսագիտության մեջ դիտարկվում են հողի բերրիության բնական, արհեստական և տնտեսական ասպեկտները [14, 17]:

Չողի բնական բերրիությունը ձևավորվել է դրա վերին շերտի ձևավորման գործընթացով, որը տեղի է ունեցել բնության ուժերի՝ արևի, քամու, ջրի ազդեցությամբ: Այն բնութագրվում է որոշակի ֆիզիկական, քիմիական և կենսաբանական առանձնահատկություններով: Այնուամենայնիվ, բնական բերրիությունը միայն բնորոշում է հողի պոտենցիալ դրակը: Մինչդեռ, խոնավության, ջերմության պակասը (կամ ավելցուկը) կարող են հողը անօգտագործելի դարձնել:

Չողի արհեստական բերրիություն ասելով հասկանում ենք մարդու գործունեության արդյունքում ձևավորված բերրիությունը: Այն մեծապես կախված է արտադրական ուժերի զարգացման մակարդակից և, այդ իսկ պատճառով, տարբեր է մարդկության զարգացման տարբեր փուլերում: Արհեստական բերրիությունն, ի

թիվս այլոց, ապահովվում է ոռոգմամբ, պարարտացմամբ, էրոզիայից հողերի պաշտպանությամբ և այլն:

Հողի տնտեսական բերրիությունը առավել ամբողջությամբ և բազմակողմանիորեն արտացոլում է հողի արտադրական կարողությունը: Այն, կարելի է ասել, իր մեջ ներառում է հողի բնական և արհեստական բերրիության հասկացությունները և ենթադրում է հողի բնական բերրիության պահպանում, արդյունավետ օգտագործում և բարձրացում: Հողի տնտեսական բերրիության կարևոր ցուցանիշ է գյուղատնտեսական մշակաբույսերի բերքատվությունը: Հողի տնտեսական բերրիության համեմատման համար օգտագործում են հողի բերրիության մակարդակի ցուցանիշը, որն արտահայտում է արտադրանքի թողարկումը մակերեսի մեկ միավորի կամ մեկ հողակտորի հաշվով: Հողի ռացիոնալ օգտագործումն ապահովում է նույն մակերեսից ստացվող արտադրանքի մշտական աճ, ինչը հանդիսանում է մարդկության զարգացման նախապայման և հետևանք:

Համաձայն ՀՀ Հողային օրենսգրքի գյուղնշանակության հողեր են համարվում գյուղատնտեսական կարիքների համար առանձնացված և գյուղատնտեսական գործունեություն ծավալելու նպատակով նախատեսված հողատեսքերը՝

- վարելահողեր (այդ թվում՝ ջրովի և անջրդի),
- բազմամյա տնկարկներ (այդ թվում՝ խաղող, կորիզավոր պտուղ և ընդավոր պտուղ),
- խոտհարքներ,
- արոտավայրեր,
- այլ հողատեսքեր:

Դրանք, մասնավորապես, նաև տարբերվում են մշակաբույսերի տեսակներով և հողի վրա ազդեցության եղանակով [11]:

Գյուղատնտեսությունում հողօգտագործման բնույթը կախված է հողատեսքից:

Գյուղնշանակության հողերից առավել մեծ նշանակություն ունեն վարելահողերը, որոնք 2012 թ. կազմում են ՀՀ գյուղնշանակության հողերի 21.8 տոկոսը կամ շուրջ 450 հազար հա [3]: Դա նաև կարևորվում է նաև նրանով, որ վարելահողերի 1 հա-ի տված արդյունքը գյուղնշանակության հողերից ամենաբարձրերից մեկն է և, այս կապակցությամբ, անհրաժեշտ է միջոցներ ձեռնարկել, որպեսզի դրանք օգտագործվեն առավելագույնս արդյունավետ կերպով, թույլ չտրվի դրանց չափերի կրճատում, իսկ, հնարավորության դեպքում, միջոցներ ձեռնարկվեն, որպեսզի դրանք ավելացվեն:

ՀՀ հողերի կառուցվածքը ներկայացված է աղյուսակ 1-ում և մեծապես կախված է նրանից, թե ո՞ր տարածաշրջանում/մարզում են գտնվում դրանք:

Աղյուսակ 1

Գյուղընթացակարգի հողերի կառուցվածքը ՀՀ-ում, 2012 թ.

Սալոն	Ընդամենը հողեր (հա)	Գյուղընթացակարգի հողեր (հա)	Այր քվանտալ հողեր (հա)	Հացահատիկային և հատիկազորեղենային մշակաբույսերի մշակաբույսերի միջին մասերի (հա)	Կարտոֆիլի ցանքատարածություններ (հա)	Բանջարեղենային մշակաբույսերի ցանքատարածություններ (հա)	Բուսաբույսերի մշակաբույսերի ցանքատարածություններ (հա)	Պտղի և հատիկազորեղենային մշակաբույսերի տարածություններ (հա)	Խաղողի տնկարկների տարածություններ (հա)
<b>Հայաստանի Հանրապետություն</b>	<b>2974300</b>	<b>2052400</b>	<b>448400</b>	<b>172206</b>	<b>31243</b>	<b>25211</b>	<b>5128</b>	<b>39285</b>	<b>17 415</b>
ք. Երևան	22300	3355	971	167	93	319	32	1327	612
Արագածոտն	275600	218240	54016	23621	1569	978	158	6486	1694
Արարատ	209000	156970	25501	5516	896	6406	1380	7299	5120
Արմավիր	124200	97067	41576	6569	1567	8790	3438	7729	7033
Գեղարքունիք	534900	345143	81777	44538	14524	2074	-	1488	1
Լոռի	379900	251155	42075	9690	3712	1359	10	2571	64
Կոտայք	208600	154987	37846	10936	843	1356	-	4690	403
Շիրակ	268000	214548	78941	39717	4148	1486	-	494	-
Սյունիք	450600	308482	43837	20415	1703	978	-	2586	185
Վայոց Ձոր	230800	191626	16209	2634	187	454	19	2143	928
Տավուշ	270400	110784	25607	8403	2001	1011	91	2472	1375

\*Ներառյալ Սևանա լիճը

Աղբյուրը՝ Հայաստանի Հանրապետության մարզերի և Երևան քաղաքի վերաբերյալ, 2008-2012, վիճակագրական ժողովածու, ՀՀ ԱԿՃ, Երևան, 2013 թ.։  
Քանի որ Հայաստանի Հանրապետության տարածքի մեծ մասը գտնվում է գյուղատնտեսության համար թիկային գոտում, ջերմաստիճանային մշակաբույսերի մշակումը հիմնականում է։ Այդպիսի տարածքներում մշակաբույսերի մշակումը համարվում է արտադրության մասնաճյուղ։

Հողի ռացիոնալ օգտագործումը և դրա բերրիության անընդհատ բարձրացումը ենթադրում են դրա համակողմանի քանակական և որակական հաշվառում, կադաստրի միասնական համակարգի առկայություն: Հողի կադաստրը, մասնավորապես, պետք է իր մեջ ներառի տվյալներ հողամասերի սեփականության ձևերի, հողի սեփականատերերի, հողերի կատեգորիաների և արժեքների վերաբերյալ: ՀՀ անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի համակարգը ձևավորվել է ՀՀ կառավարության 30.06.1997թ. թիվ 234 որոշմամբ: Պետական գրանցման օբյեկտներն են պետական գրանցման ենթակա գույքի նկատմամբ սեփականության, օգտագործման իրավունքը, գրավը, հիփոթեքը, սերվիտուտները, ինչպես նաև, օրենքով նախատեսված դեպքերում, այլ իրավունքներ, դրանց ծագումը, փոխանցումը, փոփոխումը, դադարումը: Իրավունքների գրանցումը կատարվում է այդ իրավունքն առաջացնող փաստաթղթի (անշարժ գույքի առք ու վաճառքի կամ վարձակալության պայմանագիր, հողհատկացման ակտ, ժառանգության, նվիրատվության փաստաթղթեր և այլն):

Անշարժ գույքի հաշվառումը (չափագրումը) անշարժ գույքի՝ հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված շենքերի, շինությունների (այսուհետ՝ շինություններ) առկայության, նպատակային նշանակության, սեփականության, օգտագործման ձևերի, դրա որակի ու քանակի, տեսքերի ու տեսակների վերաբերյալ հավաք տվյալներ ստանալն է: Հաշվառման (չափագրման) ենթակա են հողամասերը և դրանց վրա ամրակայված շինությունները: Հողամասերի և դրանց վրա ամրակայված շինությունների որակական հաշվառումն իրականացվում է հողամասի նպատակային և գործառնական նշանակության (հողատեսքերի), շինությունների նպատակային, գործառնական նշանակության, կառուցման տարեթվի, արտաքին հարդարման, ավարտվածության աստիճանի, շինանյութի տեսակի (պատերի, միջհարկային ծածկի, տանիքի) և այլ բնույթի որակական տվյալների հավաքագրման միջոցով:

Հողերի մոնիթորինգը հողային ֆոնդի վիճակի մշտական դիտարկման համակարգ է, որի նպատակն է վեր հանել դրա փոփոխությունները, ստեղծել հիմքեր դրա գնահատման, հաշվառման համար:

Հողի գնահատումը իրենից ներկայացնում է գյուղատնտեսական արտադրությունում դրա հարաբերական արժեքավորության որոշումը: Գնահատման հիմքում ընկած է հողի որակը, որի ազդեցությունը համախառն արտադրանքի, համախառն և զուտ եկամտի, շահույթի և այլ ցուցանիշների վրա կասկածից վեր է: Հողի գնահատումն իրականացվում է երկու ուղղությամբ՝ հողի որպես արտադրության միջոցի ընդհանուր տնտեսական գնահատում և ըստ առանձին գյուղատնտեսական մշակաբույսերի վրա ազդեցության արդյունավետության գնահատում: Գնահատվող ցուցանիշները հաշվարկվում են ըստ հողի տարբեր որակական հատկանիշների, ըստ ոռոգելիության, ըստ մելիորացվածության և այլն:

ՀՀ իրականացված հողային բարեփոխումները ցավոք չբերեցին (գոնե անհրաժեշտ չափով) հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման, մարդկային գործոնի անցանկալի ազդեցության նվազման: Ընդհակառակը, առկա է հողերի բերքատվության մասսայական անկում, հողերի դեգրադացիա, 1 շնչին ընկնող ՀՆԱ-ում գյուղատնտեսության ծավալների նվազում և այլն: Գնահատել այս կորուստների մասշտաբները, ըստ էության դժվար, իսկ երբեմն էլ անհնար է:

Ըստ պաշտոնական տվյալների, 2006-ից մինչև 2012 թ. գյուղընչանակության հոդերի մակերեսը կրճատվել է 3.63 տոկոսով: Մասնավորապես, մշակվող ցանքատարածությունները 2005 թվականին կազմում էին 332 հազար հա, 2010 թվականին՝ 283 հազար հա<sup>1</sup>:

**Աղյուսակ 2**

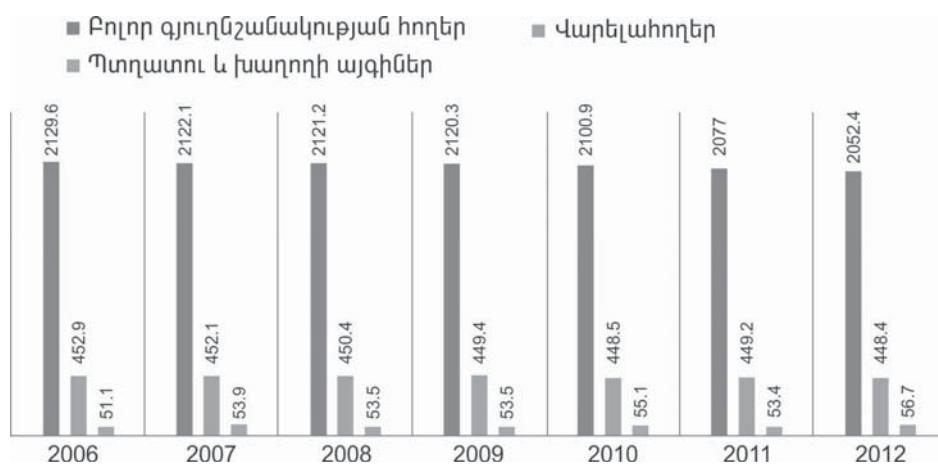
**Գյուղընչանակության հոդերի դինամիկան ՀՀ-ում (հազ. հա)**

Տարեթիվ	Բոլոր գյուղընչանակության հոդեր	Վարելահողեր	Պտղատու և խաղողի այգիներ	Շեղում % (+,-)		
				գյուղընչանակության հոդեր	վարելահողեր	պտղատու և խաղողի այգիներ
2006	2129.6	452.9	51.1	-	-	-
2007	2122.1	452.1	53.9	-0.35	-0.18	5.48
2008	2121.2	450.4	53.5	-0.04	-0.38	-0.74
2009	2120.3	449.4	53.5	-0.04	-0.22	0.00
2010	2100.9	448.5	55.1	-0.91	-0.20	2.99
2011	2077.0	449.2	53.4	-1.14	0.16	-3.09
2012	2052.4	448.4	56.7	-1.18	-0.18	6.18

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր 2001 (1996-1998), 2001 (1999-2000), 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013:

**Գծապատկեր 2**

**Գյուղընչանակության հոդերի դինամիկան ՀՀ, հազ. հա**



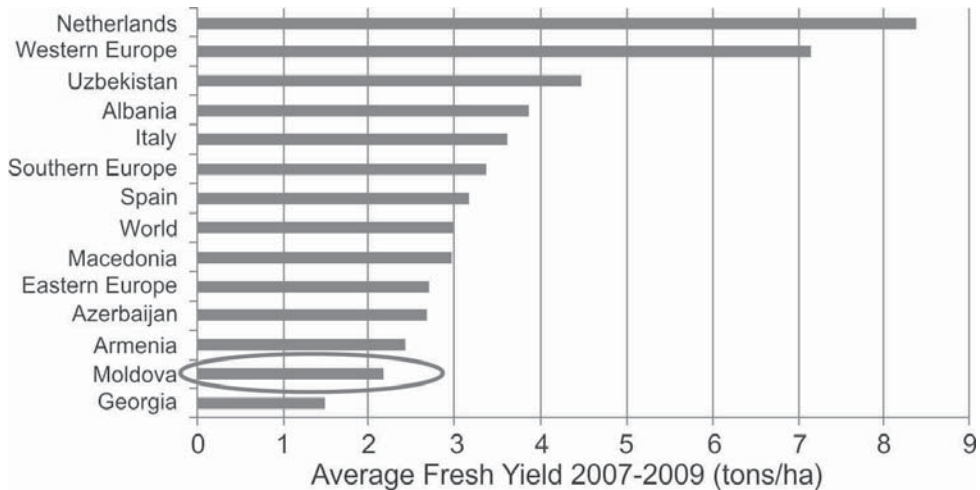
Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր 2001 (1996-1998), 2001 (1999-2000), 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013:

<sup>1</sup> ՀՀ կառավարության գործունեության արդյունքներ, Գյուղատնտեսություն - տես՝ <http://report.gov.am/?id=4>

Իրավիճակն ավելի է ծանրանում, եթե ՀՀ բերքատվության ցուցանիշները համեմատվում են այլ երկրների համանման ցուցանիշների հետ: Մասնավորապես, հացահատիկային և հատիկաընդեղենային մշակաբույսերի միջին բերքատվությունը 2012 թ. ՀՀ կազմել է 26,5 ց 1 հա-ից այն դեպքում, երբ եվրոպական զարգացած երկրներում, ԱՄՆ-ում և Կանադայում այդ ցուցանիշը կազմում է 60-85 ց 1 հա-ից [20]: Նշված տարբերությունը պայմանավորված է գործոնների բարդ համախմբով, այդ թվում՝ գյուղատնտեսական արտադրանքի և հումքի շուկաների ծախսողուններով և անկատարությամբ, հանրային ծառայությունների ցածր որակով այնպիսի ոլորտներում, ինչպիսիք են՝ գյուղատնտեսական կրթությունը, խորհրդատվությունը, հետազոտությունը և շուկայի տեղեկատվության համակարգերը, գյուղացիական տնտեսությունների կառուցվածքային փոփոխությունների ուշացումներով, գյուղընշանակության հողերի շուկայի թերի զարգացվածությամբ, ֆինանսական միջոցների մատչելիության պակասով, հողի ոչ կայուն կառավարմամբ, ոչ բավարար ոռոգմամբ և տարբերային աղետների, օրինակ՝ երաշտների, ջրհեղեղների, ցրտահարությունների և կարկտահարությունների նկատմամբ բարձր խոցելիությամբ: Այս գործոններից որոշներն աշխարհագրական են, մյուսները պայմանավորված են ոլորտում տնտեսական զարգացման ցածր աստիճանով:

Գծապատկեր 3

Ցորենի միջին բերքատվությունը տարբեր երկրներում (տ/հա)



Աղբյուրը՝ FAOSTAT. 2010. Production

**Աղյուսակ 3**

**ՀՀ գյուղատնտեսական մշակաբույսերի միջին բերքատվությունների դինամիկան (g 1 հա-ից)**

Մշակաբույս	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Հացահատիկա- յին և հատիկա- ընդեղենային մշակաբույսեր	18.6	21.9	15.8	22.8	19.4	13.3	25.9	24.1	22.1	20.7	27.9	26.5
Կարտոֆիլ	114.6	122.8	157.2	161.5	164.5	163.4	183.3	188.7	184.4	170.1	194.3	206.7
Պտղի և հատապտղի տնկարկներ	47.6	39.7	48.1	39.1	104.9	93.9	79.7	101.2	104.4	39.2	73.5	97
Խաղողի տնկարկներ	81.4	82.8	71.4	108.9	119.7	141.2	153.6	128.0	144.9	151.5	158.0	151.3
Բանջարեղեն	224.2	232.3	245.7	266.3	289.0	309.8	324	321.4	327.1	294.2	306.7	325

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր 2001 (1996-1998), 2001 (1999-2000), 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013:

Նույն պատկերն է նաև պարարտանյութերի օգտագործման առումով: ՀՀ պարարտանյութերի օգտագործման առկա մակարդակը բավարար չէ նույնիսկ հողերի բնական դեգրադացիան չեզոքացնելու համար:

ՀՀ գյուղատնտեսությունում աշխատանքային ռեսուրսների կազմը և կառուցվածքը նույնպես հեռու են օպտիմալ համարվելուց: ՀՀ գյուղատնտեսությունում զբաղվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է աղյուսակ 4-ում և 5-ում:

**Աղյուսակ 4**

**ՀՀ գյուղատնտեսությունում զբաղվածների վերաբերյալ ամփոփ տեղեկատվությունը**

	2010		2011		2012	
	հազ. մարդ	%	հազ. մարդ	%	հազ. մարդ	%
<b>Ընդամենը զբաղվածներ ՀՀ տնտեսությունում</b>	1185.2	100	1175.1	100	1172.8	100
<b>Այդ թվում՝ գյուղատնտեսությունում</b>	457.4	38.6	457.4	38.9	437.2	37.3

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:



**Աղյուսակ 5**

**Ջբաղվածներն ըստ գյուղատնտեսական և ոչ գյուղատնտեսական գործունեության (միջին տարեկան, հազար մարդ)**

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Ջբաղվածներ, ընդամենը</b>	1183.1	1152.8	1185.2	1175.1	1172.8
<i>այդ թվում ըստ գործունեության</i>					
<b>գյուղատնտեսական</b>	445.3	454.8	457.4	457.4	437.2
որից՝ գյուղացիական տնտեսություններում զբաղվածներ	426.5	442.8	422.5	441.4	427.1
<b>ոչ գյուղատնտեսական</b>	737.8	698.0	727.8	717.7	735.6

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:

Հորոզագագործման արդյունավետության գնահատման համար կարևոր նշանակություն ունի աշխատանքի արտադրողականության ցուցանիշը՝  $V=Q/T$  կամ՝ արտադրանքի աշխատատարությունը՝  $t=T/Q$ :

**Աղյուսակ 6**

**ՀՀ գյուղատնտեսության ոլորտի աշխատանքի արտադրողականության դինամիկան**

	2008	2009	2010	2011	2012
Գյուղատնտեսության համախառն արտադրանքը, մլրդ. դրամ	628.1	552,1	636.7	795	841.5
Գյուղատնտեսությունում զբաղվածների միջին տարեկան թվաքանակ, հազ. մարդ	454.8	457.4	457.4	437.2	437.2
Աշխատանքի արտադրողականությունը՝ դրամ/աշխատողների թվաքանակ	1381047	1207040	1391998	1818390	1924748

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:

**Աղյուսակ 7**

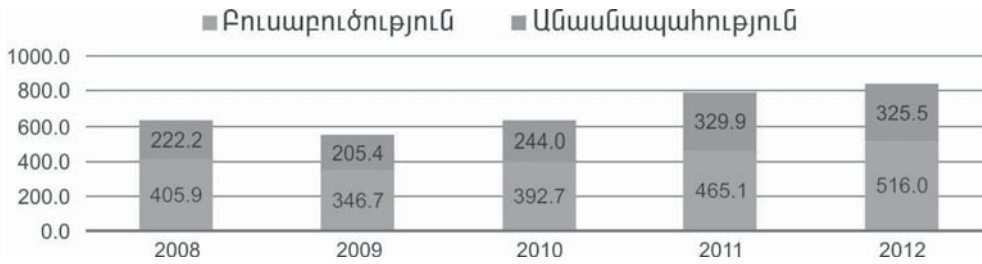
**ՀՀ գյուղատնտեսության ոլորտի ապրանքային արտադրանքի կազմը և կառուցվածքը**

	2008		2009		2010		2011		2012	
	մլրդ. դրամ	%	մլրդ. դրամ	%	մլրդ. դրամ	%	մլրդ. դրամ	%	մլրդ. դրամ	%
Ընդամենը գյուղատնտեսությունում, այդ թվում՝	628.1	100	552.1	100	636.7	100	795,0	100	841.5	100
<i>Բուսաբուծություն</i>	405.9	64.6	346.7	62.8	392.7	61.7	465.1	58.5	516.0	61.3
<i>Անասնապահություն</i>	222.2	35.4	205.4	37.2	244	38.3	329.9	41.5	325.5	38.7

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:

**Գծապատկեր 4**

**ՀՀ գյուղատնտեսության ոլորտի ապրանքային արտադրանքի կազմը և կառուցվածքը, մլրդ դրամ**



Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:

**Աղյուսակ 8**

**Գյուղատնտեսական արտադրանքի հիմնական տեսակների արտադրությունը**

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Ընդամենը</b>					
Հացահատիկ և հատիկաբերեղեն (քաշը գտումից հետո), (1000 տոննա)	415.4	374.9	326.4	440.7	456.1
Կարտոֆիլ	648.6	593.6	482.0	557.3	647.2
Պտուղ և հատապտուղ, (1000 տոննա)	317.8	332.2	128.5	239.4	331.7
Բանջարեղեն, (1000 տոննա)	825.3	819.8	707.6	787.1	849.0
Խաղող, (1000 տոննա)	185.8	208.6	222.9	229.6	241.4
Կաթ, (1000 տոննա)	661.9	615.7	600.9	601.5	618.2
Միս, (1000 տոննա)	70.9	70.7	69.5	71.7	73.9
Բուրդ, տ	1332	1307	1188	1230	1280
Չուլ, մլն. հատ	576.1	630.1	702.2	633.6	658.1

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013:

Մասնագիտացման մակարդակը որոշելու համար նպատակահարմար է օգտվել հետևյալ բանաձևից

$$K = \frac{100}{Y_m(2x_j - 1)}$$

որտեղ  $Y_m$  –ը տարբեր ճյուղերի փայաբաժինն է համախառն արտադրանքի մեջ,  $j$  – արտադրանքի համարն է:

Արտադրության ընդլայնման վրա էական ազդեցություն ունեն արտադրանքի իրացումն ու դրա արդյունքում ձևավորվող ֆինանսական արդյունքները: Եթե ապահովված չէ ժամանակին, շահավետ իրացումը, ապա խոսել արտադրության ընդլայնման մասին նպատակահարմար չէ:

Հողօգտագործման արդյունավետության գնահատման համար կարևոր նշանակություն ունեն հետևյալ ցուցանիշները.

**1. Գյուղատնտեսության մեջ հողի ներգրավվածության ցուցանիշ (%):**

(Գյուղնշանակության հողեր / Ընդամենը հողեր)\*100%;

**2. Գյուղնշանակության հողերի օգտագործման ինտենսիվության ցուցանիշ (%):**

(Վարելահողեր + Բազմամյա տնկարկներ/գյուղնշանակության հողեր) \* 100%;

**3. Վարելահողերի օգտագործման ցուցանիշ (%):**

(Ցանքատարածություններ / Վարելահողեր)\* 100%;

**4. Հողօգտագործման տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշ (դրամ/հա):**

Համախառն արտադրանք (դրամ) / Գյուղնշանակության հողեր (հա)

Նշված ցուցանիշների արժեքները ՀՀ գյուղատնտեսության համար տարբեր տարիներին բերված է աղյուսակ 10-ում:

**Աղյուսակ 9****ՀՀ հողօգտագործման հիմնական ցուցանիշները**

	2008	2009	2010	2011	2012
Գյուղատնտեսության մեջ հողի ներգրավվածության ցուցանիշ, %	71.3	71.3	70.6	69.8	69.0
Գյուղնշանակության հողերի օգտագործման ինտենսիվության ցուցանիշ, %	22.7	22.7	22.9	23.2	23.5
Վարելահողերի օգտագործման ցուցանիշ, %	38.4	38.2	35.5	35.1	38.4
Հողօգտագործման տնտեսական արդյունավետության ցուցանիշ (դրամ*/հա)	296106	260388	303061	382764	410008

Աղբյուրը: Հայաստանի Հանրապետության մարզերը և Երևան քաղաքը թվերով, 2008-2012, Վիճակագրական ժողովածու, ՀՀ ԱՎԾ, Երևան, 2013 թ.:

Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2013, ՀՀ ԱՎԾ, Երևան, 2013 թ.:

\* Հաշվի չեն առնված ՀՀ դրամի արժեզրկումը և գնաճը:

Ընդհանրապես, կարևորելով վերոհիշյալը, պետք է նշել, որ վերջին շրջանում նկատվում է «հող», «ռեսուրսներ» հասկացությունների մեկնաբանության շեղման միտում դեպի սոցիալ-տնտեսական հայեցակետ, ի վնաս բնական-էկոլոգիական հայեցակետի: Անհրաժեշտ զարգացում չի ստանում հողային հարաբերությունների «էկոլոգիզացիայի» սկզբունքը:

Գյուղացիական կամ գյուղացիական կոլեկտիվ տնտեսություններն ինքնուրույն չեն կարող լուծել ռեսուրսների օգտագործման արդյունավետության բարձրացման խնդիրը: Միայն պետության հետ համատեղ ուժերով կարելի է բարձրացնել հողօգտագործման արդյունավետությունը:

## Գրականություն

1. Կլիմայի փոփոխությունը և գյուղատնտեսությունը, երկրի մասին զեկույց, Համաշխարհային Բանկ, 2012, [www.worldbank.org/eca/climateandagriculture](http://www.worldbank.org/eca/climateandagriculture)
2. Հայաստանի Հանրապետության մարզերը և երևան քաղաքը թվերով, 2008-2012, Վիճակագրական ժողովածու, ՀՀ ԱՎԾ, Երևան, 2013 թ.:
3. Հայաստանի վիճակագրական տարեգրքեր, 2001-2013, ՀՀ ԱՎԾ, Երևան, 2001-2013 թթ.:
4. ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայության պաշտոնական կայք՝ [www.armstat.am](http://www.armstat.am)
5. **Асаул А. Н.** Экономика недвижимости, 2-е изд. / СПб.: Питер, 2007.
6. **Бузырев В. В., Чекалин В. С.,** Экономика жилищной сферы / М., 2001.
7. **Вахрин Л. И.,** Организация и финансирование инвестиций / М., 2005.
8. **Волков С.,** Некоторые теоретические вопросы математического моделирования в землеустройстве // Землеустройство: науч. тр. - Вып. 82 / Моск. инт инженеров землеустройства, Москва, 1977, сс. 39-48.
9. **Володин В.,** Оценка потенциала земельных ресурсов // Экономика сельского хозяйства России, № 11, 1999, стр. 23.
10. **Кресникова И.,** Роль государства в управлении земельными ресурсами // Экономика сельского хозяйства России, № 5, 2000, с. 21.
11. **Левахин В. Г.,** Понятие сельскохозяйственных угодий // Аграрное и земельное право.-2005. - №3. - сс. 88-97.
12. **Лысенко Е.,** Эффективность использования земель // Экономист, № 6, 2004, сс. 87-92.
13. **Максимов С. Н.,** Рынок недвижимости как сфера инвестиции / СПб., 2005.
14. **Петранева Г.,** Экономика и управление в сельском хозяйстве / Москва, 2003.
15. **Родин В.,** К эффективному использованию сельхозугодий // Экономика сельского хозяйства России, № 5, 2000, с. 32.
16. **Савченко Е.,** Проблемы регулирования земельных отношений на современном этапе // Международный сельскохозяйственный журнал, № 1, 2001, сс. 3-6.
17. **Сорокин В., Орехов С.,** Экономика сельского хозяйства / Москва, 2008.
18. **Чертовичкий А.,** Актуальные вопросы рационального и эффективного использования земельных ресурсов // Международный сельскохозяйственный журнал, № 4, 2002, сс. 44-47.
19. CIA World Factbook: Armenia, 2011. <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/am.html>
20. FAOSTAT. 2010. Production. <http://faostat.fao.org/default.aspx?PageID=567#anchor>.
21. **Jack Cummings,** Real Estate Investing / McGraw-Hill, 1993.
22. World Bank: World Development Indicators, 2012, <http://data.worldbank.org/country/armenia>. Note that this document does not indicate the income level for determining the poverty line in Armenia.
23. World Bank. 2010. Community Agricultural Resource Management and Competitiveness Project. [http://www-wds.worldbank.org/external/default/main?pagePK=64193027&piPK=64187937&theSitePK=523679&menuPK=64187510&searchMenuPK=64187283&theSitePK=523679&entityID=000104615\\_20101206121403&searchMenuPK=64187283&theSitePK=523679](http://www-wds.worldbank.org/external/default/main?pagePK=64193027&piPK=64187937&theSitePK=523679&menuPK=64187510&searchMenuPK=64187283&theSitePK=523679&entityID=000104615_20101206121403&searchMenuPK=64187283&theSitePK=523679)
24. World Bank. 2007. *Integrating Environment into Agriculture and Forestry Progress and Prospects in Eastern Europe and Central Asia: Volume II, Armenia Country Report.* <http://www.worldbank.org/eca/pubs/envint/Volume%20II/English/Review%20ARM-final.pdf>

**ԱՄՓՈՓՈՒՄ**

Հոդվածը նվիրված է գյուղատնտեսությունում հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման և հողում ներդրումների հնարավորությունների հիմնախնդիրների ուսումնասիրմանը:

**АННОТАЦИЯ****ЕГОЯН К., ГАБРИЕЛЯН В., СТЕПАНЯН А. - НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РА**

Статья посвящена изучению проблем повышения эффективности землепользования в сельском хозяйстве и определению возможностей инвестиций в землю.

**SUMMARY****YEGHOYAN K., GABRIELIAN V., STEPANYAN A. - SEVERAL PROBLEMS OF LAND  
USAGE IN RA**

The article is devoted to the study of the problems of the land usage efficiency rising in agriculture and to the specification of the opportunities of the investment in land.