



ՀՀ տարածքային
կառավարման և
 ենթակառուցվածքների
նախարարություն



Implemented by

giz Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH



ՀՀ պետական
կառավարման
ակադեմիա

ԱՎԱԳԱՆՈՒ ԱՆԴԱՄՆԵՐԻ ՎԵՐԱՊԱՏՐԱՍՏՄԱՆ ԿԱՐԻՔՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄ ԵՎ ԿԱՐՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԶԱՐԳԱՑՈՒՄ



ՄՈԴՈՒԼ 6.

Հողամասերի կառավարում, հողային
օրենսդրություն, ավագանու
լիազորությունների շրջանակը



ՄՈԴՈՒԼԻ ԹԵՄԱՆԵՐԸ

ԹԵՄԱ 1.

Հողային օրենսգրքով և հողային հարաբերությունները կարգավորող այլ օրենքներով հողօգտագործման բնագավառում ՏԻՄ-երին վերապահված լիազորությունների ընդհանուր բնութագիրը

ԹԵՄԱ 3.

ՀՀ հողային ֆոնդը՝ ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության դասակարգման

ԹԵՄԱ 2.

Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունը

ԹԵՄԱ 4.

Համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրերը

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հողային հարաբերություններ	հասարակական հարաբերություններ, որոնք ծագում են հողամասերի տնօրինման, տիրապետման և օգտագործման կապակցությամբ, ինչպես նաև հողային պաշարների կառավարման առնչությամբ պետական կառավարման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջև
Հողերի օգտագործման սխեմա	հողաշինարարական փաստաթուղթ է, որը ներառում է հողամասերի բաշխումն ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, սահմանում է դրանց իրավական ռեժիմը, հիմնավորում է պետական և համայնքների հողերի արդյունավետ օգտագործման ուղղությունները համայնքի վարչական տարածքում
Հողային հաշվեկշիռ	հողերի ընթացիկ հաշվառման հիման վրա կազմվող յուրաքանչյուր տարվա հողային ֆոնդի առկայության և բաշխման մասին հաշվետվությունն է

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հողաշինարարություն	հողային հարաբերությունների կարգավորմանը, հողային պաշարների կառավարմանը, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարմանը, հողերի օգտագործման ու պահպանության կազմակերպմանը, հողերի մոնիթորինգին, հողաշինարարության տարածքային և ներտնտեսային ծրագրեր (փաստաթղթեր) կազմելուն ուղղված պետական միջոցառումների համալիր է
Հողամասի վարձակալության իրավունքը	վարձակալության պայմանագրի պայմաններով վճարի դիմաց հողամասի ժամկետային օգտագործման իրավունքն է
Քաղաքացիների ու իրավաբանական անձանց հողամասերի նկատմամբ սեփականության իրավունքը	հողամասերն իրենց հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունքն է՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումների ու այլ պայմանների պահպանմամբ

ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՀԱՍԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Հողամասի սերվիտուտ

մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հողամասերից սահմանափակ
օգտվելու իրավունքն է:

Հողամասերի
շրջանառություն

քաղաքացիական և հողային օրենսգրքերով սահմանված
առանձնահատկություններին համապատասխան պայմանագրեր և այլ
գործարքներ կնքելու միջոցով հողամասի և դրա նկատմամբ իրավունքների
անցումն է մեկ անձից մեկ այլ անձի

Հողամասերի կառավարում, հողային օրենսդրություն, ավագանու լիազորությունների շրջանակը

ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ — ավագանու անդամների վերապատրաստման կարիքների գնահատում, գործառնական պատասխանատվությունների հստակեցում և համայնքային կառավարման կարողությունների զարգացում՝ հողի արդյունավետ և իրավաչափ օգտագործման համար:

Մոդուլը ներկայացնում է հողամասերի կառավարման հիմնական սկզբունքները, հողային օրենսդրության կիրառման կարևոր դրույթները, ինչպես նաև ավագանու դերը՝ համայնքի տարածքային պլանավորման, վերահսկողության, որոշումների կայացման և հանրային շահի պաշտպանության գործընթացներում:

Ուսումնական մոդուլը մշակվել է ՀՀ պետական կառավարման ակադեմիայի կողմից՝ ԳՄՀԸ/GIZ համագործակցության շրջանակում: Այն նախատեսված է տեղական ինքնակառավարման մարմինների ներկայացուցիչների համար՝ աջակցելով հողի կառավարման վերաբերյալ միասնական մոտեցումների, գործնական հմտությունների և իրավական իրազեկվածության ձևավորմանը:

Դասընթացի ընթացքում անդրադարձ է կատարվում նաև հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացմանը, համայնքային սեփականության պաշտպանության մեխանիզմներին, թույլտվությունների և սահմանափակումների կիրառման առանձնահատկություններին, ինչպես նաև օրինակային իրավիճակներին, որոնք օգնում են գնահատել ավագանու լիազորությունների սահմաններն ու պատասխանատու վարքագիծը:

Մոդուլի նպատակ, խնդիրներ և կառուցվածք

Ն պ ա տ ա կ

Համայնքների ավագանիների անդամների կարողությունների զարգացում՝ որպեսզի նրանք կարողանան ավելի արդյունավետ մասնակցել հողերի կառավարման վերաբերյալ քննարկումներին, վերահսկողության գործընթացներին և համայնքային որոշումների ընդունմանը:



Խ ն դ ի Ր ն Ե Ր

- Զարգացնել գիտելիքները համայնքի հողերի կառավարման գործընթացների, հողօգտագործման տրամաբանության և ՏԻՄ-երի իրավասությունների մասին՝ գործնական օրինակների միջոցով պարզաբանելով ավագանու դերը տարբեր իրավիճակներում:
- Բարձրացնել հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ ավագանու վերահսկողության իրավունքների և պարտականությունների մասին իմացության մակարդակը, որպեսզի անդամները կարողանան տարբերակել վերահսկողական, խորհրդակցական և որոշումային գործառույթները:
- Ընդլայնել համայնքի հողային ֆոնդի մասին իրազեկվածությունը՝ ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության դասակարգման, և հասկանալ, թե այդ դասակարգումն ինչպես է ազդում համայնքի զարգացման առաջնահերթությունների վրա:
- Աջակցել համայնքի հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրեր կազմմանը՝ զարգացնելով ակտիվ ներգրավվածության, տվյալների վերլուծության, առաջարկների ձևակերպման և հանրային քննարկումների մասնակցության կարողությունները:

Ուսումնասիրվող թեմաներ

1. Հողօգտագործման բնագավառում ՏԻՄ-երին վերապահված լիազորությունների ընդհանուր բնութագիրը՝ իրավական հիմքեր, գործառույթներ և ավագանու ներգրավման ձևեր
2. Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունը՝ մշտադիտարկում, խնդիրների բացահայտում, ռիսկերի գնահատում և արձագանքման գործիքներ
3. ՀՀ հողային ֆոնդը՝ ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության դասակարգման՝ համայնքային պլանավորման և ռեսուրսների կառավարման տեսանկյունից
4. Համայնքի հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրերը՝ դրանց կառուցվածք, նպատակներ, առաջնահերթություններ, իրականացման փուլեր և արդյունքների գնահատում

Տևողություն և մուտքային պահանջներ

Տևողություն՝ 1–4 ժամ:

Մոդուլը հարմար է ինչպես կարճ աշխատաժողովների, այնպես էլ ավելի խորքային ուսուցման ձևաչափերի համար: Մուտքային պահանջ՝ ընդհանրական գիտելիքներ ՀՀ-ում հողային հարաբերությունների, հողօգտագործման բնագավառում համայնքի ՏԻՄ-երի լիազորությունների ընդհանուր բնույթի, ավագանու անդամի իրավական կարգավիճակի հիմնական տարրերի վերաբերյալ:

Խորհուրդ է տրվում նաև նախնական պատկերացում ունենալ համայնքային ծրագրավորման, հանրային շահի և վերահսկողական մեխանիզմների մասին:

Հողային հարաբերություններ

Հարաբերություններ, որոնք ծագում են հողամասերի տնօրինման, տիրապետման և օգտագործման կապակցությամբ, ինչպես նաև հողային պաշարների կառավարման առնչությամբ պետական կառավարման և ՏԻՄ-երի, քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց միջև: Դրանք ներառում են հողի իրավական կարգավիճակի հստակեցում, սեփականության և օգտագործման իրավունքների ամրագրում, հողերի նպատակային օգտագործման վերահսկում և հողային ռեսուրսների պահպանություն՝ համայնքի զարգացման շահերից ելնելով:

Հողերի օգտագործման սխեմա

Հողաշինարարական փաստաթուղթ՝ ներառում է հողամասերի բաշխումն ըստ նպատակային նշանակության, հողատեսքերի և գործառնական նշանակության, սահմանում է իրավական ռեժիմը, հիմնավորում է պետական և համայնքների հողերի արդյունավետ օգտագործման ուղղությունները համայնքի վարչական տարածքում: Սխեման սովորաբար օգտագործվում է պլանավորման, նոր օգտագործումների հիմնավորման, հողերի պահպանության և տարածքային զարգացման առաջնահերթությունները որոշելու համար:

Հողային հաշվեկշիռ

Հողերի ընթացիկ հաշվառման հիման վրա կազմվող՝ յուրաքանչյուր տարվա հողային ֆոնդի առկայության և բաշխման մասին հաշվետվություն: Այն տալիս է ամբողջական պատկեր համայնքի տարածքում հողերի քանակական և որակական կազմի վերաբերյալ, օգնում է համեմատել նախորդ տարիների տվյալները և բացահայտել փոփոխությունները՝ օրինակ՝ նպատակային նշանակության փոփոխություններ, օգտագործման արդյունավետության նվազում կամ վերականգնման անհրաժեշտություն:

Հողաշինարարություն

Հողային հարաբերությունների կարգավորմանը, հողային պաշարների կառավարմանը, անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարմանը, հողերի օգտագործման ու պահպանության կազմակերպմանը, հողերի մոնիթորինգին, հողաշինարարության տարածքային և ներտնտեսային ծրագրեր (փաստաթղթեր) կազմելուն ուղղված պետական միջոցառումների համալիր: Այն կարող է ներառել չափագրման, քարտեզագրման, գույքագրման և փաստաթղթային հստակեցման աշխատանքներ, որոնք ապահովում են հողի վերաբերյալ տվյալների ճշգրտությունը և իրավական պաշտպանվածությունը:

Հողամասի վարձակալության իրավունքը

Վարձակալության պայմանագրի պայմաններով վեարի դիմաց հողամասի ժամկետային օգտագործման իրավունք: Այս իրավունքը երթադրում է, որ հողամասը տրամադրվում է սահմանված ժամկետով և պայմաններով՝ թույլ տալով վարձակալին օգտագործել այն գյուղատնտեսական, արտադրական կամ այլ նպատակներով՝ պահպանելով պայմանագրով և օրենսդրությամբ սահմանված պարտականությունները:

Հողամասի սերվիտուտ

Մեկ կամ մի քանի սեփականատերերի հողամասերից սահմանափակ օգտվելու իրավունք: Սերվիտուտը կարող է կիրառվել, օրինակ, անցման, հաղորդակցության, կոմունիկացիաների անցկացման կամ ջրատարների սպասարկման նպատակով, երբ որոշակի հողատարածքի օգտագործումը անհրաժեշտ է այլ հողամասի կամ օբյեկտի բնականոն շահագործման համար:

Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքը

Հողամասերն իրենց հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու իրավունք՝ օրենքով նախատեսված սահմանափակումների ու այլ պայմանների պահպանմամբ: Սեփականության իրավունքը կարող է իրադրացվել բացառապես այն շրջանակներում, որոնք չեն հակասում հողային, քաղաքացիական և բնապահպանական օրենսդրությանը, ինչպես նաև հանրային շահին ու տարածքային պլանավորման պահանջներին:

Հողամասերի շրջանառություն

Քաղաքացիական և հողային օրենսգրքերով սահմանված առանձնահատկություններին համապատասխան՝ պայմանագրեր և այլ գործարքներ կնքելու միջոցով հողամասի և դրա նկատմամբ իրավունքների անցում մեկ անձից մեկ այլ անձի: Հողամասերի շրջանառությունը կարող է ներառել վաճառք, նվիրատվություն, փոխանակում, վարձակալություն կամ այլ իրավական գործարքներ՝ պահպանելով պետական գրանցման և իրավական ձևակերպման պահանջները:

Հապավումներ՝ ՀՀ — Հայաստանի Հանրապետություն, **ՏԻՄ** — Տեղական ինքնակառավարման մարմիններ, **ՀՀԶԾ** — Համայնքի հեղափոխական ծրագիր, **ՏԿԵՆ** — Տարածքային կառավարման և երթակառուցվածքների նախարարություն, **ՊՄԳ** — Պետություն-մասնավոր գործընկերություն: Այս հապավումները հաճախ կիրառվում են համայնքային հողային կառավարման, ծրագրավորման, փաստաթղթային հաշվետվությունների և պետական կառույցների հետ աշխատանքի ընթացքում, ուստի դրանց նիշտ ընթերցումն ու կիրառումը կարևոր է:

Ավագանու սեփական լիազորությունները հողօգտագործման բնագավառում

Համայնքի պարտադիր խնդիրներն են՝ **համայնքի գույքի կառավարումը, գյուղատնտեսության զարգացման խթանումը, շրջակա միջավայրի պահպանությունը**, ներառյալ էկոլոգիական կրթության և դաստիարակության խթանումը: Համայնքն ունի **հողի և այլ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունք**, որը իրագործվում է օրենքով սահմանված կարգով՝ համայնքային շահի, արդյունավետ կառավարման, թափանցիկության և հանրային պատասխանատվության սկզբունքներին համապատասխան: Այս լիազորությունները թույլ են տալիս կարգավորել հողի օգտագործման ուղղությունները, ապահովել համայնքային ակտիվների նպատակային տնօրինումը և աջակցել տեղական զարգացման ծրագրերի իրականացմանը:

Գույքի տրամադրում/օտարում

Ղեկավարի առաջարկությամբ որոշում է կայացնում համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքն օգտագործման տրամադրելու կամ օտարելու մասին (ներառյալ՝ ՊՄԳ ծրագրով նախատեսված դեպքերում, բացառությամբ այլ նորմատիվ ակտերով սահմանված դեպքերի):

Որոշման մեջ նշվում են՝ եղանակը, ժամկետները, նպատակը, օգտագործման ժամկետը և վճարի չափը, ուղղակի վաճառքի դեպքում՝ վաճառքի գինը, հրապարակային սակարկությունների դեպքում՝ մեկնարկային գինը: Հողամաս օտարելու դեպքում նշվում են նաև՝ գտնվելու վայրը, ծածկագիրը, մակերեսը, նպատակային նշանակությունը, հողատեսքը, գործառնական նշանակությունը: Այդ տեղեկատվությունը անհրաժեշտ է, որպեսզի գործարքը լինի հստակ, ստուգելի և համադրելի՝ ինչպես համայնքի բյուջետային, այնպես էլ կադաստրային հաշվառման տեսանկյունից:

Քաղաքաշինական փաստաթղթեր

Ղեկավարի առաջարկությամբ ընդունում է որոշումներ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին համապատասխան՝ համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային և հողաշինարարական փաստաթղթերը կամ դրանց փոփոխությունները, ինչպես նաև նախագծման առաջադրանքները հաստատելու մասին: Ղեկավարի ներկայացմամբ հաստատում է հողերի օգտագործման սխեմաներն ու քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերը: Հաստատում է համայնքի հողերի կառավարման **ամենամյա և հնգամյա ծրագրերը**՝ հաշվի առնելով բնակավայրերի զարգացման հեռանկարները, ենթակառուցվածքների բեռնվածությունը, տնտեսական նպատակահարմարությունը և համայնքային տարածքների հավասարակշռված զարգացումը: Համաձայնություն է տալիս համայնքի հողերն օտարելու կամ օգտագործման տրամադրելու վերաբերյալ:

Հողամասերի տրամադրում

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող՝ պետության սեփականություն հանդիսացող հողամասերը, բացառությամբ հողային օրենսգրքի 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի, անհատույց տրամադրում է համայնքի ղեկավարը՝ ավագանու համաձայնությամբ, իսկ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերը՝ համայնքի ավագանու որոշմամբ, հողային օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերի կամ դրանց առանձին հատվածների աճուրդով վաճառքի մեկնարկային գինը հայտարարում է համայնքի ղեկավարը՝ համայնքի ավագանու որոշման հիման վրա:

Աճուրդի կազմակերպիչը համայնքի ղեկավարն է: Հողամասի աճուրդը կազմակերպելու համար աճուրդի կազմակերպիչն իր իրավասության շրջանակում ստեղծում է աճուրդային հանձնաժողով, որի կազմում կարող են ընդգրկվել համայնքապետարանի աշխատակազմի համապատասխան մասնագետներ և ավագանու անդամներ:

Մրցութային հանձնաժողով

Հողամասը վարձակալության և (կամ) կառուցապատման իրավունքով տրամադրելու նպատակով մրցույթների կազմակերպման համար ավագանին ստեղծում է մրցութային հանձնաժողով, որի կազմում կարող են ընդգրկվել համայնքապետարանի աշխատակազմի համապատասխան մասնագետներ և ավագանու անդամներ: Ավագանին, մրցութային հանձնաժողով ստեղծելու որոշմամբ հանձնաժողովի կազմից նշանակում է աճուրդավար և արձանագրող: Հանձնաժողովի աշխատանքը կարևոր է մրցութային գործընթացի օրինականության, առաջարկների համադրման, արձանագրության վավերականության և հնարավոր շահերի բախման նվազեցման համար, հատկապես այն դեպքերում, երբ հողը տրամադրվում է երկարաժամկետ տնտեսական նախագծերի կամ ներդրումային ծրագրերի շրջանակում:

Նպատակային նշանակության փոփոխում

Ջերմոցային, անասնապահական, թռչնաբուծական, պտուղ-բանջարեղենի սառնարանային պահպանության, գյուղատնտեսական արտադրանք վերամշակող տնտեսությունների, ռոզգան նպատակով մինչև 100 հազար խորանարդ մետր ծավալով ջրավազանների կամ ձկնաբուծական արհեստական լճակների կառուցման համար նախատեսվող հողամասի նպատակային նշանակությունը, բացառությամբ հատուկ պահանջվող տարածքների, փոխված է համարվում պարզեցված կարգով միայն սեփականատիրոջ հայտի համաձայն ավագանու կողմից այդ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոխելու և ղեկավարի կողմից տվյալ հողամասի ճարտարապետահատակագծային առաջարկանքը տրամադրելու մասին սահմանված կարգով կայացված որոշումներն ուժի մեջ մտնելուց և հողամասի նկատմամբ փոխված նպատակային նշանակությամբ իրավունքները պետական գրանցում ստանալուց հետո, որոնք արտացոլվում են հողային ֆոնդի ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և ամենամյա հողային հաշվեկշիռներում: Այս մեխանիզմը նախատեսված է գյուղատնտեսական ներդրումներին արագ արձագանքելու, արտադրական ենթակառուցվածքների ստեղծումը հեշտացնելու և հողերի փաստացի օգտագործումը դրանց տնտեսական նպատակներին համապատասխանեցնելու համար՝ առանց վարչական ավելորդ ծանրաբեռնվածության:

Համայնքի ղեկավարի սեփական լիազորությունները հողօգտագործման բնագավառում

Բարձրարժեք հողատեսքերի փոխադրում

Գյուղատնտեսական բարձրարժեք հողատեսքերի փոխադրումն ավելի ցածրարժեք հողատեսքերի կատարվում է համայնքի ղեկավարի թույլտվության հիման վրա՝ կառավարության սահմանած կարգով: Այս լիազորությունը կիրառվում է այն դեպքերում, երբ անհրաժեշտ է ապահովել հողերի արդյունավետ օգտագործումը, ներդրումային ծրագրերի իրագործումը կամ տարածքի գործառնական վերանայումն ըստ համայնքային զարգացման նպատակների:

Վերահսկողություն

Վերահսկողություն է իրականացնում՝

- 1) հողօգտագործողների կողմից հողային օրենսդրության պահանջների կատարման նկատմամբ,
- 2) հողամասերն ըստ նպատակային և գործառնական նշանակությամբ օգտագործելու նկատմամբ,
- 3) հողօգտագործման սահմանների և սահմանանիշերի պահպանման նկատմամբ,
- 4) հողերի պահպանմանն ուղղված միջոցառումների նկատմամբ,
- 5) հողերի խախտման հետ կապված աշխատանքներ կատարելիս հողի բերրի շերտի հանման, պահպանման և օգտագործման նկատմամբ:

Ապօրինի հողօգտագործում

Կանխարգելում, կասեցնում և վերացնում է ապօրինի հողօգտագործումը համայնքի վարչական սահմաններում, օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով հողային օրենսդրության պահանջները խախտողների նկատմամբ կիրառում է վարչական տույժեր, ինչպես նաև իրավասու մարմիններ է ներկայացնում հաղորդումներ՝ իրավախախտում թույլ տված անձանց՝ օրենքով սահմանված պատասխանատվության ենթարկելու վերաբերյալ: Սրա շրջանակում կարող են ներառվել ինքնակամ զբաղեցված հողամասերի ազատում, չարտոնված կառուցապատման դադարեցում և իրավական հետևանքների վերաբերյալ ծանուցումներ:

Տեղեկացում և աճուրդ

Պետության և համայնքների սեփականություն հանդիսացող հողամասերը սեփականության իրավունքով անհատույց տրամադրելու վերաբերյալ բնակչությանը տեղեկացնում է զանգվածա-յին լրատվության կամ այլ միջոցներով: Աճուրդը (բացառությամբ ՀՕ 61-րդ հոդվածի 1-ին մասի 2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի) կազմակերպում է էլեկտրոնային համակարգի միջոցով՝ կառավարության սահմանած կարգին համապատասխան: Հրապարակայնությունը, հավասար հասանելիությունը և մրցակցության ապահովումը համարվում են գործընթացի պարտադիր բաղադրիչներ:

Կամովին հրաժարում և բարեկարգում

Հողամասից կամովին հրաժարվելու դեպքում քաղաքացիները կամ իրավաբանական անձինք այդ մասին դիմում են ներկայացնում համայնքի վարչական սահմաններում համայնքի ղեկավարին: Դիմումն ստանալուց հետո՝ 15-օրյա ժամկետում, ղեկավարը կայացնում է որոշում՝ համապատասխան հողամասը համայնքային սեփականություն ճանաչելու վերաբերյալ: Իրականացնում է համայնքի հողամասերի բարեկարգման աշխատանքներ՝ ներառյալ տարածքի մաքրումը, սահմանների հստակեցումը և հետագա արդյունավետ օգտագործման նախապատրաստումը:

Անհատույց տրամադրում

Համայնքների վարչական սահմաններում գտնվող պետության և համայնքների սեփականությանը պատկանող հողերը անհատույց օգտագործման է տրամադրում՝ լիազորված պետական մարմնի գրավոր հայտի հիման վրա՝ հայտն ստանալու պահից **15 աշխատանքային օրվա** ընթացքում: Մրցույթի վերաբերյալ կազմված արձանագրության հիման վրա ղեկավարի կամ նրա կողմից լիազորված աշխատակազմի պաշտոնատար անձի և մրցույթում հաղթած անձի միջև կնքվում է հողի վարձակալության և (կամ) կառուցապատման պայմանագիր: Գործընթացը նախատեսված է պետական կամ համայնքային կարևոր կարիքների արագ և օրինական ապահովման համար:

Դատական հայց

Հողային օրենսգրքով նախատեսված հիմքերի առկայության դեպքերում հայցադիմում է ներկայացնում դատարան՝ հողամասը հարկադիր կարգով օտարելու կամ փոխհատուցմամբ այն համայնքի սեփականությանը փոխանցելու պահանջով: Այս լիազորությունը կիրառվում է այն ժամանակ, երբ այլ վարչական միջոցները բավարար չեն կամ երբ անհրաժեշտ է ապահովել հանրային շահը, օրինական կարգավորումը և համայնքային սեփականության պաշտպանությունը:

Ղեկավարի պետության պատվիրակած լիազորությունները և կարևոր սկզբունքներ

Պետության պատվիրակած լիազորություններ



Օրենքով և նորմատիվ ակտերով սահմանված կարգով իրականացնում է համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող հողամասերի ընթացիկ հաշվառումը, ցամաքային տարածքի ծածկույթի ընթացիկ դասակարգումը և կազմում է համայնքի հողային հաշվեկշիռը: Սա ներառում է նաև տվյալների ճշգրտում, հողային ֆոնդի փոփոխությունների արձանագրում և համայնքի տարածքում հողերի օգտագործման ընդհանուր պատկերի ձևավորում:



Համայնքի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերին, հողերի օգտագործման սխեմաներին համապատասխան՝ օրենքով սահմանված դեպքերում ու կարգով օտարում (բացառությամբ իրավաբանական անձանց մասնավորեցման (սեփականաշնորհման), կառուցապատված հողամասերի, կառուցապատված հողամասերի օպտիմալացման արդյունքում առանձնացված՝ չկառուցապատված հողամասերի, ինչպես նաև պետական կամ ենթակա պետական մարմիններին և կազմակերպություններին հանձնված (ամրագրված) պետական հողամասերի) կամ օգտագործման է տրամադրում համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն հանդիսացող հողամասերը: Գործընթացը պետք է համապատասխանի նաև նպատակային նշանակությանը, շահառուների իրավահավասարությանը և փաստաթղթային հիմնավորվածությանը:



Օրենքով սահմանված կարգով ապահովում է համայնքի տարածքում գտնվող գեոդեզիական կետերի և համայնքի սահմանանիշերի պահպանությունը: Անհրաժեշտության դեպքում կազմակերպվում են նաև դրանց ստուգում, վերականգնում կամ վնասվածության մասին արձանագրում՝ տարածքային ամբողջականության և սահմանների հստակության պահպանման նպատակով:

Կարևոր է հիշել

ՏԻՄ-երի՝ քաղաքացիական օրենսգրքից, հողային օրենսգրքից և այլ օրենքներից բխող հողային հարաբերությունները կարգավորող ակտերը գործում են համայնքի ամբողջ տարածքում և պարտադիր են հողամասերի սեփականատերերի, օգտագործողների համար: Այսինքն՝ համայնքային մակարդակով ընդունված որոշումները ոչ միայն վարչական, այլև իրավական պարտադիր ուժ ունեն՝ ապահովելով միասնական կիրառություն բոլոր հասցեատերերի համար:

ՏԻՄ-երի որոշումների հիման վրա համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերը կարող են վաճառվել կամ տրվել քաղաքացիներին և իրավաբանական անձանց սեփականության կամ օգտագործման իրավունքով՝ քաղաքացիական օրենսգրքով և հողային օրենսգրքով սահմանված կարգով: Նման դեպքերում կարևոր են հրապարակայնությունը, ընթացակարգերի թափանցիկությունը և օգտագործման նպատակի հստակ ամրագրումը:

Պետության և համայնքների հողամասերն օտարվում են՝

- սեփականության իրավունքն անհատույց փոխանցելու միջոցով
- ուղղակի վաճառելու միջոցով
- էլեկտրոնային աճուրդով
- Փոխանակությամբ

Այս ձևերից յուրաքանչյուրն ունի կիրառման սեփական հիմքերը և իրավական ընթացակարգը՝ կախված հողամասի կարգավիճակից, օգտագործման նպատակից և կողմերի իրավական սուբյեկտությունից: Հետևաբար, գործնականում անհրաժեշտ է նախապես ստուգել համապատասխան հիմքերը և ապահովել բոլոր փաստաթղթերի պատշաճ ձևակերպումը:

Թեմա 2. Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունը

ՀՀ Սահմանադրության համաձայն՝ համայնքի ղեկավարը պատասխանատու է համայնքի ավագանու առջև, իսկ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը սահմանում է, որ համայնքի ավագանին վերահսկողություն է իրականացնում համայնքի ղեկավարի կողմից իր լիազորությունների իրականացման նկատմամբ: Այսինքն՝ համայնքում ՏԻՄ-երի բոլոր գործընթացների, այդ թվում՝ հողերի օգտագործման և պահպանման ոլորտի, հիմնական վերահսկողություն իրականացնող մարմինը **համայնքի ավագանին** է: Հողային օրենսդրության կիրառման, հողերի օգտագործման ու պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացվում է նաև պետական և տեղական մակարդակներում՝ ՀՀ կառավարությանը ենթակա քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի, տարածքային կառավարման մարմնի՝ ՀՀ մարզպետի, ինչպես նաև տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից: Վերահսկողության իրավական հիմքերը և ընթացակարգերը սահմանվում են «Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողության մասին» ՀՀ օրենքով, որի նպատակն է ապահովել հողերի նպատակային օգտագործումը, կանխել խախտումները և պաշտպանել համայնքային ու պետական շահերը:

Տեսչական մարմին

Վերահսկողական գործառնությունները ուղղված են հողային հարաբերություններում ՏԻՄ-երի գործունեության օրինականության ստուգմանը, մասնավորապես՝ հողերի նպատակային օգտագործման, սահմանված կարգով հաշվառման, պահպանման և չարաշահումների կանխման նկատմամբ: Այն կարող է արձանագրել խախտումներ, պահանջել դրանց վերացում և վերահսկել, որ հողային հարաբերություններում կայացված որոշումները համապատասխանեն օրենքներին ու ենթաօրենսդրական ակտերին: Վերահսկողությունը վերաբերում է ոչ միայն ՏԻՄ-երին, այլ նաև տարածքային կառավարման մարմինների գործունեությանը, երբ հարցը առնչվում է հողային իրավահարաբերություններին և վերահսկողական պարտականությունների կատարմանը:

Օրինակ՝ եթե համայնքի տարածքում հողամասը օգտագործվում է իր նշանակությանը չհամապատասխանող նպատակներով, տեսչական մարմինը կարող է ուսումնասիրել իրավիճակը, արձանագրել խախտումը և պահանջել համապատասխան գործողություններ՝ օրենքի պահանջների շրջանակում:

Տարածքային կառավարման մարմին(մարզպետ)

Տարածքային կառավարման մարմնի՝ ՀՀ մարզպետի վերահսկողական գործառնությունները նույնպես ուղղված են հողային հարաբերություններում ՏԻՄ-երի գործունեության օրինականության և արդյունավետության վերահսկմանը: Մարզպետը հետևում է, որ համայնքային մարմինների որոշումները և գործողությունները համապատասխանեն օրենսդրությանը, հատկապես այն դեպքերում, երբ խոսքը վերաբերում է հողամասերի տնօրինմանը, օգտագործման կարգին, համայնքային հողերի հաշվառմանը կամ պահպանության պահանջներին:

Այս վերահսկողությունը կարևոր է նաև այն պատճառով, որ համայնքային և պետական հողերի նկատմամբ ցանկացած սխալ կամ անհիմն որոշում կարող է առաջացնել վեճեր, ֆինանսական կորուստներ կամ հանրային շահի վնասում: Մարզպետի վերահսկողությունը կանխարգելիչ դեր ունի՝ ապահովելով, որ համայնքներում հողային քաղաքականությունը իրականացվի օրենքով սահմանված սահմաններում և համահունչ լինի պետական վերահսկողության ընդհանուր համակարգին:

Տեղական ինքնակառավարման մարմիններ

Տեղական ինքնակառավարման մարմինները վերահսկողություն են իրականացնում համայնքի ներսում՝ ապահովելով հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ մշտական ուշադրություն, տեղում արձագանք և համայնքային որոշումների գործնական իրականացում: Այս գործառնությոթ թույլ է տալիս ժամանակին բացահայտել խախտումները, գնահատել հողերի փաստացի վիճակը և կազմակերպել համապատասխան միջոցառումներ՝ խախտումների վերացման, սեփականատերերի կամ օգտագործողների զգուշացման, ինչպես նաև համայնքային շահերի պաշտպանության համար:

Օրինակ՝ համայնքային մարմինները կարող են հետևել, որ հողամասերը օգտագործվեն նպատակային նշանակությանը համապատասխան, չլինեն ինքնակամ զբաղեցված տարածքներ, պահպանվեն սահմանային նշանները և չխախտվեն հողերի պահպանության պահանջները: Տեղական վերահսկողությունը կարևոր է հատկապես այն դեպքերում, երբ անհրաժեշտ է արագ արձագանքել տեղային բնույթի խնդիրներին՝ մինչև դրանք վերաճվեն ավելի լուրջ իրավական կամ վարչական խախտումների:

❑ **Գործնական իմաստը.**

Հողերի օգտագործման և պահպանման նկատմամբ վերահսկողությունը միայն պատժիչ գործիք չէ. այն նաև կանխարգելիչ մեխանիզմ է, որը նպաստում է հողային ռեսուրսների ճիշտ հաշվառմանը, համայնքային սեփականության պաշտպանությանը և տարածքների նպատակային զարգացմանը:

❑ **Հիմնական խնդիրները.**

Վերահսկողության ընթացքում սովորաբար ստուգվում են հողի նպատակային օգտագործումը, ինքնակամ զբաղեցված տարածքների առկայությունը, հաշվառման և քարտեզագրական տվյալների ճշտությունը, պահպանման կանոնների պահպանումը և համայնքի որոշումների օրինականությունը:

Թեմա 3. ՀՀ հողային ֆոնդը՝ դասակարգում և կառուցվածք

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդը, իր իրավական դասակարգմամբ և կառուցվածքով, հանդիսանում է երկրի կարևորագույն բնական ռեսուրսներից մեկը: Հողերի նպատակային օգտագործումը, պահպանումը և արդյունավետ կառավարումը կենսական նշանակություն ունեն կայուն զարգացման և բնապահպանական հավասարակշռության ապահովման համար:

Դասակարգումն իրականացվում է ըստ նպատակային նշանակության, ինչը սահմանում է հողամասերի օգտագործման իրավական ռեժիմը:

❌ **Գյուղատնտեսական նշանակության հողեր**

Այս հողերը նախատեսված են գյուղատնտեսական արտադրության համար և ներառում են վարելահողեր, պարտեզներ, խոտհարքեր, արոտավայրեր և այլն: Դրանց նպատակային օգտագործումը երաշխավորում է պարենային անվտանգությունը և գյուղատնտեսության զարգացումը:

❌ **Արդյունաբերական, ընդերքօգտագործման, էներգետիկայի, տրանսպորտի, կապի և այլ արտադրական նշանակության օբյեկտների հողեր**

Այս կատեգորիան ընդգրկում է հողամասեր, որոնք օգտագործվում են արդյունաբերական ձեռնարկությունների, հանքարդյունաբերության, էներգետիկ օբյեկտների (օրինակ՝ ՀԷԿ-եր), տրանսպորտային ու կապի ուղիների (ճանապարհներ, երկաթուղիներ, օդանավակայաններ) և այլ արտադրական ենթակառուցվածքների համար:

❌ **Պահուստային հողեր**

Պահուստային հողերը պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողերն են, որոնք դեռևս որոշակի նպատակային նշանակություն չունեն կամ նախատեսված են ապագա զարգացման ծրագրերի համար: Դրանք ռազմավարական պահուստ են:

❌ Սրանք քաղաքների, գյուղերի և այլ բնակավայրերի տարածքներն են, որոնք հատկացված են բնակելի, հասարակական, առևտրային կառույցների և ենթակառուցվածքների շինարարության համար: Դրանց օգտագործումը կարգավորվում է քաղաքաշինական նորմերով:

❌ **Բնության հատուկ պահպանվող տարածքների հողեր**

Սրանք ազգային պարկերի, արգելոցների, արգելավայրերի, բնության հուշարձանների և այլ հատուկ պահպանվող տարածքների հողերն են: Դրանք նախատեսված են բնական ժառանգության պահպանության և վերարտադրության համար:

❌ **Անտառային ֆոնդի հողեր**

Անտառներով ծածկված կամ անտառների վերականգնման համար նախատեսված հողերն են, ինչպես նաև անտառտնտեսական նշանակության այլ հողեր: Դրանք կարևոր են էկոլոգիական հավասարակշռության և կլիմայի կարգավորման համար:

❌ **Ջրային ֆոնդի հողեր**

Ջրային ֆոնդի հողերն ընդգրկում են գետերի, լճերի, ջրամբարների, ջրանցքների և այլ ջրային օբյեկտների տակ գտնվող տարածքները, ինչպես նաև դրանց պահպանման համար հատկացված հողաշերտերը: Դրանք ապահովում են ջրային ռեսուրսների կայուն օգտագործումը:

Հողատեսքերի դասակարգում

Հայաստանի Հանրապետության հողային ֆոնդի դասակարգումն ըստ հողատեսքերի արտացոլում է դրանց փաստացի օգտագործումը և բնութագիրը: Այս դասակարգումը կարևոր է հողային ռեսուրսների պլանավորման, կառավարման և արդյունավետ օգտագործման համար՝ ապահովելով ինչպես գյուղատնտեսական արտադրության զարգացումը, այնպես էլ բնական միջավայրի պահպանությունը:

Հողատեսքերի դասակարգում

Վ ա ր ե լ ա հ ո ղ ե ր

Բարձր բերրիություն ունեցող հողատարածքներ, որոնք նախատեսված են գյուղատնտեսական մշակաբույսերի (հացահատիկ, բանջարեղեն, կերային կուլտուրաներ) մշակման համար: Դրանք Հայաստանի պարենային անվտանգության հիմքն են, հատկապես Արարատյան դաշտավայրում, որտեղ պահանջվում է ոռոգման համակարգերի արդյունավետ կառավարում:

Ա ր ո տ ա վ ա յ ր ե ր

Բնական կամ բարելավված հողատարածքներ, որոնք օգտագործվում են անասունների արածեցման համար: Դրանք կարևոր դեր ունեն Հայաստանի անասնապահության զարգացման գործում, մասնավորապես Գեղարքունիքի և Սյունիքի մարզերի լեռնային շրջաններում: Կարևոր է ապահովել դրանց կայուն օգտագործումը՝ գերարածեցումից խուսափելու համար:

Ա ն տ ա ռ ն ե ր

Ծառերով ծածկված տարածքներ, որոնք էական նշանակություն ունեն կլիմայի կարգավորման, կենսաբազմազանության պահպանման և ջրային ռեսուրսների ծնավորման համար: Հայաստանում անտառները, հատկապես Տավուշի և Լոռու մարզերում, պահանջում են անընդհատ վերականգնման և պահպանության աշխատանքներ՝ անտառահատումները կանխելու համար:

Ջ ր ա յ ի ն մ ա կ ե ր ե ս ն ե ր

Սրանք ընդգրկում են գետերը, լճերը, ջրամբարները և ջրային այլ մարմինները: Ջրային ռեսուրսները կենսական են խմելու ջրի մատակարարման, ոռոգման և հիդրոէներգետիկայի համար: Սևանա լիճը Հայաստանի ամենամեծ ջրային մակերեսն է, որի պահպանումը ռազմավարական նշանակություն ունի:

Շ ի ն ա ր ա կ ա ն տ ա ր ա ծ ք ն ե ր

Այս հողատարածքները նախատեսված են բնակելի, հասարակական, արդյունաբերական շենքերի և կառույցների, ինչպես նաև տրանսպորտային ու ինժեներական ենթակառուցվածքների կառուցման համար: Քաղաքաշինական պլանավորումը կարևոր է Երևանի և այլ քաղաքների կայուն զարգացումն ապահովելու համար:

Ա յ լ հ ո ղ ե ր

Այս դասակարգման մեջ են մտնում այն հողերը, որոնք չեն մտնում վերոնշյալ հիմնական հողատեսքերի մեջ՝ ներառյալ ճահիճները, ավազուտները, քարքարոտ տարածքները, ինչպես նաև տարբեր նշանակության ճանապարհները: Դրանք կարող են ունենալ էկոլոգիական կամ ռազմավարական նշանակություն:

Հողերի գործառնական նշանակություն

Հողերի գործառնական նշանակությունը սահմանում է հողամասի թույլատրելի օգտագործման եղանակները և դրանց հետ կապված իրավունքներն ու պարտականությունները: Այն ավելին է, քան պարզապես նպատակային նշանակությունը, այն արտացոլում է հողի դերը երկրի սոցիալ-տնտեսական զարգացման մեջ և կարգավորում դրա շահագործման բոլոր ասպեկտները: Այս դասակարգումն ուղղորդում է հողերի պլանավորումը, կառավարումը և պահպանությունը, ապահովելով դրանց արդյունավետ և կայուն օգտագործումը:



Պետական սեփականություն

Պետական հողերը պատկանում են Հայաստանի Հանրապետությանը և օգտագործվում են ազգային նշանակության ենթակառուցվածքների (օրինակ՝ հանրապետական ճանապարհներ), ռազմավարական պահուստների, պետական անտառների և բնության հատուկ պահպանվող տարածքների համար: Պետությունը պատասխանատու է դրանց կայուն օգտագործման և բնական ռեսուրսների պահպանության համար:



Համայնքային սեփականություն

Համայնքային հողերը կառավարվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից և նախատեսված են համայնքի կարիքների համար՝ դպրոցներ, հիվանդանոցներ, տեղական ճանապարհներ, հանրային զբոսայգիներ և համայնքային գյուղատնտեսական հողեր: Համայնքները իրավունք ունեն վարձակալության տալ կամ օտարել այդ հողերը՝ ապահովելով տեղական զարգացումը:



Մասնավոր սեփականություն

Մասնավոր հողերը պատկանում են ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց և օգտագործվում են բնակելի տների, անձնական գյուղատնտեսական նպատակների, բիզնեսի և այլ մասնավոր գործունեության համար: Սեփականատերերը իրավունք ունեն տիրապետել, օգտագործել և տնօրինել իրենց հողամասերը՝ պահպանելով հողօգտագործման և բնապահպանական կանոնակարգերը:

Գործառնական նշանակությունը ուղղակիորեն ազդում է հողի օգտագործման և կառավարման վրա՝ սահմանելով թույլատրելի գործունեությունները, շինարարական նորմերը, բնապահպանական պահանջները և հարկային դրույքաչափերը: Օրինակ՝ Արարատյան դաշտավայրի գյուղատնտեսական հողատարածքի վրա չի կարելի առանց նշանակության փոփոխության արդյունաբերական ձեռնարկություն կառուցել, իսկ Դիլիջան ազգային պարկի պետական հողերում արգելվում է առևտրային անտառահատումը՝ անկախ դրանց սեփականության ձևից:

Թեմա 4. Համայնքի հողերի կառավարման ամենամյա և հնգամյա ծրագրեր

Համայնքի հողերի արդյունավետ կառավարումն ու զարգացումն ապահովելու համար Հայաստանում մշակվում և հաստատվում են ինչպես ամենամյա, այնպես էլ հնգամյա ծրագրեր: Այս ծրագրերը ռազմավարական գործիքներ են, որոնք հնարավորություն են տալիս պլանավորելու հողային ռեսուրսների օգտագործումը՝ հաշվի առնելով համայնքի կարիքները, շրջակա միջավայրի պահպանությունը և կայուն զարգացման նպատակները: Դրանք ուղեցույց են հանդիսանում տեղական ինքնակառավարման մարմինների համար՝ հողային քաղաքականություն իրականացնելիս:

Ամենամյա ծրագրեր

Ընթացիկ տարվա հողային ռեսուրսների կառավարման կարճաժամկետ պլաններ:

Հնգամյա ծրագրեր

Հողային քաղաքականության երկարաժամկետ ռազմավարություններ և զարգացման ուղղություններ:

Ամենամյա ծրագրերի բովանդակությունը

Ամենամյա ծրագրերը կենտրոնանում են հողերի ընթացիկ օգտագործման, պահպանության կարգավիճակի վրա: Դրանք ներառում են՝

- ❖ **Հողերի գույքագրում և հաշվառում.** Ընթացիկ տարվա ընթացքում համայնքի հողային ֆոնդի փոփոխությունների գրանցում, հողատարածքների սահմանների ճշգրտում, սեփականության իրավունքի գրանցման կամ փոփոխության վերաբերյալ տվյալների թարմացում:
- ❖ **Հողերի պահպանություն և վերականգնում.** Հակաէրոզիոն միջոցառումների պլանավորում, հողերի բերրիության բարելավման աշխատանքներ (օրինակ՝ պարարտացում), աղտոտված հողատարածքների մաքրման ծրագրեր:
- ❖ **Օգտագործման արդյունավետության բարձրացում.** Չօգտագործվող գյուղատնտեսական հողերի մշակության մեջ ներգրավման, վարձակալության տրամադրման կամ այլ օգտագործման ուղղությունների պլանավորում:
- ❖ **Ենթակառուցվածքների զարգացում.** Ոռոգման համակարգերի վերանորոգում կամ կառուցում, ճանապարհների բարեկարգում, որոնք կապված են հողօգտագործման հետ:

Հնգամյա ծրագրերի բովանդակությունը

Հնգամյա ծրագրերը ներառում են համայնքի հողերի կառավարման ռազմավարական ուղղությունները և զարգացման հեռանկարները: Դրանք հիմնված են համայնքի սոցիալ-տնտեսական զարգացման ընդհանուր պլանների վրա և ներառում են՝

Հողերի նպատակային նշանակության փոփոխություն. Բնակավայրերի ընդլայնման, արդյունաբերական գոտիների ստեղծման կամ պահպանվող տարածքների ընդլայնման պլաններ:

Ներդրումային ծրագրեր. Հողերի վրա կապիտալ ներդրումների պլանավորում, օրինակ՝ խոշոր ոռոգման կամ ճանապարհային ենթակառուցվածքների նախագծեր, որոնք նպաստում են հողերի արժեքի բարձրացմանը:

Բնապահպանական ռազմավարություններ. Կլիմայական փոփոխություններին հարմարվողականության միջոցառումներ, կենսաբազմազանության պահպանության երկարաժամկետ ծրագրեր՝ կապված համայնքի հողային ֆոնդի հետ:

Հողերի կադաստրային գնահատում. Հողերի արժեքի պարբերական վերագնահատում՝ հարկային և այլ նպատակներով:

Ծրագրերի մշակումը և հաստատումը

Հողերի կառավարման ծրագրերը մշակվում են համայնքապետարանի համապատասխան ստորաբաժանումների կողմից՝ հիմք ընդունելով համայնքի կարիքների գնահատումը, հողային ռեսուրսների առկա վիճակը և պետական քաղաքականությունը: Մշակման գործընթացում կարող են ներգրավվել նաև փորձագետներ և քաղաքացիական հասարակության ներկայացուցիչներ:

Ծրագրերի մշակումից հետո դրանք ներկայացվում են համայնքի ավագանու քննարկմանը և հաստատմանը:

- **Համայնքի ավագանու դերը.** Ավագանին քննարկում, փոփոխություններ է առաջարկում և հաստատում է ծրագրերը: Ավագանու անդամները, որպես համայնքի ներկայացուցիչներ, ապահովում են, որ ծրագրերը համապատասխանեն բնակիչների շահերին:
- **Համայնքի ղեկավարի դերը.** Համայնքի ղեկավարը (քաղաքապետը կամ գյուղապետը) պատասխանատու է ծրագրերի իրականացման և դրանց արդյունավետության համար: Նա ապահովում է ծրագրերի համակարգումը համայնքի այլ զարգացման ծրագրերի հետ:

Հաստատված ծրագրերը պարտադիր են կատարման համար և հիմք են հանդիսանում հողերի նկատմամբ վարչական որոշումների կայացման համար:

ՀԱՆՐԱՊԵՏԱԿԱՆ ԹՅՈՒՆ