

Հողի ձեռքբերում. Հարցեր և պատասխաններ Ամուլսար Ծրագիր, 24 մարտ, 2016թ.

1. Ինչպե՞ս է կատարվել հողամասի գնահատումը:

Ներկայիս բաժնետերերի և վարկային կազմակերպությունների կողմից պահանջվող չափանիշների համաձայն հողամասերի և մշակաբույսերի գնահատում կատարելու նպատակով, ընկերության կողմից հրավիրվել է անկախ գնահատող: Հողամասի գնահատումն իրականացվել է տեղական և միջազգային պահանջներին տիրապետող, փորձառու տեղացի գնահատողի կողմից, ում աշխատանքը վերահսկել է միջազգային փորձառու մասնագետը: Ի տարբերություն Հայաստանում ընդունված պրակտիկայի, հողամասի գնահատումն իրականացվում է մշակաբույսերի և ծառերի համար առանձին՝ ընդունված միջազգային չափանիշներին համապատասխան: Հողամասի գնահատման հիմքում ընկած է համեմատական մեթոդը: Առանձնացվել են հողամասի հիմնական երեք կատեգորիա, այն է՝ (1) վարելահող, (2) այգիներ ու պտղատու այգիներ և (3) արոտավայրեր ու խոտհարք:

2. Ինչպե՞ս է կատարվել մշակաբույսերի գնահատումը:

Ծառերի գնահատման ընթացքում նախատեսվում է փոխհատուցել տվյալ հողատարածքում եղած մշակաբույս և ծառի աճեցման և խնամքի համար սեփականատիրոջ բոլոր այն ծախսերը, որոնք նա կատարել է մինչև հողատարածքի վաճառքը: Ծառերի գնահատման ժամանակ հաշվի է առնվել ծառի տարիքը, բերքը, ինչպես նաև ծառի աճեցման և խնամքի համար կատարված ներդրումները/ծախսերը (պարարտացում, սրսկում, էտում և այլ):

3. Գնահատման նպատակով ինչպիսի՞ համեմատելի հողամասերի և/կամ գործարքների վերլուծություն է կատարվել: Որտե՞ղ են տեղակայված նշված հողամասերը:

Գնահատման նպատակով մենք հաշվի ենք առել վերջին 2-3 տարիների ընթացքում Սյունիքի և Վայոց Ձորի մարզերում իրականացված նմանօրինակ գործարքները: Մենք կատարել ենք նաև Հայաստանում և ընդհանուր առմամբ ողջ տարածաշրջանում իրականացվող նմանատիպ ծրագրերի շրջանակներում կատարված գործարքների ու փոխհատուցման գների համեմատություն և տվյալների թարմացում:

4. Արդյո՞ք սահմանված փոխհատուցման գումարը նույնն է բոլորի համար, թե հնարավոր է սակարկել:

Գործող միջազգային պահանջների համաձայն, Ընկերությունը ցանկանում է ապահովել թափանցիկ և արդար փոխհատուցման գործընթաց: Որևէ հովանավորչություն բացառվում է. գնահատման հաշվարկը և մեթոդը նույնը կլինի բոլորի համար:

5. Ես ե՞րբ կարող եմ ստանալ իմ հողամասի դիմաց վճարված գումարը:

Հողամասի դիմաց վճարվող ընդհանուր փոխհատուցման գումարը վճարվելու է մեկ մասով՝ փոխհատուցման գումարի 100%-ը կվճարվի առուվաճառքի պայմանագրի կնքումից հետո: Պարզաբանենք, որ պայմանագրի կնքումից և Ընկերության կողմից վճարումից հետո հողամասի սեփականությունը անցնում է գնորդին, տվյալ դեպքում՝ Գեոթիմ ընկերությանը:

6. Ո՞վ է վճարելու գործարքի ձևակերպման գինը և նոտարական վավերացման ու գրանցման հետ կապված ծառայությունների ծախսերը:

Ընկերությունը պարտավորվում է հոգալ գրանցման հետ կապված ծախսերը մինչև առուվաճառքի պայմանագրի ստորագրումը:

7. Ին՞ձ կտրվի՞ փոխհատուցում ազդակիր հողամասի գույքագրման թերթիկները ստորագրելուց հետո իմ կողմից տնկված նոր ծառերի դիմաց:

Ոչ, չի տրվի: Վերջնաժամկետ է համարվում հողամասերի սեփականատերերի կողմից ազդակիր հողամասերի գույքագրման թերթիկները ստորագրելու օրը, իսկ Փուլ 3-4-ի հողամասերի ձեռքբերման գործընթացը նախատեսվում է ավարտել մինչև ս.թ. մայիսի վերջը:

8. Ի՞նչ տարադրամով և ինչպե՞ս է վճարվելու փոխհատուցումը:

ՀՀ օրենքների համաձայն՝ մշակաբույսերի գնահատումը կատարվում է ՀՀ դրամով, և վճարումը նույնպես կատարվելու է ՀՀ դրամով: Գործարքը կատարվելու է բանկային փոխանցման միջոցով: Բանկային հաշվեհամար չունենալու դեպքում, Ընկերությունը կօգնի ձեզ բացել հաշվեհամար Ջերմուկում, Վայքում կամ Երևանում:

9. Ե՞րբ է նախատեսվում շինարարության մեկնարկը:

Շինարարության գործընթացը նախատեսվում է սկսել 2016 թվականի ամռանը:

10. Ինչպիսի՞ երաշխիքներ կան առ այն, որ ինձ կվճարվի փոխհատուցման ամբողջ գումարը:

Որպես հողամասի ձեռքբերման գործընթացի մի մաս, Ընկերությունն ու Վաճառողը պարտավորվում են ստորագրել պարտավորեցնող պայմանագիր, որտեղ կսահմանվեն յուրաքանչյուր կողմի իրավունքներն ու պարտականությունները: Գումարի վճարման կարգն ու ժամանակացույցը մանրամասն կներկայացվի հողամասի ձեռքբերման պայմանագրում: Ըստ պայմանագրի, եթե Ընկերությունը չկատարի վճարի փոխանցման իր պարտավորությունը ժամանակին, այդ դեպքում հողամասի սեփականության իրավունքը կմնա հողամասի սեփականատիրոջը:

11. Ի՞նչ է լինելու այն պարագայում, եթե ես հրաժարվեմ վաճառել իմ հողամասը:

Օրենքը հնարավորություն է ընձեռում անլուծելի տարաձայնությունները հաղթահարել հողամասերի նկատմամբ գերակա հանրային շահ ճանաչելու ճանապարհով: Սակայն, ընկերությունը կգործադրի բոլոր ջանքերն այս հարցի լուծմանն ուղղված այլընտրանքային տարբերակներ առաջարկելու և բանակցության միջոցով համաձայնության գալու համար:

12. Ի՞նչ է լինելու այն պարագայում, եթե ես որոշեմ ստանալ մեկ այլ հողամաս իմ հողամասի դիմաց: Ինչպե՞ս է կատարվում “հող հողի դիմաց” փոխանակման գործընթացը:

Հողատերերին տրվելու է գյուղի շրջակայքում գտնվող հողամաս ստանալու հնարավորություն՝ իրենց հողամասի դիմաց: Նման տարբերակ նախընտրելու դեպքում, կտրամադրվի գնվող հողամասի մշակաբույսերի համար համարժեք փոխհատուցում և կառաջարկվի հողամաս: Նշված հողամասը լինելու է Գնդեվազ գյուղի սահմաններում:

13. Ու՞մ կարող եմ դիմել, եթե իմ մոտ առաջանան լրացուցիչ հարցեր:

Յուրաքանչյուր հողամասի սեփականատեր լրացուցիչ հարցերի առկայության դեպքում կարող է դիմել ‘Գեոթիմ’ ՓԲԸ՝ համայնքի հետ կապերի պատասխանատու Արամ Պարունակյանին:

Էլ-հասցե: Aram.Parunakyan@lydianinternational.co.uk

Բջջ. հեռ.: 077404714