

**ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՖՈՆԴԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ  
ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ ՈՒՂԻՆԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ  
ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ**

**ԱՐՄԱՆ ԱՍՐՅԱՆ**

**Բանալի բառեր** - բնակարանային ֆոնդ, բնակելի շինություն, կապիտալ վերանորոգում, շենքի արդիականացում, բնակարանային ֆոնդի վերարտադրություն, համաֆինանսավորում:

**Բնակարանային ֆոնդը և դրա վերարտադրությունը:** Բնակարանային ֆոնդը երկրի տարածքում գտնվող բոլոր բնակելի շինությունների ամբողջությունն է՝ անկախ դրանց սեփականության ձևից<sup>1</sup>: Այն իր մեջ ներառում է ինչպես բնակարաններն ու բնակելի տները, այնպես էլ մասնագիտացված կացարանները (տարեցների/հաշմանդամների/վետերանների կեցության համար նախատեսված հատուկ հաստատություններ, հանրակացարաններ և այլն), ծառայողական բնակարանները և տարաբնույթ շենքերում առկա բնակելի շինությունները<sup>2</sup>: Կախված սեփականության ձևից՝ առանձնացնում են.

- մասնավոր բնակարանային ֆոնդը, որը ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց սեփականություն հանդիսացող բնակելի շինությունների ամբողջությունն է,

- պետական բնակարանային ֆոնդը, որը սեփականության իրավունքով պետությանը և նրա սուբյեկտներին պատկանող բնակելի շինությունների ամբողջությունն է,

- համայնքային/մարզային բնակարանային ֆոնդը, որը սեփականության իրավունքով տվյալ համայնքին պատկանող բնակելի շինությունների ամբողջությունն է:

Բնակարանային ֆոնդը յուրաքանչյուր պետության կարևորագույնակտիվներիցմեկն է: Ուստիպետությունը, որպետությունը գլխավորվերահսկող/կարգավորող, պետք է հետևողականորեն համակարգիայդակտիվին առնչվող բոլոր կարճաժամկետ և երկարաժամկետ նպատակները:

Երկրի բնակարանային ֆոնդի շահագործումն առավել արդյունավետ դարձնելու նպատակով անհրաժեշտ է ապահովել դրա շարունակական թարմացումը ու վերարտադրությունը: Ընդհանուր առմամբ՝ բնակա-

---

<sup>1</sup>St' u **Пасечнюк, Н. Ю.**, "Воспроизводство жилищного фонда и улучшение жилищных условий граждан." Сборник научных трудов Sworld 39, no. 4, 2013, с. 75.

<sup>2</sup>St' u **Сироткин, В. А., Руткаускас, Т. К.**, "Развитие управления воспроизводством жилищного фонда в муниципалитетах." Экономика и предпринимательство (4-1), 2014, с. 334-338.

րանային ֆոնդի վերարտադրությունը կարելի է սահմանել որպես բնակելի շինությունների կառուցման, (վերա)բաշխման ու շահագործման գործընթացների կրկնվող և անընդհատ նորացվող միասնական համակարգ<sup>1</sup>: Բնակելի ֆոնդի վերարտադրությունը բնակարանային քաղաքականության կարևորագույն խնդիրներից է, որն ունի երկարաժամկետ սոցիալական և տնտեսական հետևանքներ: Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությունը իրականացվում է նոր բնակարանային շենքերի շինարարության, հիմնային (կապիտալ) վերանորոգման, գործող օբյեկտների արդիականացման/վերակառուցման աշխատանքների միջոցով:

Ներկայումս կապիտալ վերանորոգումների իրականացումը(ներառյալ արդիականացման/վերակառուցման աշխատանքները) համարվում է բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության ամենանախընտրելի և հեռանկարային տարբերակը: Այս եղանակի հիմքում ընկած է առկա օբյեկտների/կառույցների ֆիզիկական մաշվածության նվազեցման և ամրացման աշխատանքների միջոցով դրանց շահագործման հատկանիշների բարելավումը: Կապիտալ վերանորոգումների/արդիականացման եղանակի համեմատ նոր բնակարանների շինարարությունն, օրինակ, ունի հետևյալ բարդությունները/թերությունները<sup>2</sup>.

- Նոր բնակարանային շենքի կառուցման գործընթացի նշանակալի կապիտալատարությունը և համապատասխան աշխատանքների տևողությունը էականորեն բարդացնում են բնակարանաշինության ոլորտում ներդրումային գործընթացի խթանումը:

- Նոր բնակարանային շենքի կառուցումը ենթադրում է նոր տարածքների ձեռքբերում, որոնք երկար ժամանակ այլ նպատակով չեն կարող օգտագործվել:

- Նոր բնակարանները, որպես կանոն, ձեռք են բերվում ունևոր մարդկանց կողմից: Այդ իսկ պատճառով, չնայած բնակարաններով ապահովվածության միջին ցուցանիշի աճին, նոր բնակարանային շենքերի կառուցումը չի հանգեցնում անբարեկարգ բնակարաններ ունեցող մարդկանց քանակի նվազմանը:

Հենց այս հանգամանքներով է պայմանավորված թե՛ զարգացած, թե՛ զարգացող երկրներում բնակարանային ֆոնդերի վերարտադրության նպատակով հիմնային վերանորոգման/արդիականացման աշխատանքների ծավալների նշանակալի աճը բնակարանաշինության ծավալների նկատմամբ:

<sup>1</sup> Տե՛ս **Чернова, Ю. С.** "Особенности воспроизводства жилищного фонда в зарубежных странах." Гуманитарные научные исследования (2), 2015, с. 207-210.

<sup>2</sup> Տե՛ս **Ларин, С. Н.**, "Модернизация сферы жилищно-коммунального хозяйства на основе внедрения инновационных подходов в управление и повышение эффективности воспроизводства жилищного фонда." Национальные интересы: приоритеты и безопасность (8), 2013, с. 38-39.

**Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդը:** ՀՀ բնակարանային տնտեսության ընդհանուր մակերեսը 2018 թվականի վերջին կազմում էր 93.7 մլն քմ, որից 52.7 մլն քմ (56.2%) գտնվում էր քաղաքներում, իսկ 41 մլն քմ-ն (43.8%)՝ գյուղերում(տե՛ս Աղյուսակ 1): Նույն ժամանակահատվածի դրությամբ բազմաբնակարան շենքերի թիվը ՀՀ-ում 19,174 էր (444,095 բնակարան և 28,487,819 քմ գումարային մակերես): Հարկ է նշել, որ 2017 թվականի համեմատությամբ փոքր-ինչ նվազել է մեկ բնակչի ապահովվածությունն ընդհանուր մակերեսով՝ 31.9 քմ-ից հասնելով 31.6 քմ-ի:

**Աղյուսակ 1.** Բնակարանային ֆոնդն ըստ ՀՀ մարզերի և Երևան քաղաքի 2018թ-ին Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

	Ընդհանուր մակերես	Քաղաքային	Գյուղական
ք.Երևան	25,158,568	25,158,568	-
Արագածոտն	5,751,293	1,874,915	3,876,378
Արարատ	8,740,450	1,776,040	6,964,410
Արմավիր	8,594,397	2,684,990	5,909,407
Գեղարքունիք	7,454,304	2,839,565	4,614,739
Լոռի	8,985,218	5,218,671	3,766,547
Կոտայք	9,614,543	3,936,769	5,677,774
Շիրակ	7,313,814	4,235,187	3,078,627
Սյունիք	4,279,558	2,354,554	1,925,004
Վայոցձոր	1,954,761	600,187	1,354,574
Տավուշ	5,903,193	2,051,020	3,852,173
<b>Ընդամենը ՀՀ</b>	<b>93,750,099</b>	<b>52,730,466</b>	<b>41,019,633</b>

**Աղյուսակ 2.** Բազմաբնակարան շենքերի քանակն ըստ շահագործման հանձնման տարեթվերի 2018թ. տարեվերջին Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

	Շենքերի քանակը	Այդ թվում՝ հանձնվել են շահագործման						
		մինչև 1950թ.	1951-1970թթ.	1971-1980թթ.	1981-1990թթ.	1991-2000թթ.	2001-2010թթ.	2011 և հետո
<b>Երևան</b>								
Քանակը	4868	372	1826	1223	1137	138	109	63
Տոկոսը	100%	7.6%	37.5%	25.1%	23.4%	2.8%	2.2%	1.3%
<b>ՀՀ</b>								
Քանակը	19038	1674	5559	4487	4357	1858	948	155
Տոկոսը	100%	8.8%	29.2%	23.6%	22.9%	9.8%	5.0%	0.8%

Աղյուսակ 2-ում ներկայացվում է ՀՀ բնակֆոնդի տարիքը: Ինչպես տեսնում ենք, բազմաբնակարան շենքերի 62%-ը շահագործվում է 48 տարուց պակաս, ուստի կարելի է ենթադրել, որ բնակարանային ֆոնդը դեռ համեմատաբար երիտասարդ է:

Այժմ անդրադառնանք ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությանը: Ինչպես երևում է Աղյուսակ 3-ում, 2018թ.-ին 2017թ. -ի համեմատությամբ էականորեն աճել է բնակչության ու կազմակերպությունների միջոցների հաշվին գործարկվող շենքերի ընդհանուր մակերեսը, իսկ պետական բյուջեի հաշվին գործարկվող շենքերի ընդհանուր մակերեսը զգալիորեն նվազել է: Աղյուսակ 4-ում և 5-ում ներկայացված են 2013-2018թ. Երևանում և ՀՀ մարզերում կապիտալ վերանորոգված բազմաբնակարան շենքերի քանակն ու այդ ուղղությամբ կատարված ծախսերը: Ինչպես տեսնում ենք, Երևանում և մարզերի մեծ մասում 2018թ. -ին զգալիորեն աճել է վերանորոգված շենքերի քանակը:

**Աղյուսակ 3.** Բնակելի շենքերի գործարկումը ու շինարարությունն ըստ ՀՀ մարզերի և ք.Երևանի

Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

	Գործարկվել են բնակելի շենքեր, ընդհանուր մակերես, քմ		Շինարարություն, ընթացիկ գներով, մլն դրամ
	2018 թ.	2017 թ.	
Ընդամենը ՀՀ, որից	<b>290937</b>	<b>210210</b>	<b>113353.5</b>
Պետական բյուջեի հաշվին	1802	5479	2479.7
Համայնքների միջոցների հաշվին	-	-	799.8
Մարդասիրական օգնության միջոցների հաշվին	-	-	11.3
Կազմակերպությունների միջոցների հաշվին	152952	89247	37538.5
Բնակչության միջոցների հաշվին	136183	115484	72524.2

**Աղյուսակ 3.** Կապիտալվերանորոգված բազմաբնակարան շենքերի քանակնրստ ՀՀ մարզերի և Երևանքաղաքի, 2013-2018թթ.

Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ք.Երևան	742	378	555	557	615	2647
Արագածոտն	4	4	-	-	-	-
Արարատ	1	1	1	2	2	-
Արմավիր	17	15	15	-	-	10
Գեղարքունիք	70	69	65	62	67	89
Լոռի	10	1	6	2	4	24
Կոտայք	21	6	1	3	2	115
Շիրակ	2	-	-	-	-	191
Սյունիք	-	-	-	-	-	-
Վայոց ձոր	-	-	-	-	-	34
Տավուշ	-	-	-	-	-	32
<b>Ընդամենը ՀՀ</b>	<b>867</b>	<b>474</b>	<b>643</b>	<b>626</b>	<b>690</b>	<b>3142</b>

**ՀՀ բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության վերլուծություն:** Ինչպես շատ զարգացած ու զարգացող երկրներում, այնպես էլ ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի բնորոշիչ առանձնահատկություններից մեկը մասնավոր սեփականության գերակայությունն է<sup>1</sup>: Մեր հանրապետությունում բազմաբնակարան բնակելի շենքերի կառավարումն իրականացվում է համատիրությունների, լիազորագրային և հավատարմագրային կառավարիչների, իսկ հիշյալ երեքի բացակայության պարագայում՝ համայնքների (համայնքապետարանների համապատասխան բաժինների) կողմից: Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությանն առնչող գործընթացների մի զգալի հատված հենց համատիրությունների և կառավարման այլ մարմինների պատասխանատվության ներքո է: Սակայն համատիրությունների անդամները հաճախ չունեն բազմաբնակարան շենքերն արդյունավետ կառավարելու համար անհրաժեշտ հմտություններ: Ի հավելումն՝ համատիրությունների գործառույթների իրականացումը թույլ է վերահսկվում ինչպես սեփականատերերի, այնպես էլ համապատասխան պետական մարմինների կողմից: Նման պայմանների առկայությունը սեփականատերերի մեծամասնության շրջանում հանգեցրել է կառավարման մարմինների հանդեպ անվստահության, ինչն էլ իր հերթին խոչընդոտում է վերանոր-

<sup>1</sup> Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետությունում Բազմաբնակարան Բնակարանային Ֆոնդի Կառավարման, Պահպանման Եվ Շահագործման Բարելավման Հնգամյա Ռազմավարական Ծրագիր, 2011թ., Աղբյուրը՝ [http://www.mud.am/programs/files/29\\_09\\_11\\_n38\\_h.pdf](http://www.mud.am/programs/files/29_09_11_n38_h.pdf):

րոզման/արդիականացման աշխատանքների իրականացման համար նախատեսված վճարների հավաքագրումը:

**Աղյուսակ 5.** Բազմաբնակարան շենքերի կապիտալ վերանորոգման ուղղությամբ կատարված ծախսերնըստ ՀՀ մարզերի և Երևանքաղաքի, 2013-2018թթ.

Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ք. Երևան	451,519.2	348,358.3	826,554.7	290,636.6	320,017.5	1,023,210.0
Արագածոտն	49.0	63.0	-	-	-	-
Արարատ	5,015.0	31,569.4	194,309.0	41,042.7	41,042.7	-
Արմավիր	23,546.0	1,530.0	1,530.0	-	-	3,299.0
Գեղարքունիք	4,039.8	1,618.7	2,707.1	1,956.8	2,583.8	3,613.7
Լոռի	63,001.0	5,451.5	51,050.0	7,665.1	23,142.8	5,390.0
Կոտայք	1,835.9	3,195.3	2,130.8	2,770.0	1,465.0	18,579.5
Շիրակ	200.0	-	-	-	-	61,586.6
Սյունիք	-	-	-	-	-	-
Վայոց ձոր	-	-	-	-	-	430,707.6
Տավուշ	-	-	-	-	-	8,347.0
<b>Ընդամենը ՀՀ</b>	<b>549,205.9</b>	<b>391,786.2</b>	<b>1,078,281.6</b>	<b>344,071.2</b>	<b>388,251.8</b>	<b>1,554,733.4</b>

Բնակֆոնդի վերարտադրության համատեքստում մյուս մտահոգիչ խնդիրը բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակն է: Համաձայն ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից դեռ 2007թ.-ին իրականացված բազմաբնակարան շենքերի համալիրի հետազոտության<sup>1</sup> արդյունքների՝ բնակելի շենքերի 30%-ը անմխիթար վիճակում էր, 64%-ը՝ բավարար և միայն 6%-ը՝ բարվոք վիճակում: Բազմաբնակարան շենքերի նման ոչ բարվոք տեխնիկական վիճակը անհրաժեշտ վերանորոգման աշխատանքների չիրականացման արդյունք է: Սակայն հարկ է նշել, որ խնդիրն ավելի է սրվում շենքերի մի զգալի հատվածի ցածր սեյսմակայունության պատճառով:

Ստեղծված իրավիճակը հաղթահարելու համար պետությանն անհրաժեշտ է.

<sup>1</sup> Տե՛ս **ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն**, Բազմաբնակարան շենքերի համալիր հետազոտություն, 2007:

1) *իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի նոր համալիր հետազոտություն, ինչը թույլ կտա ավելի իրատեսական պատկերացում կազմել իրավիճակի մասին,*

2) *շարունակել բնակարանային շուկայի զարգացմանը, մասնավորապես՝ բնակարանաշինության մեջ մասնավոր ներդրումների օժանդակությանը (առաջարկի խթանում) և բնակապահովման տարբեր ծրագրերի շրջանակներում որոշ խմբերի քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու և պատակով ֆինանսական աջակցության տրամադրմանն (պահանջարկի խթանում) ուղղված բնակարանային քաղաքականությունը<sup>1</sup> (երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ մասնագետների և քաղաքացիական ծառայողների համար տրամադրվող բյուջետային սուբսիդիաներ, հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորում, հարկային արտոնություններ և այլն),*

3) *ներդնել բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության, մասնավորապես՝ կապիտալ վերանորոգումների (ծավալուն վերակառուցումների) ֆինանսավորման նոր մեխանիզմ(ներ):* Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության աշխատանքների իրականացմանը բնակելի շինությունների սեփականատերերի մասնակցությունը խթանելու նպատակով պետք է ձևավորել նոր մեխանիզմ՝ հիմնված համաֆինանսավորման սկզբունքով տրամադրվող պետական և/կամ համայնքային սուբսիդիաների վրա: Բնակելի շինությունների սեփականատերերին այդպիսով հնարավորություն կընձեռվի իրենց իսկ շենքի (ընդհանուր բաժնային սեփականության) վերանորոգման նպատակով օգտագործելու պետական և համայնքային բյուջեների միջոցները՝ պայմանով, որ իրականացվելիք աշխատանքների արժեքի որոշակի (նախապես որոշված) մասը պետք է տրամադրվի սեփականատերերի միջոցներից: Միննույն ժամանակ անհրաժեշտ է սահմանել տրամադրվող բյուջետային սուբսիդիաների առավելագույն ծավալ, որը բազմաբնակարան շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերը կկարողանան ձեռք բերել համատիրությունների, լիազորագրային կառավարիչների և հավատարմագրային կառավարիչների (իսկ վերջիններիս բացակայության դեպքում՝ համայնքապետարանների համապատասխան ներկայացուցիչների) միջոցով: Որպես սուբսիդիաների առավելագույն ծավալ՝ կարելի է դիտարկել, օրինակ, դիտարկվող բազմաբնակարան շենքի կապիտալ վերանորոգման բոլոր աշխատանքների արժեքի 80-90%-ը: Պետական և համայնքային բյուջետային միջոցների տրամադրումը թիրախավորված սուբսիդիաների տեսքով կապահովի բնակարանային ֆոնդի վերարտադրություն՝ հիմք ընդունելով ոչ միայն պետական և

<sup>1</sup> Տե՛ս Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտե, Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարում. երկրի նկարագիր, 2017, Երևան, էջեր 18-19:

համայնքային օղակներում ընդունվող վարչարարական որոշումները, այլև սեփականատերերի կողմից համապատասխան աշխատանքները համաֆինանսավորմամբ իրականացնելու նախաձեռնությունը: Այս մեխանիզմը զգալիորեն կբարձրացնի բնակելի շինությունների սեփականատերերի իրավագիտակցության մակարդակը և նախաձեռնողականությունը, ինչպես նաև կուժեղացնի նրանց կողմից համատիրությունների աշխատանքի վերահսկողությունը: Բազմաբնակարան շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերի շրջանում համաֆինանսավորմամբ կապիտալ վերանորոգում (կամ ծավալուն արդիականացում) իրականացնելու չափորոշիչ կարող է դառնալ, օրինակ, կատարվելիք աշխատանքների սահմանային արժեքը՝ դիտարկվող շենքի բնակելի շինությունների 1 քառ.մ.-ի հաշվով: Հիշյալ ցուցանիշի ընդունելի արժեքը պետք է լինի այնպիսին, որ մի կողմից բավարար լինի բազմաբնակարան շենքի լիարժեք կապիտալ վերանորոգման համար, մյուս կողմից թույլ տա սեփականատերերին իրենց իսկ միջոցներով ապահովել պահանջվող միջոցների նախապես համաձայնեցված չափաբաժինը:

Այսպիսով՝ բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությունը բարելավելու նպատակով մեր երկիրը պետք է օժանդակի նոր բնակելի շենքերի շինարարությանը առաջարկի ու պահանջարկի համաժամանակյա խթանման միջոցով և թիրախավորված սուբսիդիաների կիրառմամբ նպաստի բազմաբնակարան բնակելի շենքերում վերանորոգման և/կամ արդիականացման աշխատանքների իրականացմանը:

**Арман Асрян, Способы улучшения воспроизводства жилищного фонда в Республике Армения** - Целью данной статьи является улучшение воспроизводства жилищного фонда в Республике Армения. Из цели статьи вытекают следующие задачи: исследовать различные препятствия для воспроизводства жилищного фонда в РА и предложить соответствующие решения. С помощью систематического метода определён жилищный фонд как совокупность всех жилых зданий в стране, независимо от формы их собственности. Подробно описан жилищный фонд Армении, выявлены институциональные и физические препятствия на пути воспроизводства жилищного фонда. Используя аналитический метод, предложены системные решения, направленные на преодоление барьеров в воспроизводстве жилищного фонда в РА.

<sup>1</sup>Տե՛ս **Ларин, С. Н.**, "Модернизация сферы жилищно-коммунального хозяйства на основе внедрения инновационных подходов в управление и повышение эффективности воспроизводства жилищного фонда." Национальные интересы: приоритеты и безопасность (8), 2013, с. 40-41.

**Arman Asryan, Ways of improving the housing fund reproduction in the Republic of Armenia** - The purpose of this article is to improve the housing fund reproduction in the RA. The problems stemming from the purpose of the article are as follows: to investigate the various barriers to the reproduction of the housing fund in the Republic of Armenia and to propose pertinent solutions. Using the systems approach, the housing fund is defined as the aggregation of all residential buildings in the country, regardless of their form of ownership. The housing fund of Armenia is described in detail, institutional and physical obstacles to the reproduction of the housing fund are identified. Using the analytical method, systemic solutions are proposed aimed at overcoming barriers to the reproduction of the housing fund in the Republic of Armenia.