



**ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ  
ԷԿՈՆՈՄԻԿԱ և ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ  
Մաս I.  
Բնակարանային կոմունալ  
տնտեսություն**

**Դասախոսությունների  
համառոտ տեքստ**

**Երևան 2004**

## ԿԱԶՄՈՂ՝

դոցենտ, տնտեսական գիտությունների թեկնածու Ի.Ղ.Վանյան

(Երևանի ճարտարապետության և շինարարության պետական  
համալսարան)

## ԽՄԲԱԳՐՈՂ՝

դոցենտ, տեխնիկական գիտությունների թեկնածու , Ս.Շ.Ստեփանյան

Հաստատվել է՝ Երևանի ճարտարապետության և շինարարության  
պետական համալսարանի տեխնոլոգիական ֆակուլտետի խորհրդի  
նիստում և «Շինարարության էկոնոմիկա և կառավարում ամբիոնում»:

# Բովանդակություն

## ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

### ԳԼՈՒԽ 1. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ և ՈՒՍՈՒՄՆԱՍԻՐՈՒԹՅԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ

- 1.1 «Քաղաքային տնտեսություն» հասկացությունը
- 1.2 Քաղաքային տնտեսության կառուցվածքը
- 1.3 Քաղաքային տնտեսության առանձնահատկությունները

### ԳԼՈՒԽ 2. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՀԻՍՔԵՐԸ

- 2.1 Քաղաքային տնտեսության կառավարման հիմքերը ըստ Հայաստանի Հանրապետության «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի
- 2.2 Քաղաքային տնտեսության ոլորտում տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները

### ԳԼՈՒԽ 3. ՀԱՄԱՅՆՔՆԵՐԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ԳՈՒՅՔԸ և ԴՐԱ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

- 3.1 Համայնքային անշարժ գույքի ընդհանուր բնութագիրը
- 3.2 Համայնքային անշարժ գույքի կառավարումը

### ԳԼՈՒԽ 4. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ - ԿՈՍՈՒՆԱԼ ՈԼՈՐՏԸ

- 4.1 Բնակարանային տնտեսության ոլորտի հիմնական հասկացությունները
- 4.2 Հանրապետության բնակարանային ոլորտի ընդհանուր բնութագիրը
- 4.3 Հանրապետության կոմունալ ծառայությունների ոլորտի ընդհանուր բնութագիրը

### ԳԼՈՒԽ 5. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ - ԿՈՍՈՒՆԱԼ ՈԼՈՐՏԻ ԴԻՏԱՐԿՈՒՄԸ ՑՈՒՑԻՉՆԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՄԻՋՈՑՈՎ

- 5.1 Բնակարանային ցուցիչների համակարգի կառուցվածքը և ընդհանուր բնութագիրը
- 5.2 Բնակարանային ցուցիչների հաշվարկման օրինակներ

### ԳԼՈՒԽ 6. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ՇԱՐՎԱԳՈՐԾՄԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՈՒՄԸ և ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐՈՒՄ

- 6.1 Հանրապետության բնակ-կոմունալ ոլորտի սպասարկումը
- 6.2 Բնակելի ֆոնդի կառավարումը
- 6.3 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման եղանակները
- 6.4 Համատիրությունները որպես սեփականաշնորհված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձև

**ԳԼՈՒԽ 7. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՁԵՎՎՈՐՈՒՄԸ և ԱՌԱՆՁՆԱՅԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ**

7.1 Բնակարանային շուկայի ընդհանուր բնութագիրը

7.2 Բնակարանային շուկայի առաջարկը և դրա վրա ազդող գործոնները

7.3 Բնակարանային շուկայի պահանջարկը և դրա վրա ազդող գործոնները

7.4 Բնակարանային շուկաները և պետական կանոնակարգումը

7.5 Տնտեսապես զարգացած երկրներում բնակարանային քաղաքականության ոլորտում շեշտադրումների փոփոխությունը

**ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԳՐԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ**

## ՆԱԽԱԲԱՆ

Սույն դասընթացը մշակվել է որպես «Քաղաքային տնտեսության էկոնոմիկա և կառավարում» առարկայի ընդհանուր դասընթացի առաջին մասը, որը նվիրված է դրա առավել նշանակալի հատվածին՝ բնակարանային ոլորտին: Դասընթացը նախատեսված է «Քաղաքային տնտեսության էկոնոմիկա և կառավարում» մասնագիտության ուսանողների համար:

Այս դասախոսությունների համառոտ ամփոփումը մշակվել է ուսումնասիրվող առարկայի հետ առնչվող՝ Հայաստանի Հանրապետությունում գործող օրենքների, հայրենական և օտարերկրյա հեղինակների գիտական բնույթի գրականության, պարբերաբար լույս տեսնող տեղեկատվական ամսագրերի, գործնականում ձեռք բերված հայրենական և արտասահմանյան մասնագետների փորձը ամփոփող տպագրված նյութերի հիման վրա:

Դասընթացը արտացոլում է ուսումնասիրվող առարկայի բուն էությունը, պրոբլեմատիկ հարցերը, ինչպես նաև պատմականորեն ձևավորված քաղաքային տնտեսության բնակարանային ոլորտի զարգացումը ապահովող առաջատար առաջարկներ:

Դասընթացը ընդգրկում է հետևյալ հարցերի ուսումնասիրությունը՝

1. Քաղաքային տնտեսության ընդհանուր բնութագիրը և ուսումնասիրության առարկան:
2. Քաղաքային տնտեսության կառավարման հիմքերը
3. Քաղաքային տնտեսության բնակարանային-կոմունալ ոլորտը.
  - բնակարանային կոմունալ տնտեսության ընդհանուր բնութագիրը
  - հանրապետության քաղաքային համայնքների բնակ-կոմունալ ոլորտի վիճակագրությունը
  - բնակարանային կոմունալ տնտեսության դիտարկումը ցուցիչների համակարգի միջոցով
  - բազմաբնակարան շենքերի կառավարման եղանակները
  - համատիրությունները
  - բնակարանային շուկայի ձևավորումը:

Սույն դասընթացը կարող է ծառայել քաղաքային տնտեսության էկոնոմիկայի և կառավարման ոլորտի հարցերով հետաքրքրվող ուսանողների, դասախոսների, մասնագետների համար:

# ԳԼՈՒԽ 1. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

## 1.1. «Քաղաքային տնտեսություն» հասկացությունը



**«Քաղաքային տնտեսություն» հասկացության** տարբեր ձևակերպումներ են տրվում տարբեր հեղինակների կողմից:

Այսպես օրինակ՝

1. քաղաքային տնտեսությունը քաղաքային համայնքի տնտեսական գործունեությունն է,
2. քաղաքային տնտեսությունը քաղաքի գործունեությունն է՝ որպես ինքնուրույն կոմունալ (մունիցիպալ) միավոր,
3. քաղաքային կամ մունիցիպալ տնտեսությունը տեղական կառավարման մարմինների գործունեությունն է, որն ուղղված է նյութական միջավայրի առավել շահավետ օգտագործման վրա՝ տվյալ տարածքային միավորի բարեկարգման և նրանում բնակվողների բարեկեցության մակարդակի բարձրացման նպատակով:

Քաղաքային տնտեսությունը՝ որպես քաղաքի տնտեսական գործունեություն, մեծ դեր է խաղում քաղաքի զարգացման և բարեկարգման, ինչպես նաև բնակչության նյութական և հոգևոր բարեկեցության ապահովման գործում: Այդ իսկ պատճառով փաստաթղթերի մեջ (օրենսդրային և այլ), ինչպես նաև գիտական, տնտեսական, պարբերական գրականության մեջ, օգտագործվում է «մունիցիպալ» տնտեսության տերմինը: Այն առաջացել է շատ վաղուց՝

«munis» լատիներեն նշանակում է ծանրություն, իսկ «capio» կամ «recipio» նշանակում է վերցնել, ընդունել: Համապատասխանորեն, քաղաքային (մունիցիպալ) կառավարումը նշանակում է քաղաքի կողմից լիազորվել հասարակական իշխանության բեռը կրելու: Այլ կերպ ասած՝ այն քաղաքային մարմինը, որը լուծում է հասարակական խնդիրները և տնօրինում է քաղաքի տնտեսական միջոցները, կոչվում է մունիցիպալիտետ, իսկ նրա գործունեությունը՝ մունիցիպալ տնտեսություն: Նախկինում գործող տնտեսական հարաբերությունների պայմաններում քաղաքային կամ մունիցիպալ տնտեսության տերմինը փոխարինվում էր կոմունալ տնտեսություն տերմինով: Այսինքն՝ գործում էր հետևյալ հավասարությունը՝

<p><b>Քաղաքային տնտեսություն = Մունիցիպալ տնտեսություն =</b> <b>= Կոմունալ տնտեսություն</b></p>
---

Կոմունալ տնտեսություն հասկացությունը լիովին չի բացահայտում առարկայի իրական էությունը: Քաղաքային տնտեսության ոլորտում կարելի է առանձնացնել.

- ա/ որպես հատուկ սուբյեկտ՝ տեղական ինքնակառավարումը,
- բ/ որպես հատուկ միջոցներ՝ տեղական (կոմունալ) ֆինանսները,
- գ/ որպես հատուկ նպատակ՝ տեղական կամ կոմունալ բարեկարգումը:

Եթե քաղաքային տնտեսությունը դիտվում է որպես մունիցիպալ տնտեսություն, ապա հատուկ սուբյեկտի դերում հանդիսանում է ինքնակառավարման մարմինը կամ մունիցիպալիտետը, որպես ինքնուրույն միջոցներ՝ քաղաքային կամ մունիցիպալ ֆինանսները, որպես հատուկ նպատակ՝ քաղաքների բարեկարգումը և քաղաքացիների սոցիալական բարեկեցությունը: Այստեղ կարևոր է ճիշտ ձևակերպել «քաղաքային բարեկարգում» հասկացությունը և հետագայում պահպանել այդ ձևակերպումը:

Քաղաքային տնտեսություն հասկացությունը ձևակերպելիս՝ կարևոր է նաև հասկանալ բավականին լայն տարածում ստացած «քաղաքային բարեկարգում» հասկացությունը: Քաղաքային տնտեսության ոլորտում տնտեսամբ զբաղվող հեղինակներից մի մասը պայմանավորվել է բնորոշել «քաղաքային բարեկարգում» հասկացությունը որպես քաղաքների

տնտեսական գործունեության արդյունք և պահպանել հետևյալ բանաձևը՝ «քաղաքային բարեկարգումը քաղաքային տնտեսության շնորհիվ ստեղծված պայմաններն են, որոնք ծառայում են քաղաքային բնակչության կոլեկտիվ պահանջների բավարարմանը»:

Քաղաքների համեմատաբար փոքր տարածքներում կուտակված է բնակչության մեծ զանգված, գործարաններ, արդյունաբերական ձեռնարկություններ, ադմինիստրատիվ և գիտական կազմակերպություններ և հիմնարկություններ: Այս ամենը առաջ է բերում մի շարք խնդիրներ, որոնց լուծումը հնարավոր չէ իրականացնել առանձին փոքր տնատնտեսությունների ջանքերով, բայց որոնց լուծումը չափազանց կարևոր է ամբողջ քաղաքային բնակչության համար: Դրանում է կայանում քաղաքային (կոմունալ կամ մունիցիպալ) տնտեսության առաջացման պատճառը: Քաղաքային տնտեսության և բարեկարգման այնպիսի կարևոր ոլորտները, ինչպիսինք են կանաչապատումը, փողոցների լուսավորությունը, կրթությունը, սոցիալական ապահովումը, իրենց բնույթով չեն կարող հանդիսանալ մասնավոր տնատնտեսությունների կողմից շահույթ քաղելու աղբյուր: Մյուս կողմից, իրենց բարդության և աշխատանքների մեծ ծավալների հետևանքով, նրանք չեն կարող ստեղծվել և ղեկավարվել առանձին տնատնտեսությունների (ընտանիքների) կողմից:

Կենտրոնական կառավարման մարմինները դժվարանում են իրացնել զուտ տեղական բնույթ ունեցող խնդիրներ: Ստեղծված իրավիճակում առավել նպատակահարմար է դիմել քաղաքային տնտեսության ձևավորմանը և անցնել ինքնակառավարմանը:

Ընդհանուր քաղաքային բարեկարգմանը վերաբերվում են քաղաքի կազմակերպման բոլոր այն կողմերը, նյութական և մշակույթի ամբողջ այն մասը, որոնք նպատակ ունեն քաղաքը դարձնել ընդհանուր կացարան՝ առողջ, անվտանգ, հնարավորին չափ երկարակեցիկ, ամուր, գեղեցիկ և հարմարավետ:

Քաղաքային բարեկարգման բանաձևը կարելի է ամփոփել հետևյալ կերպ՝





Քաղաքային բարեկարգում = քաղաքային տնտեսության  
ընդհանուր արդյունք = մուկիցիպալ գործունեության նպատակ

## 1.2 Քաղաքային տնտեսության կառուցվածքը

Տեսության մեջ քաղաքային տնտեսության կառուցվածքը կապվում է «քաղաքային բարեկարգում» հասկացության հետ: Ընդ որում «քաղաքային բարեկարգումը» դիտվում է նեղ և լայն իմաստներով (նայիր 1-ին սխեման):

Քաղաքային տնտեսության կառուցվածքը պատմականորեն ձևավորվել է քաղաքային համայնքի բնակչության պահանջների բավարարման հնարավորություններին և ձգտումներին համապատասխան:

Համայնքի բնակչության պահանջները ընդգրկում են սոցիալական, նյութական և հոգեկան պահանջներ:

*Սոցիալական պահանջների բավարարումը սովորաբար ընդգրկում է՝*

1. քաղաքների առողջաջաման միջոցառումներ,
2. առողջապահություն,
3. սոցիալական ապահովում:

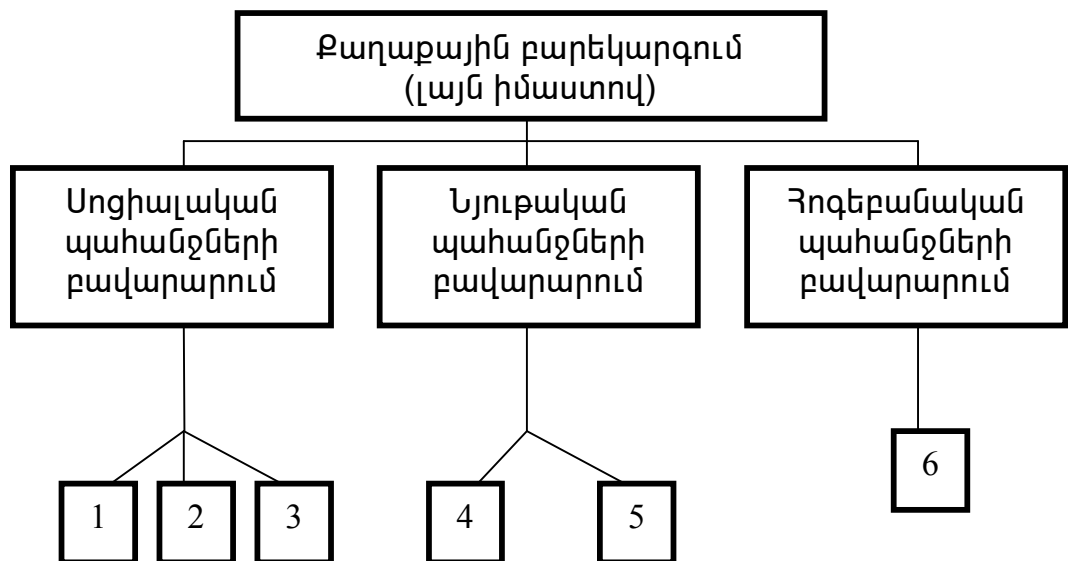
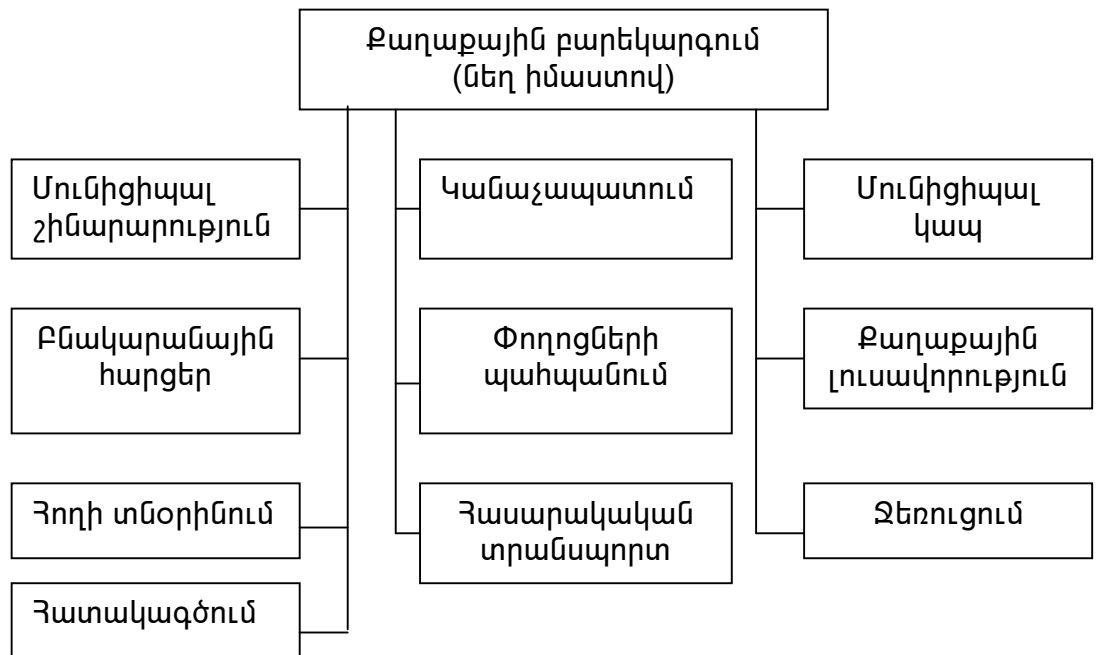
*Նյութական պահանջների բավարարումը ընդգրկում է՝*

1. մթերքներով և սննդով ապահովում,
2. աշխատատեղերով ապահովում:

*Հոգեկան պահանջների բավարարումը ընդգրկում է՝*

1. կրթություն, հանգստի ժամանց, զվարճանքներ, բարոյականություն:

Սխեմա 1. «Քաղաքային բարեկարգում» հասկացությունը նեղ և լայն իմաստներով



### 1.3 Քաղաքային տնտեսության առանձնահատկությունները

Քաղաքային տնտեսությունը ունի որոշակի առանձնահատկություններ՝

1. Քաղաքային տնտեսությունը բազմաբնագավառ է (բնակարանային կոմունալ տնտեսություն, էներգետիկա, լուսավորություն, առողջապահություն և այլն): Քաղաքային տնտեսության առավել խոշոր բնագավառներից է բնակարանային կոմունալ տնտեսությունը:
2. Քաղաքային տնտեսությունը ունի տեղական բնույթ: Դրա ձեռնարկությունների գործունեությունը նպատակաուղղված է տեղական բնակչության պահանջմունքների բավարարմանը: Քաղաքային տնտեսության մեծությունը, ինչպես նաև դրա առանձին բաղադրիչների մեծությունը կախված է քաղաքի բնակչության քանակից:
3. Քաղաքային տնտեսությունը շաղկապված է արդյունաբերության հետ: Այն պայմանավորված է բնակչության այն քանակով, որը կախված է տվյալ քաղաքում զարգացող արդյունաբերության ծավալից, մատակարարվում է արդյունաբերական ձեռնարկությունների կողմից թողարկված նյութերով և սարքավորումներով, իսկ քաղաքային տնտեսության օբյեկտները ապահովում են արդյունաբերության նորմալ աշխատանքները մատակարարելով ջուր, գազ, էլեկտրոէներգիա, տրանսպորտային միջոցներ, իրականացնելով կոյուղի և այլ սպասարկում:
4. Քաղաքային տնտեսության ձեռնարկությունների և տարբեր բնագավառների ամբողջությունը ենթադրում է համակարգի համատեղ զարգացման անհրաժեշտություն: Այսպես օրինակ՝ տրանսպորտային համակարգի զարգացումը նախատեսում է փողոցների և ճանապահների միաժամանակ բարեկարգում, ինչպես նաև կանաչապատման աշխատանքների ծավալի մեծացում: Օրինակ՝ ջրնուղի հզորությունը ուղղակիորեն ազդում է կոյուղու ցանցի հզորության վրա: Այլ կերպ ասած քաղաքային տնտեսության ոլորտում որևիցե բնագավառ չի կարող զարգանալ մյուսից անկախ:
5. Քաղաքի բնակարանային կոմունալ տնտեսության ձեռնարկությունների կողմից արտադրանքի թողարկումը և սպառումը ընթանում է յուրահատուկ ձևով: Այսինքն՝ արտադրումը և սպառումը կամ համընկնում են ժամանակի առումով, կամ հետևում են մեկը մյուսին: Այդ իսկ պատճառով այդ բնագավառի ձեռնարկությունները չեն կարող կուտակել թողարկվող արտադրանքը և պետք է թողարկեն արտադրանքի այնպիսի ծավալ, ինչպիսին անհրաժեշտ է այս պահին: Այս հանգամանքներից ելնելով

դժվարանում է քաղաքային տնտեսության ձեռնարկությունների գործունեության տնտեսական պլանավորումը:

Եվս մեկ անգամ ընդգծենք, որ ըստ իր նշանակության քաղաքային տնտեսությունը իր մեջ է ընդգրկում բնակարանային տնտեսությունը և կոմունալ ծառայությունները (սանտեխնիկական ծառայություններ, ջրնուղ կոյուղի, ընդհանուր օգտագործման ներքաղաքային տրանսպորտ, էներգետիկայի օբյեկտներ՝ ջերմային, էլեկտրային, գազային ցանցեր, քաղաքային նշանակության կոմունալ ծառայություններ, հյուրանոցներ, վարսավիրանոցներ, քաղաքի արտաքին բարելավում՝ ճանապարհներ, կամուրջներ, կանաչապատում և այլն):

## **ԳԼՈՒԽ 2. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ**

Քաղաքային տնտեսության կառավարման սկզբունքները ձևավորում են տարածքային կառավարումն ու տեղական ինքնակառավարման սկզբունքները, որոնց նվիրված է Հայաստանի Հանրապետության սահմանադրության 7-րդ գլուխը: Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարումը նախատեսում է վարչատարածքային միավորներ, որոնք են՝ մարզերը և համայնքները: Մարզերը բաղկացած են քաղաքային և գյուղական համայնքներից, որոնց շրջանակներում ձևավորվում և գործում են քաղաքային և գյուղական տնտեսությունները: Համայնքներում իրականացվում է տեղական ինքնակառավարում: Համայնքի սեփականությունը տնօրինելու, համայնքի հարցերը լուծելու համար 3 տարի ժամկետով ընտրվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ համայնքի ավագանին (5-15 անդամ), համայնքի ղեկավար (քաղաքապետ, գյուղապետ): Համայնքի ղեկավարը ձևավորում է իր աշխատակազմը՝ քաղաքային (կամ գյուղական տնտեսության) ընթացիկ խնդիրները լուծելու համար:

Մարզերում իրականացվում է պետական կառավարում: Կառավարությունը մարզերում նշանակում և ազատում է մարզպետներին, որոնք իրականացնում են կառավարության տարածքային քաղաքականությունը, ինչպես նաև համակարգում են հանրապետության մարմինների տարածքային ծառայությունների գործունեությունը: Երևան քաղաքը ունի մարզի կարգավիճակ: Երևանի քաղաքապետին վարչապետի ներկայացմամբ նշանակում և ազատում է հանրապետության նախագահը: Տեղական ինքնակառավարումը Երևանում իրականացվում է քաղաքային համայնքներում:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքային տնտեսությունները կանոնակարգվում են մի շարք օրենքներով: Նշենք դրանցից մի քանիսը՝

1. ՀՀ օրենքը տարածքային կառավարման մասին
2. ՀՀ օրենքը տեղական ինքնակառավարման մասին,
3. ՀՀ բյուջետային համակարգի մասին օրենքը,
4. ՀՀ օրենքը տեղական տուրքերի և վճարների մասին,
5. ՀՀ օրենքը ֆինանսական համահարթեցման մասին:

## **2.1 Քաղաքային տնտեսության կառավարման հիմքերը ըստ Հայաստանի Հանրապետության «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքի**

Քաղաքային տնտեսության կառավարման գործընթացում առավել կարևոր տեղ է զբաղեցնում ՀՀ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքը (30 հունիսի 2002թ.): Այդ օրենքով սահմանվում են տեղական ինքնակառավարման հասկացությունները, սկզբունքները, մարմինները, նրանց իրավասությունները: Օրենքը կանոնակարգում է պետական մարմինների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների հարաբերությունները:

Քաղաքային տնտեսության կառավարման հիմքը կազմում է տեղական ինքնակառավարումը:

***Տեղական ինքնակառավարումը սեփական պատասխանատվությամբ գործող տեղական ինքնակառավարման մարմինների մունիցիպալ սեփականության տնօրինման իրավունքն է և ունակությունը, ինչպես նաև մունիցիպալ նշանակության հարցերի լուծումը բնակչության բարեկեցության բարձրացման նպատակով:***

Տեղական ինքնակառավարման սկզբունք են հանդիսանում հետևյալ հիմնական սկզբունքները՝

1. պետական մարմինների իրավասությունների փոխանցումը տեղական ինքնակառավարման մարմիններին, եթե դրանք առավել արդյունավետ կարող են իրականացվել համայնքներում
2. համայնքի շահերին վերաբերող օրենքին չհակասող ցանկացած գործունեության իրականացում
3. համայնքի ղեկավարի դերի երկակիությունը՝ որպես ինքնակառավարման մարմին և որպես տեղում պետական իշխանության ներկայացուցիչ
4. համայնքի իրավունքների, օրինական շահերի և սեփականության դատական պաշտպանությունը

5. իրականացվող լիազորությունների և դրանց ֆինանսավորման համապատասխանություն
6. աջակցություն ֆինանսապես թույլ համայնքներին ֆինանսակն համահարթեցման միջոցով
7. ինքնուրույնությունը և պատասխանատվությունը տեղական ինքնակառավարում իրականացնելիս
8. տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից բնակչությանը մատուցվող ծառայությունների կազմակերպումը մրցույթների միջոցով (տեղերներ)
9. իր իրավասությունների շրջանակներում համայնքի ղեկավարի միանձնյա ղեկավարումը և պատասխանատվությունը
10. տեղական ինքնակառավարման մարմինների գործունեության հրապարակայնությունը:

Թվարկված տեղական ինքնակառավարման հիմնական սկզբունքների հիման վրա կառուցվում է համայնքների քաղաքային տնտեսությունների կառավարման համակարգը:

Քաղաքապետարաններում 3 տարի ժամկետով ընտրվում են տեղական ինքնակառավարման մարմինները՝ ավագանի և քաղաքապետ: Ավագանին իրենից ներկայացնում է հաստատված կարգով ընտրված ներկայացուցչական մարմին, որը իրականացնում է տեղական ինքնակառավարման մասին օրենքով սահմանված բոլոր լիազորությունները: Քաղաքապետը հաստատված կարգով ընտրված գործադիր մարմին է:

## **2.2 Քաղաքային տնտեսության ոլորտում տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները**

Տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները բաժանվում են սեփական և պետության կողմից պատվիրակված լիազորությունների: Իրենց հերթին սեփական լիազորությունները բաժանվում են՝ պարտադիր և կամավոր լիազորությունների:

**Պարտադիր և պետության կողմից պատվիրակված լիազորությունները** ենթակա են պարտադիր և մշտական կատարման:

**Կամավոր լիազորությունները** իրականացվում են հնարավորության դեպքում համապատասխան այն ֆինանսավորման, որը նախատեսվում է համայնքային բյուջեով:

Առանձնահատուկ տեղ է գրավում քաղաքային տնտեսության կառավարման մեջ պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև հարաբերությունները: Կառավարությունը մարզպետի ներկայացմամբ կարող է

պաշտոնանկ անել քաղաքապետին հատուկ դեպքերում (օրինակ՝ քաղաքային տնտեսության ոլորտում իր լիազորությունները չկատարելու համար): Տեղական ինքնակառավարման մարմինները կարող են դատական կարգով պատասխանատվության կանչել այն պետական մարմիններին, պաշտոնյաներին, ինչպես նաև իրավաբանական և ֆիզիկական անձերին, որոնք խախտում են քաղաքապետարանի իրավունքները կամ ծավալում են համայնքային շահերին հակասող գործողություններ:

Ինչպես արդեն նշվել է տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները բաժանվում են **սեփական** և **պատվիրակված** լիազորությունների:

Օրինակ՝ աղբահանությունը, ջրամատակարարումը, սաննաքրումը, ներհամայնքային հասարակական տրանսպորտի կազմակերպումը, մանկապարտեզների գործունեության կազմակերպումը հանդիսանում են **պարտադիր** լիազորություններ:

Որպես **կամավոր** լիազորություններ կարելի է նշել հետևյալները՝ նոր մանկապարտեզի կառուցումը, լողավազանի շինարարություն, ազգային արհեստների զարգացում, հանգստի գոտիների ստեղծում, բնակարանային և սոցիալական նշանակության այլ օբյեկտների շինարարություն և այլն:

**Պատվիրակված** լիազորությունների օրինակ են հանդիսանում՝ հակահամաճարակային միջոցառումների անցկացումը, բուսական և կենդանական աշխարհի պահպանման միջոցառումների իրականացումը, աջակցություն քաղաքացիական պաշտպանության մարմինների գործունեությանը և այլն:

**Պարտադիր** և **կամավոր** լիազորությունների իրականացնողներն են՝ համայնքի ղեկավարը և նրա աշխատակազմը, անհատ քաղաքացիները և ձեռներեցները, համայնքի ենթակայության ձեռնարկությունները, հիմնարկները, կազմակերպությունները, մասնավոր ձեռնարկությունները: **Պատվիրակված** լիազորությունների իրականացնողը համայնքի ղեկավարն է՝ իր աշխատակազմի միջոցով: Քաղաքային տնտեսությունը կառավարման ընթացքում տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից իրականացվող լիազորությունների ամփոփ պատկերը բերված է **Աղյուսակ 1**-ում:

**Աղյուսակ 1**

**Տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունները**

Սեփական		Պատվիրակված
Պարտադիր	Կամավոր	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• համայնքի քաղաքաշինական գլխավոր հատակագծի և հողերի</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• նոր մանկապարտեզի կառուցում</li> <li>• լողավազանի շինա-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• հակահամաճարակային միջոցառումների իրականացում,</li> </ul>



<p>օգտագործման սխեմայի կազմում,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• աղբահանություն,</li> <li>• ջրամատակարարում</li> <li>• սաննաքրում</li> <li>• զազամատակարարում</li> <li>• ներհամայնքային հասարակական տրանսպորտի կազմակերպում,</li> <li>• մանկապարտեզների գործունեության կազմակերպում ,</li> </ul> <p>այլ լիազորություններ:</p>	<p>րարություն</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ազգային արհեստների զարգացում</li> <li>• հանգստի գոտիների ստեղծում,</li> <li>• բնակարանային և սոցիալական նշանակության այլ օբյեկտների շինարարություն,</li> <li>• այլ լիազորություններ:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• բուսական և կենդանական աշխարհի պահպանման միջոցառումների իրականացում,</li> <li>• աջակցություն զորակոչիկներին</li> <li>• աջակցություն քաղաքացիական պաշտպանության մարմինների գործունեությանը,</li> <li>• այլ լիազորություններ:</li> </ul>
<b>Կատարող</b>	<b>Կատարող</b>	<b>Կատարող</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• համայնքի ղեկավար</li> <li>• համայնքի ղեկավարի աշխատակազմ,</li> <li>• անտատ քաղաքացիներ և ձեռներեցներ,</li> <li>• համայնքային ենթակայունության ձեռնարկություններ, հիմնարկներ, կազմակերպություններ, մասնավոր ձեռներեցներ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• համայնքի ղեկավար</li> <li>• համայնքի ղեկավարի աշխատակազմ,</li> <li>• անտատ քաղաքացիներ և ձեռներեցներ,</li> <li>• համայնքային ենթակայունության ձեռնարկությունների, հիմնարկներ, կազմակերպություններ, մասնավոր ձեռներեցներ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• համայնքի ղեկավարը իր աշխատակազմի միջոցով:</li> </ul>
<b>Իրավական հիմքերը</b>	<b>Իրավական հիմքերը</b>	<b>Իրավական հիմքերը</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• բյուջեի հաստատման մասին ավագանու որոշում</li> <li>• պարտադիր լիազորությունների հետ կապված ծառայությունների համար գանձվող վարձավճարների չափի մասին ավագանու որոշում,</li> <li>• այլ որոշումներ:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• բյուջեի հաստատման մասին ավագանու որոշում,</li> <li>• ֆինանսական կազմակերպությունների հետ վարկային պայմանագրի հաստատման մասին ավագանու որոշում,</li> <li>• ֆինանսների նախարարության և մարզպետի համաձայնությունը վարկային պայմանագիր կնքելու վերաբերյալ, <ul style="list-style-type: none"> <li>• պետական բյուջեից նպատակային հատկացումներ կատարելու մասին ֆինանսների նախարարի կարգադրությունը,</li> <li>• համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառքի մասին ավագանու որոշում</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ՀՀ օրենք,</li> <li>• ՀՀ Նախագահի հրամանագիր</li> <li>• կառավարության որոշում,</li> <li>• լիազորությունների կատարման կարգի մասին օրենքներ,</li> <li>• կառավարության կամ համապատասխան նախարարի որոշումներ:</li> </ul>

	շումը, • արժեթղթեր թողարկելու մասին ավագանու որոշումը, • այլ որոշումներ:	
<b>Ֆինանսական հիմքերը</b>	<b>Ֆինանսական հիմքերը</b>	<b>Ֆինանսական հիմքերը</b>
համայնքի բյուջեի վարչական մասը, այդ թվում • պետական լրավճարներ, • գույքահարկ, • հողի հարկ, • պարտադիր լիազորությունների հետ կապված ծառայությունների դիմաց մուծված վճարներ, • տեղական տուրքեր	համայնքի բյուջեի ֆոնդային մասը, այդ թվում • նպատակային հատկացումներ (սուբվենցիաներ) պետական բյուջեից, • վարկեր, • կամավոր լիազորությունների հետ կապված ծառայությունների դիմաց մուծված վճարներ • արժեթղթեր, • համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառքից առաջացած գումարներ:	• պետական բյուջեից հատկացումներ

Վերը նշված բոլոր լիազորությունների իրականացման հիմնական երաշխիքը ֆինանսական միջոցների առկայությունն է:

**Պարտադիր** լիազորությունների ֆինանսական հիմքը կազմում են համայնքի բյուջեի վարչական մասը այդ թվում`

1. պետական լրավճարներ
2. գույքահարկ
3. հողի հարկ
4. պարտադիր լիազորությունների հետ կապված ծառայությունների դիմաց մուծված վճարներ
5. տեղական տուրքեր

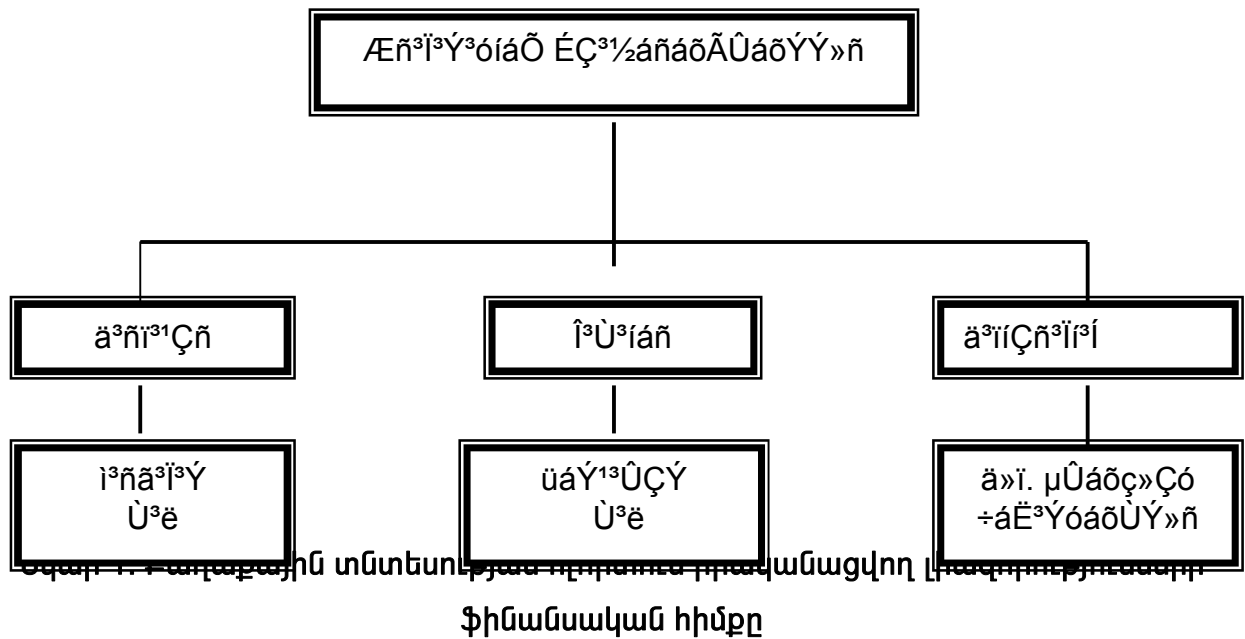
**Կամավոր** լիազորությունների իրականացման ֆինանսական հիմքը կազմում են համայնքի բյուջեի ֆոնդային մասը, այդ թվում`

1. նպատակային հատկացումներ պետական բյուջեից (սուբվենցիաներ)
2. վարկեր
3. կամավոր լիազորությունների հետ կապված ծառայությունների դիմաց մուծված վճարներ
4. արժեթղթեր

5. համայնքի սեփականություն հանդիսացող գույքի վաճառքից ստացված գումարներ

**Պատվիրակված** լիազորությունները իրացնելու ֆինանսական հիմքը կազմում է պետական բյուջեից հատկացումները:

Քաղաքային տնտեսության ոլորտում տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունների ֆինանսական հիմքերը կարելի է ներկայացնել սխեմայի ձևով (նկար 1):



Համայնքի ղեկավարը օրենքով սահմանված կարգով կատարում է իր լիազորությունները նաև ֆինանսական բնագավառում: Այդ լիազորությունները ընդգրկում են համայնքի բյուջեի ձևավորման, քննարկման, հաստատման, կատարման և վերահսկողության իրականացման գործընթացներում մասնակցություն:

Համայնքի ղեկավարը ֆինանսական բնագավառում իրականացնում է հետևյալ պարտադիր լիազորությունները՝

1. սահմանված կարգով համայնքի ավագանու հաստատման է ներկայացնում համայնքի բյուջեի նախագիծը
2. տնօրինում է համայնքի բյուջեի միջոցները, ապահովում դրանց նպատակային օգտագործումը
3. առաջարկություններ է ներկայացնում ավագանուն՝ տեղական տուրքեր և վճարներ սահմանելու վերաբերյալ
4. ստորագրում է ֆինանսական փաստաթղթեր

### ԳԼՈՒԽ 3. ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ԳՈՒՅՔԸ և ԴՐԱ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ

#### 3.1 Համայնքային անշարժ գույքի ընդհանուր բնութագիրը

Համայնքն ունի սեփականություն, որի իրավունքը պաշտպանված է Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրությամբ և օրենքով: Համայնքի սեփականություն կարող են լինել անշարժ և շարժական գույքը, դրամական միջոցները և գույքային այլ իրավունքներ: **Անշարժ գույք** են համարվում հողամասերը, ընդերքի մասերը, մեկուսի ջրային օբյեկտները, անտառները, բազմամյա տնկիները, շենքերը, շինությունները և հողին ամրակայված այլ գույքը, այսինքն այն օբյեկտները, որոնք անհնար է հողից անջատել առանց այդ գույքի նշանակությանը անհամաչափ վնաս պատճառելու:

Պետության կարիքների համար համայնքին իր սեփականություն համարվող գույքից զրկելը կարող է կատարվել միայն բացառիկ դեպքերում, օրենքի հիման վրա՝ նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

Համայնքի սեփականություն համարվող գույքը համայնքի ղեկավարը ենթարկում է ամենամյա պարտադիր գույքագրման, որը ներկայացվում է ավագանու հաստատմանը: Սեփականության իրավունքով գույք ձեռք բերելուց կամ գույքն օտարելուց հետո՝ մեկշաբաթյա ժամկետում, համայնքի ղեկավարը գույքագրման փաստաթղթերում կատարում է համապատասխան փոփոխություններ, որոնք համայնքի ավագանին հաստատում է առաջիկա նիստում:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող պետական սեփականություն համարվող հողերն օրենքով սահմանված կարգով և ժամկետներում սեփականության իրավունքով անհատույց փոխանցվում են համայնքներին:

Համայնքն իր սեփականություն համարվող հողերը, ինչպես նաև այլ անշարժ գույքը կարող է **տնօրինել, տիրապետել և օգտագործել** օրենքով սահմանված կարգով: Համայնքի սեփականության իրավունքը իր տարածքում գտնվող անշարժ գույքի նկատմամբ իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու՝ օրենքով և այլ իրավական ակտերով ճանաչված ու պահպանվող իրավունքն է:

**Տնօրինման** իրավունքը գույքի ճակատագիրը որոշելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

**Տիրապետման** իրավունքը գույքը փաստացի տիրապետելու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

**Օգտագործման** իրավունքը գույքից, նրա օգտակար բնական հատկություններից օգտվելու, ինչպես նաև նրանից օգուտ ստանալու իրավաբանորեն ապահովված հնարավորությունն է:

Համայնքի վարչական սահմաններում գործող բյուջետային հիմնարկներին, իրենց լիազորությունների իրականացման համար, անհրաժեշտ հողերը տեղական ինքնակառավարման մարմինները հատկացնում են անհատույց օգտագործման իրավունքով:

Համայնքի վարչական սահմաններում գտնվող գույքը, օրենքին համապատասխան կարգով, սեփականության իրավունքով անհատույց փոխանցվում է համայնքներին, բացի ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականություն համարվողներից, ինչպես նաև պետության իր լիազորությունների իրականացման համար անհրաժեշտ գույքից:

Օրենքով համայնքներին վերապահված պարտադիր լիազորությունների իրականացման համար անհրաժեշտ գույքը, որը պատկանում է պետությանը, որպես սեփականություն, անհատույց փոխանցվում է համայնքներին:

Համայնքի պարտադիր լիազորություններն իրականացվում են համայնքի ղեկավարի աշխատակազմի, բյուջետային հիմնարկների, առևտրային և ոչ առևտրային կազմակերպությունների միջոցով: Համայնքի սեփականություն կարող են դառնալ համայնքի տարածքում գտնվող մանկապարտեզները, կոմունալ տնտեսության և այլ հաղորդակցության ուղիները, ջրնուղի, կոյուղու, ոռոգման, ջեռուցման, աղբահանության համակարգերը:

Համայնքի սեփականություն կարող են դառնալ նաև համայնքի տարածքում գտնվող մասնագիտացված դպրոցները, ակումբները, մշակույթի տները, թատրոնները, կինոթատրոնները, թանգարանները, գրադարանները, ցուցահանդեսները, շուկաները, առողջապահական և տրանսպորտային կազմակերպությունները, փողոցները, հրապարակները, կանուրջները, հանրային սեփականություն համարվող բնակարանները և ոչ բնակելի տարածքները, հանգստի գոտիները, գերեզմանատները, ինչպես նաև վարչական շենքերը, կրթական, մշակութային, մարզական և այլ օբյեկտներն ու շինությունները, հիմնարկներն ու կազմակերպությունները, տրանսպորտային միջոցները, գազամատակարարման, էլեկտրամատակարարման ներհամայնքային ցանցերը, խմելու և ոռոգման ջրատարները, ինչպես նաև անշարժ ու շարժական այլ գույք:

Համայնքներին, որպես սեփականություն փոխանցվող գույքի հետ միասին սեփականության իրավունքով փոխանցվում է նաև գույքին ամրակցված հողը:

Գույքը համայնքներին սեփականության իրավունքով փոխանցվում է օրենքով սահմանված կարգով՝ կառավարության որոշմամբ:

Չամայնքի սեփականությունը գոյանում է՝

1. պետական սեփականություն համարվող գույքը համայնքի սեփականությանը հանձնելուց.
2. համայնքային ենթակայության հիմնարկների և կազմակերպությունների գործունեությունից.
3. համայնքի բյուջեի եկամուտներից և օրենքով չարգելված այլ ֆինանսական մուտքերից.
4. համայնքի բյուջեի հաշվին ձեռք բերված գույքից.
5. բարեգործական հատկացումներից, քաղաքացիների, հիմնարկների և կազմակերպությունների նվիրատվություններից.
6. օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

Չամայնքի սեփականություն համարվող հողերը կարող են օտարվել համայնքի հողերի գոտիավորման և օգտագործման սխեմայով սահմանված նպատակներին համապատասխան և համայնքի տարածքում տնտեսական գործունեության խթանման համար:

Չամայնքն, իր տարածքում տնտեսական գործունեությունը խթանելու նպատակով իր օտարած հողի նկատմամբ հինգ տարվա ընթացքում ունի առաջնային հետզնման իրավունք:

Չամայնքի հողի օտարման պայմաններում պետք է ամրագրվեն համայնքի հողի առաջնային հետզնման իրավունքը և տնտեսավարող սուբյեկտի կողմից իրականացվող ծրագրի ժամկետները: Պայմանագրի խախտման դեպքում դա կարող է լուծվել դատական կարգով:

Չամայնքի սեփականություն համարվող հողը և գույքը, այդ թվում նաև հաղորդակցության ուղիները, որոնք անհրաժեշտ են համայնքի պարտադիր կամ պատվիրակված լիազորությունների իրականացման համար, կարող են օտարվել միայն պետական լիազորված մարմնի համաձայնությամբ:

Գույքի օտարացումից ստացվող ֆինանսական միջոցներն օգտագործվում են օրենքով սահմանված կարգով և ուղղվում են համայնքային բյուջեի ֆոնդային մաս:

Չամայնքը, իր լիազորությունների իրականացման նպատակով, համայնքի ավագանու որոշմամբ կարող է ստեղծել բյուջետային հիմնարկներ, առևտրային և ոչ առևտրային կազմակերպություններ:

Չամայնքային հիմնարկները և կազմակերպությունները կարող են լինել՝

1. բյուջետային հիմնարկներ.
2. առևտրային և ոչ առևտրային կազմակերպություններ, որոնք ամբողջությամբ պատկանում են համայնքին.
3. առևտրային կազմակերպություններ, որոնցում համայնքը մասնակի սեփականատեր է:

Չամայնքը որպես անշարժ գույքի սեփականատեր իրավունք ունի իրեն պատկանող գույքի նկատմամբ իր հայեցողությամբ կատարել օրենքին չհակասող և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը չխախտող ցանկացած գործողություն, այդ թվում՝ **փոփոխությունների ենթարկել, վաճառել, հանձնել վարձակալության, գրավ դնել, նվիրել, սերվիտուտ տրամադրել, հանձնել հավատարմագրային կառավարման կամ տնօրինել այլ եղանակով:**

Անշարժ գույքը **վարձակալության** հանձնելու դեպքում սեփականատերը (համայնքը) վարձակալին է փոխանցում տիրապետման և օգտագործման իրավունքները, կարող է փոխանցել նաև գույքը փոփոխության ենթարկելու և այն գրավ դնելու իրավունքները: Ի տարբերություն անշարժ գույքի **օտարման**, երբ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը համայնքից փոխանցվում է որևէ այլ իրավաբանական անձի (կազմակերպությանը), և անշարժ գույքի նկատմամբ բոլոր իրավունքներն անցնում են նոր սեփականատիրոջը, վարձակալության դեպքում սեփականատիրոջ փոփոխություն տեղի չի ունենում: Վարձակալությունը ժամանակավոր բնույթ է կրում, և վարձակալության ժամկետի ավարտից հետո վարձակալին փոխանցված իրավունքները կրկին անցնում են սեփականատիրոջը:

Չամայնքի տարածքային սահմանները որոշվում են օրենքով սահմանված կարգով՝ լիազորված պետական մարմնի կողմից համապատասխան փաստաթղթերի հիման վրա: Տարածքների նկատմամբ սեփականության իրավունքը տարածվում է դրա սահմաններում գտնվող մակերևութային (հողային) շերտի, փակ ջրավազանների, նրա վրա գտնվող անտառի և բուսականության վրա: Սեփականատերը (համայնքը) իրավունք ունի օգտագործելու այն ամենը, ինչը գտնվում է իր հողամասի մակերևութի վրա և տակը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով ու չի խախտում այլ անձանց կամ կազմակերպությունների իրավունքները: Չամայնքը որպես սեփականատերը իրեն պատկանող հողամասերը կարող է տրամադրել այլ իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձանց օգտագործման՝ ներառյալ վարձակալության: Այլ իրավաբանական կամ ֆիզիկական անձի պատկանող հողամասում գտնվող անշարժ գույքի սեփականատերը իրավունք ունի օգտագործելու այդ հողամասի այն մասը,

որում ամրակայված է անշարժ գույքը: Ուրիշի հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը այլ անձի անցնելիս, վերջինս հողամասի համապատասխան մասի օգտագործման իրավունք է ձեռք բերում նույն պայմաններով և ծավալով, ինչ անշարժ գույքի նախկին սեփականատերը: Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ այդ հողամասի վրա գտնվող անշարժ գույքի սեփականատիրոջ՝ հողամասի օգտագործման իրավունքը փոփոխելու կամ դադարելու համար: Եթե հողամասը և նրա վրա գտնվող շենքը (շինությունը) պատկանում են միևնույն անձին, ապա շենքի (շինության) նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցելիս շենքը (շինությունը) ձեռք բերողին են անցնում հողամասի նկատմամբ կողմերի համաձայնությամբ սահմանված իրավունքները: Ձեռք բերողին է անցնում հողամասի այն մասի սեփականության իրավունքը, որը զբաղված է շենքով (շինությամբ) և անհրաժեշտ է դրա օգտագործման համար, եթե այլ բան նախատեսված չէ շենքի (շինության) օտարման մասին պայմանագրով:

Անշարժ գույքի վաճառքի (գնման), վարձակալության, գրավադրության և այլ գործարքների ժամանակ կողմերի միջև կնքվում են պայմանագրեր, որոնք վավերացվում են նոտարական կարգով:

Սեփականության իրավունքի հետ մեկտեղ գույքի նկատմամբ (գույքային) իրավունք կարող են ունենալ նաև այլ՝ այդ գույքի սեփականատեր չհամարվող անձինք: Այդպիսի իրավունքներ են՝

1. **գրավի** իրավունքը,
2. **գույքի օգտագործման** իրավունքը,
3. **սերվիտուտները:**

Եթե գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքն անցել է այլ անձի, ապա այդ գույքի նկատմամբ նշված երեք գույքային իրավունքները չեն դադարում, եթե այն անձը, որին անցել է սեփականության իրավունքը, այդ գույքի նկատմամբ ոչ մի գույքային իրավունք չուներ:

**Գրավի իրավունքը** (այսուհետև՝ գրավը) սեփականատիրոջ (գրավատուի) գույքի նկատմամբ այլ անձի (գրավառուի) իրավունքն է՝ ի ապահովումն գրավառուի (պարտատիրոջ) հանդեպ պարտապանի (սեփականատիրոջ կամ երրորդ անձի) ունեցած դրամական կամ այլ պարտավորության կատարման:

Գրավը ծագում է պայմանագրի ուժով: Գրավը ծագում է նաև օրենքի հիման վրա՝ դրանում նշված հանգամանքների երևան գալով, այս դեպքում պետք է նախատեսվի այն գույքը, որը համարվում է պարտավորության կատարման ապահովման համար գրավ դրված: Պայմանագրի ուժով ծագած գրավի մասին կանոնները կիրառվում են



նաև օրենքի հիման վրա ծագած գրավի նկատմամբ, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

Գրավի պայմանագիրը կնքվում է գրավոր: Այնտեղ պետք է նշվեն կողմերի անունները (անվանումները) և բնակության վայրերը (գտնվելու վայրերը), գրավի առարկան, գրավով ապահովված պարտավորության էությունը, չափն ու կատարման ժամկետը:

Գրավառուի (պարտատիրոջ) պահանջները բավարարելու համար գրավ դրված գույքի վրա կարող է բռնագանձում տարածվել պարտապանի կողմից գրավով ապահովված պարտավորությունը չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու այնպիսի հանգամանքներում, որոնց համար վերջինս պատասխանատվություն է կրում:

Գրավ դրված գույքը իրացվում (վաճառվում) է միայն հրապարակային սակարկություններով՝ դրա համար թույլտվություն (լիցենզիա) ունեցող մասնագիտացված կազմակերպությունների կողմից՝ հրապարակային սակարկությունների մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Գրավ դրված գույքի իրացումից ստացված գումարից՝ այդ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու և իրացնելու ծախսերը վճարելու համար անհրաժեշտ գումարները պահելուց հետո, բավարարվում են գրավառուի պահանջները, իսկ մնացած գումարը տրվում է գրավատուին: Իսկ եթե ստացված գումարը բավարար չէ գրավառուի պահանջները բավարարելու համար, ապա նա իրավունք ունի պակաս գումարը ստանալ պարտապանի այլ գույքից, եթե այլ բան նախատեսված չէ պայմանագրով: Այդ դեպքում գրավառուն չի օգտվում գրավի վրա հիմնված նախապատվության իրավունքից:

Պարտապան կամ երրորդ անձ հանդիսացող գրավատուն իրավունք ունի մինչև գրավի առարկան վաճառելը ցանկացած ժամանակ դադարեցնել դրա վրա բռնագանձումը և դրա իրացումը՝ կատարելով գրավով ապահովված պարտավորությունը, ինչպես նաև գրավառուին հատուցելով այդ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու և այն իրացնելու համար կատարած ծախսերը:

Անշարժ գույքի գրավի դեպքում այդ գույքը կարող է անցնել գրավառուի տիրապետմանը (այս գրավը կոչվում է **գրավական**), կամ գույքը կարող է մնալ գրավատուի մոտ՝ գրավառուի փականքի տակ կամ գրավի մասին վկայող նշաններով (**կոշտ գրավ**), կամ գույքը կարող է մնալ գրավատուի կամ երրորդ անձի տիրապետման և օգտագործման ներքո (**հիփոթեք**):

Չողանասի հիփոթեքի դեպքում գրավի իրավունքը չի տարածվում այդ հողամասի վրա գտնվող կամ կառուցվող գրավատուի շենքերի և շինությունների վրա, եթե այլ պայման նախատեսված չէ հիփոթեքի պայմանագրում:

Պայմանագրում նման պայմանի բացակայության դեպքում հողամասի վրա բռնագանձում տարածելիս գրավատուն պահպանում է այդ շենքի կամ շինության նկատմամբ սեփականության իրավունքը և սահմանափակ օգտագործման (սերվիտուտի) իրավունք է ձեռք բերում հողամասի այն մասի նկատմամբ, որն անհրաժեշտ է շենքը կամ շինությունը իր նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար: Հողամասի այդ մասի օգտագործելու պայմանները որոշվում են գրավառուի և գրավատուի համաձայնությամբ, իսկ վեճի դեպքում՝ դատական կարգով: Իսկ եթե հողամասի հետ միասին նույն գրավառուին գրավ է դրված նաև հողամասի վրա գտնվող կամ կառուցվող շենքը կամ շինությունը, ապա գրավատուն իրավունք ունի տնօրինել այդ շենքը կամ շինությունը միայն գրավառուի համաձայնությամբ:

Եթե հիփոթեքը սահմանվել է այն հողամասի նկատմամբ, որի վրա գտնվող շենքը կամ շինությունը պատկանում է ոչ թե գրավատուին, այլ ուրիշ անձի, ապա այդ հողամասի վրա բռնագանձում տարածելու և այն իրացնելու դեպքում հողամասը ձեռք բերողին են անցնում այն իրավունքները և պարտականությունները, որոնք այդ անձի հանդեպ ունեւ գրավատուն:

Ընդհանուր համատեղ սեփականության ներքո գտնվող գույքը կարող է գրավ դրվել միայն բոլոր սեփականատերերի գրավոր համաձայնությամբ:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության մասնակիցը կարող է ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրավունքում իր բաժինը գրավ դնել առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

Բազմաբնակարան շենքի բնակարանի հիփոթեքի դեպքում բնակարանի հետ միասին գրավ դրված է համարվում նաև այդ շենքի բնակարանների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքում համապատասխան բաժինը:

Բնակելի տունը, շենքը կամ շինությունը կառուցելու համար վարկ տրամադրելիս հիփոթեքի պայմանագրում կարող է նախատեսվել պարտավորության ապահովում՝ անավարտ շինարարությամբ և գրավատուին պատկանող շինարարության համար ձեռք բերված նյութերով ու սարքավորումներով:

Գրավ դրված բնակելի տան կամ բնակարանի վրա բռնագանձում տարածելը և այն իրացնելը հիմք չէ բնակելի տան օգտագործման իրավունք ունեցող անձանց վտարելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդ անձինք մինչև հիփոթեքի պայմանագիրը կնքելը ստանձնել են նոտարական կարգով վավերացված պարտավորություն այդ իրավունքից հրաժարվելու մասին, կամ բնակելի տունը (բնակարանը) հիփոթեքի պայմանագրով գրավ է դրված՝ ի ապահովումն այդ տան

(բնակարանի) ձեռք բերման կամ շինարարության համար տրամադրված վարկի վերադարձմանը:

Այն դեպքում, երբ գրավի առարկա գույքի նկատմամբ գրավատուի սեփականության իրավունքը դադարել է օրենքով սահմանված հիմքերով և կարգով պետության կամ համայնքի կարիքների համար այն վերցնելու, ռեկվիզիցիայի կամ ազգայնացման հետևանքով ու գրավատուին տրվել է այլ գույք և (կամ) համապատասխան հատուցում, ապա գրավի իրավունքը տարածվում է այդ գույքի վրա, կամ գրավառուն ձեռք է բերում գրավատուին հասանելիք հատուցման գումարից իր պահանջը բավարարելու նախապատվության իրավունք:

Եթե գրավի առարկա գույքն օրենքով սահմանված կարգով առգրավվել է գրավատուից՝ բռնագանձում տարածելու միջոցով կամ որպես հանցագործության համար պատժամիջոց, գրավառուն այդ գույքի արժեքից իր պահանջը բավարարելու նախապատվության իրավունք ունի: Իսկ եթե գրավի առարկա գույքն օրենքով սահմանված կարգով առգրավվել է գրավատուից այն հիմքով, որ իրականում այդ գույքի սեփականատերը ուրիշ անձ է, ապա այդ գույքի նկատմամբ գրավը դադարում է:

Բնակելի տարածության սեփականատիրոջ ընտանիքի անդամները և այլ անձինք բնակելի տարածության **օգտագործման իրավունք** ունեն, եթե այդ իրավունքը գրանցված է գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքով սահմանված կարգով:

Այդ իրավունքի ծագումը, իրականացման պայմանները և դադարումը սահմանվում են սեփականատիրոջ հետ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր համաձայնությամբ: Դադարելու վերաբերյալ համաձայնության բացակայության դեպքում այդ իրավունքը կարող է սեփականատիրոջ պահանջով դադարեցվել դատական կարգով՝ սեփականատիրոջ կողմից շուկայական գնով փոխհատուցելու միջոցով:

Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքը չի կարող լինել առուվաճառքի, գրավի և վարձակալության ինքնուրույն առարկա:

Բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձը ցանկացած անձից՝ ներառյալ սեփականատիրոջից, կարող է պահանջել վերացնելու բնակելի տարածության նկատմամբ իր իրավունքի խախտումները:

Բնակելի շենքի կամ բնակարանի նկատմամբ սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելը հիմք չէ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքի դադարման համար, բացառությամբ այն դեպքի, երբ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունք ունեցող անձը մինչև սեփականության իրավունքը փոխանցելը նոտարական

կարգով վավերացված պարտավորություն է ստանձնել այդ իրավունքից հրաժարվելու մասին:

**Սերվիտուտը** անշարժ գույքի սեփականատիրոջ իրավունքն է մի այլ սեփականատիրոջ անշարժ գույքի սահմանափակ օգտագործման համար՝ ի ապահովումն իր այն կարիքների, որոնք չեն կարող ապահովվել առանց սերվիտուտի սահմանման: Սերվիտուտ կարող է սահմանվել, օրինակ, հարևան հողամասով անցնելու և երթևեկելու, հողամասը, շենքը, շինությունը և այլ անշարժ գույքը սահմանափակ օգտագործելով էլեկտրահաղորդման և կապի գծերի, ջրատար և գազատար խողովակաշարերի անցկացման, հեռուստատեսային անտենաների տեղադրման և այլ անհրաժեշտ կարիքների համար:

Անշարժ գույքը սերվիտուտով ծանրաբեռնելը անշարժ գույքի սեփականատիրոջը չի զրկում այդ գույքի տիրապետման, օգտագործման և տնօրինման իրավունքներից:

Սերվիտուտը չի կարող լինել առուվաճառքի, գրավի և վարձակալության ինքնուրույն առարկա:

Սերվիտուտը կարող է լինել կամավոր և հարկադիր: **Կամավոր սերվիտուտը** սահմանվում է սերվիտուտ պահանջող անձի և սերվիտուտ տրամադրող սեփականատիրոջ գրավոր համաձայնությամբ, որը վավերացվում է նոտարական կարգով: Այն սահմանելու մասին պայմանագրում պետք է նշվեն սերվիտուտի գործողության ժամկետը և պայմանները: Պայմանագրին կցվում է սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի հատակագիծը՝ սերվիտուտի տեղակայման նշումով: Կամավոր սերվիտուտ սահմանելու կամ դրա պայմանների վերաբերյալ համաձայնության չգալու դեպքում սերվիտուտ պահանջող անձը կարող է դիմել դատարան: Դատարանի վճռով սահմանված սերվիտուտը կոչվում է **հարկադիր սերվիտուտ**:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի սեփականատերն իրավունք ունի վճար պահանջել իր անշարժ գույքը օգտագործելու համար: Կամավոր սերվիտուտի դեպքում այդ վճարի (որը կոչվում է սերվիտուտի վճար) չափը որոշվում է կողմերի համաձայնությամբ, իսկ հարկադիր սերվիտուտի դեպքում՝ դատարանի վճռով:

Սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի սեփականության իրավունքը այլ անձի փոխանցելիս սերվիտուտը պահպանվում է:

Եթե վերացել են սերվիտուտի սահմանման հիմքերն, ապա սերվիտուտով ծանրաբեռնված անշարժ գույքի սեփականատիրոջ պահանջով սերվիտուտը կարող է դադարել:

Եթե անշարժ գույքը սերվիտուտով ծանրաբեռնված լինելու պատճառով չի կարող օգտագործվել ըստ իր նշանակության, ապա նրա սեփականատերը իրավունք ունի դատական կարգով պահանջել դադարեցնելու սերվիտուտը:

Անշարժ գույքի **նվիրատվությունը** ձևակերպվում է պայմանագրով: Պայմանագրի մի կողմը (նվիրատուն) մյուս կողմին (նվիրառուին) է նվիրում՝ անհատույց նրա սեփականությանը հանձնում (կամ պարտավորվում է հանձնել) սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող անշարժ գույք: Պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ սեփականության իրավունքի փոխանցումը՝ պետական գրանցման: Նվիրատուն իրավունք ունի հրաժարվել պայմանագրի կատարումից, եթե նրա ընտանիքի դրությունը կամ առողջական վիճակը այնքան է վատթարացել, որ պայմանագրի կատարումը կառաջացնի նրա կենսական մակարդակի էական իջեցում:

Եթե նվիրառուն նվիրատուին դիտավորյալ պատճառով է մարմնական վնասվածք, կամ նրա, նրա ընտանիքի անդամներից կամ մերձավոր ազգականներից որևէ մեկի կյանքի դեմ կատարել է ոտնձգություն, ապա նվիրատուն իրավունք ունի վերացնելու նվիրատվությունը: Իսկ եթե նվիրառուն կյանքից դիտավորյալ զրկել է նվիրատուին, ապա նվիրատուի ժառանգները դատարանում նվիրատվությունը վերացնելու պահանջի իրավունք ունեն:

Հանրօգուտ նպատակներով կատարվող նվիրատվությունը անվանվում է **նվիրաբերություն**:

Օրենքով նախատեսված հիմքերով անշարժ գույքի վրա տարածվում է **բռնագանձում**՝ պարտավորությունների համար, կատարվում է **բռնագրավում**՝ որպես հանցագործության համար պատժամիջոց, կատարվում է **ռեկվիզիցիա**՝ տարերային աղետների և արտակարգ բնույթ կրող այլ հանգամանքներում գույքը կարող է օրենքով սահմանված կարգով, պետական մարմինների որոշմամբ վերցվել սեփականատիրոջից ի շահ հասարակության՝ դրա արժեքը վճարելու պայմանով:

Նշենք, որ **ինքնական կառույց** իրականացրած անձը դրա նկատմամբ ձեռք չի բերում սեփականության իրավունք: Դատարանը կարող է ինքնական կառույցի նկատմամբ ճանաչել այն անձի սեփականության իրավունքը, որին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասում իրականացվել է շինարարություն:

Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցումը կատարվում է ՀՀ Կառավարությանը առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումներում:

### 3.2 Համայնքային անշարժ գույքի կառավարումը

Անշարժ գույքի յուրաքանչյուր օբյեկտ յուրահատուկ է: Յուրաքանչյուր անշարժ գույքի օբյեկտ անրակցված է որոշակի հողատարածքին, որն ունի իր աշխարհագրական, գեոդեզիական, գեոլոգիական առանձնահատկությունները: Ինքը՝ անշարժ գույքի օբյեկտը, բնորոշվում է շինարարական կոնստրուկցիաների, ինժեներական համակարգերի, սարքավորումների առանձնահատկություններով: Յուրաքանչյուր օբյեկտ ունի իր բարեկարգման մակարդակը, շինարարական կոնստրուկցիաների, ինժեներական համակարգերի և սարքավորումների մաշվածության մակարդակը: Հիմնվելով վերը նշվածին՝ կարելի է հաստատել, որ անշարժ գույքի յուրաքանչյուր օբյեկտի համար անհրաժեշտ է մշակել կառավարման անհատական ծրագիր: Կառավարումը պետք է իրականացվի օբյեկտ առ օբյեկտ՝ հաշվի առնելով անշարժ գույքի օբյեկտի վիճակը, դրա բարակարգման աստիճանը, դրան անրակցված հողակտորի վիճակը, ինչպես նաև այդ հողակտորում գտնվող բարեկարգման և կանաչապատման էլեմենտների վիճակը:

Սեփականատերը (տվյալ դեպքում համայնքը) կառավարման յուրաքանչյուր օբյեկտի (կամ օբյեկտների խմբի) կիրառմամբ պետք է գիտակցի և հստակ ձևակերպի այն նպատակը, որին նա հետապնդում է կառավարչական որոշումը ընդունելիս և որին հասնելուն ծառայում է տվյալ օբյեկտը: Նպատակը պետք է ձևակերպված լինի հեռանկարային կտրվածքով:

Ամեն նպատակ պետք է՝

- լինի հստակ ձևակերպված և արդիական տվյալ ժամանակահատվածի համար.
- տվյալ նպատակի համար բնորոշ չափանիշներով և ցուցանիշներով չափման ենթակա լինի.
- հասանելի լինի այն ժամանակահատվածում, որի համար նախատեսված է.
- ունենա արդյունքների գնահատման չափանիշներ կամ ցուցանիշներ:

## **ԳԼՈՒԽ 4. ՔԱՂԱՔԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ-ԿՈՄՈՒՆԱԼ ՈԼՈՐՏԸ**

### **4.1 Բնակարանային տնտեսության ոլորտի հիմնական հասկացությունները**

Քաղաքային տնտեսության նշանակալի ոլորտներից է բնակարանային կոմունալ տնտեսությունը: Բնակարանային կոմունալ տնտեսությունը ընդգրկում է քաղաքի բնակելի ֆոնդը և նրան սպասարկող կոմունալ (բնակարանային) ծառայությունները (ջրամատակարարում, կոյուղի, էլեկտրամատակարարում, աղբահանություն և այլն):

**Բնակարանային ֆոնդը** բոլոր բնակարանների ամբողջությունն է, անկախ սեփականության ձևերից, ներառյալ բնակելի տները, մասնագիտացված տները (հանրակացարանները, մանկրային ֆոնդի տները, ապաստանները, ծերերի համար հատուկ տները և այլն), բնակարանները, ծառայողական բնակելի շենքերը և այլ շինությունները, բնակելու համար պիտանի այլ բնակելի կացարանները: Բնակելի ֆոնդի մեջ հաշվի չեն առնվում ամառանոցները, սպորտային և տուրիստական բազաները, մոթելները, առողջարանները, հանգստյան տները և այլ շենքեր ու շինություններ նախատեսված հանգստի, ժամանակավոր և սեզոնային բնակության համար՝ անկախ դրանցում՝ քաղաքացիների բնակվելու տևողությունից:

Բնակարանային ֆոնդը խմբավորվում է ըստ առանձին ձևերի:

**Պետական բնակարանային ֆոնդը** ներառում է պետական կազմակերպությունների, հանրապետական պետական սեփականությանը վերագրվող միավորումների (գերատեսչական բնակարանային ֆոնդ) ամբողջությամբ, տնտեսական վարման կամ օպերատիվ կառավարման տակ գտնվող այլ բնակելի տները և այն շինությունները, որոնք գտնվում են տեղական ինքնակառավարման տրամադրության տակ:

**Հասարակական բնակարանային ֆոնդը** ներառում է կոոպերատիվ կազմակերպություններին, դրանց միավորումներին, արհմիություններին և այլ հասարակական կազմակերպություններին, կոլեկտիվ և խառը սեփականության ձևերի միավորումներին պատկանող բնակելի տները և այլ կառույցներում գտնվող բնակելի կառույցները:

**Բնակարանային և բնակ-շինարարական կոոպերատիվների ֆոնդն** այն բնակելի տներն են, որոնք պատկանում են բնակելի և բնակ-շինարարական կոոպերատիվներին:

**Անհատական բնակարանային ֆոնդը** քաղաքացիների սեփականությանը պատկանող բնակելի տներն ու բնակարաններն են:

Բնակարանային ֆոնդի հաշվառումը իրականացվում է ըստ վերը թվարկված ձևերի: Հաշվառման համար օգտագործվում են տարբեր ցուցանիշներ: Այսպես օրինակ, բնակելի տների ընդհանուր մակերեսը, բնակելի տարածքը, բնակելի միավորների քանակը:

**Բնակելի տների ընդհանուր մակերեսը** որոշվում է որպես բնակարանների բնակելի և օժանդակ տարածությունների մակերեսների գումար: Վերը նշվածից բացի, հանրակացարաններում օժանդակ տարածություն են հանդիսանում նաև մշակութային և բժշկական սպասարկման նշանակությամբ տարածքները (մեկուսարաններ):

Բնակելի կացարանների ընդհանուր մակերեսի մեջ չեն մտնում. սանդղավանդակների, վերելակային սրահների, նախամուտքերի, ընդհանուր միջանցքների, նախասրահների, վերնասրահների, պատշգամբների, չտաքացվող ձեղնահարկների, կիսավերնահարկերի տարածքները, ԲՇՏ-ներով, համատիրություններով, տնային կառավարչություններով, խանութներով, պոլիկլինիկաներով, դեղատներով, բանկերով, կապի բաժանմունքներով, և այլնով զբաղեցրած ոչ բնակելի շինությունները:

Բնակելի տարածք համարվում են բնակելի տներում և շինություններում բնակելի սենյակների մակերեսը, ննջարանները, ճաշասենյակները և այլն:

Բնակելի տարածքներին չեն վերաբերվում խոհանոցների, միջանցքների, լողասենյակների, մթերանոցների և այլ օժանդակ ու սպասարկող կառույցների մակերեսները:

Բնակելի ֆոնդի շահագործման ընթացքում այն ենթարկվում է ֆիզիկական և բարոյական մաշման:

Բնակելի ֆոնդի ֆիզիկական մաշումը նշանակում է, որ բնակելի շենքերի առանձին հատվածները, կոնստրուկցիաները ֆիզիկապես քայքայվում են և դրանով իսկ բնակելի շենքը դարձնում են շահագործման համար ոչ պիտանի: Բնակելի շենքերը վերաբերվում են քաղաքատնտեսության հիմնական ֆոնդերին, և այդ ֆոնդերի աշխատանքային ռեժիմում պահպանման համար անհրաժեշտ են լրացուցիչ միջոցներ՝ ընթացիկ և կապիտալ վերանորոգումների համար: Շահագործվող բնակելի ֆոնդը տարիների ընթացքում ենթարկվում է նաև բարոյական մաշվածության: Նման շենքերի նորացման համար անհրաժեշտ է համապատասխան միջոցառումների անցկացում, որը նույնպես պահանջում է լրացուցիչ, բավականին մեծ ծախսեր: Բարոյական մաշվածությունը նշանակում է, որ բացակայում են ժամանակակից, կոմունալ ծառայությունները (ջրամատակարարում, կոյուղի, ջեռուցում, վերելակներ և այլն): Նման շենքերի նորացումը, ինչպես օրենք, կատարվում է կոմպլեքսային կապիտալ



վերանորոգման հետ զուգահեռ, այսինքն՝ բոլոր ֆիզիկապես մաշված կոնստրուկցիաների և ինժեներական սարքավորումների վերականգնման հետ զուգահեռ: Բնակարանային տնտեսության մեծությունը որոշում են եղած բնակելի ֆոնդի հիման վրա՝ հաշվի առնելով բնակարանների պահանջարկը, բնակչության ներկայիս և ապագայի կառուցվածքը և այլն: Բնակելի շենքերի շինարարության արժեքը որոշվում է շինարարության նախահաշվային արժեքի հիման վրա:

Բնակարանային տնտեսության լրացումը իրականացվում է նոր բնակելի ֆոնդի ներդրմամբ: Նոր բնակարանային ֆոնդի ստեղծման համար իրականացվում են շինարարական աշխատանքներ, որոնց ծավալները հիմք են հանդիսանում կապիտալ ներդրումների պլանավորման փուլում պատվիրատուի կողմից շինարարական արժեքի նախնական գնահատման համար: Շուկայական տնտեսավարման պայմաններում ընդունված է շինարարական նախահաշվային արժեքի որոշման որոշակի կարգ: Բոլոր գործարքները իրականացվում են պայմանագրային գնի հիման վրա: Կառուցվող օբյեկտի պայմանագրային գինը որոշվում է պատվիրատուի և կապալառուի կողմից կապալային պայմանագրի կնքման ընթացքում, ինչպես նաև մրցույթի (կամ աճուրդի) անցկացման արդյունքների հիման վրա: Այդ գինը ձևավորվում է շինարարական արտադրանքի պահանջարկի և առաջարկի հարաբերակցությամբ՝ հաշվի առնելով աշխատանքի շուկայում ստեղծված իրավիճակը՝ նյութերի, մեքենաների և սարքավորումների շուկայական գները, կապալային կազմակերպության եկամտի ապահովումը ընդլայնված վերարտադրության համար:

Աճուրդի նախապատրաստման և կապալառուների հետ բանակցություններ վարելու համար մշակվում է փաստաթղթերի կոմպլեկտ, որը կոչվում է ներդրողների (ինվեստորների) նախահաշիվ: Եթե կապիտալ շինարարության կապալային պայմանագրի կնքումը նախապատրաստում է կապալառուն կամ նրա պատվերով նախագծային կազմակերպությունը, ապա մշակվում է կապալառուի նախահաշիվ, այսինքն՝ փաստաթղթերի կոմպլեկտ: Նախորոշված շինարարության գների վերաբերյալ կապալառուի նախահաշիվները կարող են կազմվել 2 մեթոդով՝

1. Ռեսուրսային մեթոդ, որի դեպքում արժեքը որոշվում է գոյություն ունեցող նորմատիվային բազայի հիման վրա և շինարարության համար պահանջվող ռեսուրսների (նյութերի, կոնստրուկցիաների, բանվորական ուժի, շինարարական մեքենաների և այլնի) մասին տվյալների հիման վրա: Շինարարության արժեքը ներդրողի նախահաշվային փաստաթղթերի մեջ ներկայացվում է, ինչպես օրենք, 2 մակարդակով, որը որոշվում է պետական նախահաշվային նորմերի և գների հիման վրա, որոնք կրում են

խորհրդատվական բնույթ: Վերջինների բացակայության դեպքում կիրառում են 1984թ.-ին գործող գնային բազան՝ համապատասխան սղաճը հաշվի առնող ինդեքսների օգտագործմամբ:

2. Ընթացիկ կամ կանխագուշակման մակարդակով, որը որոշվում է այն գների հիման վրա, որոնք ձևավորվել են կան նախահաշիվը կազմելու պահին, կան էլ կձևավորվեն ապագայում շինարարությունը իրականացնելու ընթացքում: Պայմանագրային գինը ձևավորվում է շինարարական արտադրության նախահաշվային արժեքին ընթացիկ (կանխագուշակման) մակարդակի հիման վրա: Ընթացիկ գների համար կիրառվող ինդեքսները (գործակիցները) կարող են որոշվել պատվիրատուի (և կապալառուի) տրամադրության տակ եղած արժեքի մասին տվյալների վերլուծման, ինչպես նաև վիճակագրական հետազոտումների հիման վրա: Այդ ինդեքսները կարող են հաստատվել գները կարգավորող կամ ուսումնասիրող կազմակերպությունների և մարմինների կողմից: Նախահաշվային արժեքի բազիսային մակարդակը որոշելիս հաշվի են առնվում ուղղակի ծախսերը, վերադիր ծախսերը, պլանային կուտակումները, այլ ծախսերի այն մասը, որը վերաբերվում է կապալառուի գործունեությանը, չնախատեսված ծախսերի և աշխատանքների համար ռեզերվները (միջոցների): Այն դեպքում, երբ շինարարական արտադրանքի պայմանագրային գները ձևավորվում են բազիսային մակարդակի հիման վրա, գների ինդեքսների բացակայության պայմաններում կապալառուի գերածախսված միջոցները մցվում են պայմանագրային գնի մեջ՝ կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ համապատասխան առանձին հաշվարկների հիման վրա: Այդպիսի ծախսերին կարող են վերագրվել՝ պայմանագրային և այլ գներով ձեռք բերվող նյութական ռեսուրսների բարձրացումը, շինարարական մեքենաների շահագործման արժեքի փոփոխումը, վերադիր ծախսերի և շահութաբերությունը ապահովող գործակցի մեծության ճշտումը և այլն:

Համաձայն պատվիրատուների և կապալառուների որոշումներին՝ կարող են օգտագործվել շինարարական արտադրանքի պայմանագրային գների 2 ձև՝

1. Կայուն պայմանագրային գին, որը մնում է անփոփոխ ամբողջ շինարարության ընթացքում: Նման գների մեջ հաշվի է առնվում սղաճի հետ կապված կապալառուի ռիսկի փոխհատուցման գործոնը:

2. Բաց պայմանագրային գին, որը համաձայն պայմանագրի ճշտվում է շինարարության ընթացքում օգտագործվող նյութերի գների, աշխատանքի վարձատրման պայմանների, և այլ ծախսերի փոփոխման հետ միասին:

## 4.2 Հանրապետության բնակարանային ոլորտի ընդհանուր բնութագիրը

Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր մակերեսը 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կազմել է 67512.3 հազ.քառ.մ, այդ թվում քաղաքային համայնքներում 40647,5 հազ. քառ. մ (60,2%), գյուղական համայնքներում՝ 26864.8 հազ. քառ. մ (39,8%): Հանրապետության ֆոնդի բնակելի մակերեսը 2003 թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կազմել է 43562,9 քառ.մ:

2002թ. հանրապետության բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր մակերեսը 2001 թվականի համեմատ ավելացել է 270.6 հազ.քառ. մետրով կամ 0,4%, ընդ որում, 154,8 հազ. քառ. մետրը (57.2%) ի հաշիվ ճշգրտումների և նոր գրանցումների, մնացած 115,8 հազ. քառ. մետրը (42.8%) նոր բնակարանային շինարարության հաշվին:

Բնակարանային ֆոնդին մեծ վնաս պատճառեց 1988թ. երկրաշարժը, որի հետևանքով հանրապետության հյուսիսային շրջաններում շարքից դուրս եկան (քանդվեցին կամ ենթակա են քանդման) 3.5մլն մ<sup>2</sup> ընդհանուր մակերեսով բնակելի շենքեր, կամ նշված շրջանների բնակարանային ֆոնդի մոտ մեկ քառորդը, մոտ 5,0մլն մ<sup>2</sup> ընդհանուր մակերեսով շենքեր ճանաչվել էին որպես վթարային և ենթակա էին ուժեղացման:

Սպիտակի շրջանում (այդ թվում՝ Սպիտակ քաղաքում) բնակֆոնդը ավերվել էր ամբողջովին: Ախուրյանի շրջանում շարքից դուրս էր եկել ընդհանուր ֆոնդի 54%-ը (380 հազ. մ<sup>2</sup>), Ստեփանավանի շրջանում՝ 81%-ը (347հազ. մ<sup>2</sup>), Գյումրի քաղաքում՝ 54%-ը (շուրջ 1.5մլն մ<sup>2</sup>) և այլն:

Բնակելի ֆոնդի ընդհանուր մակերեսի բաշխումը ըստ մարզերի բերված է աղյուսակ 1-ում:

Աղյուսակ 1. Բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր մակերեսն ըստ մարզերի, 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ

	Ընդհանուր մակերեսը, հազ. քառ.մ					
	Ընդամենը հազ.քառ.մ.	տոկոսով ընդհանուրից	Քաղաք	տոկոսով՝ քաղաքայինից	Գյուղ	տոկոսով՝ գյուղակա նից
Ք.երևան	18926.6	28	18926.6	46.6	-	-

Արագածոտն	4032.8	6	1016.4	2.5	3016.4	11.2
Արարատ	5654	8.4	1360.6	3.3	4293.4	16
Արմավիր	6638.3	9.8	2585.5	6.4	4052.8	15.1
Գեղարքունիք	5772.9	8.6	2346.2	5.8	3426.7	12.7
Լոռի	6426.1	9.5	4247.1	10.5	2179.1	8.1
Կոտայք	6589.9	9.8	3831.6	9.4	2758.3	10.3
Շիրակ	5531.4	8.2	2846.2	7	2685.2	10
Սյունիք	3354.5	5	1847.3	4.5	1507.2	5.6
Վայոց Ձոր	1388.6	2	459.4	1.1	929.2	3.5
Տավուշ	3197.2	4.7	1180.7	2.9	2016.5	7.5
Ընդամենը	67512.3	100.0	40647.5	100.0	26864.8	100.0

Հանրապետության բնակելի ֆոնդի 28% կենտրոնացված է Երևան քաղաքում: Վայոց ձորի բնակելի ֆոնդի ընդհանուր մակերեսը նվազագույնն է: Այն կազմում է ընդամենը 2% հանրապետության բնակելի ֆոնդի ընդհանուր մակերեսից:

Ութսունական թվականների վերջում Հայաստանում, ինչպես նաև մնացած նախկին սովետական միության հանրապետություններում, բնակարանային ոլորտում անկում էր դիտվում: Բացի դրանից, երկու կարևոր իրադարձություններ կտրուկ բացասական ազդեցին այդ ոլորտի վրա: Առաջինը՝ 1988-1990 թ.թ. Հայաստանի և Ադերբեջանի միջև առաջացած լարվածությունը և պատերազմական իրավիճակը հանգեցրեց Ադերբեջանում նախկինում բնակվող հայերի ներգաղթին: Արդյունքում, նոր բնակարանների խիստ կարիք առաջացավ ավելի քան 300000 փախստականների համար: Երկրորդը՝ 1988 թվականի ավերիչ Սպիտակի երկրաշարժը մի քանի րոպեների ընթացքում ոչնչացրեց հանրապետության բնակելի ֆոնդի մոտ 17%:

Այս երկու պատմական իրադարձությունները՝ պատերազմը և աղետը, սովետական միության լուծարման հետ միասին մեծ ազդեցություն ունեցան Հայաստանի բնակարանային սեկտորի վիճակի վրա:

Չնայած նրան, որ դեռևս մինչև անկախության հրապարակումը (1991 թվականի աշնանը) Հայաստանում արդեն սկսվել և անց էին կացվել որոշ բարեփոխումներ բնակարանային ոլորտում (օրինակ, բնակարանային ֆոնդի սեփականաշնորհումը), այնուամենայնիվ դրանց հիմնական մասը ընկնում է հետ-սովետական ժամանակահատվածի վրա և շարունակվում են մինչ օրս:

Այն պահին, երբ Հայաստանը բնակարանային բարեփոխումների գործընթացում կատարեց իր առաջին քայլը, մասնավորապես, երբ 1989 թվականին բնակարանների վարձակալ հանդիսացող բնակիչներին առաջարկվեց գնել պետությունից իրենց բնակարանները, հանրապետության բնակելի ֆոնդի 40% արդեն գտնվում էր

մասնավոր ձեռքերում: Դրանք հիմնականում մեկ ընտանիքին պատկանող առանձնատներ էին, որոնք կառուցվել էին պետությանը պատկանող հողակտորների վրա, սակայն հաշվառված էին տան այն տիրոջ անունով, որը կառուցել էր այդ տունը սեփական միջոցներով:

Բնակարանների սեփականաշնորհման 1989 թվականի առաջին ծրագրի պայմանները թույլ էին տալիս վարձակալներին գնել իրենց բնակարանները պետությունից՝ հիմնվելով ընդհանուր բնակելի մակերեսի մեկ քառակուսի մետրի պաշտոնապես հաստատված կադաստրային գնի վրա: Այս ժամանակահատվածում (1989 թվականից մինչև 1993 թվականը) մոտ 40000 (կամ ընդհանուր թվականակի 8%) բնակարաններ հանրապետության թվով մոտ կես միլիոն պետական բնակարաններից օրինական ձևով անցան մասնավոր ձեռքերի մեջ:

1993 թվականի սեպտեմբեր ամսին ուժի մեջ մտավ ՀՀ նոր օրենքը «Պետական և հանրային բնակելի ֆոնդի սեփականաշնորհման մասին» և 1994 թվականի վերջում ևս 108 000 բնակարան անցան մասնավոր ձեռքերի մեջ: Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովի կողմից ընդունված այդ օրենքը նախատեսում էր անվճար սեփականաշնորհում ճիշտ ժամանակին հաշվառված վարձակալների համար՝ ադմինիստրատիվ ծախսերը ծածկելու համար նախատեսված որոշակի գումարի վճարման պայմանով: Վճարման ենթակա գումարը հավասար էր սեփականաշնորհման պահին պետական ծառայողի երկամսյա նվազագույն աշխատավարձին: Երկու տարիների ընթացքում (մինչև 1995 թվականի վերջը) նկատելի աճեց բնակարանները սեփականաշնորհել ցանկացողների թիվը: Այն բնակարանները, որոնք չհաշվառվեցին որպես սեփականաշնորհված մինչև սեփականաշնորհման գործընթացի ավարտը, ետ փոխանցվեցին պետությանը:

Աղյուսակ 2-ի տվյալներով կարելի է դիտարկել հանրապետության բնակարանային ֆոնդի փոփոխման շարժն ըստ սեփականության ձևերի:

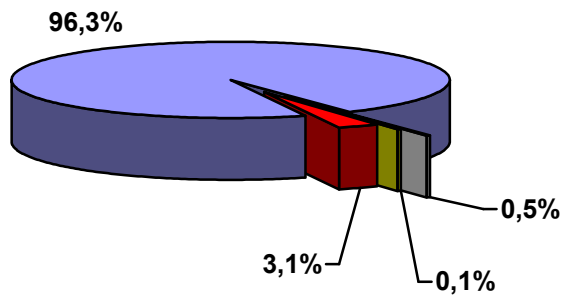
Աղյուսակ 2. Հանրապետության բնակարանային ֆոնդն ըստ սեփականության ձևերի, 1980-2002թ տարեվերջի դրությամբ

	Բնակարանային ֆոնդն ըստ սեփականության ձևերի, մլն. քառ. մ		% -ով ընդհանուրից	
	պետական և կոլեկտիվ սեփականություն <sup>1</sup>	քաղաքացիների սեփականություն	պետական և կոլեկտիվ սեփականություն	քաղաքացիների սեփականություն
1980	18.6	21.6	46	54
1985	22.7	22.9	50	50
1987	24.1	25.2	49	51
1988	23	24.2	49	51
1989	23.3	24.9	48	52
1990	24.7	26.2	49	51
1995	10.4	47.3	18	82
1996	8.6	50.1	15	85
1997	5.4	55	9	91
1998	3	58.4	5	95
1999	3	58.4	4	96
2000	2.4	64.3	4	96
2001	2.6	64.6	4	96
2002	2.5	65	4	96

Ինչպես արդեն նշվեց, հանրապետության ֆոնդի բնակելի մակերեսը 2003 թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կազմել է 43562,9 քառ.մ: Ստորև բերված է բնակարանային ֆոնդի բնակելի մակերեսի բաշխումն ըստ սեփականության ձևերի, 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ ( %-ով ընդհանուրից):

**Նկար 1. Բնակարանային ֆոնդի բնակելի մակերեսի բաշխումն ըստ սեփականության ձևերի, 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ ( %-ով ընդհանուրից):**

<sup>1</sup> 1999 ՅՈՒՆԵՍԿՕ-ի «Միջազգային կառավարման համակարգի մասին» կոնվենցիայի 1-րդ հոդվածի 1-րդ կետի դրույթով:



96,3% - քաղաքացիների սեփականություն  
 3,1% - համայնքներին պատկանող  
 0,5% - պետական սեփականություն  
 0,1% - իրավաբանական անձանց պատկանող

Պլանավորված տնտեսության պայմաններում, սկսած 1970 թվականներից յուրաքանչյուր 5-ամյակի ընթացքում հանրապետությունում կառուցվում և գործարկվում էր 5,5-6,5մլն. մ<sup>2</sup> ընդհանուր մակերեսով բնակելի շենքեր: Սակայն նախկին սովետական հանրապետությունների տարանջատումը խափանեց բնակարանաշինության ինդուստրիայի ոլորտում սովետական ժամանակահատվածում ձևավորված կապերը և դանդաղեցրեց բնակարանային ֆոնդի վերարտադրման գործընթացը: Այսպես օրինակ այդ թիվը 1991-95թթ. կազմել է ընդամենը 3,2մլն մ<sup>2</sup>, որից 44,6% (1422 հազար ք.մ) բաժին է ընկնում անհատական սեկտորին: Պետության միջոցներով (այդ թվում արտասահմանյան վարկերի և այլ արտասահմանյան ներդրումների) գործարկված շենքերի մակերեսը 1991-95թթ. կազմում էր 1768 հազ. մ<sup>2</sup>, որը 2,4-2,6 անգամ քիչ է, քան նախորդ հնգամյակներում: Հանրապետության բնակարանային ֆոնդին մեծ վնաս հասցրեց 1988 թվականի Սպիտակի ավերիչ երկրաշարժը:

1988թվականի երկրաշարժից հետո ընկած ժամանակաշրջանում շինարարության ամենամեծ ծավալները եղել են 1990 և 1991թթ., երբ աղետի գոտու վերականգնողական աշխատանքներին մասնակցում էին նախկին Խորհրդային Միության գրեթե բոլոր միութենական հանրապետությունները, արտասահմանյան բազմաթիվ ֆիրմաներ և միջազգային կազմակերպություններ: Նշված թվերին կառուցվել և շահագործման են հանձնվել համապատասխանաբար 1460 և 1909 հազ. մ<sup>2</sup> մակերեսով բնակելի շենքեր (կամ համապատասխանաբար` 17 800 և 21 000 նոր բնակարաններ): 1991թ. Խորհրդային Միության փլուզումից և միութենական

հանրապետությունների անկախացումից հետո օգնության եկած համարյա բոլոր շինարարական կազմակերպություններն աստիճանաբար հեռացան աղետի գոտուց, դադարեցին միութենական բյուջեից և հանրապետություններից ֆինանսական օգնության հատկացումները, որի պատճառով հետագա տարիներին բնակարանային շինարարությունը աստիճանաբար անկում ապրեց: Այսպես 1992 թվականին կառուցվեց ընդամենը 4 000 բնակարան): 1995թ. պետական միջոցներով կառուցվել և գործարկվել է ընդհամենը 150,0 հազ. մ<sup>2</sup> մակերես, որը 7 անգամ պակաս է, քան 1990թ.:

Անհրաժեշտ է նշել, որ նշված տարիներին կառուցված (հիմնականում երկրաշարժի գոտում) տների քանակը բոլորովին բավական չէր հանրապետությունում մինչ երկրաշարժը ձևավորված բնակարանային կարիքների բավարարելու համար: Բնակարանային ոլորտի շինարարական աշխատանքների մեծ մասը իրականացվում էր միայն երկրաշարժից վնասված կամ քանդված պետական բնակելի ֆոնդի վերականգնման համար:

Նկար 2-ում ներկայացված է 1997-2000 թ.թ. բնակելի շենքերի գործարկումն ըստ ֆինանսական աղբյուրների: Նկարից երևում է, որ բնակելի շենքերի գործարկումը այդ տարիներին իրականացվել է հիմնականում բնակչության միջոցների հաշվին: Աղյուսակ 3-ի տվյալներից երևում է, թե 1990 թվականից սկսած ինչ արագ տեմպերով էր նվազում պետական միջոցների հաշվին գործարկվող բնակելի ֆոնդի տեսակարար կշիռը ընդհանուրի մեջ: Այսպես, եթե 1990 թ. պետական միջոցների հաշվին գործարկվել էր 1015 հազ.քառ.մ, ապա 2000 թվականին այդ թիվը կազմել էր՝ 62 հազ.քառ.մ, այսինքն 16 անգամ քիչ:



Աղյուսակ 3. Բնակելի շենքերի գործարկումն ըստ ֆինանսավորման աղբյուրների

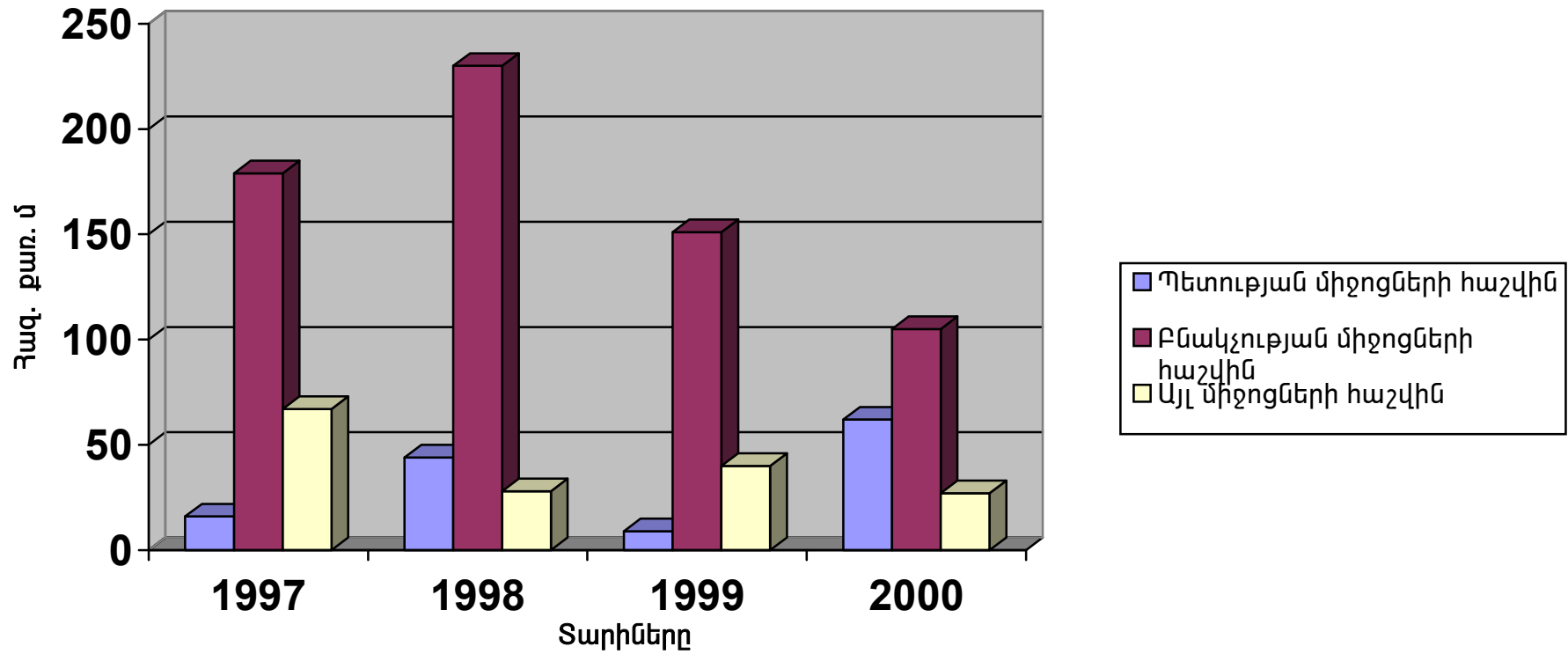
Հազ. քառ.մ

Տարիները	Ընդամենը	Այդ թվում ի հաշիվ		
		պետական միջոցների	բնակչության միջոցների	այլ միջոցների
1990	1460	1015	410	35
1991	1909	849	954	106
1992	360	214	137	9
1993	370	194	110	66
1994	305	124	121	60
1995	330	-	180	150
1996	174	-	134	40
1997	262	16	179	67
1998	302	44	230	28
1999	200	9	151	40
2000	194	62	105	27

Աղյուսակ 4. Բնակելի շենքերի գործարկումն ըստ ֆինանսավորման աղբյուրների  
Տոկոսներով ընդամենի նկատմամբ

Տարիները	Ընդամենը	Այդ թվում ի հաշիվ		
		պետական միջոցների	բնակչության միջոցների	այլ միջոցների
1990	100	70	28	2
1991	100	44	50	6
1992	100	59	38	3
1993	100	52	30	18
1994	100	41	40	19
1995	100	-	55	45
1996	100	-	77	23
1997	100	6	68	26
1998	100	15	76	9
1999	100	4	76	20
2000	100	32	54	14

Նկար 2. Բնակելի շենքերի գործարկումն ըստ ֆինանսավորման աղբյուրների, քազ. քառ.մ



Հայաստանի Հանրապետության 2004 թվականի պետական բյուջեով բնակարանային կոմունալ տնտեսության համար նախատեսված է ավելի քան 16, 2 միլիարդ դրամ, որից միայն 166,8 միլիոն դրամը (կամ 1%) նախատեսված է բնակարանային շինարարության համար:

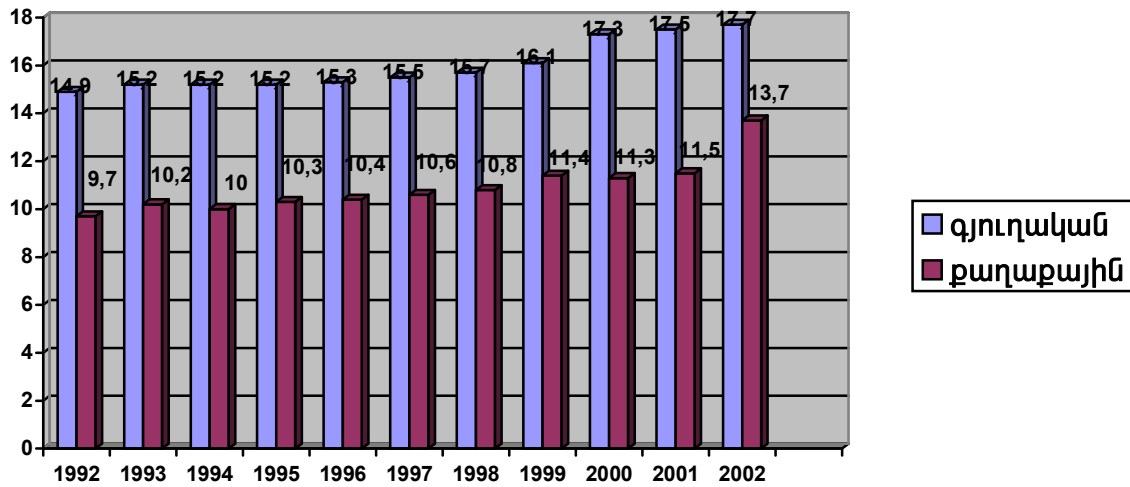
Հանրապետության բնակչության մեծամասնությունը ( ավելի քան 70%) տեղաբաշխված է քաղաքներում, մասնավորապես Երևանում, Գյումրիում և Վանաձորում: Վերջին երկուսի բնակելի ֆոնդը առավել տուժեց 1988 թվականի ավերիչ երկրաշարժից: Առանձն ալն էլ, առաջարկից զուրկ բնակչության բնակարանային պահանջարկը կտրուկ աճեց պատերազմի և աղետի հետևանքով: Մեկ բնակչի ապահովվածությունն ընդհանուր մակերեսով 2003 թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կազմել է 21 քառ.մ, այդ թվում քաղաքաբնակինը՝ 19,7 քառ.մ, գյուղաբնակինը՝ 23,4 քառ.մ, իսկ բնակելի մակերեսով՝ համապատասխանաբար, 13,7; 11,8 և 16,7 քառ.մ: Մեկ բնակչի ապահովվածությունը ընդհանուր և բնակելի մակերեսներով տարբեր է ըստ մարզերի (Աղյուսակ 5):

Աղյուսակ 5. Մեկ բնակչի ապահովվածությունն ընդհանուր և բնակելի մակերեսներով ըստ մարզերի, 2003թ. հունվարի1-ի դրությամբ

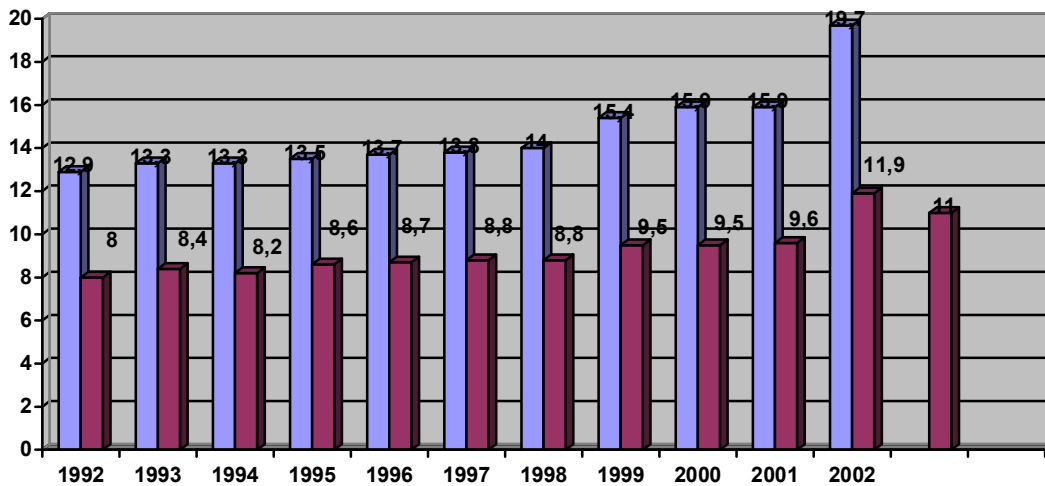
	ընդհանուր մակերեսը, քառ.մ			որից բնակելի		
	ընդամենը	այդ թվում		ընդամենը	այդ թվում	
		քաղաքային համայնքներում	գյուղական համայնքներում		քաղաքային համայնքներում	գյուղական համայնքներում
Ք.Երևան	17.2	17.2		10.2	10.2	
Արագածոտն	29.1	30.9	28.6	19.5	20.4	19.2
Արարատ	20.8	17	22.4	14.8	11.6	16.2
Արմավիր	24	26.2	22.8	16.1	16.2	16.1
Գեղարքունիք	24.3	29.6	21.6	18.2	19.8	17.4
Լոռի	22.5	25.1	18.7	13.7	13.7	13.6
Կոտայք	24.2	24.9	23.2	15.3	14.9	15.8
Շիրակ	19.6	16.4	24.6	12.9	9.9	17.7
Սյունիք	22	17.8	30.9	13.6	10.8	19.6
Վայոց Ձոր	24.8	23.4	25.5	17.4	15.5	18.4
Տավուշ	23.8	23.3	24.1	14.9	12.7	16.2
ԸնդամենըՀՀ	21	19.7	23.4	13.7	11.8	16.7

Նկարներ 3 և 4 պատկերված է հանրապետության բնակչության ապահովվածությունը քաղաքային և գյուղական բնակավայրերում ընդհանուր և բնակելի մակերեսներով 1992 թվականից սկսած մինչև 2002 թվականը:

Նկար 3. Մեկ բնակչի ապահովվածությունը ընդհանուր և բնակելի մակերեսներով, 1992-2002թթ. տարեկերջի դրությամբ

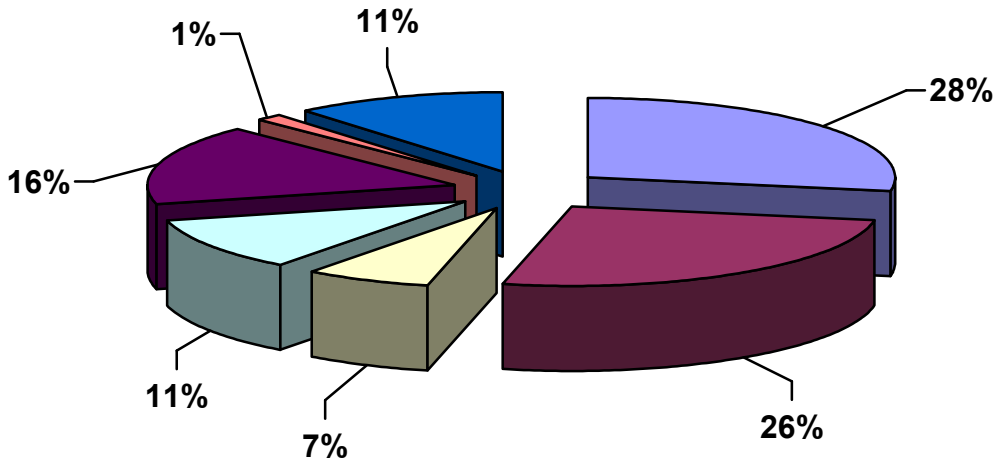


Նկար 4. Քաղաքային համայնքներում մեկ բնակչի ապահովվածությունն ընդհանուր և բնակելի մակերեսներով, 1992-2002թթ. կարեվերջի դրությամբ, քառ. մ/մարդ



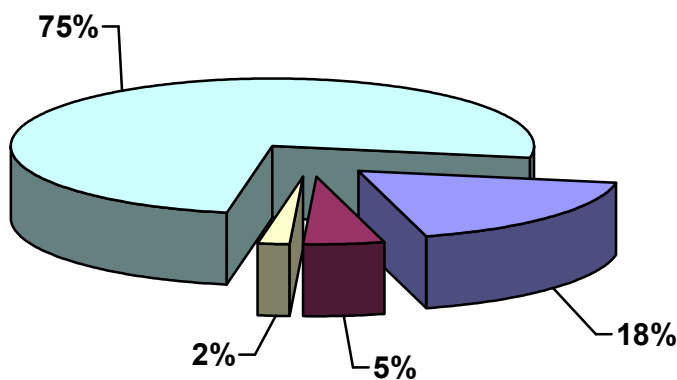
Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի կառուցվածքը ըստ հարկայնության պատկերված է նկար 5-ում: Առավելագույն տեսակարար կշիռը կազմում են 1-2 հարկանի շենքերը (համապատասխանաբար 28% և 26%): Ըստ կոնստրուկտիվ լուծման (նկար 6) առավել տարածված են բազմաբնակարան քարե շենքեր (75 %):

**Նկար 5. Բազմաբնակարան շենքերի հարկայնությունը, 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ**



- 28%-ը 1 հարկանի շենքեր
- 26%-ը 2 հարկանի շենքեր
- 17%-ը 5 հարկանի շենքեր
- 11%-ը 4 հարկանի շենքեր
- 11%-ը 9 և ավելի հարկանի շենքեր
- 7%-ը 3 հարկանի շենքեր
- 1%-ը 6-8 հարկանի շենքեր

**Նկար 6. Բազմաբնակարան շենքերին ըստ արտաքին պատերի նյութերի, 2003թ հունվարի 1-ի դրությամբ**



- 75%-ը քարե շենքեր
- 18%-ը կամեյալային շենքեր
- 5%-ը մոնոլիտ շենքեր
- 2%-ը այլ շենքեր

### 4.3 Հանրապետության կոմունալ ծառայությունների ոլորտի ընդհանուր բնութագիրը

Կոմունալ (բնակարանային) ծառայությունների ենթակառուցվածքն ընդգրկում է՝

- Ջրամատակարարումը և ջրահեռացումը.
- Ջերմամատակարարումը.
- Գազամատակարարումը.
- Էլեկտրամատակարարումը.
- Վերելակների սպասարկումը.
- Հեռահաղորդակցությունը.
- Դեռատիզացիան (պայքար կրծողների դեմ) և դեզինսեկցիան (պայքար միջատների դեմ).
- Աղբահանությունը.
- Սանիտարական մաքրումը.
- Ծխաօդատար ուղիների մաքրումը-կարգավորումը:

Կոմունալ (բնակարանային) ծառայությունների ենթակառուցվածքի չափերը և տեխնիկական վիճակը բնորոշում են բնակավայրերի և բնակելի ֆոնդի բարեկարգվածության աստիճանը:

**Բնակարանային ֆոնդի բարեկարգվածությունը** բնակելի շինությունների բարեկարգվածությունն է սարքավորումների առանձին տեսակներով՝ ջրախողովակով, կոյուղագծով, կենտրոնական ջեռուցումով, գազով, տաք ջրամատակարարումով և այլն:

**Բնակավայրերի բարեկարգվածությունը**՝ կենտրոնական ջրամատակարարում և կոյուղի ունեցող բնակավայրերի շարքին են դասվում այն քաղաքներն ու գյուղական վայրերը, որոնք ունեն ջրախողովակ և ջրախողովակային առանձին ցանց և որոնք բնակչությանը ջուր են բաց թողնում և կոմունալ-կենցաղային կարիքներն են բավարարում, ինչպես նաև կոյուղի կամ առանձին կոյուղացանց ունեցողները, որոնք իրականացնում են հոսքային ջրերի կենտրոնական բաց թողնումը բնակելի տներից և կոմունալ կենցաղային կազմակերպություններից: Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի բարեկարգվածության մասին տվյալները բերված են աղյուսակ 6-ում:

Աղյուսակ 6. Բնակարանային ֆոնդի բարեկարգվածությունը

(տոկոսներով)

Տարիներ	Մակերեսի տեսակարար կշիռը սարքավորված <sup>1</sup>						
	ջրնուղով	կոյուղով	կենտրոնական ջեռուցումով	գազով	տաք ջրամատակարարում	լոգարաններով	հատակադիր էլ. օջախներ.
<b>Ամբողջ բնակարանային ֆոնդը</b>							
1997	98	97	84	81	60	88	12
1998	98	97	81	81	60	86	12
1999	98	97	81	81	60	86	12
2000	98	97	81	81	60	86	12
<b>Քաղաքային բնակարանային ֆոնդը</b>							
1997	99	98	84	82	62	89	11
1998	99	98	84	82	62	89	11
1999	99	98	84	82	62	89	11
2000	99	98	84	82	62	89	11
<b>Գյուղական բնակարանային ֆոնդը<sup>3</sup></b>							
1997	74	57	30	51	5	40	3
1998	75	61	30	51	10	40	3
1999	75	61	30	51	10	40	3
2000	75	61	30	51	10	40	3

<sup>1</sup> Չսեփականաչնորիված բնակարանային ֆոնդի կտրվածքով

Բնակարանային ոլորտը բավականին հագեցված է ինժեներական ենթակառուցվածքներով՝ ջերմամատակարարման, կոյուղու, ճանապարհներով և այլն, սակայն նրանց այսօրվա վիճակը տեխնիկական տեսանկյունից շարունակում է վատթարային վիճակում գտնվել ընթացիկ վերանորոգումների բացակայության պատճառով: Այդ համակարգի զգալի մասը փոխանցված է տեղական ինքնակառավարման մարմիններին սեփականության իրավունքով, սակայն համայնքների միջոցների սուղ պայմաններում սեփական գույքի ֆիզիկական վերահսկման և պատշաճ պահպանման ապահովումը մոտակա ապագայում երևի կբացառվի:

Սակայն ներկայումս կոմունալ ենթակառուցվածքի ոլորտում իրավիճակը շտկելու փորձ է կատարվում: Լայն թափով ընթանում են ոլորտի բարեփոխումներին ուղղված ծրագրեր, որոնք աջակցվում են մի շարք դոնոր կազմակերպությունների կողմից (Համաշխարային Բանկ, ԱՄՆ Միջազգային զարգացման գործակալություն և այլն): Բարեփոխումները ուղղված են ոլորտում ընդգրկված սուբյեկտների հարաբերությունների առևտրայնացմանը, սպառողների և մատակարարների միջև լիարժեք փոխհարաբերությունների հաստատմանը, սպառողների շահերի պաշտպանությանը, հավասարակշռված սակագնային քաղաքականության մշակմանը և կիրառմանը, սպառման հաշվառման ապահովմանը, հոսակորուստների նվազեցմանը, տեխնիկական վերազինմանը և այլն:

Հանրապետության կոմունալ ոլորտի առավել դժվար ուղղություններից է ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգի սպասարկումն ու պահպանումը: Ներկայումս շուրջ 350 համայնքներում խմելու ջրի մատակարարումը և ջրահեռացումը իրականացվում է ՀՀ կառավարությանն առընթեր ջրային տնտեսության պետական կոմիտեի Երևանի «Ջրնուղ-կոյուղի» և «Հայջրնուղկոյուղի» ՓԲԸ-ների, ինչպես նաև «Նոր Ակունք» ՓԲԸ-ի (Արմավիրի մարզ) և տեղական ինքնակառավարման որոշ մարմինների կողմից:

Երևան քաղաքի ջրնուղ-կոյուղու համակարգը 2000 թվականին տրվել է իտալական «Էյ Յուֆիլիթի» ընկերությանը՝ հավատարմագրային կառավարման իրավունքով: 2004 թվականին նմանատիպ լուծում է նախատեսվում նաև հանրապետական ջրնուղ-կոյուղու մյուս համակարգերի համար: Միջազգային դոնորների ֆինանսավորմամբ նախատեսվում է Շիրակի և Լոռու մարզերի ջրնուղ-կոյուղու համակարգերի բարեփոխումների ծրագրի իրականացում:

Ջրամատակարարման-ջրահեռացման սակագներում ներկայումս չեն ներառվում կապիտալ ներդրումների ուղղությամբ անհրաժեշտ ծախսերը, որոնք փոխհատուցվում են պետական միջոցների հաշվին: Պետական աջակցությունը ուղղվում է նաև մատուցած ծառայությունների դիմաց վարձավճարների



թերհավաքագրումների հետևանքով առաջացած ֆինանսական ճեղքվածքի ծածկմանը՝ բյուջետային վարկերի տեսքով:

Բազմաբնակարան շենքերում ջրամատակարարման-ջրահեռացման ծառայություն-սպառող հարաբերությունները կարգավորվում են ՀՀ կառավարության 1999թ. մարտի 13-ի թիվ 149 որոշմամբ հաստատված ջրամատակարարման և ջրահեռացման համակարգերից օգտվելու կանոնների համաձայն կնքված պայմանագրերով: 2002թ. դեկտեմբերի 9-ին ընդունված «Խմելու ջրի մատակարարման, ջրահեռացման, կեղտաջրերի մաքրման և ոռոգման ջրի մատակարարման ծառայությունների դիմաց առաջացած պարտավորությունների գծով վճարման արտոնություններ սահմանելու մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված արտոնությունները նպաստում են բազմաբնակարան շենքերում ջրաչափերի համատարած տեղադրմանը, որն իր հերթին բարձրացնում է ոլորտում ծառայություն-սպառող հարաբերությունների առևտրայնացման աստիճանը:

Բազմաբնակարան շենքերում ջրամատակարարման-ջրահեռացման ծառայությունների մատուցման համար լուրջ խոչընդոտ է շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող ներշենքային ջրմուղ-կոյուղու ցանցի վատթար տեխնիկական վիճակը: Շինությունների սեփականատերերը ներկայումս ջրամատակարարման-ջրահեռացման ծառայությունների համար վճարում են բնակարաններում տեղադրված ջրաչափերի ցուցմունքով, որը հաշվի չի առնում ներշենքային ջրմուղ-կոյուղու ենթակառուցվածքներում առկա հոսակորուստները: Բնակարաններում ջրաչափ չտեղադրած սպառողների կողմից օգտագործված ջրի քանակը հաշվարկվում է շենքի մուտքագծում և բնակարաններում տեղադրված հաշվիչների ցուցմունքների տարբերության մասով: Այդ պարագայում ջրաչափ չտեղադրած սպառողները վճարում են նաև նշված հոսակորուստների ողջ ծավալի համար, որն արդարացված չէ, քանի որ ներշենքային ենթակառուցվածքները հանդիսանում են բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը:

Նկատի ունենալով, որ շինությունների սեփականատերերը ցանցի վերանորոգման համար միանվագ անհրաժեշտ միջոցներ հիմնականում չեն տնօրինում, ապա անհրաժեշտություն է առաջանում աջակցել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմիններին տեխնիկապես վատթար վիճակում գտնվող ջրի և կոյուղու ներշենքային ցանցերի վերանորոգման-վերականգնման աշխատանքների իրականացմանը:

Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի կոմունալ սպասարկման այլ ոլորտներում (ջերմամատակարարում, գազամատակարարում, էլեկտրամատակարարում, հեռահաղորդակցություն, աղբահանություն, դեռատիզացիա (պայքար

կրծողների դեմ), դեզինսեկցիա (պայքար միջատների դեմ) և դեզինֆեկցիա (ախտահանում), սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող տարածքների սանիտարական մաքրում և այլն) բավականին արագ է ընդանում բարեփոխումների գործընթացը: Այստեղ նույնպես բարեփոխումները ուղղված են ոլորտներում ընդգրկված սուբյեկտների հարաբերությունների առևտրայնացմանը, սպառողների և մատակարարների միջև լիարժեք փոխհարաբերությունների հաստատմանը, սպառողների շահերի պաշտպանությանը:

Մինչև անկախության հռչակումը (1991թ.) հանրապետության քաղաքներում ջերմամատակարարման և տաք ջրամատակարարման ապահովման հարցում գերակշիռ դեր ուներ կենտրոնացված ջերմամատակարարման համակարգը: Այն ապահովում էր 55 քաղաքներում առկա 22 մլն. քառ. մ. բնակֆոնդի 65 տոկոսի (մոտ 14 մլն. քառ.մ) ջերմամատակարարումը: Երևան քաղաքի ջերմամատակարարման համակարգը ամբողջ ծանրաբեռնվածությամբ աշխատել է 1991 թվականին և ապահովել է 4460 բնակելի շենքերի ջեռուցումը: Երևանում ջեռուցումն իրականացվում էր «Երևանի ջերմային տնտեսություն» ՓԲԸ-ի և «Երևանի ՋԷԿ» ՓԲԸ-ի կողմից, իսկ հանրապետության այլ բնակավայրերում՝ համայնքային ջերմամատակարարման ընկերությունների կողմից: Կարևորելով ջերմամատակարարման համակարգի վերականգնման խնդիրը ՀՀ կառավարության 2002թ. սեպտեմբերի 5-ի «ՀՀ քաղաքային ջերմամատակարարման համակարգերի բարեփոխումների մասին» թիվ 1384-Ն որոշմամբ ընդունված ՀՀ բնակավայրերի ջերմամատակարարման ռազմավարության հիմնադրույթներով նախանշվեց ոլորտի հետագա զարգացման հիմնական ուղղությունները առաջիկա 25 տարում՝ փուլային մոտեցման կիրառմամբ: Համաձայն ռազմավարության հիմնադրույթների՝ ՀՀ-ում ջերմամատակարարման համակարգերը պետք է զարգանան 2 ուղղություններով՝ կենտրոնացված և ապակենտրոնացված: Ընդ որում կենտրոնացված ջերմամատակարարման համակարգերի վերականգնման և/կամ ապակենտրոնացված տարբերակների ներդրման նպատակով ներդրումների ներգրավումը իրականացվելու է ըստ նպատակահարմարության՝ կախված յուրաքանչյուր առանձին քաղաքում կամ թաղամասում դրանց տեխնիկական և ֆինանսական իրականացվելիությունից:

Բազմաբնակարան շենքերում էլեկտրամատակարարման ծառայությունները մատուցվում են «Հայաստանի էլեկտրացանցեր» ՓԲԸ կողմից: Ընկերությունը մասնավոր է և ունի մասնաճյուղեր հանրապետության տարածքում: Վերջին տարիներին էներգետիկ ոլորտում իրականացված բարեփոխումների շնորհիվ այդ համակարգում ծառայություն մատուցողների և սպառողների միջև ձևավորվել են կայուն առևտրային հարաբերություններ: Բազմաբնակարան շենքերում այդ

հարաբերությունները կարգավորվում են ՀՀ կառավարության 2001թ. մայիսի 29-ի թիվ 22 որոշմամբ հաստատված էլեկտրական էներգիայի մատակարարման և օգտագործման ժամանակավոր կանոնների (էՄՕԿ) համաձայն կնքված պայմանագրերով: Վերջին տարիներին բազմաբնակարան շենքերում բնակարանների ջեռուցման այլընտրանքային հարմարավետ տարբերակների բացակայության պատճառով հիմնական տարբերակ է ընտրվել էլեկտրաէներգիայով ջեռուցումը: Քանի որ ներշենքային էլեկտրամատակարարման ենթակառուցվածքները նախատեսված չեն եղել նման ծանրաբեռնվածության ռեժիմով աշխատելուն դրանք ներկայումս գտնվում են վատթար տեխնիկական վիճակում:

Հանրապետության բազմաբնակարան շենքերում հեռահաղորդակցության (մասնավորապես հեռախոսային կապ) ծառայությունները մատուցվում են «Արմենտել» ՓԲԸ-ի կողմից: Ներկայումս իրականացվում են հեռախոսային կայանների թվայնացման աշխատանքներ, որոնք ֆինանսավորվում են ընկերության կողմից: Այս ոլորտում ծառայություն մատուցող – սպառող բարձր է հարաբերությունների առևտրայնացման աստիճանը:

Առավել կարևորվում է ներկայումս բազմաբնակարան շենքերում աղբահանության աշխատանքների իրականացումը: Այդ աշխատանքները իրագործվում են տարբեր իրավական կարգավիճակ ունեցող աղբահանման ձեռնարկությունների կողմից: Այսպես օրինակ՝ Երևանում գործում են 14 աղբահանման ձեռնարկություններ, որոնցից 5-ը ՍՊԸ-ներ, 3-ը՝ ազատ ձեռներեցի կարգավիճակ ունեցողներ են, մնացած 6-ը՝ ՓԲԸ-ներ: Հանրապետության այլ համայնքներում գործում են շուրջ 50 աղբահանման ձեռնարկություններ: Սակայն պետք է նշել, որ աղբահանության աշխատանքները հիմնականում կազմակերպվում են առանց սանիտարահիգիենիկ պահանջների ապահովմամբ՝ որի հիմնական պատճառներն են համապատասխան նորմատիվա-տեխնիկական փաստաթղթերի բացակայությունը, աղբահանության համար անհրաժեշտ մեքենաների սակավությունը, աշխատանքներում ներգրավված մեքենաների անհամապատասխանությունը ստանդարտներին և այլն:

## **ԳԼՈՒԽ 5. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ-ԿՈՄՈՒՆԱԼ ՈԼՈՐՏԻ ԴԻՏԱՐԿՈՒՄԸ**

### **ՑՈՒՑԻՉՆԵՐԻ ՀԱՄԱԿԱՐԳԻ ՄԻՋՈՑՈՎ**

#### **5.1 Բնակարանային ցուցիչների համակարգի կառուցվածքը և ընդհանուր բնութագիրը**

1990 թվականին Միացյալ Ազգերի Կազմակերպության Բնակավայրերի Կենտրոնի (UNCHS) և Համաշխարհային Բանկի կողմից առաջարկվեց «Բնակարանային ցուցիչների ծրագիրը», որը կոչված էր ծառայելու տարբեր երկրների բնակարանային ոլորտում ազգային քաղաքականության ռազմավարության մշակմանը: Ծրագիրը կրում էր համապարփակ բնույթ, ընդգրկելով գնահատման ցուցիչների բավականին ծավալուն համակարգ, որը թույլ էր տալիս իրականացնել երկրի բնակարանային իրավիճակի մոնիթորինգ: Հայաստանում այս ծրագրով բնակարանային ցուցիչները հաշվարկները կատարվում են սկսած 1993 թվականից՝ Քաղաքների կառավարման միջազգային գործակալության (ICMA/USAID) հովանավորությամբ: Մինչ այսօր ներկայացված են 1990-92 թթ., 1993 թ., 1994 թ. և 1997 թ. Բնակարանային ցուցիչները Հայաստանի և Երևանի համար:

1996 թ. հունիսին Ստամբուլում կայացած ՄԱԿ-ի «Հաբիդաթ-II» Միջազգային կոնֆերանսին ներկայացնելու նպատակով ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության կողմից կազմվեց Հայաստանի Հանրապետության Ազգային զեկուլցը՝ կից «Քաղաքային և բնակարանային ցուցիչների տվյալներով», որի հաշվարկման մեխանիզմն առաջարկվել է ՄԱԿ-ի Բնակավայրերի զարգացման կենտրոնի կողմից:

Ցուցիչների ծրագիրը տարիների ընթացքում մշտապես կատարելագործվել է՝ ցուցիչների քանակի և բովանդակության տեսանկյունից: Ներկայումս այդ ծրագիրը կիրառվում է ավելի քան 110 երկրներում (Միացյալ Նահանգներում, Եվրոպայի և Ասիայի ինդուստրիալ զարգացած և զարգացող երկրներում, Ավստրալիայում, Հարավային Ամերիկայում և Աֆրիկայում):

ՄԱԿ-ի գլխավոր ասսամբլեայի «Հաբիդաթ» կենտրոնի և Համաշխարհային Բանկի կողմից մշակված բնակարանային և քաղաքային ցուցիչների համակարգը օգտագործում են աշխարհի մի շարք երկրներ: Այդ ծրագիրն ունի ունիվերսալ բնույթ և ներառում է գնահատման ցուցիչների լայն հավաքածու, որը թույլ է տալիս իրականացնել բնակավայրերի և բնակարանային սեկտորի իրավիճակի գնահատում:

Վերը նշված ծրագրի նպատակն է.

- ըստ գնահատման ցուցիչների տալ բնակավայրերում ապրելու պայմանների բազմակողմանի բնութագիրը,
- կատարել միջազգային համեմատություններ,
- տեղական ինքնակառավարման և պետական մարմիններին տեղեկացնել ընթացող տնտեսական և սոցիալական իրավիճակին՝ դրանց զարգացման ընթացքը կարգավորելու և համապատասխան քաղաքականություն վարելու համար,
- բնակավայրերի կենսավիճակի բարեփոխման նպատակով որոշել միջազգային համագործակցության ուղղությունները:

Բնակարանային ցուցիչների համակարգը ներկայացված է առանձին մոդուլներով, որոնցից յուրաքանչյուրը ընդգրկում է բնակարանային ոլորտը բնորոշող տարբեր ցուցանիշներ:

### Բնակարանային ցուցիչների համակարգը

Մոդուլների անվանումը	Ցուցանիշներ
Բնակարանային հնարավորության մոդուլ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Բնակարանի գնի և ընտանիքի թվի հարաբերակցություն</li> <li>2. Վարձակալային վճարի և ընտանիքի եկամտի հարաբերակցություն</li> <li>3. Բնակարանային գների աճի միտումները</li> <li>4. Ցածրարժեք բնակարանների շուկան</li> </ol>
Բնակարանային ֆինանսական մոդուլ	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Բնակարանային վարկեր</li> <li>6. Բնակարանային վարկերի և գների հարաբերակցություն</li> <li>7. Նոր բնակարանային վարկեր</li> <li>8. Տոկոսային դրույքաչափի շարժ</li> </ol>
Բնակարանային որակի մոդուլ	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. Նոր ընտանիքների կազմավորում</li> <li>10. Անօթևաններ</li> <li>11. Մակերեսով ապահովվածություն</li> <li>12. Մշտական բնակարանով ապահովվածություն</li> <li>13. Ջրամատակարարում</li> <li>14. Աշխատանքի համար ուղևորություն</li> <li>15. Ապօրինի բնակարաններում բնակվողներ</li> <li>16. Բնակվելու վայրի փոփոխություն</li> <li>17. Դատարկ բնակելի ֆոնդ</li> <li>18. Սեփականատերեր ունեցող բնակելի ֆոնդ</li> <li>19. Մեկ միավորում բնակվող տնատնտեսությունների (ընտանիքների) քանակը</li> <li>20. Մեկ սենյակի վրա ընկնող մարդկանց թիվ</li> <li>21. Բնակարան կառուցողների թիվ</li> </ol>
Բնակարանային առաջարկի մոդուլ	<ol style="list-style-type: none"> <li>22. Բնակելի ֆոնդի աճ</li> <li>23. Բնակելի սեկտորի զարգացման կապիտալ</li> </ol>

	<p>ներդրումներ</p> <p>24. Տարածքների օգտագործման աստիճան</p> <p>25. Մեկ մարդու վրա ընկնող ենթակառուցվածքային ծախսեր</p> <p>26. Շինարարության ծախսեր</p> <p>27. Շինարարական արտադրության կենտրոնացվածություն</p> <p>28. Շինարարության ոլորտում ներդրման տեսակարար կշիռ</p> <p>29. Շինարարության տևողություն</p> <p>30. Միջին գին ունեցող բնակարանների բնութագրում</p>
<p>Բնակարանային սուբսիդիաների մոդուլ</p>	<p>31. Բնակարանային սուբսիդիաներ</p> <p>32. Նպատակային սուբսիդիաներ</p>
<p>Լրացուցիչ ցուցանիշներ</p>	<p>33. Բարդ ընտանիքների քանակ տնատնտեսությունների (ընտանիքների) ընդհանուր թվի մեջ</p> <p>34. Բնակարանային կարիքավորների թիվը տնատնտեսությունների (ընտանիքների) ընդհանուր թվի մեջ</p> <p>35. Սեփականաշնորհված բնակարանների թիվ</p>
	<p>36. Բնակարանային փոխանակման գործընթացում սահմանափակումներ (տիրակալման իրավունքի, օտարեցման, վարձակալության և այլնի դեպքում)</p> <p>37. Հսկման տակ գտնվող հողատարածություններ</p> <p>38. Բնակարանային սեկտորի ֆինանսական համակարգ</p> <p>39. Պետական բնակարանային ֆոնդ</p> <p>40. Վարձակալային վճարի մակարդակի տատանումներ</p> <p>41. Լիցենզիաների տրամադրման ժամկետներ</p> <p>42. Բնակարան կառուցողների համար սահմանափակումներ</p> <p>43. Սեփականաշնորհման հարկման փաստացի դրույք</p> <p>44. Պետական հողի սեփականություն</p>

45. Բնակարանային վարձակալման շուկայի հսկում

Բնակարանային ցուցիչների համակարգում ընդգրկված ցուցանիշներից յուրաքանչյուրը առանձնահատուկ է իր բովանդակությամբ և հաշվարկման ձևերով: Ցուցանիշների հաշվարկման եղանակը հիմնված է բնակարանային-կոմունալ ոլորտը բնութագրող վիճակագրական տվյալների վրա: Դիտենք թվարկված մոդուլներում ընդգրկված ցուցանիշներից մի քանիսը:

Այսպես օրինակ, բնակարանային հնարավորությունների մոդուլում ընդգրկված ցուցանիշները խիստ կարևորվում են շուկայական հարաբերությունների պայմաններում: Կանոնավոր կերպով գործող բնակարանային շուկայում բնակարանային գները չպետք է կլանեն ընտանիքների եկամուտների մեծագույն բաժինը և բնակարանային գները երկարատև ժամանակահատվածում պետք է մնան բավականին կայուն: Եթե այս պայմանները չեն կատարվում, ապա դա նշանակում է, որ կամ բնակչությունն ունի սահմանափակ հնարավորություններ կամ պետությունը և մասնավոր սեկտորը չեն կարող ապահովել բնակարանային շուկայում բավարար առաջարկ: Մոդուլում ընդգրկված ցուցիչները, օրինակ բնակարանային գնի և ընտանիքների եկամուտների հարաբերակցությունը, վարձակալային վճարի և եկամուտների հարաբերակցությունը, բնակարանային գների աճի տեմպերը հանդիսանում են բնակարանային շուկայի հիմնական բնորոշիչ ցուցիչներ: Դրանք կայուն ցուցիչներ են, որոնք բավականին որոշակի թվային գնահատական են տալիս բնակարանային շուկայում գործող առաջարկի և պահանջարկի մասին: Այս մոդուլի ցուցիչները հաշվարկելիս շատ կարևոր է ճիշտ բնութագրել որոշակի հասկացություններ: Օրինակ՝ տնատնտեսությունների (ընտանիքների) միջին եկամուտները, որոնք հաշվարկվում են որպես վերջին տարիների տնատնտեսության կողմից բոլոր սկզբնաղբյուրներից ստացված եկամուտների գումար: Ընտանեկան եկամուտները պետք է արտացոլեն դրանց ամբողջ ծավալը:

ՀՀ բնակավայրերի համար հաշվարկված այս ցուցիչը բերված է աղյուսակում:

	Ընդամենը			Այդ թվում					
				քաղաքային բնակավայր			գյուղական բնակավայր		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
1. դրամական եկամուտներ	7929	11217	9781	7397	10913	11656	8636	11843	7027
այդ թվում									
եկամուտների աշխատանքից	2790	4748	5204	3610	5734	7060	1699	2722	2478
որից									
աշխատավարձ	1948	3431	3718	2814	4295	4983	796	1655	1860
թոշակներ	522	770	865	608	812	832	406	686	913

կրթաթոշակներ	17	19	16	26	26	23	5	6	5
նպաստներ	183	273	239	236	284	275	112	252	187
եկամուտներ սեփականություն ից	7	95	12	12	53	10	-	182	14
եկամ. անշարժ գույքից	284	45	100	497	24	164	0.0	89	7
եկամ. գյուղմթերքի, անասունների և այլ վաճառքից	2546	1754	626	165	105	147	5715	5144	1329
այլ եկամուտներ	1580	3513	2719	2243	3875	3145	699	2762	2094
2.ոչ դրամական եկամուտներ	2832	2616	2995	1368	1650	1603	4780	4600	5040
այդ թվում									
սննդամթերքի սպառում սեփական տնտեսությունից	2652	2483	2803	1155	1477	1431	4643	4551	4819
անվճար ոչ պարենային ապրանքներ և ծառայություններ	180	133	192	213	173	172	137	49	221
ամբողջական եկամուտ	10761	13833	12776	8765	12563	13259	13416	16443	12067

Բնակարանային որակի մոդուլում ընդգրկված է «Նոր ընտանիքների կազմավորում» ցուցիչը, որի հաշվարկային մասն ապահովելու համար անհրաժեշտ է որոշակի տեղեկատվություն: Այդ ցուցիչը բնորոշում է վիճակագրային իրավիճակի ազդեցությունը բնակարանային պահանջարկի և բնակարանային շուկայի վրա:

Լավագույն տարբերակով բնակարանային շուկան պետք է առաջարկի ամեն ընտանիքին առանձին բնակարան, հակառակ դեպքում խոսքը գնում է բնակարանային շուկայում առաջարկի անբավարար լինելու մասին: Այստեղ շատ կարևոր է բնորոշել ընտանիք հասկացությունը: Միջազգային թերմինոլոգիան, կիրառելով «ընտանիք» հասկացությունը, այն հավասարեցնում է «տնատնտեսություն» հասկացությանը: Տնատնտեսությունը առանձին մարդ է կամ մարդկանց խումբ, որոնք միասին սնվում և բավարարում են որոշակի ընդհանուր կենցաղային պահանջներ և հաճախակի ներդնում են իրենց բաժինը ընտանեկան բյուջեի մեջ: Ընդունելով այս ձևակերպումն կարելի է ընդունել, որ համատեղ սնվող մի խումբ մարդիկ դիտվում են որպես տնատնտեսություն: Այս ձևակերպումը ընդգրկում է նաև տնային ծառայողներին: Անհրաժեշտ է նշել, որ տնատնտեսությունը բնակվելու համար ընտրում է բնակելի միավոր: Դա բնակելի տարածություններ են առանձին մուտքով, որտեղ բնակվում է մեկ կամ ավելի տնատնտեսություն: Բնակելի միավորը կարող է կազմել ավելի մեծ շինության մի մասը:



«Նոր ընտանիքի կազմավորում» ցուցիչը հաշվարկվում է որպես նոր տնատնտեսությունների թվաքանակի աճ (%-ով): Այս ցուցիչի հաշվարկի համար տեղեկատվության սկզբնաղբյուր կարող է լինել ազգային վիճակագրության կոմիտեի տվյալները՝ եթե ցուցիչը հաշվարկվում է երկրի կտրվածքով, կամ մունիցիպալ վիճակագրային սկզբնաղբյուրներ՝ եթե հաշվարկը կատարվում է տվյալ համայնքի կտրվածքով:

Բնակիչները դիտարկում են իրենց բնակարանները (տները) որպես որոշակի շինություններ, որոնք ապահովում են իրենց համար որոշակի բնակելի պայմաններ և պահպանում տարբեր արհավիրքներից: Նմանապես իրենց կացարանը դիտարկում են որպես որոշակի հարմարություններ ապահովող ենթակառուցվածքային ծառայություն:

Ընտանիքը նախընտրում է ունենալ բնակվելու վայրի ազատ ընտրություն, ինչպես նաև սեփականության իրավունքով գրանցված բնակարանային անշարժ գույք և ներդրումներ անել դրա բարելավման նպատակով: Մյուս կողմից, պետությունը ձգտում է և շահագրգռված է բնակչության առողջությունը պահպանելու նպատակով ստեղծել բնակվելու համար նորմալ, ենթակառուցվածքային ծառայության ստանդարտներին համապատասխանող միջավայր, ինչպես նաև բնակչությանը լիակատար ձևով ապահովել բնակելի կացարաններով:

Այս բոլոր հարցերին վերաբերվող տեղեկատվությանը տիրապետելու և որոշակի դիտարկումներ իրականացնելու համար համակարգը ներառում է մի շարք ցուցիչներ: Օրինակ մի ցուցիչ, որը բնորոշում է բնակելի կամ ընդհանուր մակերեսի այն քանակը, որը ընկնում է բնակչության մեկ մարդու վրա: Նման ցուցիչների շարքին է դասվում մեկ այլ ցուցիչ՝ «Մշտական բնակելի կացարան»: Այս երկու ցուցիչները բնորոշում են առողջապահական նորմերը և բնակչության նորմալ ստանդարտները: Համակարգում գոյություն ունեն նաև երկու այլ ցուցիչներ, մասնավորապես՝ «Բնակչության վայրի փոփոխում» և «Դատարկ բնակելի ֆոնդ»: Առաջինը ցույց է տալիս ընտանիքների այն քանակը, որոնք տարվա ընթացքում փոխել են իրենց բնակության վայրը: Բնականաբար եթե դիտվող բնակավայրում նման ընտանիքների թիվը կայուն կերպով տարեց տարի աճում է, ապա դա նշանակում է, որ այն չի կարող համարվել բնակչության համար բարենպաստ: Դրա հետ մեկտեղ նույն իրավիճակը կարելի է գնահատել «Դատարկ բնակելի ֆոնդ» ցուցիչի միջոցով:

Բնակելի միավորի որակը բնորոշող մոդուլն ընդգրկում է նաև մի շարք այլ կարևոր ցուցիչներ: Օրինակ՝ «Ջրամատակարարում» ցուցիչը, որը բնորոշում է բնակարանների ենթակառուցվածքային ապահովվածության մակարդակը: Մեկ այլ ցուցանիշ՝ «Ապօրինի շինություններ», որը որոշում է թե բնակչության որ մասն է որ բնակվում է պետական նորմերին չհամապատասխանող և առանց իրավաբանականորեն օրինականացումը հաստատող փաստաթղթերի կառուցված

շինություններում: Եթե նման շինությունների թիվը բարձր է, ապա դա նշանակում է, որ տվյալ բնակավայրում լավ չի գործում սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքի հարցերին վերաբերվող օրենքը:

## 5.2 Բնակարանային ցուցիչների հաշվարկման օրինակներ

Որպես օրինակ հաշվարկենք «Նոր ընտանիքի կազմավորում» ցուցիչը ՀՀ և Երևան քաղաքի համար: Հաշվարկի մեջ պետք է օգտագործվեն բնակչության վերջին մարդահամարի տվյալները: Ըստ վերջին մարդահամարի համատեղ բնակվող ընտանիքների անդամների թվի տեսակարար կշիռը կազմում է 96.2% ամբողջ քաղաքային բնակչությունից: Միայնակների թվի տեսակարար կշիռը՝ 1.4 % ամբողջ քաղաքային բնակչությունից: Բերված վիճակագրային ցուցանիշները սովորաբար վերագրվում են կայուն ցուցիչների շարքին, և դրա համար դրանց օգտագործումը այս ցուցիչի հաշվարկի համար համարվում է նպատակահարմար:

Հաշվարկի համար անհրաժեշտ են նաև ստորև բերված հանրապետության և մայրաքաղաքի բնակչությանը նկարագրող թվային տվյալները:

Բնակչության թիվը, հազ.մարդ	Տարե թվերը		
	N	N+1	N+2
Հանրապետության (ընդամենը/հազ. մարդ)	3574.5	3648.9	3722.3
Հայաստան (քաղաքային բնակչություն)	2484.8	2515.7	2535.7
Մայրաքաղաք	1243.3	1243.7	1238

Հաշվարկ N-րդ թվականի համար

Ընտանիքների թիվը  $3574.5 \times 0.962 = 3438,7$   
 Միայնակների թիվը  $3574.5 \times 0.14 = 500,43$   
 Ընդհանուր տնատնտեսությունների թիվը՝  $3438.7 + 500,43 = 3939,13$

Հաշվարկ (N+1)թվականի համար

Ընտանիքների թիվը  $3648.9 \times 0.962 = 3510.25$   
 Միայնակների թիվը  $3648.9 \times 0.14 = 510.85$   
 Ընդհանուր տնատնտեսությունների թիվը  $3510.25+510.85=4021,1$

Հաշվարկ (N+2) թվականի համար

Ընտանիքների թիվը  $3722.3 \times 0.962 = 3580.9$   
 Միայնակների թիվը  $3722.3 \times 0.14 = 521.2$   
 Ընդհանուր տնատնտեսությունների թիվը  $3580.9+521.2=4102,1$

Դիտենք մեկ այլ ցուցիչ՝ «Բնակելի մակերեսով ապահովվածություն» հաշվարկման օրինակ: Այս ցուցիչը հաշվարկվում է որպես նախորդ տարում մեկ մարդու վրա ընկնող ընդհանուր մակերեսի մեդիանա: Այստեղ անհրաժեշտ է պարզաբանել որոշակի հասկացություններ: Օրինակ՝ «ընդհանուր մակերես» հասկացությունը վերաբերվում է բնակելի միավորին: Բնակելի միավորի ընդհանուր մակերեսը բաղկացած է բնակելի մակերեսից և մնացած մակերեսներից ( խոհանոց, պատշգամբ, միջանցք): Այս ցուցիչի հաշվարկման ժամանակ կարելի է օգտագործել նաև բնակելի միավորի միջին ընդհանուր մակերեսը: Հանրապետության վիճակագրային տվյալների ուսումնասիրությունը ցույց տվեց, որ ՀՀ-ում առավել տարածված բնակելի միավորը քաղաքային բնակավայրերում 3 սենյականոց բնակարանն է: Այս պատճառով բոլոր հաշվարկները այս ցուցիչի շրջանակներում կատարվում են 3 սենյականոց բնակարանների կտրվածքով:

Հաշվարկվող ցուցիչը նույնպես կարող է ներկայացվել հանրապետության և մայրաքաղաքի կտրվածքով: Հաշվարկում իրականացվող քայլերը արտացոլում է ստորև բերված աղյուսակը:  
Աղյուսակ. «Բնակելի մակերեսով ապահովվածություն» ցուցիչի հաշվարկումը

Հաշվարկման քայլերը	Տարեթիվը	Հանրապետություն	Մայրաքաղաք
Ընդհանուր մակերեսի առկայությունը 3 սենյականոց բնակարաններում, ընդհանուր մակերեսի քառ. մետր	N-րդ	19 265 288	8 042 825
	(N+1)	19 951 966	8 394 152
	(N+2)	20 046 500	8 852 700
3 սենյականոց բնակարանների քանակը	N-րդ	247 671	109 950
	(N+1)	258 186	114 451
	(N+2)	261 342	120 249
Մեկ 3 սենյականոցին ընկնող բնակելի մակերեսը, քառ.մետր	N-րդ	77.79	73.15
	(N+1)	77.28	73.34
	(N+2)	76.71	73.62
Տնատնտեսությունների միջին չափը, մարդ	N-րդ	4.48	4.48
	(N+1)	4.48	4.48
	(N+2)	4.48	4.48
Ցուցիչ՝ մեկ մարդու վրա ընկնող բնակելի մակերես քառ.մետր /1մարդու վրա ընկնող	N-րդ	17.36	16.32
	(N+1)	17.25	16.37
	(N+2)	17.12	16.49

Հանրապետության մեկ բնակչի ապահովվածությունն ընդհանուր մակերեսով 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ կազմել է 21 քառ. մ, այդ թվում քաղաքաբնակինը՝19.7 քառ. մ, գյուղաբնակինը՝ 23.4 քառ. մ, իսկ բնակելի մակերեսով՝ համապատասխանաբար, 13.7, 11.8 և 16.7 քառ.մ (Աղյուսակ 5):

Բնակարանային պայմանների որակը գնահատվում է նաև «Մեկ բնակարանի և մեկ բնակելի տան միջին մակերեսներն» ցուցանիշների միջոցով: Ստորև բերված աղյուսակը ցուցադրում է այս ցուցանիշները՝ հանրապետության բնակավայրերի համար:

Աղյուսակ. Մեկ բնակարանի և մեկ բնակելի տան միջին մակերեսներն ըստ մարզերի, 2003թ. հունվարի 1-ի դրությամբ

	ընդհանուր մակերեսը, հազ. քառ. մ		որից բնակելի	
	քաղաքային համայնքներում	գյուղական համայնքներում	քաղաքային համայնքներում	գյուղական համայնքներում
Ք. Երևան	76.5		45.5	
Արագածոտն	94.4	123.2	62.3	82.7
Արարատ	70.4	108.6	48.3	78.6
Արմավիր	109	114.8	67.3	81.3
Գեղարքունիք	99	101.5	66.3	81.6
Լոռի	84	82.3	46	59.7
Կոտայք	83.2	111.9	49.5	75.8
Շիրակ	82.3	113.8	49.4	81.9
Սյունիք	67.8	103.2	41.3	65.3
Վայոց Ձոր	79.8	104	52.8	75.1
Տավուշ	86.4	86.7	46.9	58.3
Ընդամենը՝	80.9	105.6	48.6	75.1

Լրացուցիչ մոդուլում ընդգրկված ցուցիչներից առավել կարևորվում է «Սեփականաշնորհված բնակարանների թիվ» ցուցիչը, որը բնորոշում է, թե երկրի բնակելի ֆոնդի որ հատվածն է (%-ով) պատկանում անհատ քաղաքացիներին: Հանրապետության անցումային շրջանում, ինչպես արդեն նշվել է, անհատ քաղաքացիներին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակարանային անշարժ գույքի տեսակարար կշիռը ընդհանուրի մեջ կտրուկ աճել է: Այսպես օրինակ, 2002 թվականին հանրապետության բնակելի ֆոնդի 96% հանդիսացել է քաղաքացիների սեփականություն: Համեմատության համար նշենք, որ 1985 թվականին քաղաքացիներին սեփականության իրավունքով պատկանող բնակելի ֆոնդը կազմում էր ընդհանուրի 50%-ը (Աղյուսակ 2):

## ԳԼՈՒԽ 6. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ՇԱՐՎԱԳՈՐԾՄԱՆ ՍՊԱՍԱՐԿՈՒՄՆ և ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄԸ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐՈՒՄ

### 6.1 Հանրապետության բնակ - կոմունալ ոլորտի սպասարկումը

Մինչ բնակ-կոմունալ ոլորտի բարեփոխումների սկիզբը՝ Հանրապետության բնակչության մեծամասնությունը (մոտ 60%) բնակարան էր վարձում պետությունից: Քաղաքացիները վճարում էին վարձակալային վճար, որը ներառում էր արհեստականորեն նվազեցված կոմունալ ծառայության արժեքը: Այդ իսկ պատճառով՝ բնակարանի վարձակալության հետ կապված ծախսերը ընտանեկան բյուջեի աննշան մասն էին կազմում: Այսպես օրինակ. Երևանում 1990-1991 թ.թ. վարձակալային վճարը ընտանիքի ամսեկան եկամտի 0,7%-ն էր կազմում, իսկ 1993 թվականին՝ 0,6%-ից քիչ: Այն ֆինանսական միջոցները, որոնք ստացվում էին բնակչությունից մատուցվող կոմունալ ծառայությունների դիմաց, միայն մասամբ էին ապահովում պետական բնակարանային սեկտորի ֆինանսավորումը: Պետական բնակարանային սեկտորը ֆինանսավորվում էր նաև տարբեր կազմակերպությունների և ձեռնարկությունների, ինչպես նաև պետական բյուջեի միջոցների հաշվին:

Պետական վարձակալային բնակարանների ընդգրկումը ազատ շուկայում պահանջեց հիմնովին փոխել բնակ-կոմունալ ծառայությունների ոլորտի ֆինանսավորման համակարգը: Մասնավորապես՝ պահանջվեց այդ ոլորտի ֆինանսավորման մեջ մասնավոր սեկտորի տեսակարար կշռի աճ: Պետական բյուջեի միջոցների սղության պատճառով բնակ-շահագործման սպասարկման ծախսերը տարեց տարի կրճատվել են և այլևս չեն կազմել մեծ գումարներ: Վերջին տարիների ընթացքում աճել են և ներկայումս շարունակում են աճել բնակարանների վարձավճարների չափերը:

Սակայն անգամ 1995 թվականից հետո վարձավճարների կտրուկ աճը, չապահովեց լիակատար կերպով շահագործման, սպասարկման և վերանորոգման աշխատանքների պատշաճ մակարդակը: Քանի որ հանրապետության «միջին» ընտանիքը անվճարունակ է և չի կարող վճարել մատուցված ծառայությունների դիմաց, ծառայություններ մատուցող կազմակերպությունները մեծ վնասներ են կրում: Արդյունքում մեծ «ճեղք» է առաջացել բնակարանային վարձավճարի և բնակարանի սպասարկման ու շահագործման ծախսերի միջև:

Բնակելի ֆոնդի վատ սպասարկումը լուրջ պրոբլեմ է հանդիսանում հանրապետության համար: Աստիճանաբար նեղանում է բնակչությանը մատուցվող

ծառայությունների շրջանակը: Վերջին տարիներին կտրուկ աճել է բնակելի ֆոնդի մաշվածության աստիճանը:

Մինչև բնակ-կոմունալ ոլորտում բարեփոխումների իրականացման սկիզբը պետական բնակելի ֆոնդի կառավարման, շահագործման և վերանորոգման հարցով զբաղվում էին բնակ շահագործման տնտեսությունները (ԲՇՏ-ները): Դրանք իրականացնում էին տեխնիկական սպասարկման, վերանորոգման, ինչպես նաև բնակելի վերակառուցման հետ կապված բոլոր աշխատանքները:

Սակայն բարեփոխումների տարիներին ԲՇՏ-ների կողմից մատուցվող սպասարկման մակարդակը կտրուկ նվազեց: Վերանորոգման աշխատանքները կատարվում էին բացառիկ դեպքերում՝ երբ իրավիճակը դառնում էր սպառնալի: Սովորաբար չէր իրականացվում ոչ մի կապիտալ վերանորոգում: Շատ ցածր մակարդակի վրա ապահովվում էր ամենօրյա սպասարկումը: Նման սպասարկման ցածր մակարդակը ԲՇՏ-ների կողմից պատճառաբանվում էր ֆինանսական միջոցների, նյութերի, սարքավորումների, վառելիքի և էներգիայի բացակայությամբ: Վերջին տաս տարիների ընթացքում բնակ-կոմունալ ծառայությունների դիմաց ամսական բնակիչներից գանձվող վճարների կայուն աճը և մասամբ պետական բյուջեից առանձնացվող միջոցները միևնույնն է չապահովեցին մատուցվող ծառայությունների բարձր մակարդակը:

Բնակ-կոմունալ տնտեսության շահագործման սպասարկման ոլորտում բարեփոխումների առաջին քայլերը արվեցին 1991 թվականին, երբ հատուկ որոշմամբ սկսվեց ԲՇՏ-ների մասնավորեցման գործընթացը: Առաջարկվեց կազմակերպել կոոպերատիվ ձեռնարկություններ պետական բնակելի սեկտորի սպասարկման համար և կնքել դրանց հետ պայմանագրեր: Սակայն 1992 թվականին այդ որոշումը անվավեր համարվեց, քանի որ հակասում էր «Պետական ձեռնարկությունների և անավարտ շինարարության օբյեկտների սեփականաշնորհման և ապապետականացման մասին» ՀՀ օրենքին: 1995 թվականին դարձյալ սկսվեց ԲՇՏ-ների սեփականաշնորհման գործընթացը, որի հիմքում ընկած էր «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքը: Բոլոր համապատասխան կազմակերպությունները կարող էին մասնակցել աճուրդի և մրցակցային հիմունքներով պայմանագրեր կնքել պետական բնակելի ֆոնդի, ինչպես նաև համատիրությունների սպասարկումը կազմակերպելու նպատակով:

Հանրապետության պետական բնակելի ֆոնդի մասնավորեցումը պահանջեց բնակ-կոմունալ ոլորտի սպասարկման և կառավարման նոր ձևեր:

## 6.2 Բնակելի ֆոնդի կառավարումը

Հայաստանում բնակարանային ֆոնդը կազմում է 67,5 միլիոն քառակուսի մետր, որը մոտավորապես արժե 6-7 միլիարդ ԱՄՆ դոլար: Երկրի 13000 բնակարանային շենքերը պարունակում են բնակարանային ֆոնդի 27 միլիոն քառակուսի մետրը: Ըստ նախնական հաշվարկի բազմահարկ շենքերում ապրում է 1.22 միլիոն մարդ:

Ընդհանուր առմամբ, բազմահարկ շենքերը գտնվում են վատ տեխնիկական և սանիտարական վիճակում: Շենքերի միայն 10 տոկոսն ունի ջեռուցման ծառայություններ և շենքերի մեծամասնության բնակիչները ջուր են ունենում օրվա մեջ միայն մի քանի ժամվա ընթացքում: Հիմնական ծառայությունների բացակայությունը լրջորեն ազդում է քաղաքացիների առողջության և աշխատողների արդյունավետության վրա: Բազմաբնակարան շենքերի կոմունալ սպասարկման մակարդակի բարձրացումը պահանջում է դրանց կառավարման նոր ձևեր:

Նախքան բնակելի ֆոնդի կառավարման ներկայումս գործող համակարգերի ուսումնասիրության անցնելը՝ անհրաժեշտ է պարզաբանել, թե ի՞նչ է իրենից ներկայացնում բնակելի ֆոնդի կառավարումը: Յուրաքանչյուր բնակարանային անշարժ գույքի սեփականատեր ձևավորում է հատուկ նպատակներ, որին ուզում է հասնել: Այդ նպատակին հասնելուն ուղղված բոլոր գործողությունները մեր կողմից դիտվելու են որպես «կառավարում»: Բնակելի ֆոնդի կառավարման գործընթացում մասնակցում են՝ անմիջապես բնակելի ֆոնդի սեփականատերը, կառավարող կազմակերպությունը և ենթակապալառու կազմակերպությունը:

Անշարժ գույքի օբյեկտի կառավարման ձևն ընտրում է սեփականատերը: Բնականաբար, կառավարման ձևի ընտրությունը մեծամասնությամբ կախված է կառավարման ենթակա բնակելի ֆոնդի մեծությունից և դրա կոնստրուկտիվ և այլ առանձնահատկություններից:

Մեկ ընտանիքի համար նախատեսված առանձնատների սեփականատերերը կառավարման բոլոր հարցերը լուծում են ինքնուրույն: Մասնավորապես՝ առանձնատան սեփականատերը ինքնուրույն որոշում է կառավարման նպատակները, կազմում է կառավարման հեռանկարային պլաները, իրականացնում է ֆինանսական պլանավորումը, կատարում է պահպանման, սպասարկման, բնակելի տան և տնամերձ տարածքի վերանորոգման և նորացման աշխատանքները: Ինչպես օրենք՝ անշարժ գույքի նման օբյեկտի կառավարման պլաները չեն ձևակերպվում որպես փաստաթուղթ, սակայն դրանք ձևավորվում, ճշգրտվում և իրացվում են հաշվի առնելով սեփականատիրոջ վրա ազդող բազմաթիվ գործոններ: Աշխատանքների կատարման համար կարող են ընդգրկվել կապալառու կազմակերպություններ կամ մասնավոր անձինք: սակայն գործնականում աշխատանքների մեծամասնությունը կատարվում է առանց կողմնակի օգնության:

Մեկից ավելի սեփականատեր ունեցող շենքերը բնորոշվում են որպես համատիրություններ և դրանց կառավարման հարցերը լուծվում են սեփականատերերի կողմից համատեղ: Համատիրությունների կառավարումը կանոնակարգվում է «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքով, որն առաջին անգամ ընդունվեց 1995 թվականին, իսկ 2002 թվականին վերահրատարակվեց որոշակի փոփոխություններով: Հետագայում համատիրությունների ձևավորման, կառավարման և ֆինանսական գործունեության մասին հարցերը կուսուժմասիրվեն ավելի մանրամասն:

Բնակելի շենքի կառավարումը պետք է հետապնդի հետևյալ նպատակները՝

1. բնակ-կոմունալ ծառայությունների մատուցում՝ նորմատիվ փաստաթղթերով հաստատված ծավալներին և որակին համապատասխան, ինչպես նաև կառավարման ընթացքում շենքի տեխնիկական վիճակի վատթարացման կանսում,

2. բնակելի անշարժ գույքի բարվոք վիճակի ապահովում, ընթացիկ վերանորոգումների իրականացում,

3. հնացած սարքավորումների, ինժեներական կոնստրուկցիաների էլեմենտների փոխարինում՝ վթարայնության աստիճանի նվազեցման նպատակով,

4. շենքի բնակելի միավորների հատակագծային, ինչպես նաև ֆունկցիոնալ օգտագործման փոփոխություն:

Կառավարման արդյունավետությունը կայանում է նրանում, որ նվազագույն ծախսերով՝ բարձր որակի ապահովմամբ իրագործվում է նախօրոք դրված նպատակը:

Կառավարման էֆֆեկտիվությունը կարող է ապահովվել հետևյալ միջոցառումների շնորհիվ.

ա/ բնակ-կոմունալ ոլորտում ադմինիստրատիվ հարաբերությունները պետք է փոխարինվեն տնտեսական հարաբերություններով,

բ/ բնակ-կոմունալ բոլոր հնարավոր ենթաճյուղերում պետք է արմատավորվեն մրցակցային հարաբերությունները,

գ/ բոլոր տնտեսական սուբյեկտները՝ անկախ սեփականության ձևերից պետք է ունենան հավասարազոր իրավունքներ,

դ/ պետք է կանոնակարգվեն տարիֆները և իրականացվի ձեռնարկությունների գործունեության դիտարկումը:

Բնակելի ֆոնդի էֆեկտիվ կառավարումը ապահովվում է սեփականատերերի և կառավարող կազմակերպության համատեղ ուժերով:

Բնակարանային անշարժ գույքի կառավարման համակարգը նախատեսում է մի շարք էլեմենտների անբաժան միասնություն.



1. բնակարանային անշարժ գույքի սեփականատերերը պետք է համապատասխան պայմաններ ստեղծեն կառավարող կազմակերպության առջև դրված նպատակներին հասնելու համար,
2. կառավարող կազմակերպության ընտրության հետ կապված սեփականատիրոջ գործունեությունը, ինչպես նաև կառավարող կազմակերպության և սեփականատիրոջ միջև կնքվող պայմանագրի ձևը, կառավարման նպատակների վերանայման կարգը և պայմանագրի պայմանները, կառավարման օբյեկտի և կառավարող կազմակերպության գործունեության վերահսկման կարգը պետք է լինեն լիակատար ձևով ձևակերպված,
3. ընդունված կառավարչական որոշումները և դրանց իրացման արդյունքների վերաբերյալ կառավարող կազմակերպության պարբերական հաշվետվությունը սեփականատերերին,
4. կառավարող կազմակերպության գործունեության և կառավարման օբյեկտի վիճակի մշտական դիտարկում, կառավարող կազմակերպության պատասխանատվությունը կառավարման արդյունքների համար,
5. կառավարման համակարգի գործունեությունը, կառավարման գործընթացին մասնակցող բոլոր տնտեսական սուբյեկտների հարաբերությունները պետք է մանրամասն կանոնակարգվեն իրավական ակտերով:

Բնակարանային ոլորտում անշարժ գույքի կառավարման էֆեկտիվությունը նշանակալիորեն կախված է նրանից, թե ո՞վ է իրականացնում այն: Ծայրահեղ կարևոր է, որ կառավարումն իրականացնեն որակյալ մասնագետներ, իսկ կառավարող կազմակերպության ֆինանսական վիճակը ուղղակիորեն կախված լինի նրա գործունեության արդյունքներից: Այդ իսկ պատճառով՝ նպատակահարմար չէ կառավարող կազմակերպությունների ստեղծումը որպես քաղաքի ադմինիստրացիայի կառուցվածքային ստորաբաժանում կամ մունիցիպալ հիմնարկություն: Նման կառավարող կազմակերպությունների ղեկավարները ձգտելու են բավարարել ադմինիստրացիայի և ոչ թե կառավարվող շենքերի բնակիչների կարիքները: Նրանք ձգտելու են ընդգրկել կառավարման գործընթացում ոչ թե անշարժ գույքի կառավարման մասնագետների, այլ վարելու են քաղաքի ադմինիստրացիայի չինովնիկների առջև հաճոյանալու քաղաքականությունը:

Բնակելի ֆոնդը տարբերվում է անշարժ գույքի մնացած օբյեկտներից իր սոցիալական նշանակությամբ: Մարդն անց է կացնում իր բնակարանում կյանքի

մեծ մասը: Դրա հետ են կապված բնակելի ֆոնդին ներկայացվող ավելի խիստ պահանջները՝ կապված բնակելի ֆոնդի վիճակի, կոմունալ ծառայությունների մատակարարման, բնակվելու անվտանգության ապահովելու հետ:

Բնակելի ֆոնդի կառավարումը ունի մի շարք առանձնահատկություններ, որոնք առանձնացնում են բնակելի ֆոնդը անշարժ գույքի մյուս օբյեկտներից: Բնակելի ֆոնդն իր բնույթով ոչ միատար է, ինչը նույնպես տարբերում է այն որպես կառավարման օբյեկտ: Ամեն բնակելի շենք ունի բնակվելու հարմարավետության տարբեր մակարդակ, որը բնորոշում է բնակելի միավորի տարբեր սպառողական հատկությունները:

Բնակելի միավորի սպառողական հատկությունները բնորոշվում են բազմաթիվ գործոններով, որոնք կարելի է խմբավորել ըստ.

ա/ հենց բնակելի միավորը բնորոշող գործոնների,

բ/ բնակելի միավորի գտնվելու տարածքը բնորոշող գործոնների:

Հենց բնակելի միավորը բնորոշող գործոնների շարքին են դասվում.

- հարկայնությունը, պատերի նյութերը, կառուցման տարեթիվը, ֆիզիկական մաշվածության աստիճանը, շենքի փաստացի վիճակը,
- բարեկարգվածության աստիճանը, որը բնորոշվում է տարբեր տեսակի ծառայությունների և, առաջին հերթին կոմունալ ծառայությունների, առկայությամբ,
- շենքերի ռեսուրսատարողությունը, որը ենթադրում է տարբեր տեսակի ռեսուրսների (ջրի, ջեռուցման և այլնի) անհրաժեշտ ծավալները, որոնք պահանջվում են բնակվելու հարմարավետության որոշակի մակարդակի պահպանման համար:

Բնակելի միավորի գտնվելու տարածքը բնորոշող գործոնների շարքին դասվում են.

- հողատարածքի դիրքը համայնքի սահմանների ներքո,
- հողատարածքի օգտագործման ձևը և դրա նկատմամբ գործող սահմանափակումները,
- անշարժ գույքի օբյեկտի համար հատկացված հողատարածքի մակերեսը,
- հողատարածքի բարեկարգվածությունը, անցումների, մայթերի, կանաչապատված տարածքների վիճակը:

Տարբեր շենքերում բնակվելու համար հարմարավետ պայմանների ստեղծման և պահպանման համար պահանջվում են համապատասխան միջոցներ

(ֆինանսական և նյութական), որոնց չափը փոփոխական է և կախված է մի շարք գործոններից, որոնցից կարևորագույններն են.

- բնակելի ֆոնդի սկզբնային վիճակը,
- առկա բնակ-կոմունալ ծառայությունները,
- բնակելի ֆոնդի ռեսուրսատարողությունը,
- տնամերձ հողատարածքի մակերեսը և բարեկարգվածությունը, ճանապարհների, մայթերի, կանաչապատված տարածքների վիճակը:

Բնակելի ֆոնդի վերը թվարկված առանձնահատկությունները անհատական մոտեցում են պահանջում բնակելի ֆոնդի կառավարման նկատմամբ: Պահանջվում է կառավարման հատուկ ծրագիր, որը հաշվի կառնի կառավարվող շենքի և դրան կից հողատարածքի առանձնահատկությունները: Կառավարող կազմակերպությունը պետք է իմանա շենքի շինարարական, կոմունալ ծառայությունների մատակարարման, ինժեներական ցանցերի տեղակայման և այլ առանձնահատկությունները: Կառավարող կազմակերպության կարևորագույն պարտականություններից է՝ ապահովել հաստատված նորմատիվ բնակվելու պայմաններին համապատասխանող մակարդակը:

Բնակվելու նորմատիվ պայմանների տակ հասկացվում է՝ բնակելի ֆոնդում քաղաքացիների բնակվելու պայմանների ապահովման, ինչպես նաև բնակչությանը տվյալ որակով և պարբերակայնությամբ կոմունալ և բնակարանային ծառայությունների մատուցման հաստատված մակարդակը: Բնակելի միավորը պետք է բարեկարգված լինի և համապատասխանի տվյալ բնակավայրի իրական հնարավորություններին՝ համաձայն հաստատված սանիտարական և տեխնիկական պահանջներին:

Ներկայումս հանրապետության ամբողջ բնակելի ֆոնդի 96% պատկանում է մասնավոր սեկտորին, որը ներկայացված է բազմաբնակարան շենքերում բնակվող սեփականատերերով: Այդ սեփականատերերը ֆիզիկական անձինք են, որոնք սեփականաշնորհել են իրենց կողմից նախկինում վարձակալվող բնակարանները և պետական գրանցման միջոցով ձեռք են բերել սեփականության իրավունք:

Այլ կերպ ասաց, հանրապետության բնակելի ֆոնդի զգալի մասը կազմում են մեկից ավելի սեփականատերեր ունեցող բազմաբնակարան շենքերը, որոնք պահանջում են հատուկ կառավարման ձևեր:

### **6.3 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման եղանակները**

«Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը, որն ընդունվել է 2002թ.-ին համատիրությունների մասին նոր օրենքի հետ միաժամանակ, բացի **համատիրություններից**, թույլ է տալիս երկու կառավարման ձևեր՝ **լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարում**: Երկու դեպքում էլ բնակիչները պայմանագիր են կնքում նշանակված ներկայացուցչի հետ բակերի և կոմունալ ենթակառուցվածքի բարեկարգումն ապահովելու համար:

Օրենքը սահմանում է որոշակի հիմնական հասկացություններ: Այսպես օրինակ՝

1. Բնակարան՝ շենքում ֆիզիկական անձանց բնակության համար նախատեսված և իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածք:
2. Ոչ բնակելի տարածք՝ շենքում բնակարան չհանդիսացող իրավունքների պետական գրանցումն իրականացնող լիազորված մարմնում առանձին ծածկագրով գրանցված և համարակալված տարածք:
3. Բազմաբնակարան շենք՝ շենք, որում մեկից ավելի սեփականատերերին սեփականության իրավունքով պատկանում են բնակարաններ և /կամ ոչ բնակելի տարածքներ (շինություններ), և որոնց սեփականատերերն ունեն նաև բաժին՝ շենքի ընդհանուր գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքում:

Բազմաբնակարան շենքի շինության սեփականատեր կարող է լինել ցանկացած ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ , Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները: Շինությունը սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել մեկ, ինչպես նաև մեկից ավելի անձանց՝ **ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության իրավունքով**:

Շինությունների սեփականատերերը **տիրապետում, տնօրինում և օգտագործում** են դրանք քաղաքացիական օրենսդրության նորմերին համապատասխան:

Շինության սեփականատիրոջ կողմից շինությունը վաճառելու դեպքում բազմաբնակարան շենքի մյուս շինությունների սեփականատերերը դրա գնման նախապատվության իրավունքը չունեն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին **ընդհանուր բաժնային սեփականության** իրավունքով պատկանում են շենքը կրող կառուցվածքները, շենքի միջհարկային ծածկերը (առաստաղները, հատակները) նկուղները, ձեղնահարկը, տեխնիկական հարկերը, տանիքը, ինչպես նաև մեկից ավելի շինություններ սպասարկող և բազմաբնակարան շենքի միասնական ամբողջական սպասարկման

համար նախատեսված մուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, վերելակային և այլ հորերը, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումներն ու տարածքները, որոնք օրենքով նախատեսված կարգով չեն հանդիսանում այլ անձանց սեփականություն:

Բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով կարող է պատկանել նաև տվյալ կամ այլ շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք, ինչպես նաև հողամաս, շարժական, անշարժ կամ ցանկացած այլ գույք: Օրենքով սահմանված կարգով շինության սեփականատերերի կողմից ընդունված որոշմամբ կարող է օտարվել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության առանձնացված որևէ մի մասը: Շինության սեփականատերն իրավունք չունի առանձին օտարել ընդհանուր սեփականության իր բաժինը, ինչպես նաև կատարել օտարման հանգեցնող այլ գործողություններ:

Շինության սեփականատերն իրավունք չունի պահանջել, որ իր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրվի ընդհանուր գույքի մեջ իր բաժնին համաչափ մաս կամ բաժանել ընդհանուր բաժնային սեփականությունը: Ընդհանուր բաժնային սեփականությունը կարող է օտարվել, տիրապետման կամ օգտագործման հանձնվել կամ դրա նկատմամբ սերվիտուտ սահմանել, եթե այն օգտագործվելու է իր նպատակային նշանակությանը համապատասխան և չի խոչնդոտելու կամ վնաս պատճառելու շինության սեփականատերերին՝ իրենց շինությունները տիրապետելու, օգտագործելու և տնօրինելու ժամանակ:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության սեփականատերերի պարտականությունը այդ սեփականությունն օրենքով և իրավական այլ ակտերով սահմանված կարգով պահպանելն ու շահագործելն է: Ընդհանուր բաժնային սեփականության յուրաքանչյուր սեփականատեր պարտավոր է իր բաժնին համաչափորեն մասնակցել պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերին, հարկերին, տուրքերին և մյուս վճարներին, ինչպես նաև գույքի պահպանման և շահագործման այլ ծախսերին:

Շինության սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումներն ու աշխատանքները (պարտադիր նորմերը), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին: Պարտադիր նորմերի մեջ ներառվում են հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ

միջոցառումներ: Պարտադիր նորմերը սահմանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը:

Եթե շինությունների սեփականատերերի կամ շինության կառավարման մարմնի կողմից պարտադիր նորմերը չկատարելու հետևանքով ուղղակի վտանգ է սպառնում անձանց կյանքին, առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին, ապա համապատասխան համայնքի ղեկավարը, ստուգման կամ ահազանգ ստանալու դեպքում պարտավոր է համայնքների միջոցներով վերացնել այդ վտանգը՝ նախօրոք այդ մասին ծանուցելով շինության սեփականատերերին և շենքի կառավարման մարմնին: Ռեզոլուկի վտանգի փաստը պետք է հաստատվի տվյալ բնագավառում պետական լիազորված մարմինը: Աշխատանքների կատարման ծախսերը պետք է հատուցվեն շենքի շինությունների սեփականատերերի կողմից այն չափով, որքանավ որանք կլինեն հիմնավորված, համաչափ և չեն գերազանցի թերությունները չվերացնելու դեպքում պատճառվելիք վնասի չափը: Հատուցման չափի հետ կապված վեճերը լուծվում են դատական կարգով: Շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունն իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը:

Շինության բոլոր սեփականատերերը պարտավոր են, շինության սեփականատերերի ժողովի կողմից օրենքով սահմանված կարգով հաստատված նորմերից ելնելով կատարել համապատասխան վճարումներ կամ իրենց ուժերով ու միջոցներով իրականացնել պարտադիր նորմերի պահանջները: Նախատեսված աշխատանքների իրականացման համար վճարի չափը շինության սեփականատիրոջ համար սահմանվում է՝ ելնելով շենքի բաժնային սեփականության մեջ նրա բաժնի չափից: Վճարման ենթակա գումարի չափի, ժամկետների և կարգի մասին շենքի կառավարման մարմինը նախօրոք ծանուցում է շինության սեփականատերերին՝ օրենքով սահմանված կարգով:

Շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի իրականացման համար նախատեսված վճարման ենթակա գումարի վճարումը երկու անգամ ուշացնելու դեպքում շենքի կառավարման մարմինն իրավունք ունի դրա բռնագանձման համար դիմել դատարան՝ մինչ այդ գրավոր նախազուշացնելով պարտատիրոջը, բացի այդ շենքի կառավարման մարմինն իրավունք ունի պարտադիր նորմերն իրականացնել այլ միջոցներից՝ չվճարողներից պահանջելով հատուցել դրա հետևանքով իրեն և շինության այլ սեփականատերերին պատճառված վնասները:

Պարտադիր նորմերի պահպանման հարցերում ընդհանուր բաժնային գույքի կառավարման համար շինության սեփականատերերը կարող են ընտրել շենքի կառավարման մարմին: Մինչև 4 սեփականատեր ունեցող շենքում պարտադիր նորմերի ապահովումը կարող է իրականացվել նաև ժողովի միջոցով: Շինությունների

սեփականատերերն իրավունք ունեն ինքնուրույն ընտրել ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևը:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը կարող է իրականացվել հետևյալ ձևերով՝

**ա/ շինության սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձի համատիրության միջոցով.**

**բ/ լիազորագրային կառավարչի ( ներկայացուցչության) միջոցով.**

**գ/ հավատարմագրային կառավարչի միջոցով:**

Մեկ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը պարտադիր նորմերի կատարման մասով կարող է իրականացնել միայն մեկ կառավարման մարմին:

Շինության սեփականատերերն ընդհանուր բաժնային գույքի պարտադիր նորմերի կառավարման նպատակով կարող են ստեղծել իրավաբանական անձ՝ **համատիրություն**: Համատիրությունն ստեղծվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով և «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով: Համատիրությունների ստեղծման և գործունեության սկզբունքները կդիտվեն ստորև բերված առանձին բաժնում:

**Լիազորագրային (ներկայացուցչական) կառավարման** դեպքում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը իրականացվում է շինության սեփականատերերի գրավոր լիազորագրի և կնքված լիազորագրային կառավարման պայմանագրի հիման վրա: Լիազորագրում և պայմանագրում պետք է նշվեն լիազորողների և պայմանագրի կողմերի անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժնի չափը, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, լիազորված անձի անունը, ազգանունը (անվանումները), բնակության (գտնվելու) վայրը, լիազորությունների ժամկետը: Լիազորագրում և պայմանագրում պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների ցանկը, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ: Նոտարական ձև պահանջող գործարքներ կնքելու համար լիազորագիրը և պայմանագիրը պետք է վավերացնի նոտարը, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Գույքի **հավատարմագրային (կամ լիազորագրային) կառավարչի միջոցով** կառավարումը իրականացվում է շինության սեփականատերերի և հավատարմագրային կառավարչի միջև կնքված գույքի հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագրի համաձայն: Գույքի հավատարմագրային կառավարման պայմանագրով մի կողմը (կառավարումը

հիմնադրող՝ շինության սեփականատերերը) որոշակի ժամկետով՝ հավատարմագրային կառավարման նպատակով, հանձնում է գույքը մյուս կողմին (հավատարմագրային կառավարչին), որը պարտավորվում է իրականացնել այդ գույքի կառավարումը՝ ելնելով կառավարումը հիմնադրողի շահերից: Այսպիսով, պայմանագրի առարկա է հանդիսանում, շինության սեփականատերերի շահերից ելնելով, կառավարչի ցանկացած իրավաբանական և փաստացի գործողությունների կատարումը: Նման պայմանագրի առանձնահատկությունը կայանում է նրանում, որ գույքի հանձնումը հավատարմագրային կառավարման չի նշանակում այդ գույքի նկատման սեփականության իրավունքների փոխանցումը հավատարմագրային կառավարչին: Հավատարմագրային կառավարման կամ ծառայությունների վճարովի մատուցման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր ձևով, իսկ օրենքով նախատեսված դեպքերում ենթակա է նոտարական վավերացման: Պայմանագրում պետք է պարտադիր նշվեն իրենց բաժինը հավատարմագրային կառավարման հանձնող շինության սեփականատերերի անունները, ազգանունները (անվանումները), նրանց բնակության (գտնվելու) վայրը, ընդհանուր գույքում բաժինը, ստորագրությունները, շինության հասցեն, տրվող լիազորությունների հստակ ցանկը, հավատարմագրային կառավարչի անվանումը (անունը, ազգանունը), գտնվելու (բնակության) վայրը, լիազորությունների ժամկետը: Պայմանագրում պետք է արտացոլվեն պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքները, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից տրված այլ լիազորություններ:

Պարտադիր նորմերի պահպանման բնագավառում ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման խնդրից բացի, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման այլ խնդիրները լուծելու համար շինության սեփականատերերը դրանց իրականացման լիազորությունը կարող են օրենքով սահմանված կարգով վերապահել թե՛ ընտրված շենքի կառավարման մարմնին, թե՛ այլ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց: Այլ խնդիրների իրականացման լիազորությունները կարող են վերապահվել միայն օրենքով նախատեսված փաստաթղթեր կազմելու միջոցով:

**Լիազորագրային կառավարիչ, հավատարմագրային կառավարիչ** կարող է լինել ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձը: Կառավարչի լիազորություններ իրականացնող այն ֆիզիկական անձը, որն այդ գործառույթներն իրականացնում է որպես ձեռնարկատիրական գործունեություն, պարտավոր է սահմանված կարգով գրանցվել որպես անհատ ձեռնարկատեր:

Շենքի կառավարման մարմինը պետք է ունենա կլոր կնիք, որի վրա պետք է նշվեն համապատասխան շենքի հասցեն, «կառավարման մարմին» բառերը, ինչպես



նաև կարող է ունենալ դրոշմակնիք և ձևաթղթեր: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին որոշմամբ պետք է սահմանվեն կառավարման մարմնի լիազորությունները, իրավունքները, պարտականությունները, պատասխանատվությունը, գործունեության ժամկետը: Նոր ընտրված շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է այդ մասին երկու օրվա ընթացքում գրավոր տեղեկացնել համապատասխան համայնքի ղեկավարին: Շենքի կառավարման մարմինը հաղորդմանը կից ներկայացնում է շենքի կառավարման մարմին ընտրելու մասին ժողովի որոշման և համապատասխան պայմանագրի կամ լիազորագրի պատճենը:

Ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմինը շինությունների սեփականատերերի ժողովն է, որին պատկանում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում ցանկացած հարցի լուծման իրավունք, բացառությամբ այն հարցերի, որոնք համարվում են կառավարման մարմնի բացառիկ լիազորությունը:

Ժողովը հրավիրվում է ոչ պակաս , քան տարեկան մեկ անգամ: Ժողով հրավիրելու իրավունք ունեն շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր և շենքի կառավարման մարմինը: Շենքի կառավարման մարմին ընտրելու համար ժողով հրավիրելու իրավունք ունի շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր կամ համապատասխան համայնքի ղեկավարը:

Շինության յուրաքանչյուր սեփականատեր ժողովում օժտված է իր բաժնին համաչափ ձայների քանակով: Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համաձայնությամբ: Ժողովում ընդունված որոշումները պարտադիր են բազմաբնակարան շենքի շինությունների բոլոր սեփականատերերի համար, այդ թվում և նրանց, ովքեր անկախ պատճառներից չեն մասնակցել քվեարկությանը կամ դեմ են քվեարկել որոշմանը: Ժողովի որոշումները կարող են ընդունվել **ժողովի գումարման, հարցման (հեռակա կարգով քվեարկության), ինչպես նաև իրազեկման միջոցով:**

Ժողովի լիազորություններն են՝

ա/ բազմաբնակարան շենքի կառավարման ձևի, կառավարման մարմնի ընտրությունը.

բ/ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցումը.

գ/ սույն օրենքով նախատեսված պարտադիր նորմերի իրականացումից բացի, կառավարման մարմնին տրվող այլ լիազորությունների ցանկի հաստատումը.

դ/ ընդհանուր բաժնային սեփականության շարժական գույքի օտարման կամ գրավ դնելու մասին որոշումների ընդունումը.

ե/ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող անշարժ գույքի մի մասի առանձնացման, դրա օտարման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

զ/ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող շարժական գույքի օտարման, օգտագործման, գրավադրման մասին որոշումների ընդունումը.

է/ խոշոր գործարքների կնքման համաձայնեցումը.

ը/ ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասը անհատույց օգտագործման հանձնելու մասին որոշման ընդունումը.

թ/ ընդհանուր բաժնային սեփականության անշարժ գույքի առանձնացված մասը հատուցմամբ օգտագործման տրամադրելու մասին որոշման ընդունումը.

ժ/ ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ դրա մի մասի կառուցապատման կամ փոփոխման մասին որոշման ընդունումը և այլն:

**Ժողովի գումարման միջոցով** որոշումների ընդունման դեպքում՝ նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի օրակարգի մասին ծանուցել շինության սեփականատերերին: Ծանուցումն իրականացվում է ծանուցման տեքստը փակցնելով շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում կամ անձամբ շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը տրամադրելու կամ ուղարկելու միջոցով: Ժողովի օրակարգի տեքստը տրվում է նաև շենքի կառավարման մարմնին: Շինության սեփականատիրոջ պահանջով շենքի կառավարման մարմինը ժողովի օրակարգի տեքստն ուղարկում է նրա կողմից նշված հասցեով: Ժողովի հրավերի մասին ծանուցվում է ոչ ուշ, քան դրա անցկացման օրվանից 7 օր առաջ:

**Չարցման միջոցով** որոշումների ընդունման դեպքում՝ նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի որոշման նախագիծը, իսկ կառավարման մարմնին կամ այլ անձանց՝ լիազորությունների վերապահում նախատեսող համապատասխան լիազորագրի կամ պայմանագրի նախագիծը ներկայացնել ստորագրման կամ դրա պատճենն ուղղարկել շինության յուրաքանչյուր սեփականատիրոջը: Որոշման նախագիծը պետք է կազմվի մեկ միասնական փաստաթղթի ձևով:

**Իրազեկման միջոցով** որոշումների ընդունման դեպքում՝ նախաձեռնողը պարտավոր է ժողովի որոշման նախագծի տեքստը փակցնել շենքի յուրաքանչյուր մուտքի առավել տեսանելի կամ դրա համար նախատեսված տեղում: Որոշման նախագծի վրա նշվում են նաև նախագծի հեղինակի անունը, ստորագրությունը (եթե իրավաբանական անձ է կամ շենքի կառավարման մարմին՝ նաև կնիքը), նրա բնակության կամ գտնվելու վայրը, նրա բաժնի չափը (եթե նա շինության սեփականատեր է ), իրազեկման քննարկման ժամկետը, առաջարկությունների

ներկայացման ժամկետը և վայրը, առաջարկությունների քննարկման օրը և ժամկետը, ինչպես նաև այլ անհրաժեշտ տեղեկատվություններ:

Շենքի կառավարման մարմինը`

ա/ ապահովում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերի կատարումը.

բ/ սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերից գանձում է պարտադիր վճարները և սահմանված կարգով որոշված այլ վճարներ.

գ/ օրենքով նախատեսված կարգով դիմում է դատարան` շինության սեփականատերերի կողմից չվճարված վճարների բռնագանձման համար.

դ/ սույն օրենքով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերին ներկայացնում է ամսեկան, տարեկան և այլ հաշվետվություններ և ծանուցումներ.

ե/ կազմում և շինության սեփականատերերի քննարկմանն է ներկայացնում պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ.

զ/ իր կամ շինության սեփականատերերի անունից տրված լիազորությունների սահմաններում և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հողվածներով նախատեսված պայմաններում և չափով կնքում է պայմանագրեր.

է/ մասնակցում է շենքում օրենքով սահմանված կարգով անցկացվող ստուգումներին և ստորագրում է ստուգման ակտերը.

ը/ մասնակցում է շենքին, դրա հարակից տարածքներին առնչվող հարցերի քննարկմանը պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում.

թ/ շենքին վերաբերող քաղաքաշինական և բնապահպանական հարցերով հրապարակային քննարկումների ժամանակ շինության սեփականատերերի անունից տալիս է կարծիք կամ եզրակացություն.

ժ/ շինության սեփականատերերի անունից առաջարկություններ է ներկայացնում պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ` նրանց կողմից շենքի և հարակից տարածքների բարեկարգման հարցերով.

ժա/ իր լիազորությունների շրջանակներում պարտավոր է ներկայացնել և պաշտպանել շինության սեփականատերերի իրավունքները և օրինական շահերը պետական (այդ թվում` դատական ) և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ու կազմակերպություններում.

ժբ/ օրենքով սահմանված կարգով շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ շինության սեփականատերերի վերաբերյալ տալիս է վիճակագրական հաշվետվություններ.

և այլն:

Շենքի կառավարման մարմինը պարտավոր է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հետ մեկտեղ հրապարակել իր տարեկան հաշվետվությունը, որտեղ պետք է բերվի նրա հաշվեկշիռը, հավաքված վճարների չափը՝ ըստ շինության սեփականատերերի, կատարված ծախսերը՝ ըստ ուղղությունների, և այլ տվյալներ: Հաշվետվությունը հրապարակվում է կամ շինության սեփականատերերին է ուղարկվում օրենքով սահմանված ժամուցման ձևով: Կառավարչի կողմից յուրաքանչյուր ամսվա համար ոչ ուշ, քան հաջորդ ամսվա 15-ը, պատրաստվում է հաշվետվություն՝ շինությունների սեփականատերերի կողմից անվանական վճարումների, նախատեսված և իրականացված աշխատանքների ընթացքի վերաբերյալ, և ծանուցվում է բնակիչներին: Շինության սեփականատերերի պահանջով նշված հաշվետվությունը տրամադրվում է նրան, որի դիմաց գանձվում են միայն հաշվետվության բազմացման ծախսերը:

Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման և պահպանման ծախսերի ֆինանսավորումն իրականացվում է տարեկան բյուջեի միջոցով: Բյուջեն հաստատվում է ժողովում՝ մեկ տարվա համար՝ հունվարի 1-ից մինչև դեկտեմբերի 31-ը, և կարող է տարվա ընթացքում փոխվել միայն ժողովի որոշմամբ: Բյուջեի նախագիծը կազմելիս և հաստատելիս հաշվի են առնվում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման և շահագործման անհրաժեշտությունը, ինչպես նաև շենքի կառավարման մարմնի պահպանման ծախսերը:

Բյուջեի եկամուտները գոյանում են՝

ա/ շինության սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից.

բ/ ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օտարելու կամ այն վարձակալության (օգտագործման) հանձնելու դիմաց ստացված եկամուտներից.

գ/ ընդհանուր բաժնային սեփականության տիրապետման , օգտագործման և տնօրինման ընթացքում ստացված եկամուտներից.

դ/ պետության կամ համայնքի կողմից տրված սուբսիդիաներից ու դոտացիաներից.

ե/ օրենքով չարգելված այլ աղբյուրներից:

Բյուջեով կարող են նախատեսվել հետևյալ ծախսերը՝

ա/ պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսեր.

բ/ աշխատանքի վարձատրությանն ուղղված ծախսեր.

գ/ տնտեսական ծախսեր ( փոստային, կապի, տպագրական, գրասենյակային պիտույքներով ապահովման և այլն).

դ/ ընդհանուր բաժնային սեփականության գույք հանդիսացող շինության վերակառուցման ու վերանորոգման ծախսեր.

ե/ ընդհանուր բաժնային սեփականության արժեքի ավելացմանն ուղղված ծախսեր.

զ/ ժողովի կողմից հաստատված այլ ծախսեր:

Շենքի կառավարման մարմինն ընթացիկ տարվա բյուջեն կազմում է նախահաշվի հիման վրա: Շենքի նորընտիր կառավարման մարմինը շենքի բյուջեի բացակայության դեպքում ընտրվելուց հետո ` 20 օրվա ընթացքում, օրենքով սահմանված կարգով ներկայացնում է ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագիծը: Ժողովի կողմից մեկամսյա ժամկետում բյուջեի նախագիծը չընդունելու դեպքում պարտադիր նորմերի գծով, համայնքի ավագանու կողմից տվյալ տարվա համար սահմանված անհրաժեշտ վճարների հիման վրա հաշվարկվում է նոր բյուջե , որը կառավարման մարմնի հաստատումից հետո համարվում է ընդունված , ինչի վերաբերյալ շենքի կառավարման մարմինը երկօրյա ժամկետում ծանուցում է շենքի սեփականատերերին:

Պարտադիր նորմերի կատարման նկատմամբ վերահսկողությունն իրականացվում է օրենքով սահմանված կարգով` պետական լիազորված մարմինների կողմից:

Պետությունը աջակցում է բազմաբնակարան շենքի կառավարմանը: Պետական աջակցության հիմնական ուղղություններն են`

ա/ իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը.

բ/ ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը.

գ/ բազմաբնակարան շենքին սպասարկող ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը.

դ/ տեղեկատվական և խորհրդատվական օգնությունը.

ե/ նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիական ներդրման աջակցությունը.

զ/ բարենպաստ հարկային քաղաքականության իրականացումը.

է/ կադրերի պատրաստումը և վերապատրաստումը.

ը/ վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը:

## 6.4 Համատիրությունները որպես սեփականաշնորհված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձև

Հանրապետության բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների հիմնական մասը դարձել է անհատ քաղաքացիների սեփականություն: Դրա հետ մեկ տեղ յուրաքանչյուր բնակելի շենքում գոյություն ունի ընդհանուր սեփականության իրավունքով բնակիչներին պատկանող գույք, որի կառավարման ձևերից մեկն է համատիրությունը: Համատիրությունների մասին օրենքը, որն առաջին անգամ ընդունվել է 1996թ.-ին, հետո 1998թ.-ին փոփոխվել և 2002թ.-ին վերագրվել է, նպատակ ունի շահագործման և բարեկարգման պարտականություններն հանձնել թաղամասերի սեփականատերերի միությանը:

Համատիրությունը ստեղծվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով և «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքով (ընդունված է ԱԺ-ի կողմից 2002թ. մայիսի 7-ին և ուժի մեջ է մտել 2002թ. հունիսի 20-ին) սահմանված կարգով:

Համատիրությունը քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց անդամության վրա հիմնված և իր անդամների գույքային փայավճարների միավորման միջոցով ստեղծված, շահույթ ստանալու նպատակ չհետապնդող, իրավաբանական անձի կարգավիճակ ունեցող ոչ առևտրային կոոպերատիվ է, որը հիմնադրվում է բազմաբնակարան շենքի կամ շենքերի բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

Համատիրության գործունեության հիմնական նպատակներն են՝

1. օրենքով սահմանված կարգով իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարումը,
2. օրենքով նախատեսված դեպքերում ներկայացնել և պաշտպանել շենքի, շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր շահերը պետական կառավարման, տեղական ինքնակառավարման, դատական և այլ իրավասու մարմիններում,
3. իրականացնել այլ խնդիրներ, այդ թվում՝ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների հետ շենքի կառավարման մարմնի կողմից կնքել պայմանագրեր, որոնք չեն հակասում «Համատիրությունների մասին» ՀՀ օրենքին և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը:

Համատիրությունը ստեղծվում է հիմնադրման միջոցով: Համատիրության հիմնադիր կարող են հանդիսանալ քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, ինչպես նաև Հայաստանի Հանրապետությունը և համայնքները: Համատիրությունը

կարող է ստեղծվել մեկ կամ մի քանի բազմաբնակարան շենքերում: Բազմաբնակարան շենքերում համատիրությունը կարող է ստեղծվել յուրաքանչյուր շենքում առնվազն ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ 50 տոկոս բաժին ունեցող շինությունների սեփականատերերի անդամությամբ: Համատիրություն հիմնադրել ցանկացող անձինք (հիմնադիրները) կնքում են պայմանագիր:

Համատիրության հիմնադրման հետ կապված որոշումը հիմնադիրների կողմից պետք է ընդունվի միաձայն: Համատիրության հիմնադիր փաստաթուղթը նրա կանոնադրությունն է, որի հաստատման մասին որոշումը հիմնադիրները պետք է ընդունեն միաձայն:

Կանոնադրությունը պետք է պարունակի՝

1. համատիրության գործունեության առարկան և նպատակները,
2. համատիրության կառավարման մարմինները, դրանց կազմը և լիազորությունները, այդ թվում՝ համատիրության անդամների ընդհանուր ժողովի լիազորությանը վերաբերող հարցերը,
3. համատիրության սեփականության ձևավորման և տնօրինման կարգը,
4. համատիրության տարեկան հաշվեկշռի հաստատման կարգը,
5. համատիրության անդամների փայավճարների և այլ վճարների չափը, դրանք վճարելու կարգը և այն խախտելու համար նրանց պատասխանատվությունը,
6. համատիրության միջոցների օգտագործման կարգը,
7. համատիրության անդամների իրավունքները և պարտականությունները,
8. օրենքին չհակասող այլ դրույթներ:

Համատիրությունը ստեղծված է համարվում նրա՝ օրենքով սահմանված կարգով պետական գրանցման պահից: Համատիրությունը ստեղծվում է առանց ժամկետային սահմանափակման, եթե նրա կանոնադրությամբ այլ բան նախատեսված չէ:

Համատիրության կառավարման մարմիններն են ընդհանուր ժողովը, վարչությունը, նախագահը, կառավարիչը:

Ընդհանուր ժողովի իրավասություններն են՝

- ա) համատիրության կանոնադրության փոփոխումը,
- բ) համատիրության գործունեության հիմնական ուղղությունների որոշումը,
- գ) վարչության, նախագահի ընտրությունը և նրանց լիազորությունների դադարեցումը,
- դ) կառավարչի նշանակումը և նրա լիազորությունների դադարեցումը,

- ե) վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգիչի) ընտրությունը և լիազորությունների դադարեցումը,
- զ) համատիրության տարեկան հաշվեկշռի հաստատումը,
- է) նախագահի կամ վարչության և վերստուգիչ հանձնաժողովի տարեկան հաշվետվությունների հաստատումը,
- ը) բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման մասին հաշվետվության հաստատումը և այլն:

Քսանից ավելի անդամից կազմված ընդհանուր ժողովում ընտրվում է վարչություն՝ ընդգրկելով յուրաքանչյուր շենքից առնվազն մեկ համատիրության անդամ՝ պահպանելով շենքի շինությունների սեփականատերերի համամասնությունը: Այն համատիրություններում, որտեղ վարչություն չի ստեղծվում, դրա լիազորություններն իրականացնում է ընդհանուր ժողովը: Վարչությունն իրավասու է լուծել օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ իրեն վերապահված հարցերը: Վարչության անդամների թիվը սահմանվում է ընդհանուր ժողովում և չի կարող երեքից պակաս լինել: Վարչության անդամ կարող է լինել համատիրության անդամը:

Վարչությունը՝

- իրականացնում է ընդհանուր ժողովների միջև ընկած ժամանակամիջոցում համատիրության կառավարումը,
- քննարկում է համատիրության անդամների դիմումները, բողոքները և առաջարկությունները,
- նշանակում և ազատում է կառավարչին,
- եզրակացություն է տալիս բազմաբնակարան շենքի բյուջեի նախագծի, ինչպես նաև նախորդ տարվա բյուջեի կատարման հաշվետվության վերաբերյալ:

Վարչության անդամներն աշխատում են հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

Նախագահը՝

- իրավիրում է ընդհանուր ժողով, վարչության նիստեր, ղեկավարում է դրանք, ինչպես նաև նախագահում է ընդհանուր ժողովում և վարչության նիստում,
- կազմակերպում է վարչության աշխատանքները,
- համատիրության անունից կնքում է աշխատանքային պայմանագիր կառավարչի հետ,



- վերահսկում է կառավարչի գործունեությունը,
- իրազեկում է համայնքին համատիրության ստեղծման կամ լուծարման, կառավարչի նշանակման կամ ազատման մասին:

Ընդհանուր ժողովի որոշմամբ նախագահը կարող է միաժամանակ լինել նաև կառավարիչ: Այս դեպքում աշխատանքային պայմանագիրը կնքում է վարչության լիազորած վարչության անդամներից մեկը: Նախագահն աշխատում է հասարակական հիմունքներով, եթե այլ բան նախատեսված չէ կանոնադրությամբ:

Կառավարիչը կազմակերպում և ղեկավարում է համատիրության գործունեությունը, համատիրության անունից համապատասխան կազմակերպությունների հետ կնքում է պայմանագրեր՝ աշխատանքներ կատարելու և ծառայություններ մատուցելու մասին: Համատիրության անդամ չհանդիսացող կառավարիչը խորհրդակցական ձայնի իրավունքով մասնակցում է ընդհանուր ժողովի և վարչության նիստերին, առաջարկություններ ներկայացնում օրակարգի քննարկման հարցերի վերաբերյալ, տեղեկացնում համատիրության անդամներին համատիրության կանոնադրության և ընդհանուր գույքից օգտվելու ներքին կանոնակարգի պահանջներին և դրանց չկատարման հետևանքների մասին, ներկայացնում է անհրաժեշտ տվյալներ համապատասխան մարմիններ:

#### Համատիրության վերստուգիչ հանձնաժողովը՝

- վերահսկում է համատիրության ֆինանսական գործունեությունը,
- եզրակացություն է տալիս բազմաբնակարան շենքի նախորդ տարվա բյուջեի կատարման և ընթացիկ տարվա բյուջեի նախագծի վերաբերյալ,
- եզրակացություն է տալիս տարեկան հաշվեկշռի վերաբերյալ,
- իրականացնում է կանոնադրությունում նշված այլ պարտականություններ:

Համատիրության հիմնադիր են համարվում մինչև համատիրության պետական գրանցման պահը համատիրություն հիմնադրելու մասին պայմանագիր կնքած անձինք, ինչպես նաև համատիրության պետական գրանցման պահից համատիրության փայի նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձինք: Եթե շինությունն ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանց անունից պետք է հանդես գա համասեփականատերերից մեկը՝ մյուսների համա-

ծայնությամբ:

Եթե շինությունն ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանում է մեկից ավելի անձանց, ապա ընդհանուր ժողովում նրանցից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի հանդես գալ իր բաժնին համամասնորեն, կամ նրանց անունից կարող է հանդես գալ համասեփականատերերի լիազորած անձը:

Չամատիրության անդամներն իրավունք ունեն`

- համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով մասնակցել համատիրության կառավարմանը,
- համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով տեղեկություններ ստանալ համատիրության գործունեության վերաբերյալ,
- ցանկացած ժամանակ դուրս գալ համատիրությունից:

Չամատիրության անդամները պարտավոր են`

- օրենքով և համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված կարգով կատարել պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարներ և այլ վճարներ,
- չիրապարակել համատիրության գործունեության վերաբերյալ առևտրային գաղտնիք ներկայացնող տեղեկություններ` բացի օրենքով սահմանված դեպքերից,
- բարեխղճորեն կատարել իրենց վրա դրված պարտականությունները:

Չամատիրության անդամները կրում են նաև համատիրության կանոնադրությամբ սահմանված այլ պարտականություններ:

Չամատիրության տարեկան հաշվեկշիռը և բազմաբնակարան շենքի տարեկան բյուջեն հաստատվում է ընդհանուր ժողովում մեկ տարվա համար` հունվարի 1-ից դեկտեմբերի 31-ը, և կարող է տարվա ընթացքում փոխվել միայն ընդհանուր ժողովի որոշմամբ:

Չամատիրության միջոցները գոյանում են`

- ա) համատիրության անդամների և շենքի այլ շինությունների սեփականատերերի պարտադիր նորմերի կատարմանն ուղղված վճարումներից և այլ վճարումներից,
- բ) օրենսդրությամբ չարգելված այլ աղբյուրներից:

Չամատիրության միջոցների ծախսերի ուղղություններն են`

1. պարտադիր նորմերի պահանջների կատարմանն ուղղված ծախսերը,
2. աշխատանքի վարձատրությանն ուղղված ծախսերը,

3. տնտեսական ծախսերը (փոստային, կապի, տպագրական, գրասենյակային պիտույքների ապահովման և այլն),

4. ընդհանուր գույքի վերականգնման ու վերանորոգման ծախսերը:

Յուրաքանչյուր տարվա համար կառավարիչն ընդհանուր ժողով է ներկայացնում այդ տարվա համատիրության ֆինանսական հաշվետվությունը, ինչպես նաև համատիրության հաջորդ տարվա եկամուտները և ծախսերը՝ տարանջատելով պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված ծախսերը: Ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է տարվա վերջում, ստորագրվում նախագահի, կառավարչի և վերստուգիչ հանձնաժողովի նախագահի կողմից և ներկայացվում ընդհանուր ժողովի հաստատմանը, ինչպես նաև համապատասխան մարմիններ՝ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Համատիրության մեջ մի քանի շենք ընդգրկվելու դեպքում ֆինանսական հաշվետվությունը կազմվում է ըստ առանձին շենքերի:

Մեկից ավելի շենքերի շինությունների սեփականատերերի կողմից ստեղծված համատիրությունից որևէ շենքի կառավարումը կարող է առանձնացվել այն կարգով, որով ընդգրկվել է համատիրություն: Այս դեպքում համատիրության կողմից առանձնացված շենքի համար նախատեսված միջոցների մնացորդը, ինչպես նաև շենքին վերաբերող փաստաթղթերը փոխանցվում են դուրս եկած շենքի կառավարման մարմին՝ երկու օրվա ընթացքում: Համատիրություններն իրավունք ունեն միանալ կամ միաձուլվել: Համատիրությունը կարող է վերակազմակերպվել ընդհանուր ժողովի որոշմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով:

Համատիրությունը կարող է լուծարվել ընդհանուր ժողովի որոշմամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքով սահմանված կարգով: Համատիրության լուծարման դեպքում համատիրության պարտատերերի պահանջները բավարարելուց հետո, մնացած գույքը դառնում է համապատասխան բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի ընդհանուր բաժնային սեփականություն և օգտագործվում է միայն բազմաբնակարան շենքի կառավարման նպատակով: Համատիրությունը լուծարվում է , եթե համատիրության անդամների բաժինը պակասում է համատիրություն հիմնադրելու համար օրենքով նախատեսված քանակից: Այդ մասին համատիրության նախագահը պարտավոր է անմիջապես օրենքով սահմանված կարգով ծանուցել շինության սեփականատերերին և տեղեկություն տալ համապատասխան համայնքի ղեկավարին ու իրավաբանական անձանց գրանցող պետական մարմնին:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման պետական աջակցության հիմնական ուղղություններն են՝

- իրավական բարենպաստ դաշտի ձևավորումը,
- ֆինանսական և ներդրումային աջակցությունը, երաշխիքների տրամադրումը,
- բազմաբնակարան շենքերն սպասարկող ենթակառուցվածքների ստեղծմանն ու զարգացմանը նպաստելը,
- տեղեկատվական ու խորհրդատվական օգնությունը,
- նորարարական գործունեության և ժամանակակից տեխնոլոգիաների ներդրման աջակցությունը,
- բարենպաստ հարկային քաղաքականության իրականացումը,
- կադրերի պատրաստումը և վերապատրաստումը,
- վիճակագրական հաշվետվությունների և հաշվապահական հաշվառման պարզեցված համակարգերի ստեղծումը:

Շենքում պարտադիր նորմերի պահպանման ընդհանուր վերահսկողությունը իրականացնում է տվյալ համայնքի ղեկավարը:

Ներկայումս Հայաստանի Հանրապետությունում գոյություն ունեն մոտ 640 գրանցված համատիրություններ, սակայն դրանց մեծամասնությունը (մոտ 80%) չեն գործում: Ստորև բերված դրանց մի մասի տվյալները 2003 թվականի դրությամբ:

**Աղյուսակ. Համատիրությունների մասին հիմնական տվյալները<sup>1</sup>**

<b>Քաղաք</b>	<b>Համատ.-ի թիվը</b>	<b>Ընդհանուր համատ.-ի շենքերը</b>	<b>Շենք/համատ. միջին թիվը</b>	<b>ԲԳ-ի ընդհանուր թիվը</b>	<b>ԲԳ./համատ միջին թիվը</b>	<b>Ընդհանուր քռ.մետր</b>	<b>Միջին քռ.մետր</b>
Աբովյան	30	219	7.30	10,955	365.17	658,929	21,964.31
Ախուրյան	1	1	1.00	3	3.00	207	207.08
Անի	1	9	9.00	98	98.00	7,694	7,694.00
Արմավիր	1	13	13.00	502	502.00	28,604	28,604.00
Արթիկ	2	93	46.50	1,264	632.00	47,971	23,985.29
Աշտարակ	2	81	40.50	515	257.50	36,922	18,460.80
Զարեհնցավան	3	87	29.00	3,410	1,136.67	183,046	61,015.42
Էջմիածին	13	63	4.85	2,873	221.00	150,876	11,605.87
Գորիս	1	4	4.00	120	120.00	3,767	3,767.00
Գուգարք	2	159	79.50	512	256.00	22,742	11,371.10
Գյումրի	4	29	7.25	551	137.75	38,622	9,655.50
Հրազդան	5	62	12.40	1,568	313.60	78,120	15,624.06
Իջևան	1	7	7.00	238	238.00	17,396	17,395.60
Կապան	19	315	16.58	12,347	649.84	673,961	35,471.65
Նաիրի	6	78	13.00	3,053	508.83	128,326	21,387.65
Սիսիան	1	7	7.00	72	72.00	1,467	1,467.00
Սպիտակ	1	4	4.00	162	162.00	8,237	8,237.00
Ստեփանավան	1	6	6.00	96	96.00	7,358	7,358.40
Տաշիր	2	2	1.00	98	49.00	4,134	2,067.00
Վանաձոր	14	101	7.21	3,039	217.07	164,916	11,779.69
Վարդենիս	1	43	43.00	1,552	1,552.00	90,472	90,472.00
Եղեգնաձոր	2	6	3.00	199	99.50	9,785	4,892.50
<b>Երևան<sup>1</sup></b>	<b>473</b>	<b>2,646</b>	<b>42</b>	<b>127,742</b>	<b>1,988</b>	<b>6,646,532</b>	<b>105,833</b>
Արաբկիր	81	204	2.52	8,520	105.19	482,374	5,955.23
Էրեբունի	47	229	4.87	12,963	275.81	524,916	11,168.42
Խորհրդային	141	965	6.84	47,464	336.62	2,452,322	17,392.35
Մաշտոց	88	414	4.70	21,391	243.08	1,051,470	11,948.52
Միասնիկյան	13	28	2.15	1,271	97.77	77,952	5,996.28
Շահումյան	40	515	12.88	21,957	548.93	1,325,190	33,129.74
Շենգավիթ	49	258	5.27	12,394	252.94	628,484	12,826.20
Սպանդարյան	14	33	2.36	1,782	127.29	103,826	7,416.14
<b>Ընդհանուր</b>	<b>586</b>	<b>4,035</b>	<b>403.68</b>	<b>170,969</b>	<b>9,674.55</b>	<b>9,010,085</b>	<b>520,315.80</b>

1. Տվյալները հավաքագրվել են Երևանում տարածքային վարչական բարեփոխումներից առաջ, ուստի ցույց են տրված նախկին շրջանները:  
*Աղբյուրը՝ Ուրբան ինստիտուտ, Տեղական ինքնակառավարման ծրագիր, Սեկնաբանությունների նախագիծ, ապրիլ 2003թ.*

## ԳԼՈՒԽ 7. ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՇՈՒԿԱՅԻ ՁԱՎՈՐՈՒՄԸ և ԱՌԱՆՁՆԱՅԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

### 7.1 Բնակարանային շուկայի ընդհանուր բնութագիրը

Բնակարանային շուկան՝ դա այն ասպարեզն է, որտեղ հանդիպում են բնակարան թողարկողը (վաճառողը) և բնակարան ձեռք բերողը (սպառողը) բնակարանի կառուցման (իրացման) կամ ձեռք բերման վերաբերյալ համապատասխան որոշում կայացնելու նպատակով: Բնակարանային շուկային մասնակցող տարբեր խմբերը կայացնում են իրենց որոշումները՝ հիմնվելով տարբեր ելակետային դրույթների վրա: Այսպես օրինակ բնակարանների սպառողները, այսինքն՝ ընտանիքները, բնակարանի ընտրության ժամանակ հաշվի են առնում տարբեր գործոններ՝ բնակարանի գտնվելու վայրը, նրա մեծությունը, որակը և այլն:

Բնակարան թողարկողը նրա կառուցման վերաբերյալ որոշում կընդունի միայն այն ժամանակ, եթե նախօրոք համոզված լինի, որ դրա արդյունքում շահույթ կստանա: Համաձայն ավանդական շուկայական տնտեսության օրինաչափությունների՝ արտադրությունը դադարում է այնտեղ, որտեղ եկամուտի աճը հավասարվում է ծախսերի աճին:

Բնակելի միավորների գինը և քանակը բնակարանային շուկայում որոշում է առաջարկի և պահանջարկի հարաբերակցությունը: Բազմաթիվ բնակարանային գործոններ, ինչպես նաև պետական կանոններ մեծ ազդեցություն ունեն բնակարանային շուկայի վրա: Քանի որ արտաքին գործոնները և պետական քաղաքականությունը կարող են ազդել ինչպես առաջարկի, այնպես էլ պահանջարկի վրա, բնակարանների գները և նրանց քանակը շուկայում ժամանակի ընթացքում կարող են փոփոխվել: Այս դրույթների առումով բնակարանային շուկայական էկոնոմիկան նմանվում է սովորական տնտեսագիտության սկզբունքներին, սակայն կան որոշակի և բավականին նշանակալի տարբերություններ, որոնց հատուկ դիտարկումն անհրաժեշտ է:

Բնակարանային շուկան ուսումնասիրելիս անհրաժեշտ է հստակ պատկերացում ունենալ «բնակելի ֆոնդ» և «բնակարանային ծառայություններ» հասկացությունների մասին:

«Բնակելի ֆոնդ» հասկացությունը օգտագործելիս տնտեսագետները դրա տակ ենթադրում են շինությունները՝ շենքերը, տները: Եթե հետաքրքրում է շինության գինը, ապա պետք է ուսումնասիրվի բնակելի ֆոնդը կամ բնակարանային սեփականությունը: Բնակելի ֆոնդի մեծությունը սովորաբար որոշվում է կոնկրետ ժամանակահատվածի համար:

Բնակարանային ծառայություններին վերաբերվում է բնակելի միավորի ընթացիկ օգտագործումը: Բնակելի ֆոնդի յուրաքանչյուր միավորը կարող է թողարկել մի շարք սպառողական ծառայություններ՝ ծառայել որպես պարսպատվելու վայր, հանդիսանալ ընտանիքի զարգացման միջոց, ծառայել որպես հանգստի վայր և այլն: Այս ամենը կոչվում է բնակարանային ծառայություն: Եթե մեր առջև դրված լինել դրանց չափման խնդիրը, ապա այն պետք է արվեր որոշակի ժամանակահատվածի համար:

Բնակարանային շուկան ուսումնասիրելիս շեշտը դրվում է այս հասկացությունների վրա: Դրանք առանձնահատուկ տեղ են գրավում վարձակալային բնակարանային շուկայի ուսումնասիրության համար: Հետազոտելով բնակելի ֆոնդի պահանջարկը՝ մենք ուսումնասիրում ենք օբյեկտները, որոնք առաջացնում են բնակարանային ծառայություններ: Ըստ դրանց՝ հաճախ լինում է այնպես, որ բնակելի շենքերի գնումները ընթանում են մի ուղղությամբ, իսկ դրանց միջոցով ստեղծված ծառայությունների գները՝ հակառակ ուղղությամբ:

Բնակարանների շուկան բնորոշվում է որոշակի առանձնահատկություններով:

Այսպես օրինակ բնակարանային շուկան իրենից ներկայացնում է կարծես թե երկու շուկաներ.

ա) Բնակելի ֆոնդի շուկա,

բ) Բնակարանային ծառայությունների շուկա:

Չնայած այդ երկու շուկաների միջև փոխգործադրում կա, սակայն նրանք կախված են տարբեր փոփոխականներից: Ինքը՝ բնակելի ֆոնդը, իր բնույթով առանձնահատուկ է, այսինքն՝ բավականին բազմատեսակ է, անշարժունակ է, ունի բարձր արժեք, երկարակեցիկ է:

Բնակարանային ֆոնդի կառուցվածքը կարելի է ներկայացնել ըստ տարբեր հատկանիշների՝

1. Ըստ սեփականության ձևի, տարբերում են՝ պետական, մունիցիպալ, մասնավոր, խառը սեփականության իրավունքով, կոոպերատիվ բնակարանային ֆոնդ:
2. Ըստ օգտագործողի իրավական կարգավիճակի տարբերում են՝ սեփականատիրոջ կողմից բնակեցված պետական կամ մունիցիպալ վարձակալություն, վարձակալություն մասնավոր սեկտորում, կոոպերատիվ:
3. Ըստ առկա սոցիալական ֆունկցիայի, տարբերում են՝ սոցիալական և ոչ սոցիալական առևտրային օգտագործման բնակելի ֆոնդ:

Ըստ ընդհանուր օգտագործման տարածքների տարբերում են՝ անհատական տուն և բազմաբնակարանային տուն:

Հայաստանի Հանրապետության բնակելի ֆոնդը ընդգրկում է 700 հազար միավորից ավելի բնակարանային միավոր, ինչը կազմում է մոտ 57 մլն քառ. մ ընդհանուր մակերես: Բնակելի ֆոնդի զգալի տեսակարար կշիռը՝ 60%-ից ավելին կենտրոնացված է քաղաքային վայրերում, որտեղ Երևանի բնակելի ֆոնդը կազմում է 53%:

Բնակարանային սեկտորը համայնքներում կազմում է քաղաքային տնտեսության հիմնական ֆոնդերի արժեքի զգալի մասը: Քաղաքային բյուջեում բնակարանային տնտեսագիտության շահագործման և պահպանման հետ կապված ծախսերը տարբեր համայնքներում կազմում են 30-70%:

Տնտեսապես հետամնաց և անկայուն իրավիճակ ունեցող երկրներում բնակարանի ձեռք բերման և շահագործման ծախսերը չեն հարաբերակցվում ընտանեկան բյուջեների հետ: ՀՀ-ի համար նույնպես բնորոշ է այդ իրավիճակը: Բնակարանի կառուցման կամ նրա ձեռք բերման համար անհրաժեշտ միջոցները մի քանի տասնյակ անգամներ գերազանցում են միջին ընտանեկան եկամուտները: Դրանք կլանում են ընտանիքների ամբողջ միջոցները՝ պահանջելով շատ ավելի միջոցներ: Համեմատության համար դիտարկենք բնակարանի հետ կապված ընտանեկան բյուջեի ծախսերի տեսակարար կշիռը մի շարք զարգացած երկրներում, օրինակ՝ Կանադայում այն կազմում է միջինում ընտանեկան բյուջեի 23.5%, Ֆինլանդիայում 20%, Ֆրանսիայում 9.9%, Գերմանիայում 17.5%, Նիդերլանդներում 15.3%, Շվեյցարիայում 10%:

Ըստ սեփականության ձևերի՝ հանրապետության բնակելի ֆոնդի կառուցվածքը, ինչպես արդեն նշվել է, վերջին 10 տարիների ընթացքում ենթարկվեց կտրուկ փոփոխությունների, որոնք պայմանավորված էին 1989-ից սկսած և փոքր դադարումներով 1993-ից շարունակված բնակելի ֆոնդի սեփականաշնորհման գործընթացով: Պետական և հասարակական բնակարանների զանգվածային սեփականացումը (ներկայումս բնակարանների 96%-ը պատկանում է բնակիչներին սեփականության իրավունքով) որոշակի չափով խրախուսում են բնակարանային շուկայի զարգացումը, սակայն բնակարանային ոլորտում ներկայումս էլ բացահայտ է վճարունակ պահանջարկի բացակայությունը:

Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան մշտապես հասարակության ուշադրության կենտրոնում է: Այս ոլորտը, փաստորեն, երկրի տնտեսության փոփոխությունների, ամենազգայուն ցուցիչներից մեկն է, որտեղ արձանագրվող միտումները (գների անկում կամ աճ) բնակչությունն անմիջականորեն զգում է: 2003թվականին այստեղ արձանագրվել է ինչպես գործարքների քանակական, այնպես էլ գնային աճ: Անցյալ տարի մոտ 72 հազար գործարք է կատարվել, որն ավելի քան



երկու անգամ գերազանցում է 2000թվականին գրանցված 33 հազար գործարք ցուցանիշը: Բնականաբար, գործարքների գերակշիռ մասը՝ մոտ 49 տոկոսը կատարվել է Երևանում: Դրանց մեջ գերակշռում են օտարման գործարքները՝ մոտ 45 տոկոս, որոնց ավելի քան 90 տոկոսը առուվաճառքն է:

Անշուշտ, առավել մեծ հետաքրքրություն են ներկայացնում բնակելիների (բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններ և առանձնատներ) առք ու վաճառքի թվերը և դրանց գնային ցուցանիշները: Հայաստանում 2003 թվականին վաճառված մոտ 14 հազար բնակարաններից 9248-ը վաճառվել է մայրաքաղաքում: Շուկայական գները տատանվել են 1 քառակուսի մետրի համար 40 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամից մինչև 970 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Միջին շուկայական գինը կազմել է 173,5 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Ինչպես միշտ ամենաթանկն են Կենտրոն և Արաբկիր համայնքների բնակարանները: Կենտրոնում բնակարանի 1 քառակուսի մետրը տատանվել է 200-970 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի սահմաններում, իսկ միջին գինը կազմել է 385 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: 2002թ-ին միջին գինն այստեղ կազմել է 276 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Արաբկիրում 1 քառակուսի մետրի արժեքը կազմել է 150-550 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ, միջին գինը՝ 278 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Եթե նկատի ունենանք, որ 2002 թվականին այդ գինը կազմել է 175 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ, ապա ակնհայտ է, որ այստեղ գնաճի տեմպն ավելի արագ է եղել, քան կենտրոնում:

Ամենաէժան բնակարանները Երևանում կարելի է նշել Նուբարաշեն համայնքում, որտեղ 1 քառակուսի մետրի գինը կազմել է 40-100 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ, իսկ միջին գինը՝ 63 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Մյուս համայնքներում գների տարբերություններն ավելի մոտ են միմյանց: Այնտեղ առաջատար են Քանաքեռ-Զեյթունն ու Դավիթաշենը: Առաջինում բնակարանի 1քառակուսի մետրը արժե 100-330 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ՝ 169 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ միջին գնով, երկրորդում՝ 100-250 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ՝ 168 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ միջին գնով: Էրեբունիում, Մալաթիա-Սեբաստիայում, Նոր Նորքում, Աջափնյակում, Շենգավիթում գները սկսվում են 1քառակուսի մետրի համար 80-100 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամից հասնելով 220-250 (Էրեբունիում) ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի: Ավանում այս ցուցանիշը կազմում է 90-190 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Գների տարեկան միջին աճը մայրաքաղաքում կազմել է մոտ 50 տոկոս:

Մարզերում վաճառված բնակարանների գները սկսվել են 1 քառակուսի մետրի համար 13 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամից հասնելով մինչև 110 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի: Ամենաբարձր գներն արձանագրվել են Աբովյանում, Վաղարշապատում, այնուհետև Ծաղկաձորում, Գյումրիում Աշտարակում և Վանաձորում՝

տատանվելով 60-62 սահմաններում՝ 1 քառակուսի մետրի համար: Ամենացածր գներ ունեցել են Վարդենիսում, Քաջարանում և Տաշիրում վաճառված բնակարանները՝ 1 քառակուսի մետրի համար 17-19 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Այդուհանդերձ, մարզերում ևս առկա է միջին գների տարեկան ոչ մեծ աճ, որը կազմել է 9,2 տոկոս:

Առանձնատների առումով ևս ամենից շատ գործարքներ տեղի են ունեցել Երևանում:

Այստեղ վաճառվել է 1187 առանձնատուն: Դրանց գները տատանվել են 11 հազարից մինչև 200 հազար ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի սահմաններում: Միջին գինը կազմել է 45 հազար ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ:

Ըստ համայնքների՝ պատկերը նման է բնակարանների գնային ցուցանիշներին: Առջևում Կենտրոն, Արաբկիր, ապա նաև Նորք-Մարաշ համայնքներն են: 250 քառակուսի մետր շինութան և 400 քառ.մ տնամերձ միջին մակերեսով, առանձնատների 1 քառ. մետրի գինը Կենտրոնում կազմել է 200-990 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ (միջինը 391 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ), Արաբկիրում՝ 160-580 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ (միջինը՝ 262 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ), Նորք-Մարաշում՝ 120-240 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ (միջինը 294 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ): Ամենացածր գները դարձյալ Նուբարաշենում են՝ 45-110 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ (միջինը՝ 65 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ): Երևանում առանձնատներն անցյալ տարվա ընթացքում թանկացել են միջինը 45 տոկոսով, ինչը փոքր-ինչ զիջում է բնակարանների գների աճի տեմպին:

Մարզերում վաճառվել է 3406 առանձնատուն, որոնց նվազագույն արժեքը սկսվել է 2200 դոլարին համարժեք դրամից՝ առավելագույնը հասնելով 40 հազարի: Մարզերի համար արդեն 200 քառ.մ շինության և 1000 քառ.մ տնամերձ միջին մակերես ունեցող առանձնատների ամենաբարձր գներն արձանագրվել են Աբովյանում, Գյումրիում, Վաղարշապատում, Ծաղկաձորում, Աշտարակում՝ տատանվելով 82-91 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամի սահմաններում : Ամենաէժան առանձնատները դարձյալ Վարդենիսում են, Տաշիրում և Քաջարանում՝ 1քառ. մ համար 19-21 ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ: Այստեղ նույնպես արձանագրվել է գների միջին տարեկան աճ: Այն կազմել է 8.5 տոկոս:

## **7.2 Բնակարանային շուկայի պահանջարկը և դրա վրա ազդող գործոնները**

Բնակարան ձեռք բերելու պահանջը կախված է սպառողներից, այլ կերպ ասած ներկայացնում է բնակարանային պահանջարկի ձևը: Այդ պահանջարկը միանշանակ հասկացություն չէ, քանի որ կախված է բազմաթիվ անհատական գործոններից՝ պահանջարկի ինտենսիվությունը պայմանավորված է նրանով, թե տվյալ անձի բնակարան ձեռք բերելու պահանջը ինչպես է մրցակցում այլ ապրանքներ և

ծառայություններ ձեռք բերելու պահանջի հետ, քանի որ ֆինանսական հնարավորությունները թույլ չեն տալիս բավարարել բոլոր պահանջները միաժամանակ:

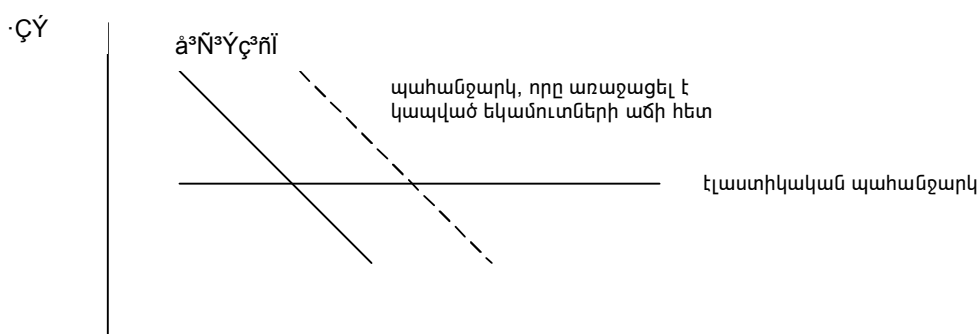
Այն օրինաչափությունը, որը փոխկապակցվում է բնակարանային պահանջարկի հետ, կոչվում է բնակարանային ֆունկցիա: Սովորաբար, համարում են, որ առանձին սպառողի բնակարանային պահանջարկի ֆունկցիան ընդգրկում է հետևյալ հիմնական գործոնները՝ սպառողի ֆինանսական հնարավորությունները, բնակարանային միավորի արժեքը, այլ ապրանքների և ծառայությունների արժեքը, տվյալ սպառողի անհատական բնակարանային նախընտրությունները:

Ինչ վերաբերվում է ամբողջ շուկային, ապա ընդհանուր բնակարանային պահանջարկը կախված է սպառողների քանակից և նրանց անհատական պահանջարկի ֆունկցիաներից: Այլ կերպ ասած, ընդհանուր բնակարանային պահանջարկի ֆունկցիան հավասար է անհատական բնակարանային ֆունկցիաների գումարին: Սովորաբար ապրանքների և ծառայությունների մեծամասնության քանակական պահանջարկը աճում է գների նվազման կամ իջեցման դեպքում:

Եթե բնակարանային պահանջարկը ենթարկվում է մյուս ծառայությունների և ապրանքների պահանջարկի օրինաչափություններին, ապա բնակելի միավորի գների իջեցումը պետք է բերի պահանջարկի աճին: Սակայն պետք է նշել, որ բնակարանային շուկայում այս օրինաչափությունը որոշ դեպքերում կարող է խախտվել: Այսպես օրինակ՝ կարող են գտնվել անհատներ, որոնք մեծահարուստի հեղինակությունը պահպանելու նպատակով պատրաստ են վճարել բնակարանի համար բարձր գին և դրանով նպաստել գների բարձրացմանը՝ բնակարանային պահանջարկի բարձր մակարդակի ֆոնի վրա:

Այսպիսով, եթե սովորաբար բնակելի միավորի գները նվազում են, ապա անհրաժեշտ է սպասել բնակարանային պահանջարկի քանակական աճին: Վարձով հանձնվող բնակարանների շուկայում, որտեղ վաճառվում և գնվում են բնակարանային ծառայությունները, գնի դերում հանդիսանում է վարձավճարը: Այստեղ նույնպես վարձավճարի նվազեցման դեպքում պետք է սպասել բնակարանային ծառայությունների պահանջարկի աճին:

Գնի և պահանջարկի միջև եղած օրինաչափությունը թույլ է տալիս ներկայացնել այն գրաֆիկական ձևով:



Գրաֆիկի վրա «պահանջարկ» բառով նշված գիծը ցույց է տալիս այն հետադարձ կապը, որը գոյություն ունի գների և բնակարանների քանակական պահանջարկի միջև: Այս օրինաչափության գրաֆիկական ներկայացումը կոչվում է բնակարանային պահանջարկի կոր: Տնտեսագետների ուսումնասիրության կենտրոնում գտնվում է այդ պահանջարկի կորի բնութագրումը և նրա արձագանքը տնտեսական գործոնների վրա: Շատ կանոն է **պահանջարկի էլաստիկության** հասկացությունը, որը նշանակում է պահանջարկի արձագանք գների փոփոխության վրա: Կորի թեքությունը ցույց է տալիս, թե որքանով է փոփոխվելու բնակարանային քանակական պահանջարկը գների տվյալ փոփոխության դեպքում: Օգտագործվում է համապատասխան ցուցանիշ, որը կոչվում է **պահանջարկի գնային էլաստիկություն**: Այս ցուցանիշը իրենից ներկայացնում է պահանջարկի փոփոխության և այդ փոփոխությունը առաջացրած գների փոփոխության հարաբերակցությունը տոկոսներով:

$$E = \frac{\Delta D \%}{\Delta V \%}$$

Այսպես օրինակ՝ եթե գների 10% - ով նվազեցումը առաջացրել է բնակարանների պահանջարկի աճ 20%-ով, ապա բնակարանային պահանջարկի գնային էլաստիկությունը հավասար է երկուսի: Թվի բացասական լինելը պայմանավորված է նրանով, որ գների ամեն տվյալ փոփոխությունը բերում է պահանջարկի փոփոխման հակառակ ուղղության: Գործնականում այս նշանը չի օգտագործվում, քանի որ պահանջարկի կորի բացասական թեքությունը բնական է համարվում: Գների անգամ ամենափոքր աճը կարող է առաջացնել պահանջարկի անկում մինչև 0 միշտ: Այս դեպքում ասում են, որ բնակարանային պահանջարկը բացարձակ էլաստիկ է կամ բացարձակ ճկուն: Ընդհանուր առմամբ, բնակարանային շուկայական տնտեսագիտության տեսության մեջ համարվում է, որ բնակարանային պահանջարկը գների նկատմամբ հարաբերականորեն ոչ էլաստիկ է, այսինքն՝ բնակարանային պահանջարկի էլաստիկությունը սովորաբար փոքր է 1-ից: Այդպիսի ոչ էլաստիկությունը կարելի է հասկանալ, եթե հաշվի առնել այն փաստը, որ բնակվելու կացարանը ինչպես և

սննդամթերքը, առողջապահության ոլորտի ծառայությունները, անհրաժեշտ պարագաներ են մարդու գոյատևման համար: Այդ իսկ պատճառով, եթե աճում են բնակարանային գները, ապա սպառողը նախընտրում է ավելի շատ վճարել, ջանք գործադրելով ֆինանսական միջոցներ հայթայթելու համար, այլ ոչ թե զրկել իրեն բնակարանի ձեռք բերման կամ բնակարանային ծառայությունների սպառման ցանկությունից:

Արդեն նշվել էր, որ ընդհանուր բնակարանային պահանջարկն ամբողջ բնակչության կտրվածքով հավասար է պահանջարկի անհատական ֆունկցիաների գումարին: Ընդհանուր բնակարանային պահանջարկը հասկանալու և կանխատեսելու համար անհրաժեշտ է հասկանալ ընտանիքի ձևավորման և ընտանեկան հարստության ձևավորման գործընթացները: Կարևոր ազդող գործոններից են ընտանիքի բյուջետային սահմանափակումները: Այդ սահմանափակումների չափման միավորից է ընտանիքի եկամուտը, այսինքն՝ ֆինանսական այն միջոցները, որոնք ընտանիքը ստանում է աշխատավարձի ձևով, սեփականությունից, ապրանքների և ծառայությունների անմիջական վաճառքից ստացվող եկամուտների ձևով: Չունենալով եկամուտ՝ ընտանիքը չի կարող կատարել մշտական պարտականությունները, կապված բնակարանի շահագործման հետ, այսինքն՝ վճարել բնակարանի վարձ, ինչպես նաև ջեռուցման, էլեկտրամատակարարման, ջրամատակարարման կոյուղու վճարները:

Այստեղից կարելի է եզրակացնել, որ եկամտի աճը առաջացնում է բնակարանային պահանջարկի աճ: Այս առումով կարելի է խոսել բնակարանային պահանջարկի էլաստիկության մասին եկամտի նկատմամբ: Եկամտի նկատմամբ ճկունությունը հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$E_L = \frac{\Delta D h \%}{\Delta I \%}, P = \text{const}$$

- $\epsilon I$  - բնակարանի պահանջարկի էլաստիկությունը եկամտի նկատմամբ,
- $\Delta D h$  - բնակարանի պահանջարկի աճը կամ նվազումը, որը առաջանում է եկամտի աճի կամ նվազման հետևանքով,
- $\Delta I$  - եկամտի աճը կամ նվազումը,
- $P$  - բնակարանի շուկայական գինը:

Գրաֆիկորեն եկամտի ազդեցությունը բնակարանի պահանջարկի վրա ներկայացվում է բնակարանի պահանջարկի կորի զուգահեռ տեղաշարժմամբ՝ աջ կամ

ծախ: Եթե բնակարանի պահանջարկը փոփոխվում է եկամտի հետ միասին միևնույն ուղղությամբ, ապա եկամտի աճը կառաջացնի կորի տեղաշարժը դեպի աջ: Ինչքան մեծ լինի այդ տեղաշարժի մեծությունը, այնքան բարձր է բնակարանի պահանջարկի էլաստիկությունը եկամտի նկատմամբ:

Ընտանիքի եկամուտը ոչ միայն ազդում է ընտանիքի բնակարանի շահագործման դիմաց վճարելու ունակության վրա, այլ նաև բնորոշում է ընտանիքի հարստությունը: Եկամտի և հարստության ազդեցությունը բնակարանների պահանջարկի վրա կարող է լինել տարբեր: Այդ իսկ պատճառով բնակարանի պահպանման ունակության աստիճանն ավելի նպատակահարմար է դիտել հարստության գնահատման տեսանկյունից: Խոսակցության ընթացքում, շատ հաճախ, հարստության և եկամտի հասկացությունները հավասարեցվում են մեկը մյուսին: Տնտեսագետի համար այս հասկացությունները թեև փոխկապված են, սակայն շատ տարբեր են: Հարստությունն իրենից ներկայացնում է որոշակի չափման միավոր: Այն արտահայտում է որոշակի ժամանակահատվածի համար ընտանիքի կողմից կուտակված տնտեսական ռեսուրսների գումարը:

Ի տարբերություն հարստությանը, եկամուտը հանդիսանում է հոսքի չափման միավոր, այսինքն՝ դա միջոցների քանակ է, որը ընտանիքը ստանում է որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում՝ ամիս, տարի և այլն:

Տնտեսագետները եկամտի և հարստության միջև եղած օրինաչափությունը բնորոշում են հետևյալ կերպ՝ եկամուտը առաջանում է հարստությունից: Որպիսզի այս արտահայտությունը ունենա իմաստ, պետք է կողմնակից դառնալ տնտեսագետների այն կարծիքին, որ հարստությունը դիտվում է ոչ միայն որպես կուտակված դրամ բանկի հաշվեհամարում կամ բաժնետոմսերի, արժեթղթերի և կապիտալի կուտակման այլ ձևեր, այսինքն՝ տնտեսագետի համար հարստություն հասկացությունը ընդգրկում է ոչ միայն ֆինանսական բարեկեցություն, այլև մարդկային կապիտալ:

Եկամտի մեծ մասը հանդիսանում է մարդկային կապիտալի արդյունք, որը արտահայտվում է մարդու գիտելիքների և փորձի տեսքով և ոչ թե ֆինանսական միջոցներով, օրինակ՝ բոլոր եկամուտները, որոնք ստացվում են աշխատավարձի շնորհիվ, արդյունք են հարստության մարդկային բաղադրիչի, և միայն բանկային տոկոսները, դիվիդենդները և կապիտալ ներդրումներից առաջացող այլ եկամուտները հանդիսանում են ֆինանսական բաղադրիչի արդյունք:

Բնակարանի պահանջարկի ուսումնասիրության ժամանակ ավելի նպատակահարմար է օգտագործել հարստություն հասկացությունը, քանի որ հարստությունն է, որ ավելի ուժեղ է ազդում ընտանիքի ապրանքների և

ծառայությունների կարիքների վրա: Հարստությունը հանդես է գալիս ընտանիքի գնողունակության ցուցանիշ իր գոյատևման ամբողջ ընթացքում:

Ընթացիկ եկամուտը միայն ցույց է տալիս, թե որքանով է հարստությունը տվյալ ժամանակահատվածում ունակ թողարկել եկամուտ: Այդ եկամուտը կարող է կտրուկ նվազել (օր, գործազրկության պատճառով) և հակառակը՝ կտրուկ աճել (առավել հաջող կապիտալ ներդրումների և այլ ժամանակավոր իրադրությունների արդյունքում):

Այդ իսկ պատճառով ընտանիքի հարստությունը համեմատած ընթացիկ դրամական եկամտի հետ, համարվում է ավելի կարևոր ցուցանիշ՝ ընտանիքի հեռանկարային մշտական եկամուտը բնորոշելիս:

Բնակարանների պահանջարկի վրա ազդող գործոնների շարքում (բնակարանների գինը, ընթացիկ եկամուտը, ընտանիքի հարստությունը, անհատական նախընտրությունը) անհրաժեշտ է նշել ոչ պակաս կարևորություն ունեցող սպառողների ցանկը, որոնք ուզում են ձեռք բերել բնակարան բնակարանային շուկայում:

Առաջին հայացքից թվում է, թե շատ հեշտ է մտցնել այդ գործոնի ազդեցությունը բնակարանային պահանջարկի վրա ազդող գործոնների մոդելի մեջ՝ հաշվի առնելով, որ բնակարանային ընդհանուր պահանջարկը իրենից ներկայացնում է պահանջարկի անհատական ֆունկցիաների գումար ամբողջ բնակչության կտրվածքով: Այսպես օրինակ, եթե միջին սպառողը (միջին բարեկեցություն ունեցող և բնակչության մեծամասնության համար բնորոշ նախընտրություններով) ուզում է ունենալ 300մ<sup>2</sup> բնակելի մակերես ընթացիկ շուկայական գների մակարդակի դեպքում, ապա ամբողջ բնակչության կտրվածքով (60 մլն. մարդ) 60 մլն. սպառողները ձգտում են ունենալ 60 մլն. տուն, որից յուզաքանջյուրի մակերեսը կլինի 300 մ<sup>2</sup>:

Նման վերլուծությունները ընդունված մոտեցման դեպքում օգտակար են, եթե փորձ է կատարվում մոտավոր կանխագուշակել բնակարանային պահանջարկի աճը բնակչության աճի դեպքում, սակայն իրականում նման մոտեցումը հաշվի չի առնում 3 հիմնական գործոն՝

1. Բնակարանի ձեռք բերման որոշումը շուկայում ավելի հաճախ կայացվում է ոչ թե անհատի, այլ ընտանիքի կողմից. հասարակության մեջ մարդկանց մեծամասնությունը միավորվում է այլ մարդկանց հետ ընտանեկան կամ այլ հարաբերությունների հիման վրա, և նրանք համատեղ որոշում են ընդունում բնակարանային պահանջարկի վերաբերյալ:

Այսպիսով, բնակարանային պահանջարկի ընդհանուր գումարը կանխատեսելու համար անհրաժեշտ է հասկանալ ընտանիքի ձևավորման գործընթացը, ինչպես նաև ընտանեկան հարստության և եկամտի առաջացումը:

Այս նպատակի համար բավական չէ բնակչությունը ներկայացնել միայն ինչպես անհատների (առանձին) գումար:

2. Եթե անգամ հնարավոր է հաշվել և կանխատեսել ընտանիքների ընդհանուր թիվը անհրաժեշտ է հաշվի առնել, որ բնակարանային պահանջարկը զգալիորեն պայմանավորված է ընտանիքների կազմի բնութագրերով: Այսպես օրինակ, միայնակները հավանաբար ունեն բոլորովին այլ բնակարանային նախընտրություններ (իսկ դա նշանակում է և այլ բնակարանային պահանջարկ) քան որևէ ընտանիք, որը բաղկացած է 6 անձից, որից 4-ը անչափահաս երեխաներ են, բացի դրանից միևնույն ընտանիքը կյանքի տարբեր ժամանակահատվածներում կարող է ունենալ տարբեր բնակարանային պահանջարկ, այսպես օրինակ՝ երիտասարդ զույգի բնակարանային պահանջարկը փոփոխվում է իրենց համատեղ կյանքի ընթացքում:
3. Անհրաժեշտ է ընդունել, որ ընտանիքների քանակը և կազմը իրենց հերթին կախված են բնակարանային շուկայում տիրող իրավիճակից, այսինքն մենք չենք կարող դիտել ընտանիքի ձևավորման գործընթացը անկախ բնակարանային շուկայում առաջարկվող բնակարանների գներից և որակից, այսպես օրինակ՝ եթե բնակարանային շուկայում բնակարանների գները բարձր են, ապա մեծահասակ, անգամ անուսնացած երեխաները ավելի երկար են ապրում իրենց ծնողների հետ, քան երբ շուկայում տիրում են ցածր բնակարանային գներ:

Համաձայնվելով այն գաղափարի հետ, որ բնակարանային պահանջարկը ուսումնասիրելիս հաշվի է առնվում նրա կախվածությունը ոչ թե ամբողջ բնակչությունից, այլ առանձին ընտանիքից, անհրաժեշտ է պայմանավորվել «ընտանիք» հասկացության ձևակերպման վերաբերյալ:

Բնակարանային տնտեսագիտության մեջ ընտանիքը դիտվում է որպես որոշում կայացնող մի օղակ և այդ իսկ պատճառով ընտանիքի բոլոր ձևակերպումները չեն, որ կարող են բավարարել այս պահանջին:

Այսպես օրինակ, հայտնի է մի ձևակերպում, որտեղ ընտանիքը բնորոշվում է որպես մարդկանց մի խումբ, որոնք կապված են միմյանց հետ բարեկամական կամ ամուսնական կապերով և ապրում են 1 բնակելի կացարանում: Սակայն շատ հեշտ է պատկերացնել այնպիսի իրավիճակ, երբ վերը նշված ձևակերպումը չի համապատասխանելու որոշումը ընդունող օղակի հասկացությանը: Օրինակ, ընտանիքից առանձին բնակվող որդին կամ դուստրը կարող է մասնակցել կամ չմասնակցել բնակարանի վերաբերյալ ընդունվող որոշումը կայացնելու գործընթացին: Բնակարանի ընտրության ընթացքում նրանց վարքը պայմանավորված է լինելու ծնողների բարեկեցությամբ և պահանջներով, չնայած, որ բնակվում են առանձին: Մյուս



կողմից 1 բնակելի միավորի շրջանակներում կարող են բնակվել նաև բարեկամական կամ ամուսնական կապերով միմյանց հետ չկապված անձինք: Հաճախ երիտասարդ կամ մեծահասակ մարդիկ համատեղ ընկերների հետ վարձում են բնակարան կամ էլ ծախսերի նվազեցման նպատակով ընդգրկում են իրենց բնակելի մակերեսում վարձակալներ: Մարդկանց այս խմբերը ոչ մի կերպ չեն հանըկնում վերը նշված ձևակերպման հետ: Այնուամենայնիվ նրանք կարող են միանշանակ բնակվելու վերաբերյալ որոշումների համատեղ ընդունման տեսակետից իրենց վարքով նմանվել ընտանիքի: Այս երկու օրինակները չեն սպառում բոլոր հնարավոր իրավիճակները, սակայն դրանք բավական են, որպեսզի ընդգծեն հիմնականը՝ բնակարանային պահանջարկի վերլուծության ժամանակ ընտանիքը կարևոր է որպես որոշումը կայացնող միավոր: Ընտանիքի որ ձևակերպումն էլ ընդունենք և կիրառենք պարզ է մի բան, որ ընտանիքի քանակի և կազմի ձևավորման հիմքում ընկած է որոշակի սոցիալական և տնտեսական ուժերի ամբողջություն:

Որքան ավելի մեծ է երեխաների թվի և մեծահասակների հարաբերակցությունը, այնքան ավելի մեծ է նոր ընտանիքների ձևավորման և համապատասխանորեն բնակարանային պահանջարկի աճի հավանականությունը: Եթե բնակչության կտրվածքով (բոլոր մնացած պայմանների կայունության դեպքում) աճում է երիտասարդների թիվը, ապա կարելի է կանխագուշակել, որ հետագայում սպասվելու է ընտանիքների թվի աճ:

Ընտանիքների ձևավորման վրա ազդում են ոչ միայն սոցիալական պայմանները: Հայտնի է, որ բնակչության ժողովրդագրական կառուցվածքի վրա մեծ ազդեցություն են ցուցաբերում տնտեսական գործոնները, մասնավորապես եկամտի մակարդակը: Ընթացիկ եկամտի ավելի բարձր մակարդակը, ինչպես նաև հարստության ավելի բարձր մակարդակը զուգակցվում են ծնելիության նվազման հետ, ինչպես նաև երկրի ներքո բնակչության աճի նվազման հետ:

Թվարկված գործոններից բացի, արդյո՞ք կան որևիցե բնակարանային պահանջարկի որոշիչներ: Այո կան, և դրանցից կարևորագույնը ձեռք բերված անշարժ գույքից սպասվելիք եկամուտն է, այսինքն՝ պոտենցիալ բնակվարձը:

Որպեսզի գնահատենք այդ մեծությունը, անհրաժեշտ է դիտել բնակելի ծառայությունների շուկան: Բնակելի ծառայությունների շուկայում պահանջարկը կախված է բնակիչներից, որոնք կարող են հանդես գալ ինչպես զբաղեցրած բնակելի մակերեսի սեփականատերեր, այնպես էլ՝ վարձակալներ: Յուրաքանչյուր ընտանիք ստիպված է բաշխել իր եկամուտը տարբեր ապրանքների սպառման միջև, իսկ բնակարանը այդ ապրանքներից մեկն է: Այդ իսկ պատճառով բնակարանային

ժառայությունների պահանջարկը կախված է ընտանիքի եկամուտից, ինչպես նաև գների և այլ ապրանքների արժեքների հարաբերակցությունից:

Բնակարանային ծառայությունների արժեքը՝ վարձավճարը որոշվում է որպես մի դրամային գումար, որը վճարվում է ամեն տարի բնակելի միավորը օգտագործելու համար: Բնակարան վարձողի համար այս գումարը արտահայտվում է որպես վարձավճար և նշվում է բնակարանի վարձակալության մասին պայմանագրի մեջ:

Բնակարանի տիրակալի համար վարձավճարը հանդիսանում է տարեկան եկամուտ, որը պայմանավորված է սեփականության տիրակալման հետ: Վարձավճարի մեծությունը որոշվում է բնակարանային ծառայությունների շուկայում և ոչ թե կապիտալի շուկայում: Բնակարանային ծառայությունների շուկայում առաջարկը խիստ պայմանավորված է բնակելի ֆոնդի մեծությամբ, այսինքն կապիտալի շուկայով:

Բնակելի ծառայությունների պահանջարկը կախված է վարձավճարի մակարդակից և մի շարք այլ արտաքին գործոններից, օրինակ՝ եկամուտների մակարդակից, ընտանիքների քանակից:

Բնակարանային ծառայությունների շուկայի խնդիրը կայանում է նրանում, որ որոշվի վարձավճարի այն մակարդակը, որի դեպքում բնակարանային ծառայությունների առաջարկն ու պահանջարկը լինեն հավասարակշռված: Ընտանիքների քանակի աճը բերում է բնակարանային ծառայությունների պահանջարկի մեծացմանը (եթե մնացած բոլոր պայմանները հավասար են): Եթե այս պայմաններում չի փոխվում առաջարկը, ապա մեծանում է վարձավճարը:

### **7.3 Բնակարանային շուկայի առաջարկը և դրա վրա ազդող գործոնները**

Նոր բնակելի ֆոնդի առաջարկը կախված է շինարարական ինդուստրիայի հզորությունից և բնակելի միավորների շինարարության և նրանց նորացման ու վերակառուցման գների հարաբերակցությունից: Երկարաժամկետ հեռանկարում բնակելի ֆոնդի շուկան պետք է հավասարեցնի բնակելի ֆոնդի գների և դրա կառուցման ծախսերի մեծությունները:

Կարճաժամկետ ժամանակահատվածում այս երկու մեծությունները կարող են նշանակալիորեն տարբերվել մեկը մյուսից, քանի որ շինարարության գործընթացին բնորոշ են անխուսափելի խափանումները և գործընթացի դանդաղեցումը:

Եթե բնակելի ֆոնդի տիրակալման պահանջարկը կտրուկ աճում է, իսկ բնակելի ֆոնդի առաջարկը մնում է անփոփոխ, ապա գները աճում են: Եթե շուկայական գները շինարարության ծախսերից բարձր են, ապա նոր բնակելի ֆոնդի կառուցման գործընթացը նպատակահարմար է և ընթանում է մեծ արագությամբ ու ծավալներով,

սակայն հենց որ նորակառույց բնակելի ֆոնդը հանձնվում է շահագործման և հայտնվում է շուկայում, պահանջարկը բավարարվում է, գները սկսում են նվազել՝ մոտենալով շինարարության ծախսերի մակարդակին: Դրա արդյունքում կարող է կտրուկ աճել բնակելի ֆոնդի պահանջարկը:

Տնտեսական տեսության մեջ բնակարանների գները ինչպես և այլ ապրանքների և ծառայությունների գները կախված են ոչ միայն պահանջարկի ինտենսիվությունից, այլև բնակարանների պահանջարկի և առաջարկի փոխգործադրումից և բնակելի միավորների մատչելիությունից: Այսինքն չի կարելի միանշանակ ասել, որ տվյալ շրջանում բնակչության աճի արդյունքում բնակարանային գները անպայման կաճեն, քանի որ նման հաստատումը բացառում է այն փաստը, որ առաջարկը կարող է գտնվել այն մակարդակին, որ բնակարանների գները կմնան անփոփոխ: Առաջարկի ձևավորման օրինաչափությունները և այդ գործընթացի ուսումնասիրությունը բնակարանային տնտեսագիտության մեջ նույնքան կարևոր է, որքան բնակարանների պահանջարկը ձևավորող գործոնների իմացությունը:

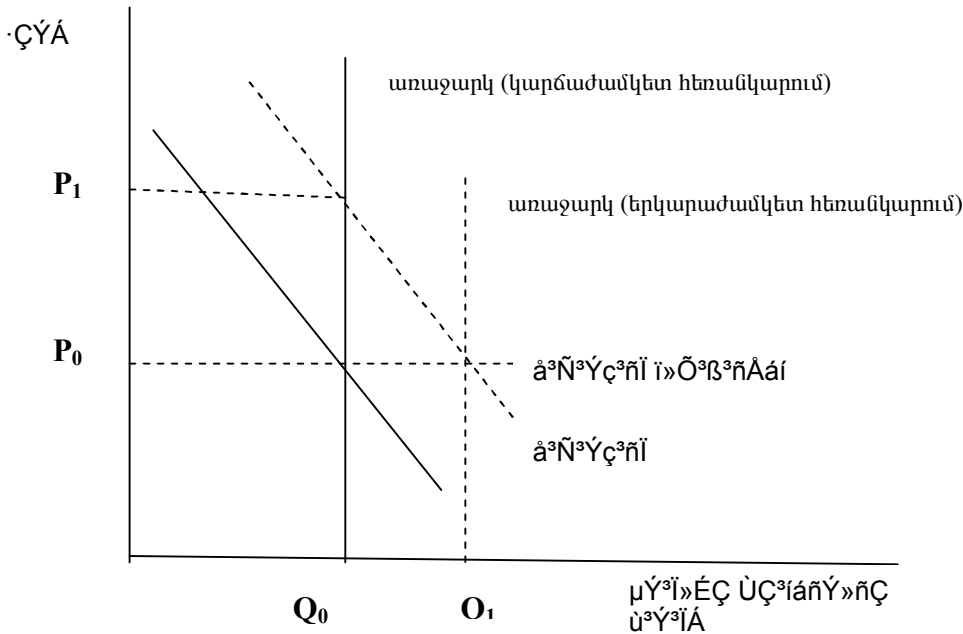
Նախկինում դիտված պահանջարկի վրա ազդող գործոններից մեծամասնությունը չափման ենթարկվող գործոններ են: Այդ իսկ պատճառով հնարավոր է որոշակի ճշգրտություն ապահովելով կանխատեսել դրանք: Այսպես օրինակ, անգամ ընտանիքների ձևավորման գործընթացը կարելի է մոտավորապես կանխագուշակել իմանալով, որ այն նշանակալիորեն կախված է ապագայում ընտանիք ստեղծելու հնարավորություն ունեցող անձանց թվի գնահատումից:

Ընտանիքների ձևավորման գործընթացը այն գործոններից է, որ առավել հեշտ է կանխագուշակել: Մնացած գործոնները ավելի դժվար է չափել և կանխագուշակել: Ի տարբերություն պահանջարկի առաջարկի ձևավորման գործընթացը նկարագրել ավելի դժվար է: Այսպես օրինակ՝ տարածքների և շինարարության գոտավորման կանոնները շատ մեծ դժվարությամբ են որոշվում և ենթարկվում չափման: Առաջարկի հետ կապված դժվարությունը կայանում է նրանում նաև, որ այդ հասկացությունը տարբեր տնտեսագետների կողմից դիտվում է տարբեր տեսանկյունից: Ոմանց համար դա ամեն տարի կամ կիսամյակ, կամ եռամսյակ շահագործման հանձնվող բնակելի միավորների քանակն է, մյուսների համար դա գոյություն ունեցող բնակելի միավորների քանակն է: Մեր վերլուծությունների ժամանակ ընդունում ենք, որ առկա բնակելի միավորների առաջարկը կոչվում է բնակելի ֆոնդի առաջարկ:

Բնակելի ֆոնդի առաջարկը ձևավորվում է կախված բնակելի միավորների քանակից և առանձին բնակելի միավորների գնից: Կարճաժամկետ ժամանակահատվածում բնակելի ֆոնդի առաջարկը մնում է անփոփոխ, այսինքն բնակարանային ֆոնդի պահանջարկը առանձին բնակելի միավորների գների

նկատմամբ կարճաժամկետ ժամանակահատվածում հանդիսանում է բացարձակ ոչ էլաստիկ: Նման բացարձակ ոչ էլաստիկությունը ներկայացված է գրաֆիկորեն ստորև բերված նկարում ( Առաջարկի և պահանջարկի դիագրամ):

**Նկար. Առաջարկի և պահանջարկի դիագրամ**



Կարճաժամկետ հեռանկարում բնակելի ֆոնդի առաջարկի ոչ էլաստիկությունը (ճկունությունը) բացատրվում է նրանով, որ բնակելի միավորները չեն կարող կառուցվել անմիջապես կամ նույն պահին (նույնը վերաբերվում է նրանց վերացմանը): Որոշ ժամանակ անց բնակարանային ֆոնդի առաջարկը կարող է աճել (նկարում ուղղահայաց գիծը տեղաշարժվում է դեպի աջ): Բնակելի ֆոնդի առաջարկի նման աճերը կոչվում են բնակարանային ինվեստիցիաներ: Տարբերում են «մաքուր» ինվեստիցիաներ հասկացությունը: Դրանք առաջանում է այն դեպքում, երբ համախառն ինվեստիցիաները իրենց գումարով գերազանցում են ամորտիզացիոն և բնակելի ֆոնդի այլ կորուստները:

«Մաքուր» ինվեստիցիաների դեպքում առաջարկի գիծը տեղաշարժվում է աջ, իսկ անբավարար ինվեստիցիաների դեպքում (երբ ամորտիզացիան և բնակելի ֆոնդի այլ կորուստները գերազանցում են համախառն ինվեստիցիաները) տեղաշարժվում են ձախ: Բնակարանային ինվեստիցիաների ինտենսիվությունը կարելի է չափել բազմաթիվ վիճակագրային ցուցանիշների միջոցով: Նման ցուցանիշ է հանդիսանում որոշակի ժամանակամիջոցում տրված թույլտվությունների քանակը կամ նրանց արժեքը:

Տեղական ադմինիստրատիվ մարմինների կողմից տրվող նման թույլտվությունները կարող են հանդիսանալ համախառն ինվեստիցիոն ակտիվության առաջատար ցուցանիշ: Սակայն այդ ցուցանիշը չի կարող օգտագործվել որպես իրական ինվեստիցիոն գործունեության գնահատման ցուցանիշ: Այլ օգտակար ցուցանիշներից են սկսված նորակառույցների քանակը, սակայն այդ քանակը չի հանընկնում մաքուր ինվեստիցիաների ծավալի հետ, քանի որ ոչ միայն բացառում է ամորտիզացիայի և քայքայումների հետևանքով բնակելի ֆոնդի կորուստները, այլև վերաբերվում է միայն նորակառույց օբյեկտների քանակին, որոնք պարտադիր չէ, որ միշտ ավարտվեն:

Համախառն ինվեստիցիաների գնահատման համար օգտակար ցուցանիշ կարող է հանդիսանալ ավարտված շինարարության ցուցանիշը, սակայն այդ ցուցանիշն էլ հաշվի չի առնում ամորտիզացիայի և բնակելի ֆոնդի քայքայման հետևանքով կորուստները, որոնց ծավալը պետք է հանվի համախառն ինվեստիցիաներից:

Չնայած այս բոլոր ցուցանիշները չեն բացառում որոշակի թերություններ, սակայն դրանք օգտագործվում են բնակարանային տնտեսագետների կողմից վերլուծողական աշխատանքների համար բնակելի ֆոնդի փոփոխությունների հաշվառման ընթացքում: Բնակելի ֆոնդի սպասվող փոփոխությունները գնահատելիս անհրաժեշտ է տարանջատել նոր բնակելի միավորների կառուցման, գոյություն ունեցող բնակելի միավորների վերակառուցման և սպասարկման ու վերանորոգման վրա ուղղված պահանջվող կապիտալ ներդրումները: Համախառն ինվեստիցիաների մեծ մասը ուղղվում է ամորտիզացիայի արդյունքում բնակարանային կորուստների կանխման վրա: Տարբերում են որոշակի ժամանակահատվածում սպասարկման և վերանորոգման այնպիսի մակարդակ, որի դեպքում ամբողջովին փոխհատուցվում է ամորտիզացիայի արդյունքում առաջացած բնակելի միավորի արժեքի կորուստը: Սակայն անգամ սպասարկման և վերանորոգումների օպտիմալ մակարդակը չի բացառում բնակելի միավորի որակի անկում, այսինքն ժամանակի ընթացքում բնակելի միավորի մաշումը և հնացումը հասնում է այն աստիճանի, որ վերանորոգման արդյունքում դրա լիակատար փոխհատուցումը դառնում է անհնարին:

Ենթադրենք, որ բնակելի միավորի տարեկան ամորտիզացիան կազմում է 1,2-ից 1,4%: Դա նշանակում է, որ տվյալ բնակելի միավորը 50 տարի անց մատուցելու է մոտ 50%-ով ավելի քիչ բնակարանային ծառայություններ համեմատած այն ժամանակահատվածի հետ, երբ դա ամբողջովին նոր էր: Նման բնակելի միավորներ չեն վերանում լիովին, հակառակը բնակելի միավորները շարունակվում են շահագործվել և դրանք ակտիվորեն առաջարկվում են ցածր եկամուտ ունեցող բնակիչներին: Այն գործընթացը, որի դեպքում բնակելի միավորի շահագործման ընթացքում փոփոխվում է

սպառողների կատեգորիաները, կոչվում է բնակարանային ֆիլտրացիայի գործընթաց: Որոշակի ժամանակահատվածում բնակելի միավորի ամորտիզացիան կարող է հասնել այնպիսի չափերի, որ բնակարանային ծառայությունների մատուցման արժեքը տան տիրակալի համար դառնում է ավելի ցածր քան բնակելի միավորը աշխատանքային վիճակում պահպանելու ծախսերը: Սկսած այդ պահից բնակելի միավորի օգտագործումը համաձայն իր նշանակության դադարում է, սակայն դա չի քանդվում, եթե այդ չեն պահանջում տեղի կանոնները, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ տարածքը, որում գտնվում է բնակելի միավորը պետք է օգտագործվի ավելի նպատակահարմար կառուցապատման համար, որը կարդարացնի քանդման հետ կապված բոլոր ծախսերը:

Բնակելի ֆոնդի առաջարկի հաշվարկը իրականում իրենից ներկայացնում է ավելի դժվար խնդիր, քան կարող է թվալ առաջին հայացքից: Եթե այդ փոփոխումների հաշվարկի ժամանակ հաշվի առնենք միայն բնակելի միավորների քանակը, ապա բաց է թողնվում դրանց որակի և արժողության փոփոխությունները: Միևնույն ժամանակ այդ գործոնները կարող են ինչպես մեծացնել, այնպես էլ նվազեցնել այդ բնակելի միավորների արժեքը: Արժեքի գնահատումը կամ չափումը թույլ է տալիս քանակապես որոշել բնակարանային արժեքի աճը, որը տեղի է ունենում դրանց որակի և արժեքավորության աճի հետևանքով:

Տնտեսագետներից ոմանք քննադատում են բնակելի ֆոնդի նման արժեքային ցուցանիշները համարելով, որ դրանցում խառնվում են քանակական և զնային էֆեկտները: Լավագույն դեպքը կլիներ այն, որ բնակլի ֆոնդը հնարավոր լիներ չափել իր կողմից բնակարանային ծառայություններ մատուցելու ունակության ֆիզիկական չափման միջոցով, սակայն ցավոք սրտի բնակարանային ծառայությունների ֆիզիկական չափումը հնարավոր չէ իրագործել:

Այդ իսկ պատճառով բնակելի ֆոնդը ուսումնասիրելիս տնտեսագետները հիմնվում են կամ բնակելի միավորների քանակի վրա, կամ օգտագործում են արժեքային ցուցանիշները, որտեղ խառնվում են քանակական և զնային էֆեկտները: Արդեն նշվել է, որ երկարատև հեռանկարում բնակելի ֆոնդը կարող է ավելացվի և դա նշանակում է, որ երկարատև ժամանակահատվածում առաջարկը չի հանդիսանում բացարձակ անճկուն: Գների կարճաժամկետ աճը կամ մեծացումը կարող է հնարավորություն ստեղծել բնակլեի ոլորտում ինվեստիցիաների աճի համար և մեծացնի հետագայում բնակարանային առաջարկը: Դիտենք այս գործընթացի մի տարբերակ: Պատկերացնենք, որ բնակելի միավորների վաճառքի գները կտրուկ աճել են, քանի որ տնտեսությունը կողմնորոշված է շահույթ ստանալու վրա, ինվեստորները կարող են հրապուրվել հողակտորի, շինանյութերի, բանվորական ուժի գնման և շենքի

կառուցման գաղափարով: Այս մոդելի դեպքում ինվեստիցիաները կշարունակվեն այնքան ժամանակ, որքան բնակարանային վաճառքի գինը գերազանցում է բոլոր ծախսերը, այսպիսով, եթե հողի գինը և մյուս ծախսերի մեծությունը մնում են անփոփոխ շինարարության ընդլայնման պայմաններում բնակարանային միավորների արժեքի անգամ փոքր աճը համեմատած նախորդ ժամանակահատվածի հետ կառաջացնի առաջարկի ուղղագծի տեղաշարժ դեպի աջ: Հեռանկարի կտրվածքով բնակելի ֆոնդի առաջարկը բնորոշվելու է շատ բարձր գնային էլաստիկությամբ կամ ճկունությամբ: Այս մոդելի դիտարկումը թույլ է տալիս եզրակացնել հետևյալը.

1. Այն փաստը, որ բնակելի ֆոնդի առաջարկը կարճ ժամկետի կտրվածքով դիտարկման դեպքում բացարձակ անճկուն է, չի խանգարում նրան հեռանկարում դառնալ բացարձակ ճկուն: Այսպիսով բնակ ֆոնդի առաջարկի վերլուծության ժամանակ անհրաժեշտ է տարբերել կարճաժամկետ և երկարաժամկետ հեռանկար, այսինքն ինվեստիցիաները դիտել հաշվի առնելով ժամանակային սահմանները:

2. Եթե բացակայում են «մաքուր» ինվեստիցիաները, ապա գոյություն ունեցող բնակելի միավորների գինը չպետք է գերազանցի նոր բնակելի միավորների շինարարության արժեքը: Եթե բնակարանային գինը գերազանցում է շինարարական ծախսերը, ապա բնակարանային շուկան հրապուրում է ինվեստորներին և տեղի ունենում բնակելի ֆոնդի աճ:

3. Բնակարանային ինվեստիցիաների նման բնութագրումը ընդգծում է բնակարանային շինարարության արժեքի նշանակությունը ինվեստորների բնակարանային գների փոփոխման վրա հնարավոր արձագանքի համար:

Վերը նկարագրված պարզեցված մոդելում ընդունվեց մի ենթադրություն, որ բնակելի միավորի կառուցման համար անհրաժեշտ կոմպոնենտները մնում են անփոփոխ, այսինքն՝ դրանց արժեքը չի փոփոխվում կախված անհրաժեշտ քանակից: Գործնականում տեղի են ունենում ավելի բարդ պրոցեսներ, որոնք ազդելու են նկարագրված մոդելի վրա:

## 7.4 Բնակարանային շուկաները և պետական կանոնակարգումը

Բնակարանային շուկայի ուսումնասիրությունը անխուսափելիորեն բերում է բնակարանային շուկայի մեջ պետության ներդաշնակության հարցերին: Նման ներդաշնակության գլխավոր նպատակը կայանում է աղքատների բնակարանային պայմանների լավացման և բնակարանային շուկայի կայունացման մեջ: Բնակարանային տնտեսագիտության հարցերի շարքում խիստ կարևորվում են բնակարանային ոլորտում պետական քաղաքականության տարբեր ուղղիները և նրանց առավելություններն ու թերությունները:

Բնակարանային սեկտորը կանոնակարգվում է պետության կողմից, ինչպես համազգային, այնպես էլ տեղական մակարդակի վրա, ինչպես ուղղակի այնպես էլ անուղղակի ձևերով: Այսպես օրինակ, պետական դրամային քաղաքականությունը անխուսափելիորեն ազդում է բնակարանային ֆոնդի պահանջարկի և նոր շինարարության ծավալների վրա: Բացի այդ գոյություն ունեն պետական քաղաքականության ուղղություններ, որոնք անմիջապես ուղղված են բնակարանային սեկտորի կանոնակարգման վրա: Դիտենք պետական քաղաքականության որոշ օրինակներ, որոնք ուղղված են բնակարանային քաղաքականության կանոնակարգմանը: Օրինակ այնպիսի դեպք, երբ պետությունը առաջադրում է քաղաքացիներին մի շարք օգնության ծրագրեր, որոնք ուղղված են ցածր և միջին եկամուտներով ընտանիքների բնակարաններով ապահովմանը: Այդ ծրագրերի մի մասը ուղղված է բնակչության նշված խմբերի համար անմիջապես բնակարանային միավորի կառուցմանը: Ծրագրերի մյուս մասը օգնություն է ցուցաբերում բնակարանների շահագործման դիմաց վճարներ կատարելու գործընթացում: Պետական բնակարանների կառուցումը բերում է բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր ծավալի աճի, մասնավոր շինարարության անփոփոխ մակարդակի պայմաններում: Բնակելի ֆոնդի նման աճի արդյունքում նվազում է բնակարանային վարձավճարները, բնակարանային զները և մասնավոր շինարարության ծավալը: Նման գործընթացը հաճախ կոչում են մասնավոր շինարարության դուրս մղում պետական սեկտորի կողմից: Դրանք խթանում են շինարարությունը և այդքան էլ չեն ազդում վարձավճարների մակարդակի վրա: Այսինքն դրանց միակ արդյունքը կայանում է նրանում, որ աճում է բնակարանային առաջարկը ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքների համար: Այս ծրագրերի նկատմամբ կան նաև քննադատական տեսակետներ: Քննադատողները պնդում են, որ բնակարանային վարձավճարների ոլորտում պետական օգնությունը առաջացնում է միայն վարձավճարների բարձրացում և շատ աննշան կերպով ազդում է շինարարության վրա: Այս ծրագրերից իրենց կարծիքով շահում են միայն տնատերերը:



Տեղական իշխանությունները նույնպես մասնակցում են բնակարանային շուկաների կանոնակարգման գործընթացին: Այսպես, օրինակ, հաճախ նրանք իրականացնում են խիստ սահմանափակումներ շինարարության օբյեկտների տիպերի և ծավալների նկատմամբ, ընդ որում շինարարության, որը պետք է ծավալվի մասնավոր հողատարածության վրա: Հաճախ նման սահմանափակումները կիրառվում են ելնելով ամբողջ հասարակության շահերից, սակայն ազդում է նաև մասնավոր շինարարության վրա՝ առաջացնելով լրացուցիչ ծախսեր թույլտվություն ստանալու հետ կապված: Այս գործընթացում երկարում են շինարարության ժամկետները, քանի որ տեղի իշխանությունները պահանջում են դիմել տարբեր թույլտվություններ ստանալու համար նախագիծը իրագործելու ընթացքում: Բացի դրանից աճում է շինարարական հրապարակների դեֆիցիտը և դրա արդյունքում աճում են հողակտորների գները և թանկանում է կառուցվող բնակարանային ֆոնդը: Որքանով ավելի կոշտ է իրագործվում տեղական կանոնակարգումը, այնքանով ավելի աճում են շինարարության ծախսերը: Ազգային հարկային քաղաքականությունը կարող է բարենպաստ պայմաններ ստեղծել բնակարանային սեկտորի համար մի քանի ուղղություններով: Այսպես օրինակ, սեփական տներում բնակվող ընտանիքների համար հարկվող եկամտից կարող է լիովին բացառվել այն տոկոսադրույքների վճարները, որոնք կապված են առանձնատան կամ բնակարանի գնման հետ: Ընտանիքները կարող են ազատվել այն հարկերի վճարումներից, որոնք կապված են բնակարանի վաճառքից ստացվող գումարների հարկման հետ:

Ինչ վերաբերվում է ինվեստորներին, ապա նրանց համար կարող է հաստատվել ամորտիզացիայի բարձր նորմա, որը մի քանի անգամ գերազանցում է բնակարանային գույքի մաշման և հնացման արագությունը: Արդյունքում նվազում են ինվեստորների նկատմամբ առաջադրվող պահանջները, որոնք կապված են բնակարանային գույքի ձեռք բերումից ստացված եկամտի հետ: Այս եկամուտը մնալով ֆորմալ անփոփոխ իրականում աճում է հարկերի նվազման արդյունքում:

## 7.5 Տնտեսապես զարգացած երկրներում բնակարանային քաղաքականության ոլորտում շեշտադրումների փոփոխություն

Վերջին տաս տարիների ընթացքում տնտեսապես զարգացած երկրներում, հիմնովին վերափոխվում են բնակարանային ոլորտում երկրի կառավարության դերի վերաբերյալ պատմականորեն ձևավորված տեսակետները: Նախկինում բնակարանային քաղաքականություն մշակողներից շատերը ունեին միանշանակ հանգումներ, որ երկրների կառավարությունները պետք է ուղղակիորեն ապահովեն և ֆինանսավորեն բնակարանային ոլորտը: Այս գաղափարախոսությունը առաջ էր բերում բազմաթիվ ֆինանսավորող կառավարություններ, բնակարանային նոր շինարարության խոշոր լայնածավալ նախագծեր և ֆինանսավորման սխեմաներ սուբսիդիաների միջոցով, որոնք հաճախ ֆինանսավորվում էին միջազգային դոնորների օժանդակությամբ: Քանի դեռ այդ գաղափարախոսությունը պոպուլար էր քաղաքականապես, նման ծրագրերը խիստ չէին քննադատվում դրանց արդյունավետության, կիրառելիության և կարիքավորներին մատուցվող օգուտների գնահատման ընթացքում: Այսօր լայնորեն տարածվել է մեկ այլ գաղափարախոսություն, որ կառավարությունը պետք է օժանդակի մասնավոր սեկտորին բնակարանային ֆինանսավորման, բնակարանաշինության և շահագործման բազմաթիվ ոլորտներում՝ և միևնույն ժամանակ սահմանափակի իր ուղղակի դերը առավել կարիքավոր ընտանիքներին ապահով բնակելի կացարաններով ապահովելու գործընթացում:

Սակայն, որոշ կառավարություններ առ այսօր շարունակում են հետևել անկայուն բնակարանային ռազմավարությանը, որը հաճախ ավելի նյութատար է, քան բազմաթիվ այլ բնակարանային պայմանների բարելավմանը ուղղված ավելի խոստումնալից ճիգերը: Բազմաթիվ երկրներում՝ համեմատած կառավարության հնարավորության հետ՝ ապահովել գոյություն ունեցող և նոր բնակարանային ոլորտը հիմնական ենթակառուցվածքներով և ծառայություններով, ուրբանիզացիայի գործընթացը շարունակվում է ավելի արագ տեմպերով: Շատ հաճախ, թույլ սպասարկվող ոչ ֆորմալ բնակարանային ոլորտը գտնվում է կառավարության քաղաքականության կենտրոնում և միևնույն ժամանակ տնտեսական պայմանները ֆորմալ բնակարանային ոլորտը դարձնում են ոչ մատչելի բնակչության բավականին մեծ զանգվածի համար:

Նոր գաղափարների սերմավորումը հնարավոր է ապահովել մի շարք միջոցներով: Այսպես օրինակ՝ մատչելի բնակարանային վարկավորման համակարգի ստեղծմամբ, սեփականության իրավունքների ամրապնդմամբ, հիպոտեկային վարկավորման կայուն

իրավական դաշտի ստեղծմամբ (օրինակ՝ սղաճը կանխելարկող վարկերի համակարգի ստեղծմամբ): Ուժեղ բնակարանային ֆինանսավորման համակարգը ապահովում է ոչ միայն ֆինանսավորում բնակարանի գնման համար, այլև դրա նոր շինարարության և վերանորոգման համար: Դրա հետ մեկ տեղ բնակարանային ֆինանսավորման համակարգը պետք է փոխկապակցվի կապիտալի շուկաների հետ պետական սեկտորի միջոցների կամ սահմանափակ թվով ընտանիքներին ուղղված վարկերի համապատասխան ուղիների միջոցով:

Անհրաժեշտ է նպատակային գործունեություն ծավալել բնակարանային շուկայի զարգացման ոլորտում՝ կանոնակարգող և կազմակերպչական ենթակառուցվածքների ստեղծման միջոցով: Նման ենթակառուցվածքները պետք է ընդգրկեն բյուրոկրատական պահանջների պարզեցում, հողօգտագործման սկզբունքների թափանցիկության ապահովում, բնակարանային ստանդարտների կատարելագործում, սեփականության իրավունքների գրանցման արդյունավետ համակարգի ստեղծում, պետական սեփականություն հանդիսացող բնակելի միավորների մասնավորեցում, բնակելի ֆոնդի կառավարման և սպասարկման վոլորտում մրցակցության խթանում: