

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

Բնակարանային տնտեսության և հողային
ռեսուրսների կառավարում
ԵՐԿՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐ



ՄԻԱԿՈՐՎԱԾ ԱԶԳԵՐԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ
ԵՎՐՈՊԱՅԻ ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՀԱՆՁՆԱԺՈՂՈՎ

**ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅԱՆ
ԵՎ ՀՈՂԱՅԻՆ ՌԵՍՈՒՐՍՆԵՐԻ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒՄ ԵՐԿՐԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐ**

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

Երևան 2017

ՀՏԴ 69:621.31

ԳՄԴ 38+31.29

Բ 761

Բ 761 Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարում. երկրի նկարագիր. - Եր.: Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտե, 2017. - 180 էջ

ԾԱՆՈԹՈՒԹՅՈՒՆ

Փաստաթուղթը հանդիսանում է Միավորված ազգերի կազմակերպության Եվրոպայի տնտեսական հանձնաժողովի կողմից ECE/HBP/186 կոդով 2017թ. հրապարակված նյութի թարգմանությունը:

ISBN 978-9939-1-0614-4

**Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն
առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտե**

Հասցե՝ ՀՀ կառավարության 3-րդ շենք
Հանրապետության հրապարակ, Երևան 0010
Հեռ.՝ +374 11 621711; 374 11 621724
Ֆաքս՝ +374 11 621734
Է.փոստ՝ info@minurban.am

© Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն
առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտե

Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման Երկրի նկարագրերը (ԵՆ) միտված են օժանդակել կառավարություններին՝ բարելավել իրենց բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտները և, միևնույն ժամանակ, խրախուսել կայուն զարգացումը: Նկարագրության մեջ վերլուծության են ենթարկվում միտումները և քաղաքականության զարգացումները, և տրվում է երկրի տվյալ ոլորտների քաղաքական, տնտեսական և սոցիալական շրջանակների ընդհանուր գնահատականը: ԵՏՀ անդամ երկրների խնդրանքով, այդ աշխատանքը վաղ 1990-ականներին նախաձեռնել է Միավորված ազգերի կազմակերպության Եվրոպայի տնտեսական հանձնաժողովի (ԵՏՀ) Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման կոմիտեն:

Ուսումնասիրությունները կատարվում են Անդամ երկրների խնդրանքով և իրականացվում են միջազգային փորձագիտական թիմի կողմից՝ պետական մարմինների, միջազգային այլ կազմակերպությունների, հասարակական կազմակերպությունների (<Կ-ներ), տեղական ինքնակառավարման մարմինների և մասնավոր հատվածի հետ համագործակցությամբ: Լայնածավալ խորհրդակցությունների միջոցով փորձագետները բազմակողմանիորեն դիտարկում են բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտները և քաղաքականություններ մշակողներին օգնելու նպատակով՝ ռազմավարություններ և ծրագրեր կազմելու համար՝ առաջարկություններ են մշակում:

<< քաղաքաշինության նախարարության խնդրանքով Հայաստանի Հանրապետության համար պատրաստված սույն ԵՆ-ն այս շարքում տասնիններորդն է: Շարունակաբար շեշտը դնելով խորքային վերլուծությունների և քաղաքականությանը վերաբերող հանձնարարականների վրա՝ ԵՆ ծրագիրը նաև ուշադրություն է դարձնում բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտներում դիտարկվող երկրին բնորոշ՝ առանձնահատուկ մարտահրավերներին կամ ձեռքբերումներին: Հայաստանի Հանրապետության դեպքում այդ խնդիրների շարքում են՝ բնակարանների տրամադրումը և դրանց մատչելիությունը, բնակֆոնդի կառավարումը և տեխնիկական սպասարկումը, բնակարանային տնտեսության էներգաարդյունավետությունը, աղետների ռիսկի մեղմումը, ուրբանիզացիան, բնակարանաշինության ֆինանսավորումը, և իրավական դաշտն ու ինստիտուցիոնալ կառուցվածքը:

Սույն ԵՆ-ը քաղաքականությանը վերաբերող մի շարք հանձնարարականներ է առաջարկում: Դրանց ժամանակին և արդյունավետ իրականացումը չափազանց կարևոր է Հայաստանի Հանրապետության առաջ ներկայումս ծառայած մարտահրավերների լուծման համար: Վերջերս ընդունված «Քաղաքաշինության նոր օրակարգը» վերահաստատել է կայուն քաղաքաշինության գլոբալ հանձնառությունները: Սույն ԵՆ-ի մեջ առաջարկվող քաղաքականության հանձնարարականներն օժանդակելու են երկրին՝ «Քաղաքաշինության նոր օրակարգի» շրջանակներում իր հանձնառություններն իրականացնելու, ինչպես նաև «Կայուն զարգացման 2030թ. օրակարգի» «Կայուն զարգացման նպատակներին» (ԿՁՆ-ներ), մասնավորապես՝ քաղաքների և համայնքների ԿՁՆ 11-ին հասնելու համար:

Շնորհակալություն եմ հայտնում միջազգային և ազգային փորձագետներին, որոնք իրենց նպաստն են բերել սույն ԵՆ նախապատրաստմանը, ինչպես նաև կառավարություններին, որոնք ֆինանսավորել են այդ աշխատանքները: Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտների բոլոր շահակիցներին կոչ եմ անում առավելագույնս օգուտ քաղել սույն զեկույցում բերված տեղեկու-

թյուններից և առաջարկություններից: Դրանք կարող են որպես հիմք ծառայել ապագա գործողությունների համար և օգնել ազգային և տեղական մակարդակների ծրագրերի ձևավորմանը:

Եվ վերջում կցանկանայի ընդգծել ԵՆ դիտարկումների՝ որպես յուրահատուկ գործիքի կարևորությունը, որը ԵՏՀ երկրներին հնարավորություն է ընձեռում փոխանակել բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման խնդիրներին առնչվող իրենց փորձը, համեմատել միտումները և տարատեսակ գործառույթների մասին գիտելիքներ ձեռք բերել, քաղաքականությունների և պլանավորման գործիքներ իրացնել, և տեղեկանալ իրականացված գործողությունների մասին: Փորձը ցույց է տվել, որ ԵՆ-երը քաղաքականության գործնական գործիքներ են, որոնք կարող են կիրառվել բոլոր ներգրավված շահակիցների կողմից՝ հատկապես անցումային տնտեսությամբ երկրներում բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտի զարգացմանն առնչվող մարտահրավերները լուծելու համար:



Քրիստիան Ֆրիզ Բախ
Միավորված ազգերի կազմակերպության Եվրոպայի տնտեսական հանձնաժողովի
գործադիր քարտուղար

Հայաստանի Հանրապետությունում բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտների մասին սույն Երկրի նկարագիրը իրականացվել է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության խնդրանքով, որը մեկնարկել է ՄԱԿ ԵՏՀ քարտուղարության նախապատրաստական առաքելությամբ: Միջազգային փորձագիտական թիմի փաստահավաք առաքելությունն իրականացվել է 2015թ. ապրիլին:

Նախագծի ծախսերը կատարվել են Ռուսաստանի Դաշնության կողմից տրամադրված՝ արտաբյուջետային միջոցների հաշվին: Ուսումնասիրության համար ազգային փորձագետները տրամադրվել են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից: Միացյալ Թագավորության և Ռուսաստանի Դաշնության կառավարությունները ֆինանսավորում են իրենց փորձագետների մասնակցությունը՝ որպես բենեֆեն ներդրում: ՏՀԶԿ նաև ֆինանսավորել է մեկ փորձագետի մասնակցությունը՝ որպես բենեֆեն ներդրում: ՄԱԶԾ հայաստանյան գրասենյակը մասնակիորեն հոգացել է այլ ծախսերը: Առանց այսպիսի առատաձեռն աջակցության նախագիծը չէր կարող հասնել իր հաջող ավարտին:

Սույն Երկրի նկարագիրը Հայաստանի Հանրապետության համար կատարված՝ թվով երկրորդ դիտարկումն է: Առաջին դիտարկումը պատրաստվել էր 2004թ. և վերլուծության էր ենթարկվել միայն բնակարանային ոլորտը:

Այս շարքում կատարված նախորդ ուսումնասիրությունները ներառում են՝ Բուլղարիան (ԵՏՀ/HBP/101, հրապարակվել է 1996թ.), Լեհաստանը (ԵՏՀ/HBP/107, 1998թ.), Սլովակիան (ԵՏՀ/HBP/111, 1999թ.), Լիտվան (ԵՏՀ/HBP/117, 2000թ.), Ռումինիան (ԵՏՀ/HBP/124, 2001թ.), Մոլդովայի Հանրապետությունը (ԵՏՀ/HBP/125, 2002թ.), Ալբանիան (ԵՏՀ/HBP/130, 2002թ.), Հայաստանը (ԵՏՀ/HBP/132, 2004թ.), Ռուսաստանի Դաշնությունը (ԵՏՀ/HBP/131, 2004թ.), Սերբիան և Չեռնոգորիան (ԵՏՀ/HBP/139, 2006թ.), Վրաստանը (ԵՏՀ/HBP/143, 2007թ.), Բելառուսը (ԵՏՀ/HBP/150, 2008թ.), Ղրղզստանը (ԵՏՀ/HBP/157, 2010թ.), Ադրբեջանը (ԵՏՀ/HBP/156, 2010թ.), Տաջիկստանը (ԵՏՀ/HBP/ 163, 2011թ.), Ուկրաինան (ԵՏՀ/HBP/ 176, 2013թ.), Մոլդովայի Հանրապետությունը (ԵՏՀ/HBP/181, 2015թ.), և Ուզբեկստանը (ԵՏՀ/HBP/185, 2015թ.):

Բնակարանային ոլորտին վերաբերող ՄԱԿ ԵՏՀ կողմից հրապարակված հետևյալ նյութերը, նույնպես, կարող են օգտակար լինել Հայաստանի Հանրապետության և զարգացող այլ երկրների համար. (ա) *Սոցիալական բնակարանաշինությունը ՄԱԿ ԵՏՀ տարածաշրջանում, Մոդելներ, միտումներ և մարտահրավերներ* (ԵՏՀ /HBP/182, 2015թ.), (բ) *Էներգաարդյունավետ բնակարանների լավագույն փորձը ՄԱԿ ԵՏՀ տարածաշրջանում* (ԵՏՀ /HBP/175, 2013թ.), (գ) *Կլիմայի նկատմամբ չեզոք քաղաքներ, Ինչպես դարձնել քաղաքներն ավելի քիչ էներգատար և ածխածնազերծ և կլիմայական մարտահրավերների նկատմամբ ավելի տոկոս* (ԵՏՀ /HBP/168, 2011թ.), (դ) *Կանաչ տներ, Դեպի էներգաարդյունավետ բնակարանները ՄԱԿ ԵՏՀ տարածաշրջանում* (ԵՏՀ/HBP/159, 2009թ.), (ե) *Ինքնաշեն քաղաքներ, Ապօրինի բնակավայրերի համար կայուն լուծումների ուղիները ՄԱԿ ԵՏՀ տարածաշրջանում* (ԵՏՀ /HBP/155, 2009թ.), (զ) *Սոցիալական բնակարանաշինության ուղեցույց՝ սկզբունքներ և օրինակներ* (ԵՏՀ /HBP/137, 2006թ.); (է) *Բնակարանաշինության ֆինանսավորման համակարգերը անցումային տնտեսությամբ երկրներում՝ սկզբունքներ և օրինակներ* (ԵՏՀ /HBP/138, 2005թ.), (ը) *Բնակարանային տնտեսության մեջ համարիությունների սեփականության իրավունքի ուղեցույց՝ անցումային տնտեսությամբ երկրների համար* (ԵՏՀ /HBP/123, 2003թ.):

Բացի այդ, ՄԱԿ ԵՏՀ անդամ պետությունների կողմից հաստատված հիմնարար

փաստաթղթերը կարող են որպես հիմք ծառայել բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման կայուն քաղաքականություն մշակելու համար, օր.՝ ՄԱԿ-ի կայուն բնակարանային տնտեսության ժնևի խարտիան և Կայուն բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման 2014-2020թթ. ռազմավարությունը ԵՏՀ տարածաշրջանում:

Երկրի նկարագրերը և դրանց առնչվող այլ հրապարակումները հասանելի են ՄԱԿ ԵՏՀ հետևյալ կայքում՝ (<http://www.unece.org/housing.html>):

Սույն վերջնական փաստաթուղթը հրապարակվել է հետևյալ անձանց միացյալ ջանքերի շնորհիվ.

ՄԱԿ ԵՏՀ ՔԱՐՏՈՒՂԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Իվոնե Հիգուերո	տնօրեն
Գյովնարա Ռոլլ	թիմի ղեկավար
Սիսիլիա Բատակ	նախագծի համակարգող
Լարիսա Բուրակովա	խորհրդատու

Ալբենա Կարաջովան՝ որպես Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման գրասենյակի ղեկավարի ժամանակավոր պաշտոնակատար, իր պաշտոնավարման ժամանակ նաև մասնակցել է վերջնական փաստաթղթի հրապարակմանը:

ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԱԳԵՏՆԵՐ

Ջուլիա Բերրի	Հողային ռեգիստր, Միացյալ Թագավորություն
Իրինա Գենթսլեր	Քաղաքային տնտեսության ինստիտուտ, Ռուսաստան
Քեյթ Թորփ	Համայնքների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների վարչություն, Միացյալ Թագավորություն
Եվգենյա Ժելեզովա	Բնակարանային տնտեսության և հիփոթեքային վարկավորման գործակալություն, Ռուսաստան

ԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԱԳԵՏՆԵՐ

Ղեկավարման միջգերատեսչական հանձնաժողովը.

Ռուզան Ալավերդյան	ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
Ջեմմա Բադրասարյան	ՀՀ աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն
Աշոտ Գիլոյան	ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարություն
Արմեն Եգանյան	ՀՀ էկոնոմիկայի նախարարություն
Հովհաննես Եմիշյան	ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն
Աբգար Բուդաղյան	ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով
Արայիկ Հարությունյան	ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե
Հայկ Բադալյան	ՀՀ էներգետիկայի և բնական պաշարների նախարարություն
Արթուր Դանիելյան	ՀՀ բնապահպանության նախարարություն
Արմեն Խաչատրյան	ՀՀ արդարադատության նախարարություն
Նելլի Բադրասարյան	ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայություն
Արբակ Հակոբյան	Երևանի քաղաքապետարան

Ազգային փորձագիտական խումբ

Արման Հարությունյան
Արմանուշ Պատրիկյան
Աիդա Բաղդասարյան
Տանյա Արզումանյան
Նաիրա Սարգսյան
Կարեն Խաչատրյան
Աշոտ Վարդևանյան
Կարինե Կույումջյան
Արա Ասլանյան
Սերգեյ Աղինյան
Ռուզաննա Հակոբյան
Լուսինե Ղազարյան
Մարինե Ոսկանյան
Լուսինե Հարությունյան
Լիանա Աղաբեկյան
Նունե Հարությունյան
Աստղինե Պասոյան
Արմեն Զիլինգարյան
Արսեն Կարապետյան
Նունե Պետրոսյան
Նարինե Ավետյան

ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե
ՀՀ բնապահպանության նախարարություն
ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայություն
ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն
ՀՀ հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով
ՀՀ Էներգետիկայի և բնական պաշարների նախարարություն
ՀՀ բնապահպանության նախարարություն
ՀՀ բնապահպանության նախարարություն
ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարություն
ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարություն
Կովկասի բնապահպանական տարածաշրջանային կենտրոն
«Հայաստանի Էներգաարդյունավետության հիմնադրամ» ՀԿ
ՄԱԶԾ
ՄԱԶԾ-ԳԷՖ Ծրագիր
«Նունե Պետրոսյան» ճարտարապետական արվեստանոց
ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն

ՆԱԽԱԲԱՆ	iii
ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ	v
ԵՐԱԽՏԻՔԻ ԽՈՍՔ	vii
ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ, ՊԱՅՄԱՆԱԿԱՆ ՆՇԱՆՆԵՐ ԵՎ ԱՐՏԱՐԺՈՒՅԹԻ ՓՈԽԱՐԺԵՔՆԵՐ... ..	xiii
ՀԱՄԱՌՈՏ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	1
ԳԼՈՒԽ I ՀԱՄԱՌՈՏ ԱԿՆԱՐԿ	11
ԳԼՈՒԽ II Բնակարանային տնտեսություն	17
A. Բնակարանային քաղաքականություն	17
B. Առկա բնակարանային ֆոնդի վերլուծությունը	21
C. Բնակարանների հասանելիությունը	41
E. Էներգաարդյունավետությունը և էներգախնայողությունը բնակարանային տնտեսությունում	63
F. Բնակարանային շուկան	69
G. Բնակարանային շինարարություն	71
H. Բնական աղետների ռիսկերի մեղմում	74
ԳԼՈՒԽ III Քաղաքաշինություն և տարածական պլանավորում	83
A. Ուրբանիզացիայի պայմաններում քաղաքաշինության հիմնական շարժիչ ուժը և պատմական միտումները	83
B. Քաղաքաշինություն և տարածական պլանավորում, այդ թվում՝ պլանավորումն ազգային, մարզային և քաղաքային մակարդակներում	88
C. Համայնքային զարգացման հնգամյա ծրագրի մշակումը, կառավարումը և հիմնական սկզբունքները	92
D. Մարզերի զարգացումը Հայաստանում	94
E. Խելացի քաղաքներ	98
F. Քաղաքների հախտուն աճը և դրա կառավարումը	99
G. Կայուն քաղաքներ / կանաչ ճարտարապետություն	101
H. Ճարտարապետական, պատմական և մշակութային ժառանգության պահպանությունը 103	
I. Շրջակա միջավայրի վրա տարածական պլանավորման և քաղաքաշինության ազդեցությունը և աղետների նկատմամբ տոկունությունը	105
ԳԼՈՒԽ IV Հողերի կառավարում	107
A. Կարգավորող իրավական դաշտը	107

B. Հայաստանի պետական հողային կադաստրը.....	109
C. Հայաստանի գեոդեզիական ցանցը և տեղագրական քարտեզները	112
D. Հողերի կառավարում.....	116
E. Հողի արժեքի գնահատում	118
F. Անշարժ գույքի հարկ և հողի հարկ	119
G. Հողային քաղաքականություն.....	121
ԳԼՈՒԽ V Բնակարանաշինության և հողի ֆինանսավորման կառուցվածքը.....	125
A. Բնակարանաշինության և հողի պետական և մասնավոր ֆինանսավորումը.....	125
B. Բնակարանների մատչելիությունը, բնակարանաշինության համար ֆինանսական միջոցների առկայությունը, և բնակարանների բարելավման ֆինանսավորումը.....	126
ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ.....	133
ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ.....	153
I. Հայաստանի մարզերի և Երևան քաղաքի ռիսկերի գնահատումը.....	155
II. Բնակարանային շինարարության հիմնական ցուցանիշները.....	156
III. Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի SS ենթակառուցվածքը.....	157
ՕԳՏԱԳՈՐԾՎԱԾ ԱՂԲՅՈՒՐՆԵՐԸ.....	158

ԱՂՅՈՒՍԱԿՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Աղյուսակ 1 Կացարանների տեսակները, 2009 -2014թթ. տվյալներով.....	22
Աղյուսակ 2 Բազմաբնակարան շենքերն ըստ հարկերի քանակի և պատերի նյութերի, 2014թ. դրությամբ.....	23
Աղյուսակ 3 Բնակֆոնդի տարիքը, 2014թ. դրությամբ.....	24
Աղյուսակ 4 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձևերը, 2014.....	33
Աղյուսակ 5 Վերանորոգված բազմաբնակարան շենքեր, 2009-2014թթ.	39
Աղյուսակ 6 Բազմաբնակարան շենքերի վերանորոգման արժեքը, 2009-2014թթ.	40
Աղյուսակ 7 Բնակարանային ապահովվածությունը, 2009-2014թթ.	41
Աղյուսակ 8 Կացարանների միջին չափերը.....	42
Աղյուսակ 9 Խմելու ջրի հասանելիությունը տնային տնտեսությունների համար, 2008 և 014թթ. դրությամբ.....	49
Աղյուսակ 10 Էլեկտրաէներգիայի սակագինը բնակչության համար (ներառյալ ԱԱՀ), 2009-2014թթ.	62
Աղյուսակ 11 Անշարժ գույքի գործարքներ	69
Աղյուսակ 12 Քաղաքային և գյուղական բնակչության դինամիկան	83

Աղյուսակ 13 Հայաստանի քաղաքներն ըստ բնակչության քանակային խմբերի	85
Աղյուսակ 14 Երևան քաղաքում և Հայաստանի մարզերում մեկ շնչին հասնող ՀՆԱ-ի հարաբերությունը երկրում միջին ՀՆԱ-ի համեմատ, 2009-2012թթ.....	94
Աղյուսակ 15 ԱԳԿՊԿ կառուցվածքը	110
Աղյուսակ 16 ԱԳԿՊԿ-ի կողմից 2013թ-ին դիտարկված դիմումները:.....	110
Աղյուսակ 17 Կադաստրի ռեգիստրը	114
Աղյուսակ 18 Գյուղատնտեսության համախառն արտադրանքը, 2010-2014թթ.	117
Աղյուսակ 19 Հողի հարկի դրույքաչափերը.....	120
Աղյուսակ 20 Հայաստանում գույքահարկով հարկման նպատակով գնահատված օբյեկտների քանակը, 2013 թ. դրությամբ:.....	120
Աղյուսակ 21 Հայաստանի հողերի կատեգորիաները.....	122
Աղյուսակ 22 2014թ.բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման կառուցվածքը.....	125

ՆԿԱՐՆԵՐԻ ՑԱՆԿ

Նկար 1 ՀՆԱ աճի միտումները, 1991-2014թթ.....	13
Նկար 2 Հայաստանի բնակֆոնդը, 2002թ. և 2009-2014թթ.....	22
Նկար 3 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձևերի փոփոխությունները 2009-2014թթ.....	32
Նկար 4 Հայաստանի էներգետիկ ոլորտի դերակատարները	54
Նկար 5 Հայաստանի սեյսմավտանգ տարածքները.....	77
Նկար 6 Հայաստանի սողանքավտանգ տարածքները	78
Նկար 7 Հայաստանի սելավավտանգ տարածքները	80
Նկար 8 Տարբեր մակարդակներում տարածական պլանավորման փաստաթղթերը.....	88
Նկար 9 Կայուն զարգացման համատեքստում հողային խնդիրների իրականացման աստիճանակարգը	122

ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐԻ ՀԵՂԻՆԱԿՆԵՐ

ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ
Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության
պետական կոմիտե

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ, ՊԱՅՄԱՆԱԿԱՆ ՆՇԱՆՆԵՐ ԵՎ ԱՐՏԱՐԺՈՒՅԹԻ ՓՈԽԱՐԺԵՔՆԵՐ

ՀԱՊԱՎՈՒՄՆԵՐ

ԱԶԲ	Ասիական Ջարգացման Բանկ
ՋՖԳ	Ջարգացման ֆրանսիական գործակալություն
ՀՋԿԸ	Հայաստանի ջրմուղ կոյուղի ընկերություն
ՓԲԸ	Փակ բաժնետիրական ընկերություն
ՎՋԵԲ	Վերականգնման և զարգացման Եվրոպական բանկ
ՀԷՑ	Հայաստանի էլեկտրական ցանցեր
ENP-ԵՀՔ	Եվրոպական հարևանության քաղաքականություն
ԵՄ	Եվրամիություն
ՊԳԿ	Միավորված ազգերի կազմակերպության Պարենի և գյուղատնտեսության կազմակերպություն
ՀՆԱ	համախառն ներքին արդյունք
ԳԷՖ	Գլոբալ Էկոլոգիական ֆոնդ
GIS	աշխարհագրական տեղեկատվական համակարգ
ՀՖՀ	Հաբիթաթ ֆոր Հյուսիսիթի
ՇՍՄ	Շենքի սեփականատերերի միություն
ՀԷԿ	հիդրոէլեկտրակայան
ԻՋԲ	Իսլամական զարգացման բանկ
ԷՄԳ	Էներգետիկայի միջազգային գործակալություն
ՃՄՀԳ	Ճապոնիայի միջազգային համագործակցության գործակալություն
ԲԸ	բաժնետիրական ընկերություն
ԲԲՇ-ԲՇ	բազմաբնակարան շենք
ԷԲՊՆ	Էներգետիկայի և բնական պաշարների նախարարություն
ԱՍՀՆ	Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն
ԲՆ	Բնապահպանության նախարարություն
ՏԿՁՆ	Տարածքային կառավարման նախարարություն
ՔՆ	Քաղաքաշինության նախարարություն
ԱՀՀՄԳ	Ազգային համատեքստին համապատասխան մեղմման գործողություններ
ԱԷԿ	ատոմային էլեկտրակայան
ԱՎԾ	Ազգային վիճակագրական ծառայություն
ՏՀՁԿ	Տնտեսական համագործակցության և զարգացման կազմակերպություն
ՀԾԿՀ	Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով
R2E2 հիմնադրամ	Հայաստանի վերականգնվող էներգետիկայի և էներգախնայողության հիմնադրամ
ԱԳԿՊԿ	Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե
ՇՁՀԳ	Շվեյցարիայի զարգացման և համագործակցության գործակալություն

ՔՀԷԿ	փոքր հիդրոէլեկտրակայան
ՇՄԶՀԳ	Շվեդիայի միջազգային զարգացման համագործակցության գործակալություն
ՔԾՊՏ	Քաղաքաշինության պետական տեսչություն
ՋԷԿ	ջերմաէլեկտրակայան
ԱՍՍՖՀ	Անդրկովկասի սովետական սոցիալիստական ֆեդերատիվ հանրապետություն
ՄԱԶԾ	Միավորված ազգերի կազմակերպության զարգացման ծրագիր
ՄԱԿ-Ի ԿՓՇԿ	Միավորված ազգերի կազմակերպության ներքո Կլիմայի փոփոխության շրջանակային կոնվենցիա
ԽԱՀՄ	Խորհրդային սոցիալիստական հանրապետությունների միություն
ԵԶԿԸ	Երևանի ջրմուղ կոյուղի ընկերություն

ՊԱՅՄԱՆԱԿԱՆ ՆՇԱՆՆԵՐ

կմ	կիլոմետր
կմ	քառակուսի կիլոմետր
կՎ	կիլովոլտ
կՎտժ	կիլովատտ ժամ
մ ²	քառակուսի մետր
մմ	միլիմետր
մ ³	խորանարդ մետր
ՄՎտ	մեգավատտ
Վ	վոլտ

ԱՐՏԱՐԺՈՒՅԹԻ ՓՈԽԱՐԺԵՔՆԵՐ

փոխարժեքը (2015թ. ապրիլի դրությամբ)

1 ՀՀԴ = .0021 ԱՄՆ դոլար
 1 ԱՄՆ դոլար = 475 ՀՀԴ
 1 Եվրո = 508 ՀՀԴ

Ստորև ներկայացվում է Հայաստանի Հանրապետությունում բնակարանային տնտեսության, քաղաքաշինության և հողային ռեսուրսների կառավարման ոլորտների ամփոփ պատկերը:

Ընդհանուր իրավիճակը

Հայաստանը լեռնային երկիր է և դեպի ծով ելք չունի: Երկրի ընդհանուր տարածքի 68,9 տոկոսը զբաղեցնում են գյուղատնտեսական հողերը, իսկ 11,2 տոկոսը պատված են անտառներով: Գրեթե ամբողջ տարածքը գտնվում է սեյսմաակտիվ գոտում՝ դարձնելով այն երկրաշարժավտանգ երկիր: Հետևաբար, բնակավայրերի համար առկա հողատարածքը շատ քիչ է և հողային ռեսուրսներն էլ շատ սահմանափակ են:

Հայաստանը նախկին Խորհրդային Միության մի մասն էր: ԽՍՀՄ-ի փլուզումից հետո, 1991 թ-ին, երկրի տնտեսությունը ծանր վնասներ կրեց, քանի որ այն մեծապես կախված էր մյուս՝ նախկին խորհրդային հանրապետությունների և, հատկապես, Ռուսաստանի հետ տնտեսական համագործակցությունից: Մինչև 1993թ. Հայաստանի ՀՆԱ-ը բացասական աճ ուներ:

Հայաստանի տնտեսական կախվածությունը արտերկրից, հատկապես՝ Ռուսաստանից եկող փոխանցումներից շարունակվեց նաև անկախացումից հետո, քանի որ մեծ թվով աշխատանքային տարիքի քաղաքացիներ ապրում և աշխատում են երկրից դուրս: Ըստ Համաշխարհային բանկի *Համաշխարհային զարգացման ցուցանիշների*, աշխարհի մասշտաբով, 2014թ. դրությամբ, երկրի ՀՆԱ-ի նկատմամբ արտերկրից եկող անձնական տրանսֆերտների ծավալի տոկոսային հարաբերությամբ Հայաստանը զբաղեցնում էր 10-րդ տեղը¹: Դրանց ընդհանուր հոսքը կազմել էր 1,7 մլրդ ԱՄՆ դոլար, որի 83 տոկոսը եկել էր Ռուսաստանից: Դա է պատճառը, որ 1998թ. և 2014թ. Ռուսաստանում ծագած ճգնաժամերը ծանր ազդեցություն ունեցան երկրի տնտեսության վրա: 2014թ. գործազրկության մակարդակը հասավ 17,6 տոկոսին²: Բնակչության 30 տոկոսն աղքատ է, իսկ 2,3 տոկոսը՝ չափազանց աղքատ³:

Հետկոմունիստական անցումային շրջանից բխող խնդիրները ավելի սրվեցին 1988 թվականի Սպիտակի երկրաշարժի տևական հետևանքների պատճառով: Դրա հետևանքով շատ ենթակառուցվածքներ, այդ թվում՝ բնակարաններ քայքայվեցին, և միջոցների բացակայության պատճառով դրանց մի մասը մինչ օրս չի վերակառուցվել:

Բնակարանային ոլորտ

Բնակարանային ֆոնդ

Սպիտակի երկրաշարժի հետևանքով բազմաթիվ մարդիկ մնացին անօթևան: Հարևան Ադրբեջանի հետ ռազմական հակամարտությունը հանգեցրեց պարբերաբար տեղահանվող

¹ World Bank, Personal Remittances Received (% of GDP), World Bank Open Data. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>

² Հայաստանի Հանրապետություն, Ազգային վիճակագրական ծառայության (ԱՎԾ), Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015 թ. Աղյուսակ 29, «Հայաստանի Հանրապետության մարդկային ռեսուրսները»:

³ Նոյն տեղում, Աղյուսակ 85, «Աղքատության ցուցանիշները»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>

անձանց հոսքերին, ովքեր բնակարանի կարիք ունենին: Միևնույն ժամանակ, Հայաստանի անկախության հռչակումից հետո բնակարանների զանգվածային մասնավորեցումը վերացրեց սոցիալական և պետական բնակարանային տնտեսությունը՝ առաջացնելով համարժեք մատչելի բնակարանների խիստ պակաս:

Հայաստանում բնակարանային ֆոնդի կառավարման բնագավառի իրավական և ինստիտուցիոնալ դաշտը անբավարար է: Դրա հետագա զարգացման համար անհրաժեշտ է երկարաժամկետ ռազմավարական մոտեցում: Անհրաժեշտ է նաև մշակել բնակարանային ոլորտի ազգային համապարփակ ռազմավարություն, որն ուղղված կլինի բնակարանային ֆոնդի որակի բարելավմանը և դրա երկարաժամկետ կայունությանը: Կառավարությունը պարտավորվել է բարեփոխել բնակարանային ոլորտը, և քաղաքական կամքի նման դրսևորումը կարևոր է այնպիսի օրենսդրական փոփոխությունների համար, որոնք կնպաստեն Հայաստանում կայուն բնակարանային տնտեսության կայացմանը:

Իրավական և ինստիտուցիոնալ ներկայիս թերի դաշտի պատճառով բնակֆոնդի վիճակը վատ է: Հատկապես պատշաճ սպասարկման, վերանորոգման և կառավարման խիստ անհրաժեշտություն ունեն ընդհանուր օգտագործման տարածքները: Բնակելի շենքերի ավելի քան կեսը էներգաարդյունավետության, սեյսմակայունության բարձրացման և բնակության համար պիտանի դարձնելու համար վերանորոգման, վերակառուցման կամ ամրացման կարիք ունեն: Այն բնակելի շենքերը, որոնք հետազննություն անցնելուց հետո բնակության համար վտանգավոր էին ճանաչվել (օրինակ՝ տարիքի կամ պատշաճ սպասարկում ու վերանորոգում չիրականացվելու հետևանքով վթարային շենքերը, ցածր սեյսմակայունություն ունեցող շենքերը և այլն)՝ քանդվել են, քանի որ տեխնիկական և տնտեսական պատճառներով դրանց ամրացումը, վերակառուցումը կամ կապիտալ վերանորոգումը նպատակահարմար չէր համարվել:

Բնակարանային տնտեսության սպասարկումը և կառավարումը

Անկախությունից հետո իրականացված տնտեսական բարեփոխումներից մեկը՝ պետական սեփականություն հանդիսացող բնակարանների սեփականաշնորհումն էր: Դրա զանգվածային բնույթը հանգեցրեց նրան, որ 2000 թվականի դրությամբ բնակարանային ֆոնդի 96 տոկոսը դարձավ մասնավոր սեփականություն: Սակայն, դա նաև բերում էր բազմաբնակարան շենքերի սպասարկման, վերանորոգման և կառավարման համակարգի փոփոխությունների, որը խորհրդային ժամանակներում գտնվում էր քաղաքային կազմակերպությունների պատասխանատվության տակ: Բնակարանների «նոր» սեփականատերերը հայտնվեցին մի այնպիսի իրականության մեջ, որտեղ նրանք չէին էլ գիտակցում իրենց բնակարանների և ընդհանուր տարածքների պահպանման, վերանորոգման և կառավարման իրենց իսկ իրավունքներն ու պարտականությունները: Դրանց պահպանման և կառավարման համար սեփականատերերը ոչ գիտելիքներ ունեին, ոչ էլ փորձ, և ֆինանսապես ի վիճակի չէին ներդրումներ կատարել բաժնային սեփականություն հանդիսացող ընդհանուր տարածքներում:

Չնայած կառավարության կողմից շարունակաբար իրականացվող բարեփոխումներին, այդ թվում՝ նոր օրենքների ընդունմանը և մի շարք գործող նորմերում կատարված փոփոխություններին, բազմաբնակարան շենքերի (ԲԲՇ-եր) կառավարման համակարգը շարունակում է մնալ որպես լուրջ խնդիր: Անհրաժեշտ է շարունակել բարեփոխումները՝ սկսելով այնպիսի օրենսդրական փոփոխություններից, որոնք կապահովեն մեխանիզմներ՝ ԲԲՇ-ների ընդհանուր տարածքների կառավարմանը շենքի սեփականատերերի մասնակցության մասով: Այս մեխանիզմները պետք է հնարավորինս պարզեցվեն: Չափազանց կարևոր է նաև շենքի սեփականատերերի տեղեկացվածության բարձրացումը՝ իրենց շենքի պահպանման իրավունքների և պարտականությունների, ինչպես նաև ընդհանուր օգտագործման

տարածքների պահպանման ծախսերին իրենց մասնակցության մասին:

Բնակարանների հասանելիությունը, ապահովումը և մատչելիությունը

Վիճակագրությունը ցույց է տալիս Հայաստանում բնակարանային ապահովման բարձր մակարդակ, որն ավելի շուտ պայմանավորված է բնակչության թվի նվազմամբ (արտագաղթ) և դատարկ բնակարանների առկայությամբ, այլ ոչ թե բնակֆոնդի փաստացի աճով: Վիճակագրորեն, երկրում բնակապահովման ցուցանիշն ավելի բարձր է, քան Ռուսաստանում և Ուկրաինայում, և ավելի մոտ է Եվրոպային: Ըստ տարբեր ցուցանիշների, 1000 բնակչին հասնող կացարանների թվով Հայաստանը շատ ետ է մնում Ռուսաստանից և Ուկրաինայից: Անկախ նրանից, թե բնակարանների առկայության հաշվով վիճակագրությունն ինչ է ցույց տալիս, միևնույն է, առկա է զգալի բնակարանային կարիք: 2011թ. մարդահամարի արդյունքները ցույց են տալիս, որ 30000 ընտանիք անօթևան են և մոտ 30000-ն էլ՝ բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեն:

Հայաստանում սոցիալական բնակֆոնդը զարգացած չէ: Բացի տնտեսական ծանր իրավիճակի հետևանքով վատթարացած բնակարանային պայմաններից, բնակարանների կառուցման ծավալները նույնպես, նվազել են: Միայն 1981-1990թթ բազմաբնակարան շենքերի շինարարության համեմատ, 1990 թվականից հետո (ավելի քան 20 տարի ժամանակահատվածում) կառուցված բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր ծավալը 65 տոկոսով նվազել է:

Ներկայումս Հայաստանը մատչելի բնակարանների և վարձակալման ոլորտի զարգացումն ապահովող օրենսդրություն չունի: Կառավարությունն ընդունել է Հայաստանի սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ազգային ռազմավարությունը (2013թ.), սակայն այն չի կանոնակարգում սոցիալական բնակարանների հատկացման և վարձակալության մատչելի պայմանների մի շարք հարցեր: Ըստ այդ ռազմավարության, կառավարությունը նախատեսում է բնակչության խոցելի խմբերին բնակարաններ տրամադրել պետական բյուջեի հաշվին և պետական և մասնավոր հատվածների գործընկերության մեխանիզմների միջոցով՝ վարձով տրվող բնակարաններ ստեղծել: Սակայն սահմանափակ բյուջեն անհնար է դարձնում այդ խնդրի արդյունավետ լուծումը: Միջազգային կազմակերպությունները, ինչպիսիք են՝ Շվեյցարիայի զարգացման և համագործակցության գործակալությունը (ՇՀՀԳ), Հաբիթաթ ֆոր Հյումենիթի (ՀՖՀ) Հայաստանը, Միավորված ազգերի կազմակերպության զարգացման ծրագիրը (ՄԱՀԾ) սոցիալական բնակարանների կառուցման, բնակարանային պայմանների բարելավման և էներգաարդյունավետության բարձրացման հարցերում համագործակցում են կառավարության հետ:

Էներգաարդյունավետությունը և էներգախնայողությունը բնակարանային տնտեսությունում

Շինարարության ոլորտը Հայաստանում խոշոր էներգասպառողներից մեկն է, որտեղ էներգիայի սպառումը և ջերմոցային գազերի արտանետումները հիմնականում կապված են բնակարանների ջեռուցման հետ: Շենքերը սպառում են առաջնային էներգետիկ ռեսուրսների գրեթե 28 տոկոսը:

Խորհրդային Միության փլուզումից հետո Հայաստանը ծանր էներգետիկ ճգնաժամ ապրեց: Տարածաշրջանում ռազմական հակամարտության սկիզբը և, դրա արդյունքում, Ադրբեյջանի ու Թուրքիայի կողմից տնտեսական շրջափակումը Հայաստանին կտրեց ջերմային էլեկտրակայանների համար գազի և նավթի միակ աղբյուրից: Դրանից չորս տարի առաջ տեղի ունեցած հուժկու երկրաշարժի պատճառով Մեծամորի ատոմակայանը՝ Հայաստանի

էլեկտրաարտադրող հզորությունների գրեթե մեկ երրորդը, փակվել էր: Այդ ճգնաժամը մեծ վնաս հասցրեց կոմունալ ենթակառուցվածքներին, որը, միևնույն ժամանակ, ուժեղ խթան հանդիսացավ էներգաարդյունավետության ծրագրեր նախաձեռնելու համար: Դրա արդյունքում՝ շենքերում իրականացվող էներգաարդյունավետության միջոցառումների առումով՝ Հայաստանն առաջ է անցել իր հարևան երկրներից:

Հայաստանում բնակարանային ֆոնդի մեծամասնությունը բաղկացած է խորհրդային դարաշրջանի ԲԲՇ-երից, որոնց ջերմամեկուսացման և շինարարության որակը ցածր է և, որոնք կառուցվել էին առանց հաշվի առնելու էներգաարդյունավետությունը: Վատ պահպանումը և սպասարկումը, կամ դրանց բացակայությանը նշանակում է, որ բնակֆոնդը մեծ էներգասպառող էր: Հաշվի առնելով բնակելի հատվածի էներգախնայողության ներուժը, կլիմայի, էներգետիկայի և բնակարանային տնտեսության ոլորտների քաղաքականությունները առաջնահերթությունը տվել են շինարարության ոլորտում էներգաարդյունավետության բարելավմանը: Կառավարության քաղաքականության մի շարք փաստաթղթերում կարևորվում է շինարարության ոլորտում էներգաարդյունավետությունը և, այնտեղ, էական տեխնիկական լուծումների ընդհանուր պլաններ են ներկայացվում: Կառավարությունը նաև գործողություններ է ձեռնարկել էներգաարդյունավետությանը՝ մասնավորապես բնակարանային ոլորտում, վերաբերող իրավական և կանոնակարգման դաշտի բարելավման համար: Կառավարության կողմից որդեգրված էներգաարդյունավետության առաջնահերթությունների ցանկում տեղ է տրված նաև էներգետիկ աուդիտին և «էներգետիկ աուդիտի իրականացման կարգն» ընդունվել է 2006թ.: Բացի մի շարք օրենքներից և կանոնակարգերից, էներգաարդյունավետությունը կարգավորվում է նաև միջազգային իրավական պարտավորություններով: Միավորված ազգերի կազմակերպության ներքո Կլիմայի փոփոխության շրջանակային կոնվենցիայի շրջանակում Հայաստանը պարտավորվել է բարելավել շենքերի էներգաարդյունավետությունը:

Միջազգային կազմակերպությունների հետ համագործակցությամբ իրականացվող բնակարանների էներգաարդյունավետության բարելավմանն ուղղված ընթացիկ ծրագրերից նշենք միայն երկուսը՝ ՄԱԶԾ-ի Գլոբալ էկոլոգիական ֆոնդի (ԳԷՖ) «Շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացում» նախագիծը և ՀՖՀ Հայաստանի «Ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքների բնակարանների էներգաարդյունավետություն» նախագիծը: Առևտրային բանկերը և միջազգային ֆինանսական ինստիտուտները նաև վարկային միջոցներ են առաջարկում բնակելի հատվածում էներգաարդյունավետության բարելավման և էներգիայի խնայողության համար:

Աղետների ռիսկերի մեղմում

Հայաստանն աշխարհում 60 ամենաաղետավտանգ երկրներից մեկն է: Երկրաֆիզիկական վտանգներին առնչվող ռիսկերը (օրինակ՝ երկրաշարժեր, սողանքներ և սելավներ, կարկտահարություն և այլն) շատ բարձր են: 1988թ.-ի Սպիտակի երկրաշարժը ոչ միայն հազարավոր մարդկանց կյանքեր խլեց, այլ նաև ծանր վնաս հասցրեց գույքին, այդ թվում՝ տներին (517000 մարդ մնաց անօթևան): Երկրաշարժերի հետևանքները՝ ինչպես Սպիտակինն էր, միայն կարևորում են բնակֆոնդի սեյսմակայունության անհրաժեշտությունը:

Կառավարությունը կարևոր օրենքներ և որոշումներ է ընդունել սեյսմիկ վտանգի նվազեցման և արտակարգ իրավիճակների կառավարման վերաբերյալ: Նաև վերանայվել և թարմացվել են նախագծման և շինարարական նորմերը, որպեսզի դրանք արտացոլեն իրական սեյսմիկ վտանգը և նախագծմանախահաշվային փաստաթղթերի մշակման ժամանակ ապահովեն շենքերի և կառույցների սեյսմիկ բեռի ավելի ճշգրիտ հաշվարկները:

2012թ. կառավարությունն ընդունել է Աղետների ռիսկի նվազեցման ազգային ռազմավարությունը, որի նպատակն է ամրապնդել աղետների նկատմամբ տոկունությունը, բարելավել անհատների և ամբողջ հասարակության պաշտպանվածությունը և նպաստել կայուն զարգացմանը:

Կոմունալ ենթակառուցվածքը և ծառայությունները

Ինչպես արդեն նշվել է, անկախանալուց հետո ծագած էներգետիկ սուր ճգնաժամի պատճառով Հայաստանի կոմունալ ենթակառուցվածքները ծանր հարված ստացան, որն իր հերթին կոմունալ ծառայությունների որակը հասցրեց աղետալիորեն ցածր մակարդակի: Կենտրոնացված ջեռուցման համակարգը գրեթե ամբողջությամբ ավերվեցին:

Պետական-մասնավոր գործընկերության տարբեր մեխանիզմների և միջազգային ֆինանսական ինստիտուտների և կազմակերպությունների կողմից ֆինանսական միջոցներ հայթայթելու միջոցով կառավարությունը ջանքեր է գործադրել իր կոմունալ ենթակառուցվածքները վերականգնելու և զարգացնելու և կոմունալ տնտեսությունների մատուցած ծառայությունների որակի բարելավման ուղղությամբ: Մասնավոր հատվածի ներգրավումը հանրային ծառայությունների մատուցման գործում ուղղված է միջազգային փորձի և չափանիշների հիման վրա՝ ծառայությունների որակի բարելավմանը, մասնավոր ներդրումների ներգրավմանը և ծառայությունների կառավարման ժամանակակից և արդյունավետ համակարգերի ներդրմանը:

Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովը՝ համաձայն ընդունված քաղաքականությանը, սահմանում է կոմունալ ծառայությունների սակագները: Դրույքաչափերը սահմանվում են այնպես, որպեսզի լիովին ծածկեն դրանք մատուցող ընկերությունների շահագործման ծախսերը: Սակայն, տնտեսապես ողջամիտ դրույքաչափերի սահմանումը կաշկանդված է տնային տնտեսությունների մեծամասնության ցածր եկամտի հանգամանքով: Կարիքավոր տնային տնտեսությունների աջակցության հասցեական համակարգն այս պահին շատ կարևոր է, և խորհուրդ է տրվում կիրառել տնային տնտեսությունների գնահատված եկամտի հիման վրա սուբսիդիաների տրամադրման միջազգային փորձը:

Քաղաքաշինություն և պլանավորում

Ուրբանիզացիա

Հայաստանում քաղաքային բնակչության աճն արտացոլում է անցյալ դարում տեղի ունեցած երկրի սոցիալական ու տնտեսական հանգամանքները: Չնայած վերջին տարիներին ուրբանիզացիայի մակարդակի վարընթաց միտումներին, Հայաստանը շարունակում է մնալ որպես բարձր ուրբանիզացված երկիր, որտեղ բնակչության ավելի քան 63 տոկոսն ապրում է քաղաքներում: Քաղաքային բնակչության կեսից ավելին բնակվում է Երևանում: Երկրի արագ ուրբանիզացիան հանգեցնում է որոշակի մարտահրավերների, այդ թվում՝ ազգային, տարածաշրջանային և տեղական մակարդակով կառավարման և դրանց լուծմանն ուղղված հատուկ քաղաքականության գործիքների անհրաժեշտությանը: Միջոլորտային համագործակցության բացակայությունը խոչընդոտում է ուրբանիզացիայի խնդիրների առավել արդյունավետ լուծմանը:

Հետևաբար, տնտեսական աճը խթանելու նպատակով տարածաշրջանային և տեղական տնտեսությունների լիազորությունների հզորացման համար միջնաժամկետից երկարաժամկետ հեռանկարում անհրաժեշտ կլինի կառավարման բոլոր մակարդակների միջև ավելի լայն համագործակցություն և համակարգում ծավալել: Հաբիթաթ III-ի նախապատրաստական

աշխատանքների փուլում կառավարությունն իր ապագա քաղաքաշինական քաղաքականության համար նոր սկզբունքներ ու գործելակերպ է ուսումնասիրում:

Քաղաքաշինություն

Ազգային մակարդակում. 2003թ. հաստատված Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի գլխավոր հատակագծով նախանշվում է կառավարության քաղաքաշինական ազգային քաղաքականության ռազմավարական ուղղությունը: Այդ պլանով սահմանվում է քաղաքաշինական աշխատանքների սահմանափակման քաղաքականությունը խիտ կառուցապատված այն տարածքներում, որտեղ կենտրոնացված է Հայաստանի 49 քաղաքային համայնքների 90 տոկոսը, և որտեղ դա կարող է վնասել բնական տարածքների էկոլոգիային: Այս սահմանափակման նպատակը բնակավայրերի ավելի համաչափ կառուցվածքի ստեղծումն է:

Մարզային մակարդակում. Կազմվել են ընտրված տարածքների գլխավոր հատակագծերը և նշված փաստաթղթերի մոնիտորինգն իրականացվել է այդ մակարդակով: Այդ աշխատանքը ֆինանսավորվել է պետական բյուջեից:

Ըստ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքի, տեղական մակարդակում գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման քարտեզների նախապատրաստման պատասխանատվությունը դրված է տեղական հաստատությունների վրա: Համայնքների վարչական սահմաններում քաղաքաշինական միջոցառումները կանոնակարգվում են «քաղաքաշինական նախագծային փաստաթղթերը» կազմող՝ ինչպես համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով, այնպես էլ քաղաքաշինական գոտևորման քարտեզով: Մինչ օրս, հաստատված գլխավոր հատակագծեր ունեն 49 քաղաքային համայնքներից 43-ը, և 866 գյուղական համայնքներից՝ 52-ը:

Գլխավոր հատակագծի կիրարկումն իրականացվում է քաղաքաշինության պետական տեսչության կողմից, որը պատասխանատու է քաղաքաշինական նորմերի և պահանջների համապատասխանության ապահովման համար: Պետական տեսչությունը նաև ստուգումներ է իրականացնում մարզպետարանների քաղաքաշինության վարչություններում: Մարզպետը համակարգում է մարզային մակարդակում տարածական պլանավորման փաստաթղթերը:

Տարածքային/մարզերի զարգացում

Վերջին տարիներին մարզերի միջև անհամաչափությունները խորացել են: Երկրի տնտեսական աճում գերիշխում է Երևանը, որի ոչ գյուղատնտեսական զբաղվածության մասնաբաժինը ամենաբարձրն է, իսկ աղքատության մակարդակը երկրում ամենացածրն է: Անհամաչափ զարգացումն արտացոլում է սոցիալ-տնտեսական և ժողովրդագրական անբարենպաստ պայմանները, այդ թվում՝ հատկապես մայրաքաղաքից հեռու գտնվող, սահմանամերձ և լեռնային շրջանների, ինչպես նաև անբարենպաստ կլիմայական պայմաններ ունեցող բնակավայրերում զարգացմանն աջակցելու համար ենթակառուցվածքների բացակայությունը:

Մարզերի միջև տարբերությունները նվազեցնելու և դեպի ավելի նոսր բնակեցված՝ հատկապես գյուղական վայրերը մարդկանց գրավելու համար անհրաժեշտ է նպաստել տարածաշրջանային համախմբվածությանը: Սակայն դրան հասնելու համար տրանսպորտի և այլ ենթակառուցվածքների ոլորտում զանգվածային ներդրումներ են անհրաժեշտ: Հայաստանի զարգացման 2014-2025թթ. ռազմավարությունը մի շարք մարտահրավերներ է վերհանում,

որոնք պետք է լուծվեն տարածաշրջանային զարգացման նպատակային ռազմավարության միջոցով, իսկ ինչ վերաբերում է քաղաքաշինությանը, ապա այդ մարտահրավերներից մի քանիսի լուծումներ արդեն ընթացքի մեջ են:

Շրջակա միջավայրի վրա տարածական պլանավորման և քաղաքաշինության ազդեցությունը և աղետների նկատմամբ տոկունությունը

Հայաստանում աղետների, մասնավորապես՝ սեյսմիկ ռիսկերի նվազեցումը կառավարության բոլոր մակարդակների օրակարգի առաջնային հարցն է: Այս խնդիրների լուծման համար միջոցառումներ են ձեռնարկվում, որոնք միտված են նվազագույնի հասցնելու բնական աղետների ռիսկերը և դրանց ազդեցությունը: Դրանցից են՝ աղետների ռիսկի նվազեցման քաղաքականության մշակումը և սեյսմիկ վտանգի գնահատման քարտեզների կազմումը: Սեյսմիկ ռիսկերի հարցում խորհուրդ է տրվում գործնական միջոցառումներ մշակել, օրինակ՝ քաղաքաշինական և պլանավորման քաղաքականության մեջ վերանայել աղետների / սեյսմիկ վտանգների գնահատումը և ռիսկերի նվազեցման ռազմավարությունը, որպեսզի այն արտացոլի վերջին քաղաքական դասերը և լավագույն փորձը:

Հայաստանի համար նաև առաջնահերթ խնդիր է կլիմայի փոփոխության նկատմամբ հարմարվողականությունը: Երկիրը հանձն է առել սահմանափակել իր ջերմոցային գազերի արտանետումները, իսկ ինչ վերաբերում է բնակելի հատվածին, ապա ծրագրեր են մշակվել այս ոլորտի էներգաարդյունավետությունը բարելավելու համար: Հետագա նախաձեռնությունները կարող են օգնել երկրում կլիմայի փոփոխության մարտահրավերների լուծմանը՝ ինչպես բերվում է սույն երկրի նկարագրի *Առաջարկություններ* գլխում:

Հողերի կառավարում

Անկախության առաջին տարիներին ընդունված մի շարք կարևոր որոշումներ դրեցին Հայաստանում հողերի արդյունավետ կառավարման հիմքը և նպաստեցին հողերի գրեթե ամբողջ ֆոնդի մասնավորեցմանը: Բոլոր գյուղատնտեսական հողերը գրեթե ամբողջությամբ հանձնվեց մասնավոր սեփականատերերին, ավարտվեց Հայաստանի քարտեզագրումը, ամբողջ անշարժ գույքը գրանցվեց կադաստրում, ամրագրվեցին գույքային իրավունքները, և գույքային իրավունքների արդյունավետ գրանցման հիման վրա ձևավորվեց անշարժ գույքի փոխանցման համակարգը:

Հայաստանը՝ գույքի և հողի նկատմամբ իրավունքների գրանցման արդյունավետ ծառայություններ է մատուցում իր քաղաքացիներին: Ավելին, բողոքների և վեճերի լուծման համար մեծապես խրախուսավոր մեխանիզմներ կան: Սակայն համակարգի արդյունավետության ապահովման համար հողային ռեսուրսների կառավարման, հարկման, գրանցման և վարչական տարրերը պետք է հիմնավորվեն ճշգրիտ և թարմացված քարտեզներով:

Նախկին Խորհրդային Միության երկրների շարքում Հայաստանը միշտ էլ համարվել է իր հողային խնդիրների լուծմանն ուղղված հողային քաղաքականության ստեղծման գործում առաջատարը, սակայն շատ բաներ, հատկապես՝ հողի արժեքի գնահատման վրա հիմնված հողերի կառավարման, հողերի օպտիմալացման և հողի շուկայի ոլորտներում, դեռ կան փոփոխության կարիքներ: Շինությունները և դրանցով զբաղեցված հողամասերը առանձին-առանձին են գնահատվել: Հայաստանն ընդունել է անշարժ գույքի զանգվածային գնահատման համակարգը, սակայն դա հիմնված չէ շուկայական / իրական արժեքի վրա և, հետևաբար, չի համապատասխանում միջազգային չափանիշներին և ՄԱԿ ԵՏՀ ուղեցույցի 2001թ.

համապատասխան սկզբունքներին: Թափանցիկությունը և վստահությունը բարձրացնելու համար խորհուրդ է տրվում՝ որպես արժեքի գնահատման հիմք կիրառել վաճառքի համեմատական վերլուծության մեթոդը (փաստացի գները):

Ֆինանսավորման կառուցվածքը

Հայաստանում բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման հիմնական աղբյուրը սեփականատերերի միջոցներն են: Պետական բյուջեի հաշվին բնակարանային շինարարությունը սահմանափակ է: Բնակարանների վերանորոգման աշխատանքների համար պետական բյուջեից շատ քիչ միջոցներ են հատկացվում, քանի որ վերանորոգման և տեխնիկական սպասարկման պարտավորությունը դրված է բնակարանների սեփականատերերի վրա: Շենքերի էներգաարդյունավետությունը կառավարության առաջնահերթություններից մեկն է, սակայն էներգաարդյունավետության բարելավման ծրագրերում պետական ֆինանսավորումն ուղղվում է միայն արտադրական շենքերի վրա: Միջազգային կազմակերպությունները՝ կառավարության աջակցությամբ, մի շարք պիլոտային ծրագրեր են իրականացնում, որոնք ֆինանսավորում են բնակելի շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավման աշխատանքները:

Վարձակալման ոլորտը Հայաստանում զարգացած չէ: Մասնավորի կողմից վարձակալման գործարքները հիմնականում կատարվում են ոչ ֆորմալ եղանակով: Գույքի վարձակալման արժեքը պետության կողմից չի վերահսկվում: Ներկայումս վարձավճարը ցածր է, քանի որ դրա գումարի մեջ հաշվի չի առնվում կապիտալ ներդրումների ետզնման անհրաժեշտության հանգամանքը:

Հողամասերը կարող են կիրառվել որպես գրավի առարկա մասնավոր բնակարանների շինարարության վարկերի համար: Քանի որ անշարժ գույքը գնահատվում է կադաստրային արժեքի հիմա վրա, որը ցածր է, ապա բանկերը դրանք դժկամությամբ են վերցնում որպես վարկի ապահովման միջոց:

Հայաստանցիներից շատերի համար բնակարանների գինը մատչելի չէ: Կառավարությունը նախատեսում է մատչելի գներով վարձակալության տրվող բնակարաններ տրամադրել նրանց, ովքեր սեփական միջոցների հաշվին չեն կարող բնակարան ձեռք բերել և նրանց համար, ովքեր չեն բավարարում հանրային բնակարանային ծրագրերի չափանիշները: Ներկայումս մշակվում են բնակարանային տնտեսության զարգացման և ֆինանսավորման աղբյուրների մեխանիզմները:

Հայաստանի հիփոթեքային շուկան բավականին երիտասարդ է և այն խոչընդոտվում է բանկերի կողմից բնակարանային շուկայի միջնաժամկետ զարգացման անբարենպաստ կանխատեսումների պատճառով: Հաշվի առնելով այս տեսակի վարկերի պահանջարկը՝ բնակարանային շինարարության համար վարկավորման համակարգը թերզարգացած է: Բանկերը գերադասում են գործ ունենալ կարճաժամկետ առևտրային վարկերի հետ, քանի որ դրանցից շահույթ են ստանում ավելի կարճ ժամանակահատվածում:

Բնակարանային ոլորտի ֆինանսավորման համակարգի զարգացման նախապայմանը երկրի տնտեսության մեջ երկարաժամկետ ներդրումների կայուն հոսքն է: Օտարերկրյա հաստատություններից և մասնավոր ներդրողներից Հայաստանը ներկայումս սահմանափակ երկարաժամկետ ֆինանսական միջոցներ է ստանում: ՀՀ կառավարությունը պետք է խոշոր բնակարանային, այդ թվում՝ առկա բնակարանային ֆոնդի վերակառուցման և վերանորոգման ծրագրերում ներգրավված տեղական տնտեսվարողներին արտոնություններ տրամադրի:

Բնակարանների ֆինանսավորման մեխանիզմների մշակման ժամանակ կառավարությունը պետք է հողերը և անավարտ շինությունները բանկերի համար գրավիչ դարձնի, որպեսզի կառուցապատման ծրագրեր իրականացնելիս դրանք ընդունվեն որպես գրավի ապահովման միջոց:

Նոր, այդ թվում՝ էներգաարդյունավետության նպատակային վարկատեսակների մշակման ժամանակ կառավարությունը պետք է հաշվի առնի մասնավոր վարկային հաստատությունները և աջակցի նրանց բնակարանային շինարարության, վերանորոգման և էներգաարդյունավետության բարելավման պահանջարկը բավարարելու նպատակով հասանելի վարկատեսակների մշակման նախաձեռնություններին: Նման վարկային միջոցները կարող են տրամադրվել միկրովարկավորման կազմակերպությունների միջոցով:



Լուսանկարը՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ, 2014թ.

Մ.թ.ա. 6-րդ դարում հայերը բնակվում էին Ուրարտույում (Ուրարտուն՝ Արարատ լեռան ասորական անունն է): Առաջին հայկական պետությունն ի հայտ եկավ ուրարտական պետությունների միության անկումից հետո՝ Ասորեստանի կայսրության մ.թ.ա. 612թ. փլուզումից անմիջապես հետո: Ավելի ուշ, Տիգրան II-ը (Տիգրան Մեծ) (մ.թ.ա 95-56թթ), օգտվելով Հռոմի և Պարթևստանի միջև լայնածավալ պատերազմի հանգամանքից, մի հսկայական, սակայն կարճ կյանք ունեցող կայսրություն ստեղծեց, որը ձգվում էր Փոքր Կովկասից մինչև Պաղեստինի սահմանները:

Տիգրան Մեծի օրոք Հայաստանի արագ ընդլայնումը ցույց տվեց Հայկական լեռնաշխարհի հսկայական ռազմավարական կարևորությունը: Այդ իսկ պատճառով, դրան հաջորդող ժամանակաշրջանում և մինչև Առաջին համաշխարհային պատերազմի վերջը, Հայաստանը բազմիցս հայտնվել է հարևան պետությունների ու կայսրությունների (Հռոմի և Պարթևստանի, Հռոմի և Պարսկաստանի, Բյուզանդիայի և Պարսկաստանի, Բյուզանդիայի և արաբների, Բյուզանդիայի և սելջուկ-թուրքերի, Մամյուկների և Վրաստանի, Օսմանյան կայսրության և Պարսկաստանի, Պարսկաստանի և Ռուսաստանի, Ռուսաստանի և Օսմանյան կայսրության) միջև պայքարի էպիկենտրոնում:

Առաջին համաշխարհային պատերազմում թուրքերից պարտություն կրելուց հետո, 1918թ. ստեղծվեց անկախ Հայաստանի Հանրապետությունը: Երկիրը մնաց այդպիսին մինչև 1920թ., երբ սովետներն անցան իշխանության և ձևավորվեց Հայաստանի Խորհրդային Սոցիալիստական Հանրապետությունը: 1922-ին Խորհրդային կառավարությունը միավորեց Վրաստանը, Հայաստանը և Ադրբեջանը՝ ձևավորելով Անդրկովկասի սովետական սոցիալիստական ֆեդերատիվ հանրապետություն (ԱՍՍՖՀ), որը մտավ Խորհրդային սոցիալիստական հանրապետությունների միության (ԽՍՀՄ) կամ Խորհրդային Միության կազմի մեջ: ԱՍՍՖՀ լուծարումից հետո՝ 1936թ-ին Հայաստանը դարձավ Սոցիալիստական Հանրապետություն և 1991թ. սեպտեմբերին 21-ին հռչակեց Խորհրդային Միությունից իր անկախությունը:

Աշխարհագրությունը

Հայաստանը Հարավային Կովկասում գտնվող ցամաքային երկիր է: Հյուսիսում այն սահմանակից է Վրաստանին, արևելքում՝ Ադրբեջանին, հարավում՝ Իրանին, արևմուտքում՝ Թուրքիային:

Երկրի ընդհանուր մակերեսը կազմում է 29,743 կմ² (մի փոքր պակաս, քան Մերիլենդը կամ Բելգիան), որտեղ գյուղատնտեսական հողերի բաժինը հասնում է 68,9 տոկոսի, իսկ 11,2 տոկոսը պատված են անտառներով⁴:

Բնությունը և կլիման

⁴ Հայաստանի Հանրապետության ազգային վիճակագրական ծառայություն (ԱՎԾ), «206. Հողատարածքի ընդհանուր մակերեսը և գյուղատնտեսական հողերի ըստ տեսակների», Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>

Հայաստանն ունի բարձր լեռնային, մայրցամաքային կլիմա՝ իր տարվա չորս՝ արտահայտված եղանակներով: Հետևաբար, յուրաքանչյուր սեզոնին ջերմաստիճանը կտրուկ փոխվում է: Ամառները սովորաբար տաք են՝ մինչև 25°C, իսկ Արարատյան դաշտավայրի ջերմաստիճանը կարող է բարձրանալ մինչև 40°C: Ձմեռները բավականին ցուրտ են և ջերմաստիճանն իջնում է մինչև -5°C, իսկ Արարատյան դաշտավայրում և Արփի լճի շրջանում ջերմաստիճանը կարող է իջնել մինչև համապատասխանաբար -30°C և -46°C: Ամբողջ երկրում տեղումների միջին տարեկան քանակը կազմում է 550 մմ:

Հայաստանը երկրաշարժավտանգ երկիր է և երկրաշարժերն ուղեկցվում են երաշտներով և ջրհեղեղներով: Դրանցից առավել կործանարարը 1998թ. Սպիտակի երկրաշարժն էր (7,0 բալ ըստ Ռիխտերի սանդղակի⁵): Այդ երկրաշարժն ավերեց Հայաստանի տարածքի 40 տոկոսը: Ընդհանուր առմամբ դրանից տուժեցին 21 քաղաքներ և 342 գյուղեր, իսկ Սպիտակ քաղաքն ամբողջովին ավերվեց: Ըստ պաշտոնական վիճակագրության, դրան զոհ դարձան 25000 մարդ, 140000-ը վիրավորվեցին /դարձան հաշմանդամ/ և ավելի քան կես միլիոն մարդ մնացին անօթևան, ավերվեց նաև արտադրական հզորությունների 40 տոկոսը:

Սոցիալ-տնտեսական զարգացումը

Ըստ Համաշխարհային բանկի դասակարգման, Հայաստանը ցածր միջին եկամուտ ունեցող տնտեսություն է: 2014թ. երկրի ՀՆԱ-ը կազմել է 11,6 մլրդ ԱՄՆ դոլար՝ աշխարհում 136-րդ տեղը⁶: Նույն տարում մեկ շնչի հաշվով երկրի ՀՆԱ-ը կազմել է 38647 ԱՄՆ դոլար⁷:

Խորհրդային Միությունից անկախություն ձեռք բերելուց հետո Հայաստանի անցումը շուկայական տնտեսությանը ծանր հարված հասցրեց երկրի տնտեսությանը: Դրա արդյունքում մինչև 1993թ. երկրի ՀՆԱ-ը բացասական աճ ուներ: Այնուհետև այն սկսեց դանդաղորեն վերականգնվել մինչև 1998թ. Ռուսաստանի ֆինանսական ճգնաժամը, որից հետո Հայաստանի առաջընթացը կրկին դանդաղեց: 2001-2008թթ. միջև ընկած ժամանակաշրջանում Հայաստանի տնտեսական աճը արագորեն վերելք ապրեց, սակայն 2008թ. համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամը փոխեց պատկերը: Ինչպես անցումային տնտեսությամբ մյուս երկրներում, ճգնաժամը Հայաստանի տնտեսության վրա, նույնպես, իր ծանր հետևանքներն ունեցավ: Իր ապրանքների նկատմամբ համաշխարհային ցածր պահանջարկի և միջազգային գների անկման հետևանքով նվազեց արտահանումը, իսկ այլ երկրների տնտեսական անկումը հանգեցրեց անձնական տրանսֆերտների կրճատմանը: Տրանսֆերտների նվազումը մեծապես ազդեց շինարարության ծավալների և անշարժ գույքի գների վրա: Շինարարության ծավալների հսկայական նվազումը բերեց 2009թ-ի ՀՆԱ-ի ավելի քան երեք քառորդով նվազմանը: Նկար I-ը ցույց է տալիս ՀՆԱ-ի աճի միտումները:

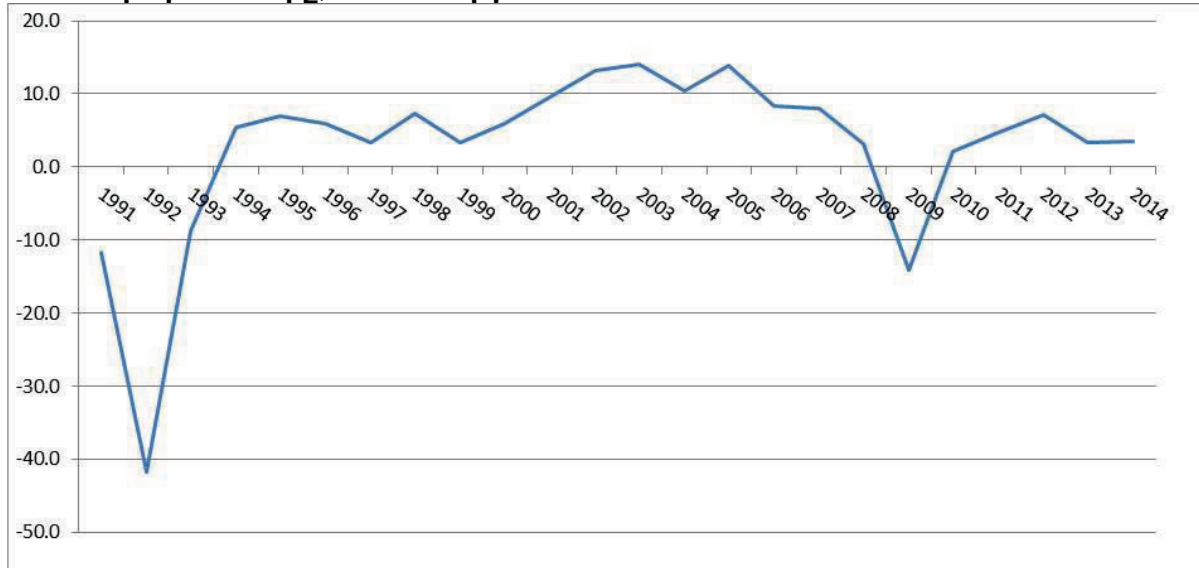
⁵ ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն

⁶ World Bank, GDP ranking, World Development Indicators. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://data.worldbank.org/data-catalog/GDP-ranking-table>

⁷ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱԱԾ, «170. Տնտեսական ցուցանիշներ», Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>

Նկար 1

ՀՆԱ աճի միտումները, 1991-2014թթ.



Աղբյուրը՝ Համաշխարհային զարգացման ցուցանիշները:

2009 թվականից հետո շինարարության ավելացված արժեքը շարունակեց անկում ապրել, իսկ գյուղատնտեսության ոլորտը հակառակ միտում ցուցադրել: 2008թ-ի ՀՆԱ-ի 16,3 տոկոս ավելացված արժեքից 2014թ-ին դրա մասնաբաժինը հասավ 18,5 տոկոսի՝ զբաղեցնելով ընդհանուր աշխատող բնակչության 37,6 տոկոսը⁸:

Հետճգնաժամային տարիներին, բնակչության կազմում աղքատների և ծայրահեղ աղքատների կշիռը մի փոքր նվազեց: 2009թ. դրությամբ բնակչության 34,1 տոկոսը աղքատ էր և 3,6 տոկոսը՝ ծայրահեղ աղքատ, իսկ 2014թ. դրությամբ աղքատ բնակչությունը կազմում էր 30 տոկոս և ծայրահեղ աղքատները՝ 2,3 տոկոս⁹:

Սպիտակի ավերիչ երկրաշարժի հետևանքով Հայաստանի հետկոմունիստական անցումային հիմնախնդիրներն ավելի սրացան: Այս ողբերգության տևական հետևանքները զգացվում են նույնիսկ այսօր՝ աղետի գոտում արդյունաբերությունը լիովին չի վերականգնվել: Գործազրկության բարձր մակարդակը, բնակարանային խնդիրները և ցածր կենսամակարդակը մարդկանց ստիպում է արտագաղթել երկրից:

Բնակչությունը և ժողովրդագրական ցուցանիշները

Ժողովրդագրական դինամիկան Հայաստանի տնտեսական զարգացման առավել կարևոր գործոններից մեկն է: Ըստ Համաշխարհային բանկի Համաշխարհային զարգացման ցուցանիշների, 2014թ. դրությամբ բնակչության թվով Հայաստանը 136-րդ էր¹⁰ (3,017 մլն մարդ): Չնայած իր դրական բնական աճին, Հայաստանի բնակչությունը գնալով նվազում է և ըստ 2011թ. մարդահամարի տվյալների Խորհրդային ժամանակաշրջանի նախորդ

⁸ Հայաստանի հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի Հանրապետության աշխատաշուկան, 2010-2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.armstat.am/file/article/trud_2015_6.pdf

⁹ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, «85. Աղքատության ցուցանիշները», Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>

¹⁰ World Bank, Population ranking. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://data.worldbank.org/data-catalog/Population-ranking-table>

մարդահամարի տվյալների (1989) համեմատ այն նվազել է 12,5%-ով:

Վերջին տարիներին Հայաստանից դեպի Ռուսաստան արտագաղթի աճ է արձանագրվել: Ըստ Ռուսաստանի դաշնային միգրացիոն ծառայության տվյալների, 2015թ. հուլիսի 2-ի դրությամբ Ռուսաստանում Հայաստանի քաղաքացիների թիվը կազմում էր 532300 մարդ (Հայաստանի բնակչության մոտ 17,5 տոկոսը)¹¹: Ավելին, Ռուսաստանում մշտական բնակվող հայկական սփյուռքի չափը և կշիռը անշեղորեն աճում է: Համաձայն 2010թ. համառուսաստանյան մարդահամարի արդյունքների, հայազգի բնակչության քանակը կազմել էր 1182400, կամ Ռուսաստանի բնակչության 0,83 տոկոսը: Ռուսաստանի բնակչության կազմում հայերը ներկայացնում են յոթերորդ ամենամեծ ազգային խումբը: Այդ գործոններով է պայմանավորված այդ անձանց կողմից Ռուսաստանից Հայաստան կատարված տրանսֆերտների ծավալը, որը 2006թ. 530,5 մլն-ի ԱՄՆ դոլարից անշեղորեն աճել է մինչև 2014թ. 1416 մլն-ը¹²: ՀՆԱ-ում անձնական տրանսֆերտների մասնաբաժնի առումով Հայաստանն աշխարհում զբաղեցնում է 10-րդ տեղը (2010-2014թթ. ՀՆԱ-ի 19,0 տոկոսը)¹³:

Չնայած ինտենսիվ արտագաղթին, գործազրկության մակարդակը մնում է բարձր (16,2 տոկոս 2013թ., 17,6 տոկոս 2014թ., և 19,1% 2015 թվականի առաջին եռամսյակի դրությամբ)¹⁴:

Հետխորհրդային ամբողջ ժամանակաշրջանում Հայաստանի գյուղական բնակչության մասնաբաժինը շարունակաբար աճել է: 1991թ. դրությամբ գյուղական բնակչությունը կազմել է ընդհանուր բնակչության 30,8 տոկոսը, և 2014թ-ին այն հասել է 36,6 տոկոսի:

Կառավարման և վարչական կառուցվածքը

Ըստ Սահմանադրական փոփոխությունների մասին Հայաստանի Հանրապետության 2015թ. դեկտեմբերի 6-ին կայացած հանրաքվեի արդյունքների, Հայաստանը խորհրդարանական կառավարման համակարգով՝ ինքնիշխան, ժողովրդավարական, սոցիալական, իրավական պետություն է:

Երկրի Կառավարման համակարգը հիմնված է գործադիր, օրենսդիր և դատական մարմինների միջև լիազորությունների համաչափ բաշխման սկզբունքի վրա: Խորհրդարանական կառավարման համակարգին անցնելուց հետո, որը նախատեսված է 2017-2018թթ-ին, գործադիր մարմինը կներկայացնի կառավարության ղեկավարը (վարչապետը) և կառավարության անդամները: Խորհրդարանը (Հայաստանի Հանրապետության Ազգային ժողովը) կդառնա գերագույն օրենսդիր մարմին և կազմված կլինի 101 անդամներից: Հայաստանի միապալատ խորհրդարանը կձևավորվի համամասնական բազմակուսակցական ընտրությունների միջոցով՝ հինգ տարի ժամկետով: Վճռաբեկ դատարանը կդառնա դատական համակարգի բարձրագույն մարմինը և կազմված կլինի 10 անդամներից: Անդամներից հինգը կնշանակվեն

¹¹ Ռուսաստանի Դաշնություն, Ռուսաստանի ներքին գործերի նախարարության Միգրացիայի գլխավոր վարչություն: Բնօրինակի աղբյուրը ՌԴ Դաշնային միգրացիոն ծառայություն էր (ԴՄԾ), որը Ռուսաստանի նախագահի 2016թ. ապրիլի 5-ի թիվ 156 հրամանագրով լուծարվել է: ԴՄԾ-ի համապատասխան գործառույթները և խնդիրները դրվել են Ներքին գործերի նախարարության վրա:

¹² Ռուսաստանի Դաշնություն, Ռուսաստանի կենտրոնական բանկ, կայք՝ <http://www.cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=tg>

¹³ World Bank, Personal remittances, received (% of GDP). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>

¹⁴ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Գործազրկության մակարդակը, վիճակագրական ցուցանիշներ: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/en/?nid=126&id=08010&submit=Search>

խորհրդարանի կողմից, իսկ մնացածը՝ դատավորների ընդհանուր ժողովի կողմից:

Հայաստանը բաժանվում է 906 վարչական տարածքային միավորների, ունի 10 մարզ՝ Արագածոտնի, Արարատի, Արմավիրի, Գեղարքունիքի, Կոտայքի, Լոռու, Շիրակի, Սյունիքի, Տավուշի, Վայոց Ձորի, և 896 համայնքներ: Երևան քաղաքը՝ որպես երկրի մայրաքաղաք, հատուկ վարչական կարգավիճակ ունի:

Մարզերը կառավարում են մարզպետները, որոնք նշանակվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից: Երևանը ղեկավարում է ավագանու կողմից նշանակված քաղաքապետը:



Լուսանկարը՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ, 2016թ.

A. Բնակարանային քաղաքականություն

ՀՀ բնակարանային օրենսգիրքը ընդունվել է դեռևս խորհրդային ժամանակներում և ուժը կորցրած է ճանաչվել միայն 2005թ: Նոր բնակարանային օրենսգրքի նախագիծը պատրաստվել է, սակայն դեռ չի ընդունվել: Բնակարանային հատվածը ներկայումս կառավարվում է մի շարք օրենքներով, որոնցից են.

- Քաղաքացիական օրենսգիրքը (1998թ.),
- «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքը (1999թ.),
- Հողային օրենսգիրքը (2001թ.),
- «Համատիրության մասին» օրենքը (2002թ.),
- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքը (2002թ.),
- «Գույքահարկի մասին» օրենքը (2002թ.),
- «Տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքը (2002թ.),
- «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» օրենքը (2008թ.),
- «Հողի հարկի մասին» օրենքը(1994թ.),
- «Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին» օրենքը (2004թ.):

Վերը նշված օրենքները բազմաթիվ առիթներով փոփոխվել և լրացվել են, սակայն, բնակարանային ոլորտի օրենսդրական դաշտը չի կարելի բավարար չափով զարգացած համարել: Ներկայիս դրությամբ մի շարք կարևոր հարցեր դեռ օրենսդրությամբ չեն կարգավորվում, օրինակ՝ սոցիալապես անապահով բնակչության խմբերին բնակարանների տրամադրումը, սոցիալական և մատչելի բնակարանների կառուցման և դրանց հատկացման կանոնակարգերը, բնակելի շենքերի կառավարման ծառայությունների մատուցման շուկայի զարգացումը, և առկա բնակֆոնդի բարելավումն ու արդիականացումը: Այս հիմնախնդիրներին առնչվող օրենքների նախագծեր են կազմվել, սակայն դրանք դեռևս չեն ընդունվել՝ հիմնականում դրանց իրականացման համար ֆինանսական միջոցների բացակայության պատճառով: Օրենքներ ընդունելու փոխարեն, ՀՀ կառավարությունը տարբեր նախաձեռնություններ և ռազմավարական ծրագրեր է ձեռնարկում, որոնք հաճախ իրավական նորմատիվային ակտերի հատկանիշներից զուրկ են և դրանց իրականացման համար բյուջետային պարտավորություններ չեն առաջացնում: Պետական ֆինանսավորման բացակայության պատճառով նման ռազմավարական ծրագրերով նախատեսվող գործողությունները կարող է վերանայվել կամ անորոշ ժամկետով հետաձգվել: Ի դեպ, կառավարության յուրաքանչյուր փոփոխությունից հետո բնակարանային ծրագրերը վերանայվում են:

Կառավարությունն ընդունում է, որ հանուն հետագա կայուն զարգացման՝ բնակարանային ոլորտին վերաբերող օրենքները պետք է ամբողջությամբ վերանայվեն և թարմացվեն՝ բարելավելով և կարգավորելով բնակարանային ոլորտը: Փոփոխվող սոցիալ-տնտեսական պայմաններում անհրաժեշտ է նաև որոշել ոլորտի զարգացման երկարաժամկետ ռազմավարական նպատակները և սահմանել պետության պարտականությունները և դերը, և բնակարանային տնտեսության մեջ տարբեր շահագրգիռ կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները:

Իր անկախությունը 1991թ-ին հռչակելուց հետո Հայաստանը, նախկին սոցիալիստական

երկրների և խորհրդային հանրապետությունների նման, սկսեց տնտեսական բարեփոխումները, այդ թվում՝ բնակարանային ոլորտում: Անկախության վաղ տարիներին բնակարանային քաղաքականությունն ուղղված էր պետական բնակարանային ֆոնդի մասնավորեցմանը: Շատ կարճ ժամանակահատվածում բնակարանային ֆոնդի 96 տոկոսը դարձավ մասնավոր սեփականություն: Զանգվածային սեփականաշնորհումը հանգեցրեց բնակարանային շուկայի առաջացմանը, սակայն, ինչպես այլ անցումային տնտեսություններում, այստեղ երկու հիմնախնդիրներ առաջացան՝ գրեթե անհետացավ սոցիալական բնակարանային ֆոնդը, և առաջացավ «աղքատ բնակարանատերերի» խավը, որոնք ի վիճակի չէին պահպանել իրենց պատկանող բնակարանները: Այստեղ հիմնական խնդիրը բազմաբնակարան շենքերում ընդհանուր տարածքների պահպանումն էր:

Բնակարանային տնտեսության ոլորտում իրավիճակը սրվել էր՝ 1988թ. երկրաշարժից իրենց տները կորցրած քաղաքացիներին բնակարաններ տրամադրելու անհնարինությամբ պայմանավորված: Այս ողբերգության հետևանքով ավելի քան 500000 մարդ մնացել էր անօթևան: Ավելին, Ադրբեջանի հետ ռազմական հակամարտությունը շատերին փախստական էր դարձրել:

Անօթևան կամ բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցող ընտանիքներին՝ որոնք չունեն շուկայից սեփական միջոցներով բնակարան ձեռք բերելու հնարավորություն, բնակարաններով ապահովելու խնդիրը մինչ օրս շատ հրատապ է մնում: Բացի բնական աղետների (երկրաշարժեր, ձնահյուսեր, սողանքների) և սահմանամերձ գոտում մարտական գործողությունների հետևանքով անօթևան մնացած ընտանիքներից կան նաև քանդման ենթակա վթարային տներում բնակվող ընտանիքներ, ինչպես նաև բնակարանի կարիք ունեցող սիրիահայ փախստականները¹⁵:

Կարիքավոր ընտանիքներին պետական բյուջեի հաշվին կառուցված բնակարաններ տրամադրելու շնորհիվ բնակչության բնակարանային պայմանները բարելավվեցին մինչև 2000 թվականը: Սակայն, պետական ֆինանսավորման զգալի կրճատումը հանգեցրեց բնակֆոնդի կառուցման կտրուկ անկմանը: 1991 թվականի 849000 մ² համեմատ 2000 թվականին կառուցվել է ընդամենը 62000 մ² բնակարան:

2000 թվականից ի վեր, բնակչության բնակարանային պայմանների բարելավման բնակարանային քաղաքականությունը ուղղվել է բնակարանային շուկայի զարգացմանը, մասնավորապես՝ բնակարանաշինության մեջ մասնավոր ներդրումների օժանդակությամբ և բնակապահովման տարբեր ծրագրերի շրջանակներում որոշ խմբերի քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու նպատակով ֆինանսական աջակցության տրամադրմանը¹⁶: Բնակարանային ոլորտի զարգացման համար ֆինանսական մեխանիզմները կազմված են երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ մասնագետների և քաղաքացիական ծառայողների համար տրամադրվող բյուջետային սուբսիդիաներից, հիփոթեքային վարկերի վերաֆինանսավորումից, հարկային արտոնություններից և արտոնյալ հիփոթեքային վարկերից:

¹⁵ Ադրբեջանի հետ ռազմական հակամարտության հետևանքով 2009թ. 8400 փախստականներ կային: 2013թ-ին Սիրիայից Հայաստան եկած (էթնիկ հայեր) փախստականների քանակը կազմեց 11,090 մարդ: (Ադրբյուրը՝ United Nations High Commissioner for Refugees, UN Data: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://data.un.org/Data.aspx?q=armenia+datamart%5bUNHCR%5d&d=UNHCR&f=indID%3aType-Ref%3basyID%3aarm.LastupdateofUNData: 5September2014>):

¹⁶ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

Չնայած վերջին տարիներին բնակարանային շինարարության նշանակալի աճին, մեծ թվով տնային տնտեսություններ տուն կամ բնակարան գնելու լուրջ դժվարություններ ունեն: Սա պայմանավորված է շուկայական բարձր գներով և հիփոթեքային վարկերի պայմաններով, որոնք անմատչելի են պետական նպատակային ծրագրերում չընդգրկված քաղաքացիների մեծամասնության համար:

Բնակարան ստանալու իրավունք ունեցող քաղաքացիների բնակարանային կարիքների համար պետական սահմանափակ ֆինանսական միջոցների պատճառով, պետական բնակարանային քաղաքականությունը կենտրոնանում է ամենախոցելի անձանց բնակարաններով ապահովելու վրա, որոնց թվում են.

- բնական և տեխնածին աղետների հետևանքով անօթևան, սակայն նախկինում իրականացված բնակապահովման ծրագրերի շրջանակներում բնակարանային պայմանները դեռևս չբարելավված ընտանիքները,
- զոհված կամ հաշմանդամ դարձած զինծառայողների բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցող ընտանիքները,
- փախստականները,
- քանդման ենթակա վթարային բազմաբնակարան շենքերի բնակիչները,
- հատուկ խնամքի կարիք ունեցողները և միայնակ թոշակառուները:

Պետական տարբեր ծրագրերի միջոցով վերը նշված խմբերին պատկանող 23000 ընտանիքների 2000-2015թթ. ժամանակատվածում հնարավորություն է ընձեռվել բարելավել իրենց բնակարանային պայմանները: Այնուամենայնիվ, անօթևան մնացած կամ ժամանակավոր և ոչ պատշաճ կացարաններում բնակվող անձանց խնդիրները լուծելու համար դեռ շատ բան պետք է արվի: Ըստ փորձագիտական տվյալների, չնայած ձեռնարկված միջոցառումներին, մոտ 60000 ընտանիքներ դեռևս ավելի լավ բնակարանային պայմանների կարիք ունեն և նրանք կազմում են երկրի տնային տնտեսությունների ընդհանուր թվի 7,8 տոկոսը: Բնակարանի կարիք ունեցող ընտանիքների ընդհանուր թվից 8000 ընտանիք ապրում են հանրակացարաններում, ժամանակավոր տնակներում, բնակության համար հարմարեցված սենյակներում, իսկ 22000-ը ապրում են գերբնակեցված բնակարաններում՝ չորս կամ ավելի բնակիչ՝ մեկ սենյակում: Հանրակացարաններում բնակվող ընտանիքներից շատերը Երևանում են: Ժամանակավոր տնակներում և այլ՝ ոչ համարժեք կացարաններում բնակվողները աղքատ են և առանց պետական աջակցության չեն կարող իրենց թույլ տալ բնակարաններ ձեռք բերել:

Առկա բնակարանների մատչելիության խնդիրները լուծելու նպատակով ՀՀ կառավարության 2013 թվականի դեկտեմբերի 26-ի թիվ 53 արձանագրային որոշմամբ ընդունվել է Հայաստանի 2014-2025թթ. Սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ռազմավարությունը (այսուհետ՝ Սոցիալական բնակարանների ռազմավարություն): Այդ ռազմավարությունը նախանշում է սոցիալական բնակարանների երկու մոդելներ.

- 1) Աջակից պայմաններով սոցիալական տներ՝ պետական բյուջեի հաշվին կառուցվող բնակարաններ, որոնք նախատեսված են խոցելի խմբերի (օրինակ՝ փախստականների) և թիրախային քաղաքացիների համար;
- 2) Սոցիալական վարձակալությամբ բնակարաններ՝ վարձակալման համար կառուցված բնակարաններ՝
 - պետական ֆինանսական օգնությամբ, կամ պետական-մասնավոր գործընկերության միջոցով ֆինանսավորված և կառուցված,

- տեղական ինքնակառավարման մարմինների նախաձեռնությամբ՝ համայնքի միջոցների հաշվին, և իսկ դրանց անբավարար լինելու դեպքում՝ մասնավոր ներդրողների կամ պետական-մասնավոր գործընկերության միջոցով:

Այդ ռազմավարության սկզբունքներն են.

- Սոցիալապես անապահով և հատուկ խմբերի դասված անձանց բնակարանային պայմանների բարելավման խնդիրների անհապաղ լուծում,
- Սոցիալական բնակֆոնդի ձևավորմանը և զարգացմանն ուղղված ծրագրերի իրականացման գործընթացում ներդրողների ներգրավմանը և պետական-մասնավոր գործակցության խթանման աջակցություն,
- Բնակարանների տրամադրման նպատակային ծրագրերի իրականացում, և այդ գործընթացում տարբեր սոցիալական խմբերին պատկանող քաղաքացիների ներգրավում,
- սոցիալական բնակֆոնդի նպատակային ուղղվածության և դրա պատշաճ օգտագործման ապահովում,
- նպատակային ծրագրերի շարունակականության ապահովում,
- պետական գերատեսչությունների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և սոցիալական ծառայություններ տրամադրող մարմինների և կազմակերպությունների հետ համագործակցության խթանում,
- ծրագրերի իրականացման գործընթացում հասարակության իրազեկվածության և մասնակցության ապահովում,
- Ինքօգնության ունակությունների զարգացման և տեղական նախաձեռնությունների խթանման միջոցով սոցիալական աջակցությունից շարունակական կախվածության և սոցիալական խնամառության բացառում:

Այդ ռազմավարության իրագործմանն օժանդակում են միջազգային կառույցների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների և ոչ առևտրային կազմակերպությունների մասնակցությամբ իրականացվող մի շարք պիլոտային նախագծերը: Ըստ այդ ռազմավարության, սոցիալական բնակֆոնդ կարող է ստեղծվել էներգախնայողության միջոցառումների կիրառմամբ նոր շինարարության, առկա բազմաբնակարան շենքերի վերանորոգման, կիսակառույց շենքերի շինարարության ավարտման և շուկայում բնակարանների գնման միջոցով:

Սակայն այդ ռազմավարությունը սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորմանը և դրա կիրառմանն առնչվող կարգավորումներ չի ապահովում:

Հայաստանի բնակարանային քաղաքականության մյուս կարևոր առաջնահերթությունը գոյություն ունեցող բնակֆոնդի պատշաճ պահպանումն է, որը բնակչությանը կապահովի անվտանգ բնակարաններով: Այս մոտեցումը շատ տեղին է, քանի որ սեփականաշնորհված բազմաբնակարան բնակֆոնդի զգալի մասը գտնվում է անմխիթար վիճակում: Բազմաբնակարան շենքերի անմխիթար վիճակը դրանց սեփականատերերի կողմից անարդյունավետ կառավարման և ընդհանուր տարածքների պահպանման և վերանորոգման համար ոչ բավարար ներդրումների հետևանքն է: Հետևաբար, բազմաբնակարան շենքերի բավականին մեծ մասը՝ անվտանգության նկատառումներով, ենթակա են վերակառուցման կամ քանդման: Բացի այդ, բնակարանային քաղաքականությունը միտված է բարձրացնել բազմաբնակարան շենքերի էներգաարդյունավետությունը՝ ինչպես էներգետիկ ռեսուրսները խնայելու, այնպես էլ բնակչության կոմունալ ծառայությունների ծախսերը նվազեցնելու նպատակով: Բնակելի շենքերի տեխնիկական պայմանները բարելավելու համար լուծումներ

գտնելու և անվտանգության պահանջները չբավարարող շենքերի վերակառուցման կամ քանդման համար նշանակալի ֆինանսական ներդրումներ են անհրաժեշտ, ինչը սակայն այդ միայն շենքի սեփականատերերի միջոցների հաշվին, հնարավոր չէ կատարել:

Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի գոյություն ունեցող վերահսկողության, վերանորոգման և տեխնիկական սպասարկման համակարգը, վստահաբար, չի կարող բավարար համարվել: Բնակարանի սեփականատերերը վատ են իրազեկված բազմաբնակարան շենքերում ընդհանուր տարածքներին առնչվող՝ իրենց իրավունքների ու պարտականությունների մասին, գործնականում, դրանց կառավարմամբ չեն զբաղվում և իրենց բնակարանային պայմանների բարելավման համար ներդրումներ կատարելու դրդապատճառներ չունեն: Շենքերի կառավարման մարմինները՝ ինչպես համայնքային, այնպես էլ համատիրությունները, բնակիչներից գանձված գումարները չեն կարողանում արդյունավետորեն ծախսել ընդհանուր տարածքների պահպանման վրա:

2011 թվականին ՀՀ կառավարության կողմից հավանության է արժանացել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, պահպանման և շահագործման հնգամյա ռազմավարական ծրագիրը, որը սահմանում է.

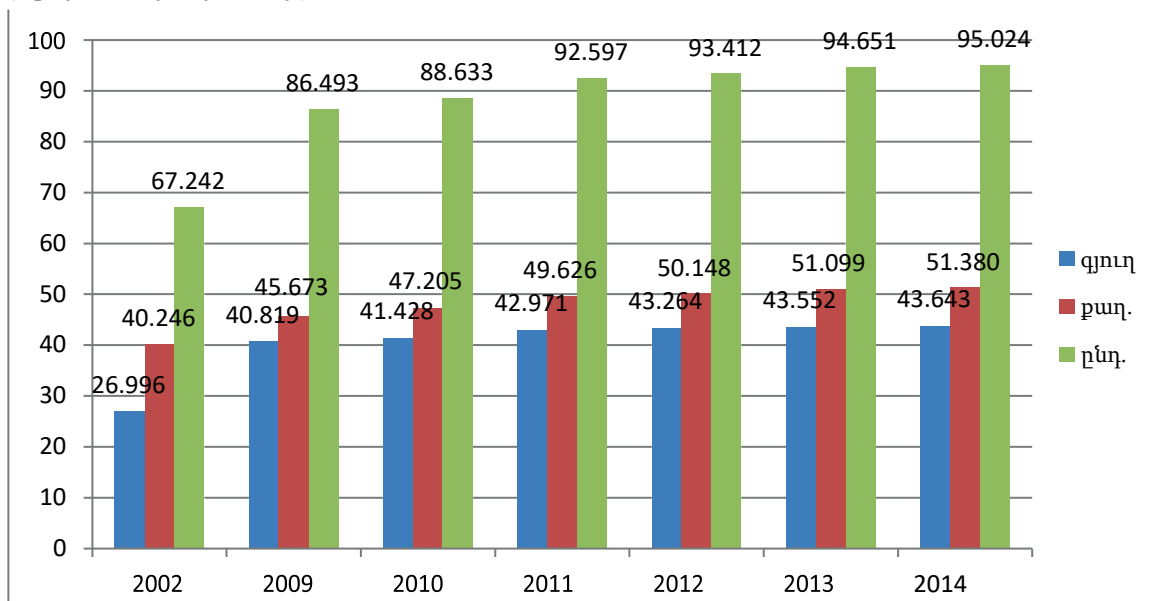
- Բազմաբնակարան շենքերի կառավարմանը, պահպանմանը և շահագործմանը միտված բարեփոխումների հիմնական սկզբունքները,
- Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման նոր մոդելի, ենթակառուցվածքների արդիականացման և էներգաարդյունավետության միջոցառումների իրականացման փուլերը,
- Շենքերի կառավարման նոր մոդելին պետական աջակցության տրամադրման ձևերը և մեխանիզմները:

B. Առկա բնակարանային ֆոնդի վերլուծությունը

Հայաստանի բնակարանային տնտեսության ընդհանուր մակերեսը 2014 թվականի տարվերջի դրությամբ կազմում էր 95024 մլն մ², որի 54,1 տոկոսը բաժին էր հասնում քաղաքային բնակֆոնդին: Վերջին վեց տարիների ընթացքում, բնակարանային ֆոնդն աճել է 9,9 տոկոսով, ընդ որում, աճը քաղաքներում (12,5 տոկոս) գրեթե երկու անգամ ավելի է, քան գյուղական բնակավայրերում (6,9 տոկոս): 2002թ. համեմատ՝ ընդհանուր բնակֆոնդը 41 տոկոսով ավելի էր, և գյուղական վայրերում բնակֆոնդի աճն ավելի էր (61,7 տոկոս), քան քաղաքային համայնքներում (27,7 տոկոս), (Նկար II):

Նկար 2

Հայաստանի բնակֆոնդը, 2002թ. և 2009-2014թթ.
(մլն քառակուսի մետր)



Աղբյուրը՝ Հայաստան, ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայություն (ԱՎԾ), Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Աղյուսակ 146, «Բնակֆոնդ» էջ 186-187: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>

2014թ. դրությամբ բնակֆոնդը բաղկացած էր 863,307 կացարաններից (բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններ (ԲԲԸ-ներ) և անհատական բնակելի տներ), որի 66 տոկոսը գտնվում է քաղաքներում և 34 տոկոսը՝ գյուղական վայրերում (Աղյուսակ 1): Քաղաքային կացարանների մեծամասնությունը (72 տոկոս) ԲԲԸ-ներում գտնվող բնակարաններ են, իսկ գյուղական բնակավայրերի բնակֆոնդը հիմնականում անհատական բնակելի տներ են (92 տոկոս): Քաղաքային բնակավայրերում բնակարանային շինարարության շնորհիվ, վեց տարիների ընթացքում՝ 2009-ից 2014 թվականը, կացարանների թիվը 3,7 տոկոսով աճել է: Քաղաքային համայնքներում կառուցված նոր կացարանների կեսից ավելին մասնավոր տներ են (անհատական բնակելի տներ): Երևանին բաժին է ընկնում կացարանների 32,8 տոկոսը կամ 283571 միավոր, և դրանց 75,2 տոկոսը ԲԲԸ-ներում են:

Աղյուսակ 1

Կացարանների տեսակները, 2009 -2014թթ. տվյալներով

	Ընդ. կացարաններ ¹		Բնակարաններ		Մասնավոր տներ (անհատական բնակելի տներ)	
	2009թ.	2014թ.	2009թ.	2014թ.	2009թ.	2014թ.
Քաղաքային վայրերում՝						
Միավորների քանակը	542 943	569 221	402 643	410 819	140 300	158 402
Աճը՝ տոկոսներով		4,8				12,9
Գյուղական վայրերում՝						
Միավորների քանակը	289 732	294 086	28 050	24 529	261 682	269 557
Աճը՝ տոկոսներով		1,5		-12,6		3,0
ԸՆԴԱՄԵՆԸ						
Միավորներ	832675	863307	430 693	435 348	401 982	427959
Աճը տոկոսներով		3,7		1,1		6,5

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Աղյուսակ 146, «Բնակֆոնդ» 186-187 էջեր. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>

Հայաստանում 18,964 ԲԲՇ-երի ընդհանուր թվի 25,4 տոկոսը գտնվում է Երևանում (Աղյուսակ 2): Դրանց գրեթե կեսը մեկ կամ երկհարկանի շենքեր են, իսկ 39 տոկոսը եռահարկ կամ հինգ հարկանի են: Բարձրահարկ (ինը կամ ավելի հարկանի) շենքերի մասնաբաժինը համեմատաբար փոքր է՝ մոտ 14 տոկոս, և դրանց մեծամասնությունը գտնվում է Երևանում: Դրանց մի փոքր մասը գտնվում է նաև Կոտայքի և Լոռու մարզերում:

Աղյուսակ 2

Բազմաբնակարան շենքերն ըստ հարկերի քանակի և պատերի նյութերի, 2014թ. դրությամբ

		Շենքերի պատերի նյութը (տոկոսներով)			
		քարե	պանելային	մոնոլիտ	այլ
Բնակարանների քանակը					
Ընդամենը	18 964	69,2	23,3	6,5	1,0
Երևան	4 813	47,9	51,2	0,8	0
Հարկերի քանակը					
մեկ հարկանի	4 600	88,5	7,1	3,2	1,2
երկհարկանի	1 250	80,0	9,7	10,3	0
եռահարկ	2 598	63,1	9,0	27,9	0
քառահարկ	2 598	63,1	9,0	27,9	0
հինգ հարկանի	3 562	77,5	17,5	5	0
վեցից ութը հարկանի	327	31,3	68,1	0,6	0
իննը հարկանի և բարձր	2 685	0,4	97,4	2,2	0

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, 2014թ. *Բնակֆոնդը և կոմունալ ծառայությունները*, «Բնակելի շենքերի հարկայնությունը և պատերի շինանյութի տեսակները:» 10-20 էջեր. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://armstat.am/file/article/bf_2015_1,2.pdf.

Կլորացման պատճառով տոկոսների գումարը կարող է հավասար չլինել 100-ի:

Վեցը հարկից պակաս շենքերը սովորաբար կառուցվում են քարից, հատկապես՝ հրաբխային տուֆից, որը Հայաստանում ավանդական շինանյութ է: Բազմահարկ շենքերը հիմնականում հավաքովի՝ մոդուլային շինություններ են: Սեյսմակայունության պահանջները պահպանելու նպատակով, վերջին տարիներին բարձրահարկ շենքերի շինարարության մեջ առավել կիրառվում է միաձուլ կմախքով շինարարական տեխնոլոգիան: Այդ շենքերը նաև հագեցած են ջերմամեկուսիչ կոնստրուկցիաներով:

Աղյուսակ 3-ից երևում է, որ Հայաստանի բնակֆոնդը համեմատաբար երիտասարդ է: Շենքերի ավելի քան 60 տոկոսը շահագործվում են 45 տարուց պակաս: 1950 թվականից առաջ կառուցված, այսինքն՝ ավելի քան 65 տարի շահագործվող շենքերի մասնաբաժինը 2008 թվականին 13 տոկոսից կրճատվել է՝ 2014 թվականին հասնելով 8,7 տոկոսի, որը տեղի է ունեցել վթարային շենքերի քանդման արդյունքում: 2001 թվականից հետո կառուցված շենքերի մասնաբաժինը 2014 թվականի դրությամբ աճել է 5,2 տոկոսով՝ 2008 թվականի 2 տոկոսի հա

Կառուցման տարին		Շենքեր*	մինչև 1950թ.	1951- 1970թթ.	1971- 1980թթ.	1981- 1990թթ.	1991- 2000թթ.	2001 և հետո
Հայաստան								
Քանակը	18 815	1 647	5 583	4 453	4 314	1 792	1 026	
Տոկոսը	100	8,7	29,7	23,7	22,9	9,5	5,4	
Երևան								
Քանակը	4 763	352	1 840	1 217	1 113	151	90	
Տոկոսը	100	7,4	38,6	25,5	23,4	3,1	1,9	

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, 2014թ. Բնակֆոնդը և կոմունալ ծառայությունները. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://armstat.am/file/article/bf_2015_1,2.pdf

* Բացառությամբ հանրակացարանների շենքերը:

Կլորացման պատճառով տոկոսների գումարը կարող է հավասար չլինել 100-ի:

Չնայած այդ ամենին, բնակֆոնդի, մասնավորապես՝ բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակը լուրջ մտահոգությունների տեղիք է տալիս: Ըստ 2007 թվականին կատարված բազմաբնակարան շենքերի վիճակի հետազննության արդյունքների, բնակարանների 30 տոկոսը գտնվում է անմխիթար վիճակում, 64 տոկոսը բավարար է, և միայն 6 տոկոսն է գտնվում բարվոք վիճակում: Անմխիթար վիճակում գտնվող շենքերի մեծամասնությունը գտնվում է Գեղարքունիքի, Լոռու, Շիրակի և Արարատի մարզերում¹⁷: ԲԲՇ-երում անհրաժեշտ է կատարել հետևյալ վերանորոգման և վերակառուցման աշխատանքները¹⁸.

- տանիքների և ջրահեռացման համակարգերի 75 տոկոսը,
- ջրամուտքերի 60 տոկոսը,
- ներքին ջրամատակարարման և կոյուղու համակարգերի 50 տոկոսը,
- էլեկտրամատակարարման համակարգերի 50 տոկոսը,
- շենքերի հիմքերի 35 տոկոսը,
- վերելակների 15 տոկոսը:

ԲԲՇ-երի ոչ բարվոք տեխնիկական վիճակը, նախ և առաջ, երկար տարիների ընթացքում վատ պահպանման և անհրաժեշտ վերանորոգման բացակայության արդյունք է: Այդ խնդիրը ավելի է սրանում դրանց մի մեծ մասի ցածր սեյսմակայունության պատճառով: Ըստ արտակարգ իրավիճակների նախարարության (ԱԻՆ) եզրակացության, հետևյալ շենքերը ճանաչվել են ոչ սեյսմակայուն.

- քարե պատերով կառուցված՝ մինչև վեց հարկանի շենքերը (շենքերի ամբողջ քանակի 30 տոկոսը),
- հավաքովի պանելային եղանակով կառուցված ինը հարկանի շենքերը (15 տոկոսը), և
- հարկերի բարձրացման եղանակով կառուցված՝ 12-ից 16 հարկանի շենքերը, հիմնականում Երևանում (7 տոկոսը):

ԲԲՇ-երի ավելի քան 50 տոկոսը կամ վերանորոգման, կամ սեյսմակայունության բարձրացման կարիք ունեն, կամ դրանք ենթակա են քանդման: Հետազննության արդյունքում վթարային ճանաչված բնակելի շենքերի որոշ մասն արդեն քանդվել է:

Խորհրդային ժամանակաշրջանում հավաքովի պանելային շինարարական մեթոդով կառուցված գրեթե բոլոր շենքերը ժամանակակից ջերմային պաշտպանության պահանջներին

¹⁷ Բազմաբնակարան շենքերի ֆոնդի կառավարման, շահագործման և պահպանման պետական ծրագիր (2008թ.):

¹⁸ Նույն տեղում

չեն համապատասխանում և, բացի վերանորոգումից, անհրաժեշտ է բարելավել նաև դրանց էներգաարդյունավետությունը:

B.1 Բնակարանի նկատմամբ սեփականության և օգտագործման իրավունքի երաշխավորման համակարգը

Բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը

Ըստ ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի, քաղաքացին օժտված է բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքով (հոդված 222) կամ բնակելի տարածության օգտագործման իրավունքով (հոդված 225): Վերջինիս համար տան տիրոջ հետ կնքված պայմանագրում սահմանվում է բնակելի տարածության օգտագործման այդ իրավունքի սկիզբը, պայմանները և ավարտը: Պայմանագիրը կնքվում է գրավոր և վավերացվում է նոտարի կողմից: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքը նախատեսում է բնակելի տարածության անհատույց օգտագործման հնարավորությունը:

Ըստ «Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999 թվականի օրենքի դրույթների, բնակելի տարածքների սեփականության և օգտագործման իրավունքը ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեում (ԱԳԿՊԿ), որը անշարժ գույքի միասնական պետական կադաստրը վարող գործադիր մարմին է (մանրամասների համար տես գլուխ IV Բ):

Համաձայն այս օրենքի, կառավարությունը ճանաչում, երաշխավորում և պաշտպանում է գրանցված գույքային իրավունքները: Գրանցման ընթացքում յուրաքանչյուր բնակելի տարածքի (անշարժ գույքի միավորի) կադաստրային ծածկագիր է տրվում: Շենքում գտնվող բնակարաններին և գույքային այլ միավորներին անհատական ծածկագրեր են տրվում, որն ամրագրված է կոնկրետ շենքին, և շենքերին նույնպես ծածկագրեր են տրվում, որոնք ամրագրված են այն հողամասի ծածկագրին, որի վրա կառուցված է տվյալ շենքը:

Ըստ ընդհանուր տարածքների նկատմամբ սեփականության իրավունքի, ԲԲՇ-երի (բնակելի և ոչ բնակելի տարածքների) սեփականատերերը նաև հանդիսանում են շենքի ընդհանուր տարածքների սեփականատերերը: Ընդհանուր տարածք է համարվում շենքի կրող կոնստրուկցիաները, ներքին հատվածները (հատակ, առաստաղ), նկուղները, ձեղնահարկը, մեխանիկական սարքավորումները, տանիքները, ընդհանուր օգտագործման համար նախատեսված շքամուտքերը, աստիճանավանդակները, աստիճանները, վերելակները, և շենքի պահպանման և սպասարկման համար օգտագործվող հողամասերը և այլն (ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 224 հոդված):

Հարկ է նշել, որ Քաղաքացիական օրենսգրքում և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի օրենքում բերված ընդհանուր սեփականության հանդիսացող գույքի սահմանումներն իրարից մի փոքր տարբերվում են: Ըստ վերջինիս՝ շենքի սպասարկման համար օգտագործվող հողամասը ներառված չէ «ընդհանուր սեփականության հանդիսացող գույքի» ցանկում, իսկ Քաղաքացիական օրենսգրքի սահմանման մեջ ներառված չեն շենքի մուտքի հարթակները: Ավելին, Քաղաքացիական օրենսգրքը շենքի արտաքին կոնստրուկցիաները, հատկապես՝ ճակատային պատերը, ֆասադի/ճակատի պատուհանները և պատշգամբները չի սահմանում որպես ընդհանուր գույք: Այդ իսկ պատճառով, գործնականում դժվար է պարզել շենքի այդ տարրերի պահպանման և վերանորոգման վերաբերյալ որոշումներ կայացնող անձանց և այդ աշխատանքների համար

պատասխանատվությունը և ֆինանսական բեռը կրողներին:

ԲԲՇ-երի և ստորաբաժանված շենքերի օրենսդրական սահմանումների մեջ, նույնպես, խնդիրներ են առաջանում և, հետևաբար, պարզ չէ, թե դրանց կարգավորման համար օրենքի որ դրույթներն են կիրառվում: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգիրքը տալիս է այդ եզրույթների սահմանումը, որը, սակայն, դժվար է հասկանալ և օգտագործել (տես Քաղաքացիական օրենսգրքի 222-ին հոդվածը):

Սեփականաշնորհված ԲԲՇ-երում առկա (նախկինում պետական սեփականություն հանդիսացող և պետական բնակֆոնդի մեջ մտնող) ընդհանուր տարածքները ներառված չեն պետական կադաստրի համակարգում, և այդ ընդհանուր անշարժ գույքի նկատմամբ շենքի սեփականատերերի բաժնային սեփականության իրավունքը գրանցված չէ գույքային իրավունքների գրանցման միասնական ռեգիստրում (այսուհետ՝ պետական միասնական ռեգիստր): Սակայն, համաձայն «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999 թվականի օրենքի, որում նշվում է, որ սեփականության և օգտագործման բոլոր իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման, 2002 թվականից հետո կառուցված ԲԲՇ-երում ընդհանուր տարածքներն արդեն հաշվառվում է անշարժ գույքի պետական կադաստրում: Ընդհանուր տարածքների նկատմամբ սեփականության իրավունքը գրանցվում է պետական միասնական ռեգիստրում և դրա համար առանձին գրանցման թերթիկ է բացվում: Այդ թերթիկում տրվում է անշարժ գույքի օբյեկտի նկարագրությունը, ինչպես նաև, ի թիվս այլ տվյալների, դրա սեփականության իրավունքը: Այդ թերթիկում պարտադիր գրանցվում է ընդհանուր տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի տեսակը: Շենքում առկա անշարժ գույքի յուրաքանչյուր միավորի համար կազմվում է կադաստրային գործ, որը պետք է ներառի շենքի հատակագիծը՝ անշարժ գույքի առանձին միավորների և ընդհանուր սեփականության կամ օգտագործման տրված յուրաքանչյուր մասի նշմամբ (հոդված 40):

Պետական կադաստրում ընդհանուր տարածքների գրանցման օրենսդրական պահանջների ներդրումը կհանգեցնեք ընդհանուր տարածքների գույքագրմանը, այդ թվում՝ դրանց որակական և քանակական բնութագրմանը, ինչպես նաև գրանցման ընթացակարգերի լրացման անհրաժեշտությանը և, մասնավորապես, ընդհանուր տարածքի կազմի կամ բնութագրի փոփոխության դեպքում կադաստրային փոփոխությունների կարիք կառաջանա: Նման օրենսդրական պահանջը ԲԲՇ-երի սեփականատերերի համար նաև լրացուցիչ ծախսեր կառաջացնեք, որը Հայաստանի ներկայիս տնտեսական պայմաններում, կարծես, տեղին չէր լինի:

Համաձայն «Գույքահարկի մասին» 2002 թվականի օրենքի, բնակելի շենքերը, բնակարանները և ԲԲՇ-երում գտնվող ոչ բնակելի տարածքները ենթակա են հարկման:

Հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքները

Տնտեսական բարեփոխումների արդյունքում հողը դարձավ անշարժ գույքի առարկա, որը կարող է սեփականության իրավունքով պատկանել պետությանը, տեղական ինքնակառավարման մարմիններին կամ անհատներին: Բացի այդ, հողի և բնակֆոնդի սեփականաշնորհումը քաղաքացիներին դարձրեց հիմնականում հողամասերի և դրանց վրա կառուցված անհատական բնակելի տների սեփականատերեր: Տունը և դրանով զբաղեցված հողը անշարժ գույքի փոխկապակցված միավոր է համարվում, որը, որպես կանոն, պատկանում է մեկ անձին: Այդ միավորների նկատմամբ սեփականության իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի պետական կադաստրում:

Հողը, որի վրա կառուցվել է ԲԲՇ-ը, և դրա շուրջ 1,5 մետր պարագծով տարածքն ընդհանուր է համարվում: Ներկայումս, ոչ ԲԲՇ-ի տակ գտնվող հողի, ոչ էլ նշված ընդհանուր տարածքի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքը գրանցված չէ:

Համաձայն «Հողի հարկի մասին» 1994 թվականի օրենքի, հողի սեփականատերերը պարտավոր են հողի հարկ վճարել: Ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի հարկումը կատարվում է գնահատված կադաստրային արժեքի հիման վրա: Հարկման ենթակա մակերեսների մեջ մտնում են՝ շենքերով և շինություններով զբաղեցված հողերը, դրանց պահպանման համար անհրաժեշտ տարածքները, ինչպես նաև օբյեկտների սանիտարական, տեխնիկական և այլ գոտիները («Հողի հարկի մասին» օրենքը, հոդված 6):

Բնակարանների սեփականության կառուցվածքը

1989-1998 թվականների պետական բնակարանների սեփականաշնորհման արդյունքում բնակֆոնդի 96 տոկոսը դարձավ քաղաքացիների անձնական սեփականությունը: Մնացած 4 տոկոսի սեփականության իրավունքը հիմնականում փոխանցվեց համայնքներին: Նշված ժամանակահատվածում Երևանում սեփականաշնորհվեց պետական բնակարանային ֆոնդի գրեթե 100 տոկոսը: Այսօրվա դրությամբ Հայաստանում բնակֆոնդի 99,8 տոկոսը մասնավոր սեփականություն է: Տների գրեթե 100 տոկոսն անշարժ գույքի միավոր է:

Չնայած, որ բնակարանների անհատույց մասնավորեցման ժամկետը լրացել էր 1998 թվականի վերջին, քաղաքացիների որոշ խմբերի համար այն շարունակվեց մինչև 2014 թվականի նոյեմբեր ամիսը: Սա հիմնականում արվեց Սպիտակի երկրաշարժի ժամանակ իրենց տները կորցրած այն ընտանիքների համար, որոնք չէին կարողացել սահմանված ընթացակարգով մասնավորեցնել իրենց տները¹⁹: Երկրաշարժից տուժածների համար կառավարության ծրագրի շրջանակներում կառուցված (վերակառուցված) բնակարանների սեփականության իրավունքը, նույնպես, փոխանցվեց քաղաքացիներին:

Որոշ խմբերի քաղաքացիների (երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ մասնագետների, քաղաքացիական ծառայողների) բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված կառավարության տարբեր ծրագրերը հիմնականում օժանդակություն են տրամադրում բնակարանների ձեռք բերման համար: Սոցիալական, և շուկայական պայմաններով բնակարաններ ձեռք բերելու հնարավորություն չունեցող ընտանիքներին՝ վարձակալության համար նախատեսվող մատչելի բնակարանները միայն նոր են սկսում ձևավորվել կառավարության, քաղաքապետարանների և միջազգային կառույցների մասնակցությամբ առանձին ծրագրերի շրջանակներում: Ընդհանուր առմամբ, սոցիալական բնակարանային հատվածը ներկայումս էական դեր չի խաղում բնակարանի նկատմամբ սեփականության և օգտագործման իրավունքի երաշխավորման համակարգում:

Անցումային տնտեսությամբ շատ այլ երկրների նման, Հայաստանում, նույնպես, բնակարանների առևտրային վարձակալման հատվածը գործում է ոչ ֆորմալ պայմաններում: Սեփականության իրավունքով կամ վարձակալած կացարանների քանակի վերաբերյալ արժանահավատ տվյալները բացակայում են: Նման կացարանների քանակը կարող է տատանվել բնակֆոնդի 10-ից 15 տոկոսի միջակայքում:

¹⁹«Պետական բնակֆոնդի բնակարանների անհատույց սեփականաշնորհման մասին» ՀՀ օրենքը, 2000թ.:

B.2 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման օրենսդրական կարգավորումը

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի օրենքը սահմանում է, որ շենքի բոլոր սեփականատերերի ժողովը (այսուհետ՝ ժողով) ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման բարձրագույն մարմինն է և դրան առնչվող հարցերի վերաբերյալ ունի վերջնական որոշում կայացնելու իրավունք, բացառությամբ այն հարցերից, օրինակ՝ ԲԲՇ-ի պարտադիր նորմերի իրականացումը, որոնց համար բացառիկ լիազորությունն օրենքով դրված է շենքի կառավարման մարմնի (կամ շենքի կառավարման կազմակերպության) վրա: Որևէ օրենսդրության համար անսովոր է «կառավարման բարձրագույն մարմինն» ազատել ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման վերաբերյալ որոշումների կայացման գործընթացում մասնակցելուց: Սակայն, քանի որ շենքի կառավարման մարմինները օրենքով պարտավորված են իրականացնել ԲԲՇ-ի պարտադիր նորմերը, ապա նման որոշումների կայացման մեջ շենքի սեփականատերերի անմասնակից լինելը նշանակում է, որ այդ պարտադիր նորմերն իրականացվում են:

Ժողովը հրավիրվում է առնվազն տարին մեկ անգամ: Ցանկացած սեփականատեր կամ շենքի կառավարման մարմին կարող է ժողով հրավիրել: Ժողովի ընթացքում քննարկվում են օրակարգի հարցերը և որոշումների նախագծեր են ձևակերպվում: Ժողովի ժամանակ շենքի սեփականատերերը այդ որոշումների նախագծերն ընդունում են հեռակա/ հեռակա քվեարկության կամ ծանուցման միջոցով: Որոշման նախագծի պատճենները տեղադրվում են շենքի առավել տեսանելի վայրերում, օրինակ՝ փակցվում են ջրամուտքին:

Այս վերջին հանգամանքը կարող է հետաքրքիր լինել հետխորհրդային այլ երկրների համար, քանի որ որոշումների կայացման գործում դա կարող է լավ գործիք հանդիսանալ, երբ սեփականատերերի մեծ մասն իրեն պասիվ է պահում:

Շենքի սեփականատերերն իրավունք ունեն շենքի կառավարման ձևի վերաբերյալ անկախ որոշումներ կայացնել և օրենքով սահմանված հետևյալ տարբերակներից կառավարման մարմին ընտրել.

- շենքի սեփականատերերի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձ՝ համատիրություն,
- լիազորագրային կառավարիչ (ներկայացուցչություն),
- հավատարմագրային կառավարիչ:

Մինչև չորս սեփականատերեր ունեցող շենքը կարող է կառավարվել ժողովի միջոցով և, հետևաբար, շենքի կառավարման մարմին ընտրելու կարիք չունի:

Համատիրությունները ստեղծվել են համաձայն «Համատիրության մասին» 2002 թվականի օրենքի և քաղաքացիական օրենսգրքի: Այն կարող է հիմնադրվել քաղաքացիների, իրավաբանական անձանց, Հայաստանի Հանրապետության կամ համայնքների կողմից: Ըստ օրենքի դրույթների, համատիրությունը շահույթ չհետապնդող կոոպերատիվ է, որն ունի իրավաբանական անձի կարգավիճակ և հիմնված է քաղաքացիների և իրավաբանական

անձանց անդամակցության վրա: Այն ստեղծվում է իր անդամների՝ ընդհանուր օգտագործման տարածքներում ունեցած բաժինների համախմբման միջոցով և հիմնադրվում է ԲԲՇ-ի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման նպատակով:

Համատիրության հիմնադրման մասին որոշման մեջ նշվում են հետևյալ տեղեկությունները՝ համատիրության անդամները, նրանց մասնաբաժինները, որոշումների կայացման համար լիազորված անդամների ցանկը, լիազորությունների ժամկետը, և ընդհանուր օգտագործման տարածքի կառավարման պարտադիր նորմերի իրականացման համար անհրաժեշտ գործողությունների ցանկը:

Հայաստանում համատիրության էական հատկանիշները հետևյալն են.

- Ի տարբերություն այլ երկրների օրենսդրությունների, համատիրությունն իրավաբանական անձի հատուկ կազմակերպական և ինստիտուցիոնալ ձև չէ և այն ստեղծվում է ոչ թե այն սկզբունքի վրա, որ դրա անդամները ԲԲՇ-ում ընդհանուր տարածքի բաժնային սեփականատերեր են, այլ դրա ստեղծման միակ նպատակը գույքային ներդրումների համախմբումն է:
- Համատիրությունը կարող է և ընդգրկել տարբեր ԲԲՇ-երի բնակարանների սեփականատերերի, և կարող է հանդիսանալ մի շարք շենքերի կառավարման մարմինը,
- Համատիրությանը անդամակցելը կամավոր է. բնակարանի սեփականատերը կարող է դիմում ներկայացնելու միջոցով դառնալ համատիրության անդամ և հրաժարվել անդամակցությունից: Միևնույն ժամանակ, եթե համատիրության մեջ անդամակցության տոկոսը 50-ից պակաս է, ապա համատիրությունը ենթակա է լուծարման,
- Երկու տարբեր ժողովներ են իրավասու ԲԲՇ-ի ընդհանուր գույքի վերաբերյալ որոշումներ կայացնել՝ շինությունների սեփականատերերի ընդհանուր ժողովը և համատիրության ընդհանուր ժողովը: Եթե համատիրության անդամները տարբեր ԲԲՇ-երի բնակարանների սեփականատերեր են, ապա նրանք մասնակցում են միայն մի շենքին առնչվող որոշումների կայացման գործընթացին, այդ թվում՝ այդ շենքում ընդհանուր տարածքների կառավարման տարեկան բյուջեի վերաբերյալ որոշումների կայացմանը: Այդ ժողովների անդամների ձայների քանակը տարբեր է. ԲԲՇ-ի սեփականատերերի ժողովում անդամի ձայների քանակը հավասար է ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ վերջինիս բաժնին, իսկ ընդհանուր ժողովում համատիրության յուրաքանչյուր անդամ ունի մեկ ձայնի իրավունք:
- Մի քանի շենքեր կառավարող համատիրությունը կարող է մեկ շենքի սեփականատերերից հավաքագրված վճարներից գոյացած միջոցները ծախսել մեկ այլ շենքի կառավարման համար:

Համատիրության մասին օրենքի դրույթների վերոհիշյալ հատկանիշները վկայում են, որ համատիրությունը այնքան էլ ընդհանուր տարածքների համասեփականատերերի միություն չէ, ոչ էլ երրորդ անձանց հետ հարաբերություններում շենքի սեփականատերերի ընդհանուր շահերի և ներկայացուցչության ներկայացման մեխանիզմ է, այլ դա, ավելի շուտ, շենքերը կառավարող իրավաբանական անձ է: Այլ կառավարման կազմակերպություններից դա տարբերվում է միայն այն բանով, որ համատիրությունը շահույթ չի հետապնդում:

Լիազորագրային կառավարիչը կարող է լինել ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձ, որը կառավարում է շենքը՝ շենքի սեփականատերերի կողմից տրված գրավոր լիազորագրի և սեփականատերերի հետ կնքված պայմանագրի հիման վրա: Լիազորագրում և պայմանագրում պետք է նշվեն սեփականատերերի և ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ նրանց

բաժինների մասին մանրամասները, կառավարչի լիազորությունների ցանկը և լիազորությունների ժամկետը: Լիազորագրային կառավարիչը գործում է և գործարքներ է կատարում սեփականատերերի անունից:

ԲԲՇ-ի ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող տարածքի **հավատարմագրային կառավարումն** իրականացվում է վստահված (ֆիզիկական կամ իրավաբանական) անձի կողմից՝ հավատարմագրային կառավարման պայմանագրի կամ վճարովի ծառայությունների պայմանագրի հիման վրա: Պայմանագրում պետք է նշված լինեն հավատարմագրային կառավարչին իրենց բաժինների կառավարումը փոխանցած սեփականատերերի համապատասխան տվյալները, այդ բաժինների չափերը, և կառավարչի իրավասությունների ցանկը, ԲԲՇ-ի ընդհանուր տարածքների պահպանման պարտադիր միջոցառումների ցանկը, և կառավարչի պաշտոնավարման ժամկետները: Հավատարմագրային կառավարիչը գործում է և գործարքներ է կատարում իր անունից:

Հարկ է նշել, որ հավատարմագրային կառավարման առումով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի օրենքի և Քաղաքացիական օրենսգրքի (գլուխ 42) միջև հակասություն կա: Հավատարմագրային կառավարման օբյեկտն անշարժ գույքն է (հոդված 955), որի կառավարումը փոխանցվում է վստահված անձին: ԲԲՇ-ի դեպքում, սեփականատերերը չեն կարող փոխանցել իրենց ընդհանուր տարածքը, քանի որ դա օգտագործվում է հենց իրենց կողմից և, առավել ևս, նրանք չեն կարող փոխանցել իրենց բաժինը, քանի որ ԲԲՇ-ում գտնվող ընդհանուր տարածքն առանձնացված չէ ըստ բաժինների: Հետևաբար, կառավարչի հիմնական գործառույթը շենքի կառավարումն է, որը, ըստ Քաղաքացիական օրենսգրքի սահմանման, հավատարմագրային կառավարում չի համարվում:

Հարկ է նշել, որ համաձայն օրենքի, շենքի կառավարման մարմինն ընտրվում է ընդհանուր գույքի կառավարման համար՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի պահպանման պարտադիր նորմերին համապատասխան: ԲԲՇ-ի այլ հարցերով զբաղվելու համար սեփականատերերը կարող են նման լիազորություններ տալ և շենքը կառավարող՝ ընտրված մարմնին, և այլ ֆիզիկական կամ իրավաբանական անձանց: Այլ երկրների օրենքները և կիրառվող գործելակերպը հատուկ տարբերություններ չեն դնում օրենսդրական պարտադիր պահանջների իրականացմանը վերաբերող կառավարման գործառույթների միջև: Որպես կանոն, ԲԲՇ-ի կառավարման բոլոր միջոցառումների և գործողությունների համար պատասխանատվությունը դրվում է մեկ անձի (կառավարման կազմակերպության, կառավարչի, գործընկերության (սեփականատերերի միության)) վրա: Անհավանական է թվում, որ երկու տարբեր անձինք կարողանային արդյունավետորեն լուծել նույն շենքին առնչվող կառավարման խնդիրները (նույնիսկ, եթե գործառույթները բաժանվում են պարտադիր և կամ ընտրականի միջև):

Որպեսզի շենքի կառավարման մարմնի ընտրության մասին ժողովի որոշումն ընդունված համարվի, ապա այն պետք է ստանա սեփականատերերի ձայների կեսից ավելին: Ցանկացած սեփականատեր կամ համայնքի ղեկավարը իրավունք ունի շենքի կառավարման մարմնի ընտրության համար ժողով հրավիրել:

Ինչ վերաբերում է «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքով սահմանված կառավարման բոլոր ձևերին, ապա հարկ է նշել, որ օրենսդրական կարգավորման թերությունը կայանում է նրանում, որ այդ ձևերից ցանկացածը կարող է վերացվել ոչ միայն իրենց ժողովի ժամանակ սեփականատերերի մեծամասնության կողմից կայացված սովորական որոշման արդյունքում, այլ նաև կառավարման մարմնի լիազորությունների դադարեցման (կամ համատիրությունում իրենց անդամակցությունից հրաժարվելու) վերաբերյալ առանձին

սեփականատերերի մի շարք առանձին որոշումների (որոնք կայացվում են ցանկացած ժամանակ) հետևանքով: Համաձայն օրենքի, շենքի կառավարման մարմնի լիազորությունները դադարեցվում են հաջորդ օրը, երբ նման լիազորություններ տված սեփականատերերի ձայների թիվը համատիրության անդամների բոլոր ձայների ընդհանուր թվի 50%-ից պակասում է:

Այսպիսով, համաձայն գործող օրենսդրության, ԲԲՇ-ը կարող է ցանկացած ժամանակ մնալ առանց կառավարման: Եթե շենքի սեփականատերերը երկու ամսվա ընթացքում չկարողանան շենքի կառավարման նոր մարմին ընտրել, ապա, ըստ օրենքի, այդ շենքի կառավարման լիազորությունները տրվում են համապատասխան համայնքի ղեկավարին:

Հայաստանի ներկայիս գործող օրենսդրությունը ԲԲՇ-ի կառավարչից էական մասնագիտական որակավորման որևէ ապացույց չի պահանջում: Քննարկումներ են գնում ԲԲՇ-ի կառավարիչների լիցենզավորման համակարգի ներդրման վերաբերյալ: Այս առումով հարկ է նշել, որ ԲԲՇ-ի կառավարումը լիցենզավորման ենթակա գործունեությունների ցանկում ընդգրկված չէ լիցենզավորման մասին Հայաստանի օրենքում: Շատ այլ երկրներում օրենսդրությունը ԲԲՇ-ի կառավարումը չի համարում որպես պոտենցիալ վտանգավոր՝ լիցենզավորման ենթակա գործունեության: Ռուսաստանի դեպքում դա այդպես չէ, որտեղ 2015թ-ին ներդրվել է կառավարման կազմակերպությունների պարտադիր լիցենզավորման կարգը: Սակայն դա ավելի շուտ պետք է որպես բացասական օրինակ դիտել, քանի որ նշված օրենսդրական նորմի ներդրումը բխել է անցանկալի կառավարման մարմիններին շուկայից հեռացնելու վարչական մեխանիզմ ունենալու իշխանությունների ցանկությունից:

Որոշ երկրներ, անշարժ գույքի կառավարիչների, հատկապես՝ ԲԲՇ-ի կառավարիչների համար մասնագիտական վերապատրաստման՝ օրենքով սահմանված պահանջներ են կիրառում: Օրինակ, 2004 թվականից ի վեր Հունգարիան կառավարիչներից պահանջում է մասնագիտական փորձի վկայականներ ունենալ, որոնք տրվում են հատուկ հանձնաժողովի կողմից՝ վերապատրաստման դասընթացը հաջող ավարտելու հիման վրա: Որակավորման վկայականի ներդրման նման օրենսդրական պահանջը կիրառվել է միայն երկրում մշտական վերապատրաստման համակարգը ստեղծելուց և այն մի քանի տարի շարունակ հաջողությամբ գործարկելուց, և երկրում ԲԲՇ կառավարման ծառայությունների զարգացած շուկա ստեղծելուց հետո:

Իսկ Էստոնիան, օրինակ, կառավարիչների մասնագիտական վերապատրաստման օրենսդրական պահանջներ չի սահմանում: Սակայն, Տալլինի տեխնիկական համալսարանը և Էստոնիայի գույքի կառավարման և տեխնիկական սպասարկման միությունը (EKHHL) կառավարման ոլորտում ուսումնական և կարիերայի բարձրացման արդյունավետ մի համակարգ են համատեղ մշակել և անշարժ գույքի կառավարիչներին և մասնագետներին հավաստագրեր են տալիս: Սպառողների կարծիքով, որակավորման վկայականը և մասնագիտական վկայականը կառավարիչներին շուկայում մրցակցային առավելություններ է ընձեռում:

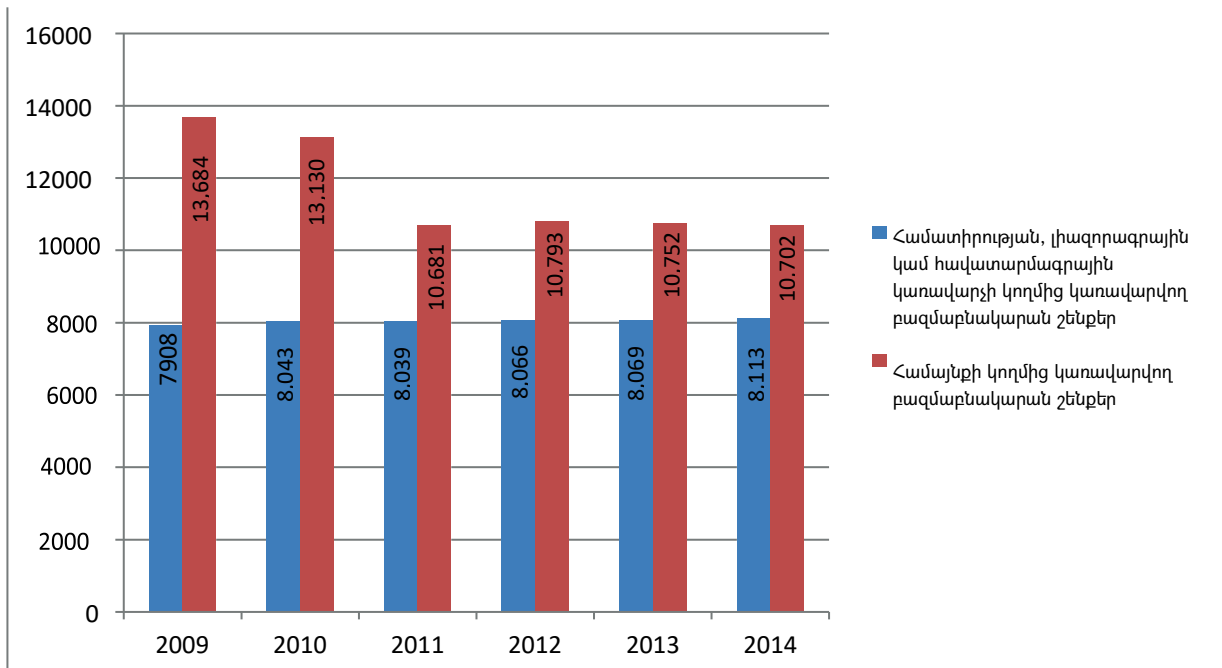
Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման այսօրվա համակարգը

2014 թվականի վիճակագրական տվյալները վկայում են, որ Հայաստանում ԲԲՇ-երի միայն 43,1 տոկոսն է կառավարվում համատիրությունների կամ սեփականատերերի կողմից լիազորված կառավարիչների կողմից (լիազորագրային կառավարումը և հավատարմագրային

կառավարումը հազվադեպ են)²⁰: Մնացած 56,9 տոկոսը կառավարվում են համայնքներին պատկանող կազմակերպությունների կողմից: Ավելի քան հինգ տարիների ընթացքում շենքի սեփականատերերի կողմից ընտրված ձևով կառավարվող ԲԲԸ-երի թիվը ավելացել է ընդամենը 205-ով (Նկար III): Այս ամենը վկայում է իրենց բաժնային սեփականությունը հանդիսացող գույքի կառավարման գործում սեփականատերերի ցածր ակտիվության մասին, որը հանգեցնում է նրան, որ համայնքի ղեկավարն է ստանձնում կառավարման պատասխանատվությունը:

Նկար 3

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձևերի փոփոխությունները, 2009-2014թթ.



Աղբյուրը՝ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Աղյուսակ 147, «Համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքեր. Համատիրություններ և լիազորագրային կառավարիչներ:» Էջ 187-188:

Ծան.՝ 2009-2010թթ համեմատ 2011թ. ԲԲԸ-երի թվի նվազումը պայմանավորված է համայնքային համակարգում ցածր հարկայնությամբ ԲԲԸ-երի գրանցման կարգի փոփոխությամբ, որոնք այժմ գրանցված են որպես բնակելի տներ:

Համատիրությունները և լիազորագրային կառավարիչները կառավարում են քաղաքային բնակարանների 80 տոկոսը (Աղյուսակ 4): Ամենամեծ թվով համատիրությունները Երևանում են: Փոքր քաղաքներից շատերում կառավարման այդ ձևը չի կիրառվում: Օրինակ, Գորիսում, որը 110 ԲԲԸ ունի, համատիրություններ չկան: Բոլոր ԲԲԸ-երը կառավարվում են համայնքային ձեռնարկության՝ «Գորիս» փակ բաժնետիրական ընկերություն (ՓԲԸ) կողմից, որի բոլոր բաժնետոմսերը պատկանում են համայնքին: Ավելի լավ ծառայություններ ապահովելու նպատակով «Գորիս» ՓԲԸ-ը զբաղվում է համայնքային բոլոր ծառայություններով, այդ թվում նաև քաղաքի բարեկարգման և աղբահանության աշխատանքներով: Գորիս քաղաքի ավագանին մի առանձին քաղաքային ձեռնարկություն է ստեղծել, որը մասնագիտանալու է

²⁰ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015. Աղյուսակ 147, «Համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքեր, Համատիրություններ և լիազորագրային կառավարիչներ:» Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99493628.pdf>

ԲԲՇ-երի կառավարման և տեխնիկական սպասարկման գործում²¹:

Աղյուսակ 4

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման ձևերը, 2014

		Ընդամենը	քաղաքներ	գյուղեր
Համայնքի կողմից կառավարվող	բնակարանների թիվը	105397	82201	23196
	ընդ. թվից՝ տոկոսը	100.00	77.99	22.01
Համատիրության կողմից կառավարվող	բնակարանների թիվը	329 309	328 026	1 283
	ընդ. թվից՝ տոկոսը	100.00	99.61	0.39

Աղբյուրը՝ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ: Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Աղյուսակ 147, «Համայնքի կողմից կառավարվող բազմաբնակարան շենքեր. Համատիրություններ և լիազորագրային կառավարիչներ:» էջ 188-189: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99499413.pdf>

Ըստ ՀՀ արդարադատության նախարարության տվյալների, ներկայումս երկրում շուրջ 720 գրանցված համատիրություններ կան: Քաղաքային իշխանությունների աջակցությամբ միաձուլման և դրանք հավատարմագրային կառավարման (ավելի ցածր հարկմամբ) հանձնելու արդյունքում վերջին տարիներին համատիրությունների ընդհանուր թիվը փոքր-ինչ նվազել է:

Սեփականատերերի նախաձեռնությամբ ընդամենը մի քանի համատիրություններ են ստեղծվել և դրանք մեկ շենքի համատիրություններ են (համատիրություններ, որոնք կառավարում են միայն մեկ ԲԲՇ): Երևանում գործող 200 համատիրություններից ընդամենը մոտ 20-ն են այդպիսին: Չնայած մեկ շենքի համատիրությունների հաջողված փորձին, մի ընդունված կարծիք կա, որ դրանք տնտեսապես անարդյունավետ են: Երևանում համատիրությունների մեծ մասը ստեղծված են լուծարված պետական բնակչահագործման գրասենյակների փոխարեն: Իրենց ստեղծման պահից դրանք մեծ թվով ԲԲՇ-եր ընդգրկեցին (Երևանի կենտրոնում մեկ համատիրությունը կառավարում էր 600 շենք): Հետագայում այդ համատիրությունները վերակազմակերպվեցին և այժմ Երևանում մեկ համատիրությունը կառավարում է միջինը 20 ԲԲՇ: Համատիրությանը թույլատրվել է կառավարել առավելագույնը 200 ԲԲՇ (մայրաքաղաքում 2-3 այդպիսի համատիրություններ կան)²²: Ըստ Երևանի քաղաքապետարանի, լիարժեք գործում են համատիրությունները միայն մոտ 35 տոկոսը: Բոլոր համատիրությունները կանգնած են մի ընդհանուր խնդրի առաջ՝ ընդհանուր տարածքների պահպանման համար սեփականատերերի կողմից կատարվող վճարների և այդ վճարների հավաքագրման ցածր մակարդակները:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման համակարգի բարեփոխումը սպասված արդյունքներին չբերեց.

- Սեփականատերերը դեռ շարունակում են պասիվ դեր կատարել ընդհանուր տարածքի կառավարման վերաբերյալ որոշումների կայացման գործընթացում:
- Համատիրություններից ընդամենը մի քանիսն են ստեղծվել «մեկ շենք՝ մեկ համատիրություն» սկզբունքով, սակայն դրանք չեն կարողանում արդյունավետորեն գործել, քանի որ ծառայությունների և կառավարման գործունեության շուկաները, ինչպես նաև շենքերի սպասարկման և վերանորոգման գործունեությունը

²¹ Հարցազրույց Գորիսի քաղաքապետ Վաչագան Աղունցի հետ, 2015թ., ապրիլ:

²² Հարցազրույց Երևանի քաղաքապետարանի կոմունալ ծառայությունների վարչության պետ Կառլեն Ղազարյանի հետ, Երևան, 2015 թ., ապրիլ:

թերգարգացած են:

- ԲԲՇ-երի զգալի մասը կառավարվում են մեծ համատիրությունների և համայնքային կազմակերպությունների կողմից, որոնց աշխատանքի ոճը այնքան էլ չի տարբերվում խորհրդային ժամանակների բնակչահագործման գրասենյակներից: Այսպիսով, անհրաժեշտ է շարունակել ԲԲՇ-երի կառավարման բարեփոխումներն ինչպես օրենսդրական, այնպես էլ գործնական մակարդակներում:

2011 թվականին ՀՀ կառավարության կողմից հավանության է արժանացել Հայաստանում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, պահպանման և շահագործման բարելավման հնգամյա ռազմավարական ծրագիրը²³: Այդ ծրագրում ԲԲՇ-երի կառավարումը կենտրոնանում է մասնագիտացված կառավարիչների ինստիտուտի ներդրման և ԲԲՇ-երում ընդհանուր տարածքների կառավարման և պահպանման գործառույթների տարանջատման վրա:

Հայերը անշարժ գույքի մասնագիտացված կառավարումն այլ կերպ են դիտարկում, քան արևմտյան երկրները, քանի որ դրա մասին նրանք հստակ իրազեկված չեն: Անշարժ գույքի կառավարման հիմնական նպատակը հետևյալն է. օգնել սեփականատերերին ԲԲՇ-ի ընդհանուր տարածքների պահպանման և բարելավման վերաբերյալ խելացի որոշումներ կայացնել, սեփականատերերի շահերին համապատասխան՝ անշարժ գույքի զարգացման երկարաժամկետ պլաններ մշակել և բարելավել բնակարանային պայմանները, և, ընդհանուր տարածքների կանոնավոր պահպանման, վերանորոգման և վերակառուցման համար ընտրված որակյալ կապալառուների աջակցությամբ միջոցառումների և ծառայությունների մի ամբողջ շարք կազմակերպել:

Ինչ վերաբերում է սեփականատերերի և գույքի կառավարիչների՝ ընդհանուր տարածքի կառավարմանն առնչվող իրավունքներին և պարտականություններին, ապա՝ պետք է լավ և հստակորեն սահմանվեն նրանց դերերը: Սեփականատերերը պետք է հանդես գան որպես անշարժ գույքի մասնագիտացված կառավարիչների «հաճախորդներ», այսինքն՝ ԲԲՇ-ի ընդհանուր տարածքի կառավարմանը, պահպանմանը և վերանորոգմանն առնչվող ծառայությունները և միջոցառումները պետք է նրանց առաջարկվեն գույքի կառավարիչների կողմից:

Գույքի մասնագիտացված կառավարման և բնակարանային տնտեսության պահպանման ծառայությունների մատուցումը մասնավոր ընկերությունների գործն է (շուկայական տնտեսությամբ երկրներում դա է ընդունված): Անշարժ գույքի կառավարման ծառայությունը մատուցում են շուկայի մասնակիցները (կառավարման ընկերությունները կամ առանձին ձեռնարկությունները): Վերը նշված բիզնեսում ներգրավված կազմակերպությունները կամ ընկերությունները պետք է ազատ լինեն որոշելու, թե ինչպիսի ծառայություններ են մատուցում՝ կառավարման, պահպանման, կամ երկուսն էլ: Պետությունը չպետք է սահմանափակի նրանց ձեռնարկատիրական գործունեությանը՝ կառավարման ընկերություններ, թե տեխնիկական սպասարկող կազմակերպություններ: Շուկան է որոշում, թե որ տեսակի ծառայությունների ոլորտում են նրանք գործելու: Պետության պարտականությունն է այնպիսի պայմաններ ստեղծել, որը կխթաներ իրենց ընդհանուր տարածքների կառավարման վերաբերյալ սեփականատերերի կողմից որոշումների կայացմանը, և խրախուսել նրանց՝ օգտվել բնակարանների մասնագիտացված կառավարման և բնակարանների պահպանման ծառայություններից: Բնակարանների մասնագիտացված կառավարման և բնակարանների պահպանման մասնագիտացված ծառայությունների գործառույթների տարանջատման վարչական մոտեցումը միշտ չէ, որ հանգեցնում է սպասվող արդյունքներին՝ ինչպես կարելի է

²³Հավանության է արժանացել ՀՀ կառավարության 29.09.2011, թիվ 38 արձանագրային որոշմամբ:

տեսնել ռուսական փորձից:

Հարկ է նաև նշել, որ համատիրության չափը (դրա կողմից կառավարվող ԲԲՇ-երի քանակը) գնահատելիս ճիշտ չէր լինի այնպիսի մոտեցում կիրառել, որը նման լիներ բիզնես կազմակերպությունների արդյունավետության գնահատման մոտեցմանը: Բիզնեսի հաջողությունը կախված է հաճախորդների քանակից և ապրանքների, ծառայությունների և աշխատուժի ինքնարժեքի և վաճառքի գնի հարաբերությունից: Սեփականատերերի կամ համատիրությունների պատվերով ԲԲՇ-ի կառավարման կամ ընդհանուր տարածքների պահպանման ծառայություններ մատուցող կազմակերպության արդյունավետությունը կախված է հաճախորդների քանակից և ծառայությունների (աշխատանքների) գնի և դրանց արժեքի հարաբերությունից: Համատիրությունը ԲԲՇ-ի ընդհանուր տարածքների սեփականատերերի միություն է, որը ստեղծվում է ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի համատեղ կառավարման և այդ ընդհանուր տարածքների կառավարման, պահպանման և վերանորոգման ծախսերը համատեղ հոգալու նպատակով: Հետևաբար, համատիրությունները ստեղծվում են միության անդամների (մեկ ԲԲՇ-ի) ընդհանուր բաժնային սեփականության սկզբունքի հիման վրա: Ըստ տարբեր երկրների փորձի, սեփականատերերի ընդհանուր ծախսերը համատիրությունում ցածր են, եթե աշխատանքները և ծառայությունները հանձնարարվում են շուկայում գործող մասնագիտացված կապալառուներին, այլ ոչ թե իրականացվում են համատիրության աշխատակիցների կողմից: Մեկ շենքի համար նախատեսված «ճիշտ» համատիրություն ունենալու համար ԲԲՇ-երի կառավարման, պահպանման և վերանորոգման ծառայությունների և աշխատանքների շուկա է անհրաժեշտ:

Բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր տարածքների պահպանումը

«Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թ. օրենքով նախատեսվում է, որ սեփականատերերը պետք է իրականացնեն ընդհանուր բաժնային սեփականության հանդիսացող տարածքների պահպանման համար նախատեսվող պարտադիր միջոցառումները և աշխատանքները (պարտադիր ստանդարտները կամ նորմերը): Նշված նորմերը չպահպանելը կարող է վնաս հասցնել մարդկանց կյանքին և առողջությանը, գույքին կամ շրջակա միջավայրին:

Պարտադիր նորմերը սահմանվում են կառավարության կողմից: ԲԲՇ-երում ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման համար նախատեսվող պարտադիր նորմերին վերաբերող կառավարության վերջին որոշումը կայացվել է 2007 թվականին²⁴, որը փոխարինել է 1997 և 2002 թվականներին ընդունված նորմերին:

Պարտադիր նորմերում սահմանվում է բնակելի շենքերում իրականացվելիք միջոցառումների և աշխատանքների ցանկը և դրանց կատարման ժամկետները.

- 1) կենցաղային թափոնների հեռացում՝ առնվազն երեք օրը մեկ անգամ, իսկ +5°C և ավելի բարձր օդի ջերմաստիճանի դեպքում՝ ամեն օր,
- 2) ընդհանուր օգտագործման տարածքների, աղբամուղի ու աղբահավաք խցերի դեզինսեկցիայի (պայքար միջատների դեմ) և դեռատիզացիայի (պայքար կրծողների դեմ) իրականացում՝ առնվազն երեք ամիսը մեկ անգամ,
- 3) ընդհանուր օգտագործման տարածքների սանիտարական մաքրում՝ առնվազն երկու

²⁴ՀՀ կառավարության բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին, 4 հոկտեմբերի 2007թ. N 1161-Ն որոշումը:

- օրը մեկ անգամ,
- 4) ծխաօդատար ուղիների մաքրում-կարգաբերում՝ առնվազն տարեկան մեկ անգամ,
 - 5) նոր կառուցվող բազմաբնակարան շենքերի փոստային բաժանորդային պահարանների սպասարկում,
 - 6) ԲԲՇ-երի ընդհանուր օգտագործման տարածքների պահպանման պահանջների իրականացմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքներ և կանխարգելիչ միջոցառումներ:

Սահմանվում է նաև առանձին կառուցվածքային տարրերի, տեխնիկական սարքավորումների և ցանցերի վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների ցանկը, ինչպես նաև դրանց իրականացման ժամկետները: Վերանորոգման աշխատանքների և կանխարգելիչ միջոցառումների իրականացման ժամկետները որոշվում են շենքի կառավարման մարմնի կողմից՝ առնվազն տարեկան 2 անգամ (գարնանը և աշնանը) կատարվող տեսողական զննման, անհրաժեշտության դեպքում՝ մասնագիտական կազմակերպության կողմից տրված եզրակացության հիման վրա, սակայն՝ սահմանված ժամկետներում: Տեսողական զննման արդյունքները գրառվում են հատուկ մատյանում: Բացի այդ, բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրությունները կատարվում են պարբերաբար, բայց ոչ ուշ, քան 10 տարին մեկ անգամ:

Շենքի կառավարման մարմինները ապահովում են շենքերի ընդհանուր տարածքների պահպանման պարտադիր նորմերի իրականացումը: Այդ նպատակով կառավարման մարմինը կազմում և սեփականատերերին է ներկայացնում պարտադիր նորմերին համապատասխանեցնելու համար անհրաժեշտ աշխատանքների գնահատված արժեքը: ԲԲՇ սեփականատերերի ժողովը (համատիրության ընդհանուր ժողովը) հաստատում է ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման տարեկան բյուջեն: Այն դեպքերում, երբ ԲԲՇ-ի կառավարման պատասխանատուն համայնքի ղեկավարն է, պարտադիր նորմերի պահպանման համար անհրաժեշտ վճարների չափը սահմանվում է տեղական ինքնակառավարման մարմնի ավագանու կողմից: Այն դեպքում, երբ սեփականատերերի ժողովը չի կարողանում հաստատել պարտադիր վճարների չափը, ապա այդ չափը որոշում է ավագանին: Այսպիսով, տեղական ինքնակառավարման մարմնի կողմից սահմանված պարտադիր վճարների չափը՝ դա ԲԲՇ-ի, այդ թվում՝ համատիրությունների կողմից կառավարվող, սեփականատերերի ծախսերի մի ելակետային շեմ է:

Չնայած օրենքի կողմից պարտադիր նորմերի հստակ սահմանմանը, դրանց իրականացման համար կատարվող վճարների չափի հաշվարկման ողջամիտ մեթոդներ չկան: Բոլորը համաձայն են, որ սահմանված վճարները (ԲԲՇ-ի բնակարանի համար միջինը 15-20 ՀՀԴ/մ² կամ 0,03-0,04 ԱՄՆ դոլար/մ²) չեն ապահովում պարտադիր նորմերի իրականացման ծախսերը: Ավելին, նույնիսկ նման ցածր վճարների հավաքագրման մակարդակն է ցածր: Պարտադիր վճարների գանձման միջին մակարդակը չի գերազանցում 70 տոկոսը:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, պահպանման և օգտագործման բարելավման հնգամյա ռազմավարական ծրագրով նախատեսվում է պարտադիր նորմերի կատարման համար պարտադիր վճարների չափը բարձրացնել մինչև 200 ՀՀԴ/մ² (0,42 ԱՄՆ դոլար/մ²): Այդ որոշման իրականացմանը մի շարք լուրջ խնդիրներ են խանգարում: Դրանցից հիմնականը բնակչության ցածր եկամուտն է: Ըստ 2014թ. վիճակագրության, բնակչության 30 տոկոսն «աղքատ» է, և նրանց 2,3 տոկոսը՝ «չափազանց աղքատ»²⁵: Այսպիսով, առանց պետության

²⁵Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական փարեզիրը 2015, Աղյուսակ 85, «Աղքատության ցուցանիշները»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

Ֆինանսական աջակցության, բնակչության մեկ երրորդը ի վիճակի չէ կատարել ԲԲՇ-ի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման համար անհրաժեշտ՝ տնտեսապես ողջամիտ վճարները: Հայաստանում նպատակային սուբսիդիաներ չեն տրամադրվում «աղքատ» տնային տնտեսություններին՝ բնակարանային և կոմունալ ծառայությունների վճարները կատարելու համար: Բարձրացված պարտադիր վճարները փոխհատուցելու համար ներկայումս ընտանիքներին տրվող աղքատության նպաստները բավարար չեն լինի: Փաստը, որ սեփականատերերի մեծ տոկոսը չի կարողանում կատարել պարտադիր վճարումները, բացասական ազդեցություն է ունենում մյուս սեփականատերերի վճարման կարգապահության վրա, որոնց եկամուտը բավարար է նույնիսկ ավելի բարձր վճարներ կատարել:

Գործնականում, ԲԲՇ-երի ընդհանուր տարածքների պահպանումը հիմնականում իրակա-նացվում է համատիրությունների և համայնքային ձեռնարկությունների մշտական աշխատա-կիցների կողմից: Նման համակարգը հանգեցնում է նրան, որ բնակարանատերերի կողմից կատարված վճարների մեծ մասը շենքերի վիճակի բարելավման փոխարեն ծախսվում է մշտական աշխատակիցների աշխատավարձի վրա: Ավելին, խոշոր համատիրությունների անդամ սեփականատերերը համոզված չեն, որ իրենց վճարները ծախսվում են հենց իրենց սեփական բնակարանների՝ և ոչ թե ուրիշի սեփականության պահպանման վրա: Համաձայն պայմանագրի պայմանների, վերելակների սպասարկման և վերանորոգման որոշակի աշխատանքների համար (Երևանում մասնագիտացված կազմակերպությունները նաև կենցաղային աղբի հեռացման ծառայություններ են մատուցում) կարելի է միայն մասնագիտացված կազմակերպություններ վարձել: Հետևաբար, սահմանափակվում է մասնավոր բիզնեսի մասնակցությունը ԲԲՇ-երի վերանորոգման և տեխնիկական սպասարկման աշխատանքներին, որը բացասական է ազդում սեփականատերերի միջոցների ծախսման արդյունավետության վրա:

B.3 Բազմաբնակարան շենքի կառավարման տեղեկատվական աջակցությունը

ԲԲՇ-երի և ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման վերաբերյալ ներկայումս տարբեր անձինք և պետական մարմիններ տարբեր տեսակի տեղեկությունների են տիրապետում.

- Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տեղական ստորաբաժանումներն անշարժ գույքի տվյալների և դրան առնչվող իրավունքների ու սահմանափակումների շտեմարան են կազմում, որը ռեգիստրի տեղեկատվական համակարգի մասն է կազմում: Այսպիսով, պետական կառավարման մարմինը և նրա տարածքային ստորաբաժանումները տիրապետում են ԲԲՇ-երի բնակելի և ոչ բնակելի տարածքների, սեփականատերերի (և այլ իրավատերերի), ԲԲՇ-երի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի, և շենքին պատկանող հողի (որպես ընդհանուր սեփականության մասը) վերաբերյալ տվյալներին:
- Համայնքի ղեկավարը ԲԲՇ ընդհանուր սեփականության կառավարման մարմինների գրանցամատյան է վարում, որը տվյալներ է պարունակում յուրաքանչյուր ԲԲՇ-ի կառավարման մարմնի տեսակի, սեփականատերերի կողմից ընտրված կառավարման մարմինների, այդ թվում՝ նրանց լիազորությունների ժամկետների, լիազորությունների ցանկի և կնքված պայմանագրերի պայմանների մասին:

- Համաձայն «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002 թվականի օրենքի, շենքի կառավարման մարմինն ապահովում է շենքի պարտադիր նորմերի համապատասխանությունը, իրականացնում է շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության տարեկան գույքագրումը, կանոնավոր կերպով ստուգում է ընդհանուր սեփականությունը և, հետևաբար, տեղեկացված է (պետք է որ լինի) ընդհանուր տարածքների կազմի և դրանց քանակական և որակական հատկանիշների մասին:

Որպեսզի շենքի սեփականատերերը կարողանան իրենց ընդհանուր տարածքի վերաբերյալ որոշումներ կայացնել, ապա նրանց պետք է ամբողջ շենքի, դրա սեփականատերերի, ընդհանուր տարածքի քանակական և որակական հատկանիշների (այդ թվում՝ սեյսմիկ անվտանգության և էներգաարդյունավետության) մասին լիարժեք տեղեկատվություն տրամադրվի: Նույնը պետք է տրամադրվի նաև շենքի կառավարման մարմին (համատիրությանը, կառավարման կազմակերպությանը), որպեսզի վերջինս կարողանա շենքի պարտադիր նորմերի և շենքի սեփականատերերի որոշումների համաձայն կառավարման առաջարկներ մշակել և կազմակերպել բոլոր անհրաժեշտ ծառայությունները և միջոցառումները: Ներկայում, ոչ շենքի սեփականատերերին, ոչ էլ կառավարման մարմիններին լիարժեք տեղեկատվություն չի տրամադրվում և դա ստանալու համար շատ ժամանակ և ֆինանսական միջոցներ են պահանջվում:

Բնակարանային տնտեսության աջակցության ծրագրերը պլանավորելու համար տեղական ինքնակառավարման մարմինները պետք է ԲԲՇ-երի մասին ամփոփ տվյալներ ունենան և թարմացված տեղեկություններ՝ շենքի սեփականատերերի կողմից ընտրված կառավարման մարմնի մասին: Տեղական ինքնակառավարման մարմինների և սեփականատերերի աջակցության ծրագրերը պլանավորելու համար պետական կառավարման մարմինները պետք է ԲԲՇ-երի մասին ամփոփված տեղեկություններ ունենան: ԲԲՇ-երում պարտադիր անվտանգության պահանջների իրականացումը մշտադիտարկելու համար կառավարության վերահսկող մարմիններին տեղեկություններ են անհրաժեշտ:

B.4 Առկա բնակֆոնդի վերանորոգում, ամրացում և արդիականացում

2007 թվականին իրականացված հետազոտությունից ի վեր ՀՀ կառավարությունը և փորձագետները քննարկում են ԲԲՇ-երի վերանորոգման և ամրացման և դրանց էներգաարդյունավետության բարելավման անհրաժեշտության հարցերը: Բնակելի շենքերի կեսից ավելին վերանորոգման և / կամ ամրացման կարիք ունեն:

Հետազոտության արդյունքում վթարային ճանաչված՝ զգալի վնասվածքներով և ցածր սեյսմակայունությամբ բնակելի շենքերը, որոնց վերակառուցումը տեխնիկական և տնտեսական առումով աննպատակահարմար է, կանոնավոր կերպով քանդվում են: Քանդված շենքերի հողը վերադարձվում է արդյունավետ օգտագործման (նոր շինարարության) համար:

Անբավարար սեյսմակայունությամբ և ամրացման կարիք ունեցող շենքերի համար տարբեր տեխնիկական լուծումներ են մշակվել: Սակայն, ինչպես ազգային, այնպես էլ տեղական մակարդակներում, ֆինանսական միջոցների բացակայությունը խոչընդոտում է այդ աշխատանքների լայնածավալ իրականացմանը:

Համաձայն օրենքի, բնակարանների սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել շենքի պահպանման պարտադիր նորմերը, որը ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման իրենց պարտականությունների մի մասն է հանդիսանում: Սակայն օրենքով

սահմանված պարտադիր նորմերի ցանկում վերանորոգումն ընդգրկված չէ: Ընդհանուր տարածքի պահպանման համար պարտադիր վճարների մեջ վերանորոգման համար նախատեսված գումարներ չկան, չկան նաև արտակարգ վերանորոգման աշխատանքների խնայողական հիմնադրամներ: Ինչպես արդեն նշվել է, պարտադիր նորմերի իրականացման համար վճարվող գումարները բավարար չեն նույնիսկ պահպանման կանոնավոր աշխատանքների համար: Հայ հասարակության մեջ արմատավորվել է այն կարծիքը, որ վերանորոգումը չի կարող իրականացվել սեփականատերերի հաշվին, այլ այն պետք է կատարվի պետության կողմից:

Ներկայումս ԲԲՇ-երի վերանորոգման նպատակային ծրագիր չկա, թեև նման նախաձեռնության իրականացումը սահմանված է ԲԲՇ կառավարման բարելավմանն ուղղված հնգամյա ռազմավարական ծրագրով:

Հրատապ խնդիրների լուծման համար պետական բյուջեից՝ մարզերին միջոցներ են հատկացվում: Երևանը պետական սուբսիդիաներ է ստանում ամեն տարի: Պետական և համայնքային բյուջեներից որոշ միջոցներ են ծախսվում բնակելի շենքերի վերանորոգման համար: Աղյուսակներ 5-ում և 6-ում բերվում են վերանորոգված բնակելի շենքերի քանակը և կատարված ծախսերը:

Երևանում բնակելի շենքերից շատերը վերանորոգվում են ամեն տարի (տարեկան 300-ից 1000 շենք): Քաղաքապետարանն ընտրում է վերանորոգման ենթակա շենքերն ըստ ներկայացված դիմումների և վնասվածության ակտի հիման վրա կազմում է վերանորոգման պլանը: Որպես կանոն, հիմնականում վերանորոգվում են տանիքները և վերելակները: 2014թ. վերանորոգվել են 79321 մ² հարթ տանիքներ, 52869 մ² թեք տանիքներ և 959 վերելակներ, տեղադրվել են բազմաբնակարան շենքերի 700 մուտքի դռներ²⁶:

Գործնականում, տեղական/պետական բյուջեի հաշվին կատարվող վերանորոգման աշխատանքների դեպքում որոշումների կայացման և ֆինանսավորման համար բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի մասնակցությունը չի պահանջվում: Երևանում համատիրությունները համաֆինանսավորում են ծախսերի 10-20 տոկոսը, սակայն դա հիմնականում կատարվում է ընդհանուր տարածքի պահպանման վճարի տեսքով, այլ ոչ թե վերանորոգման համար: Քաղաքապետարանը ինքնուրույն է ընտրում կապալառուներին և ինքն է վճարում կատարված աշխատանքների համար:

Բյուջետային միջոցների օգտագործման ժամանակ ո՛չ Երևանը, ո՛չ էլ մարզերը ֆինանսավորում ստացող շենքերի մրցակցային ընտրություն չեն կատարում, այնպես որ բյուջետային միջոցները չեն խրախուսում սեփականատերերին որոշումներ կայացնել վերանորոգման աշխատանքների, ինչպես նաև իրենց ֆինանսական միջոցները ներքին հիմնադրամներում ներդնելու համար, որը, շենքի տեխնիկական վիճակի հետ միասին, բյուջետային սուբսիդիաներ ապահովելու համար այլ երկրներում ընդունված պայման է:

Աղյուսակ 5

Վերանորոգված բազմաբնակարան շենքեր, 2009-2014թթ.

	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Երևան	537	683	1 126	920	742	378

²⁶Երևանի քաղաքապետարան: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>

Արագածոտն	-	-	-	5	4	4
Արարատ	1	1	2	1	1	1
Արմավիր	-	6	28	31	17	15
Գեղարքունիք	56	81	59	66	70	69
Լոռի	-	12	60	34	10	1
Կոտայք	13	22	13	18	21	6
Շիրակ	-	-	126	24	2	-
Սյունիք	-	-	-	-	-	-
Վայոց Ձոր	-	-	-	-	-	-
Տավուշ	-	1	-	-	-	-
Ընդամենը	607	806	1 414	1 099	867	474

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>

Աղյուսակ 6

Բազմաբնակարան շենքերի վերանորոգման արժեքը, 2009-2014թթ.
(հազար դրամ)

	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Երևան	303 038,3	529 177,1	550 253,3	492 111,7	451 519,2	348358
Արագածոտն	-	-	-	48,0	49,0	63,0
Արարատ	1 542,0	1 520,0	17 109,0	2 488,0	5 015,0	31 569,4
Արմավիր	-	23 095,0	20 569,0	18 537,1	23 546,0	1 530,0
Գեղարքունի	2 833,8	5 204,6	2 521,4	2 726,3	4 039,8	1 618,7
Լոռի	-	25 376	357 017,3	239 406,4	63 001,0	5 451,5
Կոտայք	2 130,8	5 121,2	2 337,4	2 248,7	1 835,9	3 195,3
Շիրակ	-	-	786 000,0	269 046,8	200,0	-
Սյունիք	-	-	-	-	-	-
Վայոց Ձոր	-	-	-	-	-	-
Տավուշ	-	12875,0	-	-	-	-
Ընդամենը	309 594,9	579 530,5	1 735807,4	1 026613,0	549 205,9	391 786,2

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>

Կլորացման պատճառով տրոկոսների գումարը կարող է հավասար չլինել 100-ի:

Հարկ է նշել, որ չնայած վերանորոգմանն առնչվող պայմանների ընդհանուր դժվարությանը, առանձին սեփականատերեր իրենք են նախաձեռնում բարելավել իրենց շենքերը. Սեփականատերերը լրացուցիչ ֆինանսական միջոցներ են հավաքագրում և աշխատանքներ են կազմակերպում: Մեկ շենքի համար կազմակերպված համատիրությունների հաջողված պատմություններ կար, որտեղ սեփականատերերը վերականգնել են իրենց շենքերի ջեռուցման համակարգերը:

Միջազգային կազմակերպությունների պիլոտային ծրագրերը կապիտալ վերանորոգմանը և էներգաարդյունավետության բարելավմանն ուղղվող ֆինանսավորման նոր մոտեցումներ են

կիրառում: Հաբիթաթ ֆոր Հյումենիթի Հայաստանը՝ Ինտերբանկի հետ համագործակցությամբ, մի ծրագիր է իրականացնում, որը շենքերի վերանորոգմանն դրանց էներգաարդյունավետության բարելավման համար (Վանաձորում) վարկեր և (Երևանում) միկրովարկեր է տրամադրում համատիրություններին: Սա ցույց է տալիս, որ արդիականացումը կամ վերանորոգումը հնարավոր է իրականացնել համատեղ ֆինանսավորման աղբյուրներից, ինչպիսիք են՝ սեփականատերերի անձնական միջոցները, բյուջետային սուբսիդիաները և վարկերը:

Բազմաբնակարան շենքերի լայնամասշտաբ վերանորոգման և արդիականացման համար մի այնպիսի մոտեցում է անհրաժեշտ, որում կներառվեն օրենսդրության կատարելագործումը, բյուջետային սուբսիդիաները խթանող՝ պարզ պայմաններով վարկային համակարգը, իրազեկության բարձրացումը և վերանորոգման աշխատանքների պլանավորման, կազմակերպման և ֆինանսավորման համար սեփականատերերին և համատիրություններին ուղեցույցների տրամադրումը:

C. Բնակարանների հասանելիությունը

Վիճակագրությունը ցույց է տալիս, որ Հայաստանում առկա է բնակարանների հասանելիության բարձր մակարդակ. 2014 թվականի դրությամբ՝ մեկ շնչին բաժին է ընկնում 31,6 մ² (Աղյուսակ 7): Այն զգալիորեն ավելի բարձր է, քան Ռուսաստանում (23 մ²) և Ուկրաինայում (23մ²), և մոտ է Եվրոպայի մակարդակին: Գյուղական վայրերում բնակարանների հասանելիության մակարդակը 1,5 անգամ ավելի բարձր է, քան քաղաքներում:

Աղյուսակ 7

Բնակարանային ապահովվածությունը, 2009-2014թթ. (քառակուսի մետր մեկ շնչի հաշվով)

Ընդհանուր մակերեսը	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Քաղաքներ	23,5	24,5	25,9	26,2	26,7	26,9
Գյուղական վայրեր	36,7	37,3	38,8	39,0	39,4	39,8
Ընդամենը	28,3	29,2	30,6	30,9	31,4	31,6

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Աղյուսակ 145: «Բնակչության բնակարանային ապահովվածությունը», էջ 145: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/en/?nid=45&year=2015>

Հայաստանում բնակչության բնակարանային ապահովվածության բարձր մակարդակն ավելի շուտ պայմանավորված է արտագաղթով, քան թե բնակարանային շինարարության աճով և վիճակագրությունը չի արտացոլում բնակարանների հասանելիության իրական վիճակը: «1000 բնակչի հաշվով կացարանների թիվը» ցուցանիշը վկայում է բնակարանների անբավարարության մասին: Ըստ այս ցուցանիշի, Հայաստանը (286) ետ է մնում Ռուսաստանից (426), Ուկրաինայից (425) և Եվրոպական երկրներից²⁷: Այն նաև անուղղակիորեն ցույց է տալիս բնակարանների զգալի պակասը:

²⁷Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd., Vienna, Austria, Housing Review 2013 on 23 countries in Europe and Central Asia.

Ըստ վիճակագրական հաշվարկի, Հայաստանում մեկ կացարանի միջին մակերեսը կազմում է 109,8 մ² (Աղյուսակ 8): Այս ցուցանիշը համադրելի է եվրոպական երկրների միջինի հետ, և ավելի բարձր է, քան Ռուսաստանում և Ուկրաինայում: Գյուղական վայրերում կացարանի միջին մակերեսը ավելի քան 1,5 անգամ ավելի մեծ է, քան քաղաքում, իսկ մասնավոր (անհատական բնակելի) տների միջին մակերեսը ԲԲՇ-ի բնակարանից երկու անգամ մեծ է:

Աղյուսակ 8

Կացարանների միջին չափերը
(քառակուսի մետր)

Միջին ընդհանուր մակերեսը	Մակերեսը		
	Ընդամենը	Քաղաքներ	Գյուղական վայրեր
Բազմաբնակարան շենքեր	63,2	62,6	73,1
Անհատական բնակելի տներ	156,6	156,6	155,0
Բոլոր տեսակի կացարաններ	109,8	89,9	148,4

Աղբյուրը. Հաշվարկները կատարվել են «Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2015» տվյալների հիման վրա:

Բնակարանային կարիքները

Ըստ փորձագետների եզրակացության, բնակարանների կարիքավորների քանակն էական է, չնայած բնակարանների առկայության բարձր վիճակագրական տվյալներին: 2011թ. մարդահամարի արդյունքները ցույց տվեցին, որ մոտ 16000 տնային տնտեսություններ (կամ տնային տնտեսությունների ընդհանուր թվի 2%-ը) ապրում են ետնախորշերում կամ բնակության համար ոչ պիտանի շենքերում, որոնցից 8500-ը՝ քաղաքային բնակավայրերում²⁸: Ըստ գնահատման, մոտ 30000 ընտանիքներ բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեն:

Բնակարանային պայմանների բարելավման կարիքավորների վերաբերյալ պաշտոնական տվյալներ չկան: Սակայն ըստ Երևանի և Գորիսի քաղաքապետարանների ներկայացուցիչների, տեղական հաստատությունները հաշվառում են ժամանակավոր կացարաններում, վթարային կամ ոչ պիտանի բնակարաններում ապրող ընտանիքներին:

Վատ բնակարանային պայմանների մասին տվյալները սոցիալապես կարիքավոր քաղաքացիների գրանցման համակարգի անբաժանելի մասն են, որի պատասխանատուն ՀՀ աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարությունն է (ԱՍՀՆ): Գրանցման այս համակարգը գործի է դրվել 2001 թվականին: Հաշվառումն իրականացվում է սոցիալական ծառայությունների տեղական կենտրոնների միջոցով՝ քաղաքացիների դիմումների հիման վրա: ԱՍՀՆ-ը նման քաղաքացիների համար տվյալների միասնական բազա է վարում: Սոցիալական նպաստ ստանալու համար գրանցված ընտանիքների թիվը 2014 թվականի սկզբին կազմում էր մոտ 127000: Վերոհիշյալ տվյալների բազայում հաշվառվելու համար դիմումները գնահատվում են մի շարք հաստատված չափանիշների հիմնված բալային համակարգով: Այդ չափանիշներից առավելագույն բալերը տրվում են դիմողների բնակարանային պայմանների գնահատման հիման վրա:

²⁸ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրություն, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

Բնակարանների տրամադրման քաղաքականությունն ուղղված է բնակարանային շուկայի միջոցով քաղաքացիների բնակարանային կարիքների բավարարմանը, ինչպես նաև նպատակային ծրագրերի իրականացման միջոցով անօթևան ու առավել խոցելի քաղաքացիներին բնակարանով ապահովմանը: Անօթևաններին՝ ըստ գործող կարգի, «իրենց գլխավերևում տանիք» տրամադրելը պետության առաջնահերթությունն է²⁹:

Ըստ փորձագիտական գնահատականների, բնակարանային պայմանների բարելավման կարիքավորների մոտ 10 տոկոսը բավարարվում են պետական բնակարանային ծրագրերի միջոցով, իսկ ևս 10 տոկոսը կարող են իրենց հաշվին բնակարան գնել շուկայում: Մնացած 80 տոկոսը իրենց բնակարանային խնդիրներով մենակ են մնացել են³⁰: Սա նշանակում է, որ սոցիալական և մատչելի բնակարանային ֆոնդի ստեղծման անհրաժեշտությունը հրատապ խնդիր է:

Կառավարության և համայնքների բնակարանային ծրագրերը

Կառավարության բնակարանային ծրագրերը հիմնականում ուղղված են անտուն քաղաքացիներին և սոցիալապես խոցելի որոշ խմբերին բնակարանով ապահովմանը, ինչպես նաև որոշակի խմբերի քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու (կառուցելու) աջակցությանը:

Հատուկ խմբերին պատկանող ընտանիքներին կամ կարիքավոր քաղաքացիներին բնակարաններ տրամադրելը սոցիալական ծառայությունների համակարգի մի մասն է համարվում, որը համատեղ իրականացվում է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության (ՔՆ) և ԱՍՀՆ-ի կողմից: Բնակարանային պայմանների բարելավման համար կառավարության աջակցությունը տրամադրվում է սոցիալական ապահովության շահառուների ցանկում գրանցված քաղաքացիներին և ընտանիքներին՝ նման աջակցության հիմքերը մանրակրկիտ ստուգելուց հետո:

2000-2015 թվականների ընթացքում մոտ 23000 ընտանիքներ կարողացել են բարելավել իրենց բնակարանային պայմանները, այդ թվում՝ երկրաշարժերի, սողանքների և ուղեվային գործողությունների հետևանքով անօթևան մնացած 9000 ընտանիքները: Նախկին բռնադատված 300 հաշվառված ընտանիքներից 275-ին ցածր տոկոսադրույքներով բնակարան ձեռք բերելու համար տրամադրվել են վարկեր (2001թ.), և հաշվառված 390 մանկատան շրջանավարտներից և առանց ծնողական խնամքի մնացած երեխաներից 310-ին տրամադրվել են բնակարաններ (2006թ.): 2008 թվականին մեկնարկել է Սպիտակի երկրաշարժից ի վեր՝ արդեն 20 տարի անօթևանի կարգավիճակում գտնվող մոտ 7000 քաղաքացիների բնակարանային խնդիրների լուծմանն ուղղված լայնածավալ ծրագիրը: Այդ ծրագրի իրականացման համար հատկացվել էր 81 մլրդ դրամ (170 մլն ԱՄՆ դոլար): Այդ ծրագրի համար շահառուների ընտրությունը ՔՆ-ը կատարել էր հատուկ հաշվառման գործընթացով անցած դիմորդներից: 5363 ընտանիքներ ճանաչվել են ծրագրի շահառուներ, և նրանցից 4413-ն իրենց բնակարանային պայմանները բարելավել են մինչև 2015 թվականի տարեվերջը: Ծրագիրն իրականացվել է նորակառույց բնակելի շենքերում բնակարաններ տրամադրելու և շուկայում բնակարաններ ձեռք բերելու համար ֆինանսական աջակցության

²⁹Հարցազրույց ՀՀ աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարար Ա. Մինասյանի հետ, Երևան, 2015 թ., 9-ը ապրիլի:

³⁰Հարցազրույց Սոցիալական բնակարանների ազգային միության գործադիր տնօրեն Արա Նազինյանի հետ, Երևան, 2015թ., ապրիլ:

տրամադրման միջոցով: Իսկ մնացած ընտանիքներին բնակարաններով ապահովելը նախատեսվում էր հետագա 1-1,5 տարիների ընթացքում: Թեև բնակարանային քաղաքականության իրականացումը վերապահված է ՔՆ-ին, այլ նախարարություններ, նույնպես, կառավարության հատուկ բնակարանային ծրագրեր են իրականացնում, օրինակ՝ ՀՀ սպորտի և երիտասարդության հարցերի նախարարությունը (բնակարաններ երիտասարդ ընտանիքների համար) և ՀՀ պաշտպանության նախարարությունը (բնակարաններ զինծառայողների համար), ինչպես նաև Հայաստան Համահայկական հիմնադրամը և այլ հիմնադրամներ, որոնք, նույնպես, ներգրավված են բնակարանների տրամադրման գործում:

Երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ մասնագետների, քաղծառայողների և զինծառայողների բնակարանային պայմանների բարելավման օգնության ծրագրերն ուղղված են բնակարան ձեռք բերելու համար՝ շուկայականի համեմատ ավելի նախընտրելի պայմանների տրամադրմանը: Աջակցության միջոցները հետևյալն են՝ բնակարանի գնման կամ բնակարանի շինարարության համար սուբսիդավորված տոկոսադրույքներով հիփոթեքային վարկեր և բնակարանների գնման/շինարարության համար վերցված վարկի տոկոսների նվազեցում՝ քաղաքացիների կողմից վճարվող եկամտահարկից:

Կառավարության տարբեր բնակարանային ծրագրերի համակարգման նպատակով կառավարության միջնորդային հանձնաժողով է ստեղծվել: Վերջին տարիների ընթացքում հանձնաժողովը վեր է հանել բնակարանային ծրագրերի իրականացման հիմնական խնդիրները, որոնք են՝ բյուջետային անբավարար միջոցները, և բնակարանային ծրագրերի իրականացման և սոցիալական և մատչելի բնակարանների կառուցման պիլոտային ծրագրերի համար պատասխանատու՝ մեկ պետական մարմնի բացակայությունը, բոլոր մասնակիցների, այդ թվում՝ միջազգային դոնոր կազմակերպությունների գործունեության համակարգման բացակայություն: Այս խնդիրները ցույց են տալիս ինչպես կառավարության գերակայությունների աջակցության պակասը, այնպես էլ իրենց բնակարանային պայմանները բարելավելու համար խոցելի սոցիալական խմբերի աջակցության նկատմամբ հետևողական մոտեցումների բացակայությունը:

Կառավարության ծրագրերի շրջանակներում աջակցություն չստացող քաղաքացիների և ընտանիքների խմբերին բնակարաններով ապահովումը կարող է իրականացվել քաղաքային/համայնքային ծրագրերի շրջանակներում: Ըստ «Տեղական ինքնակառավարման մասին» 2002 թվականի օրենքի, շահագրգիռ համայնքները կարող են մշակել իրենց սեփական բնակարանային ծրագրերը և դրանց իրականացման համար դիմել կառավարության աջակցությանը: Պետական բյուջեն կարող է օժանդակել համայնքային ծրագրի մինչև 50 տոկոսը չգերազանցող գումարի չափով: Մնացած ծախսերը կատարում է համայնքը, մասնավորապես՝ դոնորների և մասնավոր բիզնեսների ներգրավման միջոցով:

Երևանը ֆինանսապես առավել ունակ է ինքնուրույն իրականացնել բնակապահովման ծրագրեր, այդ թվում՝ վթարային տներում ապրող ընտանիքներին անվտանգ բնակարաններով ապահովման ծրագիրը: Վթարային շենքերը քանդելուց հետո ազատված հողը, հատկապես քաղաքի կենտրոնում, նոր շինարարության համար արժեքավոր ռեսուրս է: Քանդված շենքերի նախկին բնակիչներին բնակարաններ են տրամադրվում Երևանի քաղաքապետարանի և կառուցապատողների համատեղ ծրագրերի շրջանակում:

Միջազգային դոնորները՝ համագործակցելով Հայաստանի կառավարության հետ, ֆինանսական աջակցություն են տրամադրում առավել խոցելի խմբերի բնակարանային կարիքների բավարարմանն ուղղված ծրագրերի իրականացման համար: Արմավիրի և Կոտայքի մարզերում բնակարանային որոշ ծրագրեր են իրականացվել ՄԱԿ-ի Փախստականների

հարցերով գերագույն հանձնակատարի գրասենյակի աջակցությամբ: Հայաստանում Շվեյցարիայի զարգացման և համագործակցության գործակալությունը (ՇՀՀԳ) 2006-2012 թվականների ընթացքում՝ Երևանում և Գորիսում սոցիալական բնակարանների կառուցման երեք պիլոտային ծրագրեր է ֆինանսավորել:

Սոցիալական և մատչելի բնակարանների կառուցումը

Սոցիալական և մատչելի բնակարանների կառուցումը, տրամադրումը և օգտագործումը ներկայումս որևէ օրենքով չի կարգավորվում: Սոցիալական բնակարաններ ստանալու իրավունք ունեցող անձանց խմբերը, սոցիալական վարձակալման պայմանագրի պայմանները և այլ հարցեր օրենքով սահմանված չեն: Բացի շուկայականից ցածր գնով վարձակալված բնակարանից (շահույթ չհետապնդող վարձակալություն) «մատչելի բնակարան» հասկացությունը որևէ այլ կերպ չի սահմանվում:

Հաշվի առնելով սոցիալական բնակարանների ներկայիս բարձր պահանջարկը, կառավարության կողմից ընդունվել է Հայաստանում սոցիալական բնակֆոնդի ձևավորման ռազմավարությունը: Պետական սեփականություն հանդիսացող սոցիալական բնակարաններ ստացած քաղաքացիներին աջակցություն է տրվում ըստ «Սոցիալական աջակցության մասին» 2005 թվականի օրենքի, որով՝ նրանք 10 տարով ազատվում են բնակարանի պահպանման համար վճարներից, սակայն նրանք պետք է վճարեն իրենց կոմունալ ծառայությունների համար:

Սոցիալական բնակարանների կառուցումը համարվում է սահմանադրական դրույթի կատարման այն նախընտրելի ճանապարհը, որով ապահովվում է ընտանիքների, այդ թվում՝ սեփական միջոցների հաշվին բնակարանային պայմանները բարելավելու հնարավորություն չունեցող ընտանիքների, պատշաճ բնակարան ունենալու իրավունքը: Սոցիալական բնակարանների ապահովման առումով բնակչության անիրատեսական ակնկալիքներից զերծ մնալու նպատակով, այդ ռազմավարությունը սահմանում է այն քաղաքացիների առաջնահերթ խմբերը, որոնց բնակարանային խնդիրները լուծվելու են ծրագրի շրջանակներում: Այդ խմբերին են պատկանում տարբեր պատճառներով իրենց բնակարանները կորցրած և անօթևան մնացած անձինք և հատուկ սոցիալական խմբերին պատկանող ընտանիքները.

- առանց ծնողական խնամքի մնացած երեխաները,
- մանկատների շրջանավարտները,
- միայնակ թոշակառուները,
- մեկ ծնողի խնամքի տակ գտնվող ընտանիքները՝ ծնողներից մեկը կորցրած ընտանիքները կամ երեխա որդեգրած միայնակ անձինք,
- երկկողմանի ծնողազուրկ երեխաները,
- 18 տարին չլրացած երեխա ունեցող միայնակ թոշակառու ծնողին օգնող խնամատար ընտանիքները:

Այդ խմբերի առավել խոցելի քաղաքացիներին սոցիալական բնակարանների տրամադրումն ուղղված է ոչ միայն նրանց բնակարանային պայմանների բարելավմանը, այլ նաև այլ պայմանների ստեղծմանը, որոնք ապահովում են խնամակալությունը, միայնակությունը և սահմանափակ կարողությունները հաղթահարելու օգնությունը: Հենց այս նպատակով էլ ընտրվում են սատարող ընտանիքները, որոնք խնամում են սոցիալական տանը բնակվող այլ ընտանիքներին:

Ստեղծվել է սոցիալական բնակարանների կառավարման պետական ոչ առևտրային մի կազմակերպություն, որը տարբեր սոցիալական ծառայություններ է մատուցում սոցիալական

շենքերի բնակիչներին:

Կառավարության ամենամեծ սոցիալական բնակարանային ծրագիրն իրականացվում էր Մարալիկ քաղաքում՝ Սպիտակի երկրաշարժի գոտում: Խորհրդային Միության փլուզումից հետո այնտեղ ինը անավարտ ԲԲՇ էր մնացել. երկրաշարժից տուժածներին օգնելու համար միութենական հանրապետությունները 1989 թվականին շարունակեցին դրանց շինարարությունը: Հինգ ԲԲՇ-երի շինարարությունն ավարտվեց 2009-2012 թվականների ընթացքում և այդ շենքերը տրամադրվեցին որպես սոցիալական բնակարաններ: Մյուս չորս ԲԲՇ-երը մնացին անավարտ, քանի որ այլ շրջանների քաղաքացիները հրաժարվել էին վերաբնակվել Մարալիկում: Այս փորձը ցույց է տալիս, որ նոր սոցիալական բնակարանաշինության պլանավորման ժամանակ անհրաժեշտ է հաշվի առնել ոչ միայն բնակարանի կարիք ունեցող մարդանց պահանջները, այլև նրանց մշտական բնակության վայրին տրվող նախապատվությունները, և տվյալ բնակավայրի սոցիալական և տնտեսական զարգացումից կախված՝ հանրային ծառայությունների, զբաղվածության և այլ կենսապայմանների առկայությունը:

Կա նաև միջազգային դոնորների աջակցությամբ սոցիալական բնակարանների կառուցման հաջողված փորձ: Մասնավորապես, ՇՀԳ-ի ֆինանսավորմամբ և ՀՀ կառավարության, Սյունիքի մարզպետարանի և Գորիսի քաղաքապետարանի ֆինանսական մասնակցությամբ Գորիս քաղաքում կառուցվել են երեք բազմաբնակարան շենքեր, որոնցից երկուսը սոցիալական ԲԲՇ-եր են:

ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի (ՄԱԶԾ) / Գլոբալ էկոլոգիական հիմնադրամի (ԳԷՀ) «Շենքերի էներգետիկ արդյունավետության բարձրացում» նախագիծը ֆինանսավորել է 20-բնակարանից կազմված սոցիալական շենքի վերանախագծման և էներգաարդյունավետության բարելավման միջոցառումների իրականացումը: Զերմամեկուսացման նպատակով կատարվել են արտաքին պատերի, սյուների, կողային և երկայնական հեծանների և հատակների մեկուսացում պոլիուրեթանային շերտով: Բացի այդ, շենքի յուրաքանչյուր բնակարանում էներգաարդյունավետ լուսավորություն և ջերմային մարտկոցների կարգավորիչներ են տեղադրվել: Առաջին անգամ Հայաստանում՝ այնտեղ նաև կաթիլային օդափոխիչներ են տեղադրվել: Անցկացվել է էներգաարդյունավետության միջոցառումների էներգաաուդիտ և մոնիտորինգ: Պարզվել է, որ այդ միջոցառումների արդյունքում բնակիչների էներգետիկ ծախսերը ավելի քան 60 տոկոսով նվազել են և էներգիայի պահանջարկը կրճատվել է մոտ 58 տոկոսով³¹: Հարկ է նշել, որ այդ շենքը երկրում առաջինն էր, որ էներգաարդյունավետության սերտիֆիկատ ստացավ:

Հոլանդիայի հետ համագործակցությամբ՝ 2010թ. ստեղծված շահույթ չհետապնդող հայկական հիմնադրամը՝ Ազգային սոցիալական բնակարանային ասոցիացիա (այսուհետ՝ ԱՍԲԱ), կիրառում է սոցիալական և մատչելի բնակարանների շինարարության Եվրոպական փորձը: Սոցիալական վարձակալության և շահույթ չհետապնդող վարձակալության համար բնակարանաշինության նախագծերը նախատեսվում են այն արագ աճող համայնքների համար, որոնք նոր աշխատատեղեր են ստեղծում և ներգրավում են երիտասարդներին և մասնագետներին (Դիլիջան, Վանաձոր, Հրազդան և Աշտարակ):

³¹ ՄԱԶԾ Հայաստան, «Շենքերի էներգետիկ արդյունավետության բարձրացում»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.am.UNDP.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html (օգտվել ենք 2016 թ. հունիսի 9-ին):

Վարկերի տրամադրման միջոցով սոցիալական և մատչելի բնակարանաշինության առաջին ներդրումային նախագիծը ԱՍԲԱ-ն իրականացրել է Դիլիջանի քաղաքապետարանի հետ համատեղ և հոլանդական սոցիալական բնակարանների որոշ կազմակերպությունների ֆինանսական աջակցությամբ: Նախագծի իրականացման համար քաղաքապետարանը արտոնյալ պայմաններով հող և անավարտ ԲԲՇ-եր է հատկացրել, և նոր բնակելի շենքերն ապահովում է անհրաժեշտ կոմունալ ենթակառուցվածքներով: Նոր բնակելի համալիրը բաղկացած է լինելու մի քանի կիսաառանձնացված երկհարկանի շենքերից և 20 բնակարանով վերակառուցված չորս հարկանի ԲԲՇ-ից՝ իր անհրաժեշտ սոցիալական ենթակառուցվածքներով հանդերձ: Բնակելի համալիրի նախագծի բարելավման բոլոր լուծումները մանրամասնորեն քննարկվել և համաձայնեցվել են համայնքի հետ: Ներդրումային ծրագրի առաջին փուլի ընթացքում 2014 թվականի դեկտեմբերին ավարտվել են 16 բնակարաններ: Երկրորդ փուլի ընթացքում ավարտվելու են 38 բնակարաններ, այդ թվում 20 բնակարաններ՝ անավարտ շենքերում: Երրորդ փուլում կառուցվելու են ևս 150 բնակարաններ: Նախագիծը էներգախնայող լուծումներ և տեխնոլոգիաներ է կիրառում: Բնակելի համալիրում որոշ բնակարաններ նախատեսված են որպես սոցիալական բնակարաններ հատկացնելու համար, իսկ մնացածը վարձակալության կտրվեն կամ կվաճառվեն միջին և ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքներին: Բնակարանների մի մասը վաճառելու որոշումը բխում է նախագծի ներդրումային ծախսերը հոգալու անհրաժեշտությունից: Ընտանիքները, որոնց բնակարաններ են տրվել շահույթ չհետապնդող վարձակալության կամ արտոնյալ պայմաններով ձեռք բերելու համար, ընտրվում են որոշակի խմբերից (երիտասարդ ընտանիքներ, երիտասարդ մասնագետներ և այլն) պայմանով, որ նրանք համաձայն են հոգալ իրենց ԲԲՇ-ի պահպանումը: Բնակելի տները ավարտելուց հետո ԱՍԲԱ-ն իրեն իրավունք է վերապահում կառավարել դրանք (ամբողջ բնակելի համալիր): Վարձակալները կամ սեփականատերերը պարտավորվում են մաքրել շրջակա տարածքը և իրականացնել շենքի կանոնավոր ընթացիկ սպասարկում: Կառավարիչը պարտավորվում է վերանորոգման աշխատանքների համար կապալառուներ վարձել:

Վարձակալության տրվող բնակֆոնդ

Բնակարանների վարձակալումը կարգավորվում է ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 660-676 հոդվածներով: Մշտական բնակության պայմաններին համապատասխանող կացարանները՝ բնակարաններ, տներ, բնակարանի կամ տան մի մասը, կարող են տրվել վարձակալության: Քաղաքացիները, իրավաբանական անձինք, Հայաստանի Հանրապետությունը, համայնքները (քաղաքապետարանները) կարող են հանդես գալ որպես վարձակալ: Բնակարանի վարձակալության պայմանագիրը կազմվում է գրավոր և վավերացվում է նոտարի կողմից: Վարձակալության պայմանագրից բխող բնակարանի օգտագործման իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման: Վարձակալը պարտավոր է վճարել վարձավճարը և կոմունալ ծախսերը: Պայմանագրով սահմանվում է փոխհամաձայնեցված վարձավճարի չափը, ինչպես նաև վարձակալման ժամկետը: Եթե վերջինս նշված չէ, ապա պայմանագիրը համարվում է կնքված անորոշ ժամկետով: Վարձակալության պայմանագիրը կարող է դադարեցվել դատարանի կողմից այն դեպքում, երբ՝ վարձակալը չի վճարում վարձավճարը պայմանագրով սահմանված ավելի քան երկու վճարային ժամանակահատվածների համար, վնասում կամ քանդում է վարձակալած տարածքը, կամ խախտում է հարևանների իրավունքները: Դատարանի որոշման հիման վրա վարձակալության պայմանագիրը դադարեցվում է և վարձակալը և նրա հետ բնակվող մյուս անձինք վտարվում են բնակարանից:

Շահույթ չհետապնդող վարձակալության համար նախատեսվող բնակարանների շինարարությունը և դրանց օգտագործումը որևէ հատուկ օրենքով չի կարգավորվում:

Ներկայումս Հայաստանում առևտրային բնակֆոնդը գործում է սովերային շուկայում՝ ինչպես մյուս նախկին խորհրդային հանրապետություններում. բնակարանները վարձով են տրվում հանրային բնակֆոնդը մասնավորեցրած կամ իրենց հաշվին կառուցված շենքերի սեփականատերերի կողմից: Հարկերից խուսափելու համար վարձակալության պայմանագրերը չեն գրանցվում և, որպես հետևանք, վարձակալների և սեփականատերերի իրավունքները վատ են պաշտպանված:

Առևտրային վարձակալությունը բնորոշ է Երևանին, քանի որ դա այն վայրն է, ուր մարդիկ գնում են աշխատանք փնտրելու: Երևանում մեկ սենյականոց բնակարանի ամսեկան վարձը տատանվում է 50000-60000 դրամի սահմաններում (120-144 ԱՄՆ դոլար), որը նվազագույն աշխատավարձից բարձր է³² և կազմում է միջին ամսական անվանական աշխատավարձի 30-40 տոկոսը³³:

Ներկայումս Հայաստանի տնտեսական կլիման բարենպաստ չէ ոչ-առևտրային հատվածի ստեղծման կամ առևտրային վարձակալության համար նոր բնակելի շենքերի կառուցման համար:

D. Կոմունալ ենթակառուցվածքը և հանրային ծառայությունները

Քաղաքացիների համար կոմունալ ծառայությունների հասանելիությունը

Ըստ Հայաստանի Հանրապետության Հաբիթաթ III Ազգային զեկույցի, Հայաստանի քաղաքային բնակչության 97,8 տոկոսին հասանելի են պատշաճ բնակարաններ³⁴:

Լիովին բավարարված է ժողովրդի էլեկտրաէներգիայի և գազի պահանջարկը: Դեռևս միայն մի քանի ԲԲՇ-եր են օգտվում կենտրոնական ջերմամատակարարման համակարգից: Տաք ջրամատակարարումը և ջեռուցումը կատարվում է էլեկտրաէներգիայով կամ գազով աշխատող ջեռուցիչների միջոցով, որոշ դեպքերում նորակառույց շենքերը լրկալ կաթսայատներ ունեն:

Բնակչության 100 տոկոսն ապահովված է խմելու ջրով³⁵, քաղաքային բնակչության 96,2 տոկոսը և գյուղական բնակչության 78,2 տոկոսն օգտվում են կոյուղու համակարգից³⁶:

Վերջին տարիներին, 2008 թվականի համեմատ, կենտրոնացված ջրամատակարարման համակարգը հասանելի է դարձել ավելի մեծ թվով քաղաքացիներին՝ հատկապես գյուղական վայրերում, որտեղ 2014 թվականի դրությամբ համակարգից օգտվում էին բնակչության 95,5 տոկոսը (Աղյուսակ 9): Գյուղական վայրերում բերովի ջրից օգտվող տնային տնտեսությունների մասնաբաժինը էականորեն նվազել է: Օրվա ընթացքում ջրամատակարարման միջին տևողությունը 2011 թվականի 3,6 ժամի համեմատ՝ 2008 թվականին հասել է 16 ժամի:

³²Ըստ վիճակագրության, 2013թ. հոկտեմբերի դրությամբ նվազագույն աշխատավարձը կազմում էր 45,000 ՀՀԴ(USD 95):

³³Ըստ վիճակագրության, 2013թ. հոկտեմբերի դրությամբ միջին ամսական անվանական աշխատավարձը կազմում էր 146524 ՀՀԴ(USD 308):

³⁴Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված, Գլուխ VII "Ցուցանիշներ":

³⁵United Nations, Statistics Division, "Proportion of population using improved drinking water sources", Sustainable Development Goals Indicators, updated in UN Data 28 July 2016: <http://data.un.org/>

³⁶United Nations, Statistics Division, "Proportion of population using improved sanitation facilities", Sustainable Development Goals Indicators, updated in UN Data 28 July 2016: <http://data.un.org/>

Բնակչության ավելի քան 50 տոկոսը օգտվում է շուրջօրյա կենտրոնացված ջրամատակարարումից:

Աղյուսակ 9

Խմելու ջրի հասանելիությունը տնային տնտեսությունների համար, 2008 և 2014թթ դրությամբ (տոկոսներով)

<i>Ջրի հիմնական աղբյուրը</i>	<i>Ընդամենը</i>		<i>Քաղաք</i>		<i>Գյուղ</i>	
	<i>2008թ.</i>	<i>2014թ.</i>	<i>2008թ.</i>	<i>2014թ.</i>	<i>2008թ.</i>	<i>2014թ.</i>
Կենտրոնացված ջրամատակարարում	97,1	98,3	99,5	99,7	92,4	95,5
1 ժամից պակաս	0,7	0,0	0,1	0,0	1,9	0,1
1 - 5 ժամ	31,3	12,8	31,2	8,6	31,4	21,5
6- 12 ժամ	28,6	16,2	32,6	14,3	20,5	20,0
13- 23ժամ	5,7	8,8	5,9	10,1	5,3	6,2
24 ժամ	33,7	62,2	30,2	67,0	40,9	52,2
Աղբյուրներ, ջրհորներ	1,2	0,5	0,1	0,3	3,1	0,8
Մասնավոր ջ/մ համակարգեր	0,5	0,8	0,1	0,0	1,3	2,7
Բերովի ջուր	1,1	0,2	0,2	0,0	3,0	0,5
Այլ աղբյուրներ	0,1	0,2	0,1	0,0	0,2	0,5

Աղբյուրը՝ Հայաստան, Տնային տնտեսությունների կենսապայմանների համապարփակ հետազոտություն, 2008թ. և 2014 թ.:

Տարբեր շրջաններում ջրամատակարարման տևողությունը դեռևս տատանվում է: Շուրջօրյա ջրամատակարարումից օգտվում են քաղաքաբնակ տնային տնտեսությունների մինչև 67 տոկոսը և գյուղական վայրերում տնային տնտեսությունների 52,2 տոկոսը: Սակայն, տնային տնտեսությունների 12,8 տոկոսին ջուրը մատակարարվում է միայն 5 կամ պակաս ժամ:

Միջին հաշվով բնակչության 68,5 տոկոսն օգտվում է կենտրոնացված կոյուղու համակարգից. քաղաքներում՝ 94,9 տոկոսը և գյուղական վայրերում՝ 16,5 տոկոսը³⁷:

Քաղաքային բնակչության 99,3 տոկոսը և գյուղական բնակչության 63,3 տոկոսը օգտվում են համապատասխան սանիտարական մաքրման ծառայությունից: Աղբահանության և սանիտարական մաքրման ծառայությունները քաղաքային համայնքներում ավելի լավ են, քան գյուղական վայրերում³⁸:

D.1 Հանրային ենթակառուցվածքների և հանրային ծառայությունների որակը և դրանց մատուցման գործում տարբեր շահակիցների դերերը

Մինչև Խորհրդային Միության փլուզումը, Հայաստանի էներգետիկ համակարգը Անդրկովկասի միասնական էներգետիկ համակարգի մի մասն էր, որն իր հերթին մտնում էր ԽՍՀՄ միասնական էներգետիկ համակարգի մեջ: Հայաստանի էներգետիկայի ոլորտը օգտագործում էր այլ խորհրդային հանրապետություններից (Ռուսաստան, Ադրբեջան և Թուրքմենստան) ներկրվող վառելիքը (գազ, նավթ, միջուկային վառելիքի) և երկրի սեփական

³⁷Տնային տնտեսությունների կենսապայմանների համապարփակ հետազոտություն, 2008թ. և 2014 թ.:

³⁸ Նույն տեղում

ռեսուրսները բավարարում էին պահանջարկի միայն 5 տոկոսը: Միննույն ժամանակ, Հայաստանը էլեկտրաէներգիա էր արտահանում: Հայաստանի խոշոր ջերմային էլեկտրակայանները (ՋԷԿ) կառուցվել են 1960–1970թթ., իսկ Մեծամորի ատոմային էլեկտրակայանը (ԱԷԿ-ը), որը հայտնի է հայկական ԱԷԿ անունով, կառուցվել է 1976 թ-ին:

Խորհրդային Միության փլուզումից և 1990-ականներին տարածքային մեկուսացումից հետո, Հայաստանը, ի տարբերություն մյուս հետխորհրդային հանրապետությունների, էներգետիկ խորը ճգնաժամ ապրեց: Հաշվի առնելով ճգնաժամից քաղած դասերը, իր ռազմավարական փաստաթղթերում Հայաստանը ձևավորեց իր էներգետիկ քաղաքականության հետևյալ հիմնական սկզբունքները³⁹

1. Էներգիայի առաջնային աղբյուրների, դրանց մատակարարման ուղիների և արտադրող հզորությունների կառուցվածքի դիվերսիֆիկացիա,
2. Միջուկային էներգետիկայի ոլորտի փոխակերպվող զարգացում,
3. Տեղական վերականգնվող էներգիայի աղբյուրների օգտագործում և էներգաարդյունավետության բարելավում,
4. Ակտիվ տարածաշրջանային ինտեգրացիա:

Չնայած էներգիայի առաջնային աղբյուրների դիվերսիֆիկացման զգալի ջանքերին, էլեկտրաէներգիայի ավելի քան 70 տոկոսն արտադրվում է միջուկային (մոտ 30%) և երկու՝ Հրազդանի և Երևանի ջերմային էլեկտրակայանների միջոցով (42%), որոնք աշխատում են ներկրվող վառելիքի (միջուկային վառելիքը՝ Ռուսաստանից, և գազը՝ Ռուսաստանից և Իրանից) միջոցով: Հիդրո և հողմային էլեկտրակայանները ներկայումս արտադրում են ամբողջ էլեկտրաէներգիայի մոտ 30 տոկոսը:

Սպիտակի 1988թ. երկրաշարժի էպիկենտրոնը գտնվում է հայկական ԱԷԿ-ից 75 կմ հեռավորության վրա: Թեև դա չէր վնասվել, սակայն, անվտանգության նկատառումներով, նրա երկու միջուկային ռեակտորներն էլ 1989թ.-ին անջատվեցին: Էներգետիկ ծանր ճգնաժամի պատճառով, որն առաջացել է Լեռնային Ղարաբաղի հակամարտության հետևանքով Հայաստանի մեկուսացման պատճառով, վերագործարկվեց Հայկական ատոմակայանի ռեակտորներից մեկը (նախագծային 30 տարվա շահագործման ժամկետով՝ 1980թ. կառուցված 2-րդ Բլոկը): Տարբեր շահագրգիռ կողմեր պահանջել են փակել Հայկական ԱԷԿ-ը, քանի որ այն կառուցված է սեյսմիկ գոտում: Դա հատուկ մտահոգություն է առաջացնում ԵՄ, հարևան Թուրքիայի ու Ադրբեջանի կողմից: Սակայն երկիրը մեծապես կախված է ԱԷԿ-ից, քանի որ այն ի վիճակի է արտադրել երկրի էլեկտրաէներգիայի մինչև 50 տոկոսը: Իսկ մյուս կողմից էլ Ռուսաստանը, 2014թ. միջկառավարական բանակցությունների ժամանակ, առաջարկել էր այդ բլոկի շահագործման ժամկետը մինչև 2026թ. երկարաձգելու ծրագիր մշակել: Տարեկան 2,49 մլրդ կՎտժ արտադրող 2-րդ Բլոկի շահագործման ժամկետը 2016թ-ից երկարաձգվել է մինչև 2026թ-ը: Եթե Հայկական ԱԷԿ-ը փակվեր 2016թ-ին, ապա Հայաստանը կարող էր կրկին էներգիայի պակաս զգալ: Հայաստանը շահագրգռված է զարգացնել իր միջուկային էներգետիկայի ոլորտը և նոր ատոմակայանի կառուցման համար միջազգային ներդրողներ է ներգրավում:

³⁹ Analitikaua, ""Armenian Energy and Eurasian Integration", 11 February 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://analitikaua.net/2014/energetika-armenii-i-evraziyskaya-integratsiya/>; ՀՀ էներգետիկ ենթակառուցվածքների և բնական պաշարների նախարարություն. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.minenergy.am/ru/page/493>; Presentation, Yerevan 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg_0732707265_MoENR_Presentation_June3.pdf

Հայաստանում շահագործվում են հետևյալ 2 ջերմաէլեկտրակայանները (Վանաձորի ՋԷԿ-ը ներկայումս չի գործում)։

- Հրազդան ՋԷԿ, հզորությունը՝ 1110 ՄՎտ, իր նոր 5-րդ էներգաբլոկով (480 ՄՎտ),
- Երևանի կենտրոնական ՋԷԿ, 2010թ. շահագործման հանձնված նոր բլոկի ընդհանուր արտադրական հզորությունը կազմում է 271,7 ՄՎտ, էլեկտրաէներգիայի արտադրության հզորությունը՝ 243,2 ՄՎտ, ջերմային էներգիայի արտադրության հզորությունը՝ 434,9 գիգաջոուլ/ժամ⁴⁰։

Հայաստանում ամենամեծ՝ Հրազդան ՋԷԿ-ը, ըստ 2002 թվականին կնքված միջկառավարական համաձայնագրի, 2004թ-ին դարձել է Ռուսաստանի Դաշնության սեփականությունը։ Հայաստանի 31 մլն դոլար պետական պարտքի մարման դիմաց Կայանը հանձնվել է Ռուսաստանին։ Կայանը կառավարում է ռուսական «Գազպրոմ» ՊՓԲԸ-ը՝ «ՀայՌուսգազարդ» ՓԲԸ-ի միջոցով։ Կայանի շինարարությունն ավարտելու և Հայաստանի էներգետիկ ոլորտն արդիականացնելու համար կապիտալ միջոցներ ձեռք բերելու նպատակով 2006թ-ին Հրազդան ՋԷԿ-ի անավարտ 5-րդ Բլոկը հանձնվեց «Գազպրոմին»։ Ներդրումը գնահատվում է 150-170 մլն ԱՄՆ դոլար։ Հինգերորդ բլոկը շահագործման հանձնվեց 2013թ.։

Հայաստանը լավ ներուժ ունի վերականգնվող աղբյուրներից՝ գետեր, քամի և արև, էլեկտրաէներգիա արտադրելու համար։ Հիդրոէներգետիկան կարող է ապահովել երկրի էներգետիկ կարիքների 50 տոկոսը, որը Հայաստանին զերծ կպահեր հնարավոր էներգետիկ ճգնաժամներից։

Երկու խոշոր գետերի (Որոտանի և Հրազդանի) հզորությունը գրեթե ամբողջությամբ օգտագործվում է այնտեղ, որտեղ դա տեխնիկապես հնարավոր է եղել։ Համեմատաբար խոշոր գետային՝ Փամբակ-Ձորագետ-Դեբեդի համակարգում միայն Ձորագետ ՀԷԿ-ն է (26 ՄՎտ) առայժմ շահագործվում։

ՀՀ էներգետիկայի և բնական պաշարների նախարարության (ԷԲՊՆ) ծրագրի շրջանակներում նախատեսվում է շահագործման հանձնել մի քանի խոշոր հիդրոէլեկտրակայաններ (Մեղրի, Լոռիբերդ, և Շնող կայանները), որոնց ընդհանուր արտադրական հզորությունը կկազմի մինչև 1300 մլն կՎտ⁴¹։ Մեղրի քաղաքի մոտ՝ Հայաստանի և Իրանի սահմանին գտնվող Արաքս գետի վրա, Մեղրու ՀԷԿ-ի կառուցումը սկսվել է 2012թ. նոյեմբերի 8-ին։ Դրա գործարկման ժամկետը կախված կլինի ներդրումների ժամանակացույցից⁴²։ ՀԷԿ-ը տարեկան կարտադրի 793 մլն կՎտ լեկտրաէներգիա։ Մեղրու ՀԷԿ-ի նախագծային հզորությունը կլինի 130 ՄՎտ⁴³։

ՀՀ կառավարության 2009 թ. հուլիսի 22-ի թիվ 3 որոշմամբ հաստատվել է «Փոքր ՀԷԿ-երի (ՓՀԷԿ) զարգացման սխեման» ծրագիրը, որով նախատեսվում է 147 ՄՎտ ընդհանուր դրվածքային հզորությամբ՝ 126 փոքր ՀԷԿ-եր կառուցել։ 2016թ. հունվարի դրությամբ էլեկտրաէներգիա է արտադրվում 174 փոքր ՀԷԿ-երի կողմից, որոնց համախառն նախագծային հզորությունը շուրջ 311 ՄՎտ է և տարեկան շուրջ 877 մլն կՎտ փաստացի էներգիա են մատակարարում։ Այդ ծրագրի շրջանակներում կառուցվում են ևս 45 փոքր ՀԷԿ-եր՝ 90 ՄՎտ ընդհանուր նախագծային հզորությամբ և շուրջ 315 մլն կՎտ կանխատեսվող միջին տարեկան

⁴⁰ ՀՀ էներգետիկայի և բնական պաշարների նախարարություն (ԷԲՊՆ). "Երևան ՋԷԿ" ՓԲԸ. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://minenergy.am/en/page/531>

⁴¹ ԷԲՊՆ

⁴² Նույն տեղում

⁴³ Wikipedia, "Meghri Dam," Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri_Dam

էներգամատակարարմամբ⁴⁴:

Հայաստանում հողմակայանների տեսական հզորությունը ավելի քան 10,000 ՄՎտ է: 200 ՄՎտ ընդհանուր հզորությամբ հողմաէլեկտրակայանների կառուցումը տնտեսապես իրագործելի է: Այդ կայանները կարող է արտադրել մոտ 525 մլն. կՎտ ժամ էլեկտրաէներգիա:

«Լոռի-1»-ն առաջին հողմաէլեկտրակայանն է ոչ միայն Հայաստանում, այլև Հարավային Կովկասում: Այն շահագործման է հանձնվել 2005թ. դեկտեմբերին՝ Լոռու մարզի Պուշկինի լեռնանցքում, և բաղկացած է 2,64 ՄՎտ ընդհանուր հզորությամբ չորս քանու տուրբինային գեներատորներից: Նրա տարեկան ամենաբարձր արտադրությունը կազմել է 4,25 մլն կՎտժ, իսկ ամենացածրը՝ 1,93 մլն կՎտժ: 2015թ. ամռանն այն միացվեց 250 կՎտ հզորությամբ և 0,82 մլն կՎտժ էներգիայի արտադրությամբ «Արաքեւա» հողմաէլեկտրակայանների ցանցին, որը գտնվում է Հայաստանի հարավում՝ Քաջարան քաղաքի մոտ⁴⁵:

Հայաստանը զգալի երկրաջերմային էներգիայի պաշարները և արևային էներգիայի կարողություններ ունի: Էլեկտրաէներգիայի արժեքի աճի հետ զուգահեռ՝ վերականգնվող էներգիայի աղբյուրները տնտեսապես ավելի գրավիչ կդառնան: Հետևաբար, այսօր Հայաստանի էներգետիկ ոլորտը տնտեսության արագ աճող ճյուղերից է:

Ըստ ԷԲՊՆ-ի, 2014թ. դրությամբ երկրում արտադրվել էր 7750,0 մլն. կՎտժ էլեկտրաէներգիա: Սա 2012թ. (8036,2 մլն կՎտժ) համեմատ մի փոքր պակաս է, սակայն արտադրվող էներգիան ներքին կարիքների համար ավելի քան բավարար է:

Պաշտոնական վիճակագրությունը ցույց է տալիս, որ 2014թ. դրությամբ Հայաստանի ներքին շուկան սպառում էր 5416 մլն. կՎտժ էլեկտրաէներգիա (2013թ. 5404 մլն կՎտժ համեմատ): Հայաստանը շարունակում է մնալ որպես էներգիայի սպառման ցածր մակարդակով երկիր:

Ըստ էներգետիկայի միջազգային գործակալության (ՄԷԳ) տվյալների, երկրի միջին քաղաքացին տարեկան սպառում է 1678 կՎտժ, որը զգալիորեն ավելի ցածր է, քան համաշխարհային միջին ցուցանիշը (2933 կՎտժ) և համադրելի է այնպիսի երկրների հետ, ինչպիսիք են հարևան Ադրբեջանը, Ուզբեկստանը, Եգիպտոսը, և Մոնղոլիան:

Էլեկտրաէներգիայի արտադրության զգալի ավելցուկի շնորհիվ Հայաստանը գտնվում է դեպի հարևան երկրներ՝ այն արտահանելու շահեկան վիճակում: 2013-2014թթ. ընթացքում դեպի արտաքին շուկաներ մատակարարված էներգիան կազմել է 1305,3 մլն կՎտժ (ընդհանուր արտադրության մոտ 17 տոկոսը):

Հայաստանն ունի հետևյալ միջպետական էլեկտրահաղորդման գծերը, որոնք կարող են օգտագործվել տարածաշրջանային ինտեգրումը զարգացնելու համար.

- Արարատ-Նախիջևան (Ադրբեջան), 220 կՎ, 100 կմ,
- Ագարակ (Մեղրի)-Ահար (Իրան), 220 կՎ, 110 կմ,
- Ալավերդի-Մառնետուլի (Վրաստան), 220 կՎ, 65 կմ,
- Գյումրի-Ղարս (Թուրքիա), 220 կՎ, 65 կմ, և
- Հրազդանի ՋԷԿ-Աղստաֆա (Ադրբեջան), 330 կՎ, 108 կմ:

⁴⁴ ԷԲՊՆ

⁴⁵ ԷԲՊՆ և Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով

Իրան-Հայաստան բարձր լարման էլեկտրահաղորդման գծի կառուցումը հնարավորություն է տալիս էլեկտրաէներգիա արտահանել հարևան երկրներ, մասնավորապես՝ Վրաստան և Իրան: Այսպիսով, Վրաստանը կարող է մասամբ լրացնել իր էլեկտրաէներգիայի պակասը, իսկ Հայաստանը կարող է օգտագործել էներգիայի արտադրական իր առկա հզորությունները:

Ներկայումս Հայաստանն էլեկտրաէներգիա է փոխանակում Իրանի հետ: Ամռան ամիսներին այն հաղորդվում է դեպի Իրան, իսկ ձմռանը՝ Իրանից Հայաստան: Էլեկտրաէներգիայի ներմուծումը հնարավոր է դարձնում ուղղել բեռի կորը, ինչը բարենպաստ պայմաններ է ստեղծում Հայաստանի էներգետիկ համակարգում գտնվող ԱԷԿ-ի և ՋԷԿ-երի համար: Ավելին, Հայաստանը կարող էր նաև էլեկտրաէներգիա արտահանել Թուրքիա և Նախիջևան, սակայն դրա համար ներկայիս քաղաքական կլիման բարենպաստ չէ:

Վերջին տարիներին երկրում բարձրավոլտ օբյեկտների լայնածավալ արդիականացում է իրականացվել: Ընթացքի մեջ է Իրանի հետ երրորդ բարձրավոլտ էլեկտրահաղորդման գծի (400 կՎ) շինարարությունը:

Հայաստանի բաշխիչ էլեկտրացանցը սեփականաշնորհվել է 2002թ-ին: 2005թ-ին «Հայաստանի էլեկտրական ցանցեր» (ՀԷՑ) ՓԲԸ-ն իր սեփականատիրոջ (բրիտանական Midland Resources Holding Ltd) կողմից հավատարմագրային կառավարման հանձնվեց Ռուսական Ինտեր ՌՍՕ ԵԷՍ-ի դուստր կազմակերպությանը՝ Ինտերէներգոյին: 2005թ-ին ավելի քան 70 մլն ԱՄՆ դոլարով ընկերությունը վաճառվեց Ինտերէներգոյին⁴⁶: 2015թ-ի սեպտեմբերին ՀԷՑ-ը գնվեց Տաշիր Գրուպի կողմից:

ՀԷՑ-ը ներկայումս էլեկտրաէներգիայի բաշխիչ համակարգի միակ օպերատորն է Հայաստանում: Այն շահագործման բացառիկ լիցենզիա ունի և, հետևաբար, մենաշնորհնային դիրք ունի:

ՀԷՑ-ը ներդրումային ծրագրեր է իրականացնում, որոնք ուղղված են սպառողների էլեկտրաէներգիայի անջատումների հաճախականության և դրանց տևողության կրճատմանը, վթարների քանակի նվազեցմանը և լարման տատանումների կարգավորմանը, և բաշխիչ ցանցերի ընդլայնմանը: Նշված ծրագրերի շրջանակներում խոշոր ներդրումներ են կատարվել բաշխիչ ցանցերի արդիականացման, բարելավման և ընդլայնման, և էներգիայի հաշվառման ավտոմատացված համակարգի ներդրման համար:

Գազամատակարարումը

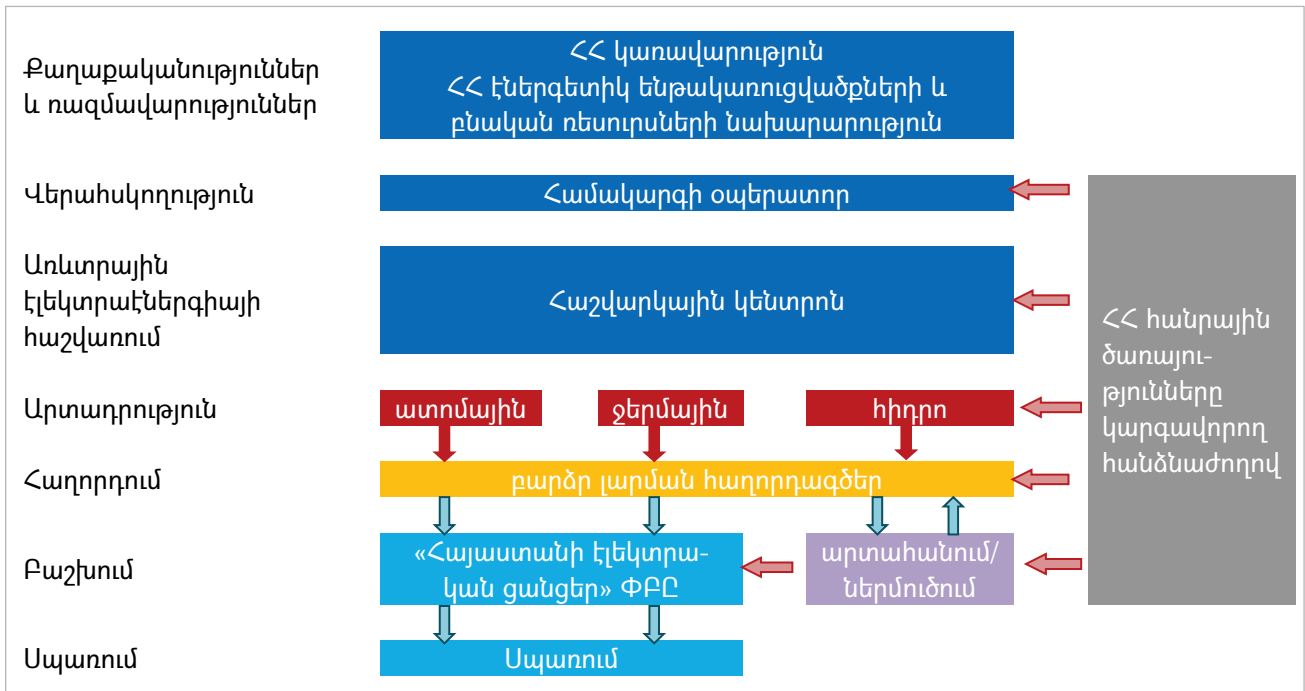
Ի սկզբանե բնական գազը ներկրվում էր Ռուսաստանից: Սակայն, 2008թ. դեկտեմբերին, Իրանից Հայաստան գազատարի շինարարության ավարտից հետո, հայ սպառողները գազ են ստանում ինչպես Ռուսաստանից, այնպես էլ Իրանից:

Հայաստանի գազի բաշխիչ համակարգը 14097 կմ բարձր, միջին և ցածր ճնշման գազատարներ և օժանդակ օբյեկտներ է շահագործում: «Գազպրոմ Արմենիան» նախկին ՀայՌուսգազարդն է: Այն «Գազպրոմ» ՊՓԲԸ-ի 100% բաժնեմասով դուստր ընկերություն է: Նրա գազամատակարարման համակարգը բաղկացած է 1685 կմ մայր և ճյուղային գազատարներից, իսկ բաշխիչ համակարգը՝ 14600 կմ բարձր, միջին և ցածր ճնշման գազատարներից և օժանդակ օբյեկտներից⁴⁷:

⁴⁶ ԷԲՊՆ և Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողով

⁴⁷ Gazprom Armenia. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armenia-am.gazprom.com/>

Հայաստանի էներգետիկ ոլորտի դերակատարները



Աղբյուրը՝ Սերգեյ Տանակյան "Armenian energy at critical point", 25 June 2015 (with reference to m-economy.ru). KAVPOLIT. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoy_cherty-17806/

«Գազպրոմ Հայաստան» ՓԲԸ-ը հիմնադրվել է 1997թ.՝ Հայաստանի ներքին շուկայում ռուսական բնական գազի մատակարարման, ինչպես նաև Հայաստանի տարածքով տարանցիկ գազի ապահովման համար: Նախքան ընկերության հիմնադրումը, հանրային գազաբաշխիչ ցանցը (բնակչության գազամատակարարումը) գրեթե մեկ տասնամյակ չէր շահագործվում և այդ պատճառով հնարավոր չէր ստուգել արտահոսքը: Այս առումով «Գազպրոմ Արմենիա» ՓԲԸ-ը իր առաջ խնդիր էր դրել լիովին փոխարինել առկա գազաբաշխիչ ցանցը և ապահովել առանց կորուստների գազամատակարարումը դեպի շրջանները:

2000-2007թթ. միջև ընկած ժամանակաշրջանում «Գազպրոմ Հայաստանը» շուրջ 127 մլն ԱՄՆ դոլարի ներդրումներ է կատարել Հայաստանի բաշխիչ ցանցում, որը ԱՊՀ երկրների շարքում Հայաստանին դարձրել է գազի ենթակառուցվածքների զարգացման առաջատարը⁴⁸:

Ջերմամատակարարումը

Էներգետիկ ճգնաժամի ընթացքում գրեթե ամբողջովին ավերվեց Հայաստանի բնակարանային ֆոնդի կենտրոնացված ջեռուցման համակարգը: Բնակչությունն ինքնուրույն անցավ անհատական ջեռուցման համակարգերի կիրառմանը՝ էլեկտրական կամ գազօջախներ և բնակարանի ջեռուցման համակարգեր: Ի տարբերություն այլ երկրներում գործող օրենքների, «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» 2002թ. օրենքով սահմանվեց սեփականատերերի իրավունքն «առանց շենքի մյուս սեփականատերերի համաձայնության վերազինել իրենց բնակարանները մեխանիկական, էլեկտրական,

⁴⁸ ARMENPRESS - Armenian News Agency, "ArmRusgasprom Becomes Gazprom Armenia", 17 January 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armenpress.am/eng/news/746561/>

տեխնիկական, սանտեխնիկական և այլ միջոցներով (ներառյալ այն դեպքերը, երբ դրանք ամբողջությամբ կամ մասամբ անց են կացվում ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքի միջով, կամ դրա վերևով, կամ օգտագործվում է այդ տարածքը), եթե նման գործողությունները չեն նվազեցնում շենքի կրող կոնստրուկցիաների կրողունակությունը, չեն խոչնդոտում շենքի տեխնիկական օբյեկտների, մեխանիկական և այլ սարքավորումների բնականոն շահագործմանը, և եթե դրանք չեն ոտնահարում այլ սեփականատերերի՝ իրենց բնակարանների տնօրինման և օգտագործման իրավունքները, ինչպես նաև ընդհանուր տարածքների օգտագործման իրավունքը:»

Նորակառույց ԲԲՇ-երի նախագծերում նախատեսում են գազով կամ էլեկտրաէներգիայով աշխատող անհատական ջեռուցման համակարգեր կամ լոկալ (առանձնատների համար) կաթսայատներ:

Շարունակաբար քննարկում է կենտրոնացված ջեռուցման համակարգերի վերականգնման հարցը՝ որպես էկոլոգիապես անվտանգ և ծախսարդյունավետ լուծման:

ՄԱԶԾ հայաստանյան գրասենյակի տեխնիկական աջակցությամբ և ԳԷՀ ֆինանսական միջոցներով Երևանի Ավան թաղամասում կենտրոնացված ջեռուցման համակարգի վերականգնման մի պիլոտային նախագիծ է իրականացվել: Այդ նախագծի շրջանակներում կառուցվել է թիվ 1 անկախ ջերմաէլեկտրակայանը, որի միջոցով վերականգնվել է 76 հարևան ԲԲՇ-երի ջեռուցումը և տաք ջրի մատակարարումը:

Կայանի հզորությունը կազմում է 2 ՄՎտ էլեկտրաէներգիա և 2,2 ՄՎտ ջերմային էներգիա: Բնական գազի օգտակար գործողության գործակիցը 85 տոկոս է: Կայանը գրեթե ամբողջությամբ ավտոմատացված է և հագեցված բարձր հուսալիությամբ անվտանգության համակարգերով: Համակարգին միացած բոլոր բնակարանները հագեցած են ջերմային սպառման հաշվիչներով: Բնակիչներն իրավունք ունեն ընտրելու, թե որ՝ անհատական կամ կենտրոնացված, համակարգից օգտվեն: Կան բնակարաններ, որոնք օգտվում են ինչպես անհատական, այնպես էլ կենտրոնացված համակարգերից:

Ավան թաղամասում մեկ այլ նմանօրինակ ջեռուցման համակարգի նախագիծը ֆինանսավորվել է «ՀայՌուսկոգեներացիա» ռուս-հայկական ընկերության կողմից, որի ռուսական կողմի հիմնադիրն է ԵվրոՍիբէներգո մեքենաշինական ընկերությունը: Ընկերությունն ավելի քան 10 մլն ԱՄՆ դոլար է ներդրել անկախ ջերմաէլեկտրակայանի շինարարության և հիմնական ու ներքին ցանցերի փոխարինման և վերականգնման համար: Նախատեսվում է ամբողջությամբ վերականգնել մնացած ԲԲՇ-երի կենտրոնացված ջեռուցման համակարգը, որոնք դուրս էին մնացել ԳԷՀ-ի պիլոտային ծրագրից⁴⁹:

Չնայած Հայաստանի բնակարանային ֆոնդի կենտրոնացված ջերմամատակարարման համակարգի վերականգնման տնտեսական և բնապահպանական օգուտներին, շատերը դրան դեմ են: Հիմնական փաստարկը ցանցի վերանորոգման բարձր արժեքն է, որը գրեթե հավասար է ջերմային կայանի կառուցման արժեքին:

Ջրամատակարարում

Ի տարբերություն էներգետիկ ոլորտի, ջրամատակարարման և ջրահեռացման ենթակառուցվածքների մեծ մասը Հայաստանում պատկանում է պետությանը կամ համայնքներին:

⁴⁹ Noev Kovcheg (Independent International Paper), "Accident Tsentralki". Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://noev-kovcheg.ru/mag/2012-18/3470.html#ixzz3jGkTj8cy>

Վերջին տասը տարիների ընթացքում կառավարությունը լուրջ կառուցվածքային բարեփոխումներ է իրականացրել ջրամատակարարման և ջրահեռացման ոլորտում: ՀՀ տարածքային կառավարման նախարարության (ՏԿՆ) ներքո Ջրային տնտեսության պետական կոմիտեն ստեղծվել է 2002թ., իսկ 2015թ. այն անցել է ՀՀ գյուղատնտեսության նախարարության ենթակայության տակ: Մասնավոր օպերատորների հետ կառավարման և վարձակալության պայմանագրեր են կնքվել և ջրային ենթակառուցվածքների արդիականացման խոշոր ներդրումներ են կատարվել: Արդյունքում զգալիորեն բարելավվել է ծառայությունների որակը, նվազել են շահագործման ծախսերը և աճել է ձեռնարկությունների շահույթը:

Հայաստանի ջրային ոլորտի հինգ ջրամատակարարման և ջրահեռացման ընկերությունները ներկայումս կառավարվում են երեք մասնավոր օպերատորների կողմից⁵⁰

- Երևանի ջրմուղ կոյուղի ընկերությունը (ԵՋԿԸ) սպասարկում է մոտավորապես 1 միլիոն մարդ, այն շահագործվում է ֆրանսիական օպերատոր Veolia-ի կողմից ստեղծված՝ Երևան Ջուր ՓԲԸ-ի կողմից՝ վարձակալության պայմանագրի հիման վրա,
- Հայաստանի ջրմուղ կոյուղի ընկերություն (ՀՋԿԸ) ՓԲԸ-ը սպասարկում է Հայաստանի 10 մարզերի 37 քաղաքներում և 270 գյուղական բնակավայրերում՝ 0,62 մլն մարդ, այն շահագործվում է Saur Group-ի (ֆրանսիական ընկերություն) կողմից՝ հավատարամագրային կառավարման պայմանագրի հիման վրա, և
- Երեք տարածաշրջանային ջրամատակարարման ընկերություններ (Լոռի ջրմուղ կոյուղի ընկերությունը, «Շիրակ» ջրմուղ կոյուղի ընկերությունը, և Նոր Ակունք ընկերությունը) սպասարկում են 0,32 մլն մարդ, դրանք շահագործվում են հավատարամագրային կառավարման պայմանագրի հիման վրա (2014թ. հունվարի 1-ից)՝ Saur-ի գլխավորությամբ կոնսորցիումի կողմից, որի կազմում են նաև այնպիսի ընկերություններ, ինչպիսիք են՝ MVV decon, MVV Energie, և AEG Service:

Մոտավորապես 650000 բնակչությամբ 560 գյուղական համայնքներ ներկայումս դուրս են մնում մասնավոր օպերատորների սպասարկման ոլորտից: Այնտեղ ջրամատակարարման և կոյուղու ծառայությունները մատուցվում են ոչ մասնագիտացված և չից ենզավորված կազմակերպությունների կողմից:

Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ոլորտում մասնավոր օպերատորների ներգրավումը բերեց զգալի բարելավումների: Քաղաքային համայնքներում բնակչության համար խմելու ջրի հասանելիությունը հասել է 99,5 տոկոսի, իսկ գյուղական համայնքներում՝ 93,7 տոկոսի: Անհատական ջրաչափեր ունեցող սպառողների քանակը հասել է 97,75 տոկոսի: 2006-2013թթ. միջև ընկած ժամանակահատվածում տեղադրվել կամ վերանորոգվել են ընդհանուր առմամբ 83 կմ երկարությամբ 50-800 մմ տրամագծով ջրագծերի, և 11,7 կմ երկարությամբ 200-1200 մմ տրամագծով կոյուղագծեր: Առկա 566 պոմպակայաններից 315-ը վերակառուցվել են, որտեղ տեղադրվել են ամենաժամանակակից 276 ինքնակարգավորվող պոմպեր և 39 արագության կարգավորմամբ պոմպեր, որի շնորհիվ հնարավոր է դարձել կարգավորել ջրամատակարարման ցանցի ճնշումները և ԲԲՇ-երին ապահովել անխափան ջրամատակարարմամբ⁵¹:

⁵⁰ Միասին, «հինգ տարիների ընթացքում Հայաստանի ջրամատակարարման որակը զգալիորեն բարելավվել է- ՀԲ», 19 մայիսի, 2011թ.: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.miasin.ru/news/arm/item12850.html>

⁵¹ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

Այդուհանդերձ, համակարգը դեռևս կանգնած է հետևյալ լուրջ մարտահրավերների առաջ.

- Կոմունալ ծառայությունների սուբօպտիմալ գնագոյացումը, որը չի կարող ապահովել ջրմուղ կոյուղու ընկերությունների ֆինանսական կայունությունը և ենթակառուցվածքների արդիականացման համար անհրաժեշտ ներդրումները,
- Մասնավոր օպերատորների սպասարկման ոլորտից դուրս մնացած համայնքներում ծառայությունների ցածր որակը և ներդրումների բարձր պահանջարկը,
- Համակարգերից ջրի զգալի կորուստները,
- Ոլորտում ռազմավարական պլանավորման բացակայությունը, և
- Երկրում կոյուղացման և կեղտաջրերի մաքրման ծառայությունների անբավարարությունը:

Համաձայն Հայաստանի 2014-2025թթ. զարգացման ռազմավարության (այսուհետ, Զարգացման ռազմավարության)⁵², խմելու ջրամատակարարման համակարգը լինելու է պետական ներդրումային ծրագրերի ուշադրության կենտրոնում: Ռազմավարության իրականացման ողջ ժամանակահատվածի ընթացքում տարեկան ներդրումները կկազմեն ՀՆԱ-ի 0,4 տոկոսը⁵³: Ներդրումային քաղաքականության նպատակը կլինի բարձրացնել ջրամատակարարման համակարգի արդյունավետությունը, մասնավորապես՝ նվազեցնել ջրի կորուստները, բնակավայրերի մեծ մասում վերակառուցել կոյուղու համակարգերը և կեղտաջրերի մաքրման կայաններ կառուցել: Պետական ներդրումային ծրագրերը կընդգրկեն այն համայնքները, որոնք ներկայումս դուրս են մնացել մասնագիտացած գործակալությունների սպասարկման ոլորտից:

Կառավարությունը 2014թ. օգոստոսին որոշեց վերակառուցել ջրամատակարարման և ջրահեռացման կառավարման համակարգը: Ըստ այդ որոշման, ջրամատակարարման խոշորագույն ընկերությունների հետ (ԵԶԿԸ և ՀԶԿԸ) կնքված կառավարման և վարձակալության պայմանագրերի ժամկետի ավարտից հետո (որոնք ավարտվում են 2016թ. վերջին) պետք է լինի մեկ միասնական օպերատոր⁵⁴: Այդ օպերատորի գործունեության ոլորտը տարածվելու է նաև գյուղական վայրերում ջրամատակարարող ընկերությունների վրա:

Պետական ներդրումային ծրագրերը իրականացվելու են միջազգային ֆինանսական ինստիտուտների աջակցությամբ, ինչպիսիք են՝ Վերակառուցման և զարգացման Եվրոպական բանկը (ՎԶԵԲ), Համաշխարհային բանկը, KfW բանկը (Գերմանիայի կառավարության սեփականություն հանդիսացող՝ Զարգացման բանկ), Ասիական զարգացման բանկը (ԱԶԲ) և Եվրոպական ներդրումային բանկը: Նախատեսվում է, որ առաջիկա տասը տարիների ընթացքում ընդհանուր միջազգային ներդրումները կկազմեն 80 մլն եվրո:

⁵² Հաստատվել է 2014թ.մարտի 27-ի կառավարության թիվ 442-N որշմամբ:

⁵³ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված

⁵⁴ Analitikaua, "CJSC 'Armenian Water and Sewerage' and 'Yerevan Water' Will Be Merged and Transferred to Concession Management - Prime Minister", 20 February 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://analitikaua.net/2015/zao-armvodokanal-i-erevan-dzhur-budut-obedinenyi-i-peredanyi-v-kontsessionnoe-upravlenie-premer-ministr/>

D.2 Հանրային ծառայությունների մատուցում

Մասնավոր օպերատորների մասնակցությունը հանրային ծառայությունների մատուցման գործում

Հայաստանում ծագած էներգետիկ ճգնաժամի ընթացքում զգալիորեն տուժեցին հանրային ծառայությունների ենթակառուցվածքները: Ջեռուցման համակարգի ենթակառուցվածքը գրեթե ամբողջովին ավերվեց, իսկ սպառողներին մատուցվող կոմունալ ծառայությունների որակը հասավ աղետալիորեն ցածր մակարդակի:

Մասնավորեցման 1998-2000թթ. պետական ծրագրում ընդգրկվել էր նաև Հայաստանի էլեկտրական ցանցեր (ՀԷՑ) ՓԲԸ-ը: Midland Resources Holding Ltd. 2002թ-ին դարձել է դրա օպերատորը: 2006թ. ՀԷՑ ՓԲԸ-ը գնվեց ռուսական ներդրողի (Ինտեր ՌԱՕ) կողմից: ՀԷՑ ՓԲԸ-ը սպասարկում է գրեթե 985 000 սպառողների:

«Հայջրմուղկոյուղի» ՓԲԸ կառավարման համար մասնավոր օպերատոր ներգրավելու մասին՝ 2004թ.-ի որոշումը կայացնելուց հետո, բնակարանային ոլորտի ջրամատակարարումը կատարվում էր հետևյալ գրաֆիկով՝ առավոտյան և երեկոյան, որի ընդհանուր տևողությունը օրական 5 ժամից չէր գերազանցում, իսկ որոշ վայրերում՝ 3 ժամ: Միևնույն ժամանակ, մեկ շնչին հասնող ջրի սպառումը կազմում էր ամսական ավելի քան 15 մ³: Սա բացատրվում է նրանով, որ ջուր ստանալու ժամանակ քաղաքացիները ջրի հսկայական պաշարներ էին հավաքում և եթե մինչև հաջորդ ջրամատակարարման ժամը նրանք չէին հասցնում օգտագործել կուտակված ջուրը, ապա այն թափում էին կոյուղի և թարմ ջրի նոր պաշար էին հավաքում: Քաղաքացիները հրաժարվում էին վճարել ջրի և կոյուղու համար: Ծառայության դիմաց վճարների հավաքագրման տարեկան միջին մակարդակը կազմել է հաշվարկված գումարի 12%-ը: Միևնույն ժամանակ, երկրում մի օրենք էր գործում, ըստ որի քաղաքացիները պետք է շարունակաբար ապահովված լինեն համապատասխան որակի ծառայություններով:

Կոմունալ ենթակառուցվածքները վերականգնելու համար Հայաստանը միջազգային ֆինանսական հաստատություններից և միջազգային ներդրողներից միջոցներ ներգրավեց, ինչպես նաև պետական-մասնավոր գործընկերության տարբեր մեխանիզմներ կիրառեց: Հայաստանում հանրային ծառայությունների մատուցման համար մասնավոր օպերատորների ներգրավման լավագույն օրինակը ջրային տնտեսության ոլորտն է:

Ոլորտի սկզբնական վիճակն այնքան լուրջ է, որ անհնար էր այնպիսի օպերատոր ներգրավել, որը կցանկանար իր վրա վերցնել սպառողներին որակյալ ջրամատակարարման պատասխանատվությունը: Ի վերջո, կառավարման պայմանագիր կնքվեց մրցութային հիմունքներով ընտրված՝ միջազգային մասնավոր օպերատոր SAUR (Ֆրանսիա) ընկերության հետ, որը պետք է կառավարեր ՀԶԿԸ ՓԲԸ-ի գործունեությունը⁵⁵:

Ըստ հավատարմագրային կառավարման պայմանագրի, օպերատորին վճարվում էր ֆիքսված ամսական վճար և տարեկան պարգևավճար, որը հաշվարկվում էր օպերատորի ցուցաբերած առաջընթացի մակարդակի հիման վրա: Ձեռնարկության գործունեությունը կառավարելու

⁵⁵ Promoting the use of performance-based contracts with water and sewerage companies in EECCA (Eastern Europe, Caucasus and Central Asia) countries. Case study 2: Armenian Water and Sewerage Company - OECD, 2008, and Guidelines for Performance-Based Contracts between Water Utilities and Municipalities: Lessons Learnt from Eastern Europe, Caucasus and Central Asia. OECD, 2010.

հիմնական պատասխանատուն օպերատորն էր: Ըստ պայմանագրի, առևտրային ռիսկերի մեծ մասը և բոլոր ներդրումային ռիսկերը դրված էին պետության վրա: Համաշխարհային բանկը վարկ էր տրամադրել ցանցերի և ընկերության օբյեկտների, գնումների, ձեռնարկության շահագործման համար անհրաժեշտ աշխատանքների և ծառայությունների համար պահանջվող ներդրումների և օպերատորի վարձատրության համար:

Ըստ հավատարմագրային կառավարման պայմանագրի, օպերատորը պարտավոր էր.

- Շարունակական, հուսալի և մանրէաբանական տեսակետից անվտանգ ջրամատակարարում ապահովելու նպատակով բարելավել ՀԶԿ-ի ջրամատակարարման և կոյուղու ծառայությունների ստանդարտները և արդյունավետությունը,
- Ջրամատակարարման և կոյուղու ծառայությունների որակի բարելավման և այն՝ սպառողների կարիքներին համապատասխանեցնելու միջոցով բարձրացնել վճարների հավաքագրման մակարդակը,
- Բարելավել ձեռնարկության շահագործման ֆինանսական արդյունքները և մեծացնել ֆինանսական կայունությունը,
- Մինչև պայմանագրի ժամկետի ավարտը՝ կառավարման, գործառնական և ֆինանսական բարելավված արդյունքների հետագա պահպանման նպատակով ձեռնարկության աշխատակիցների համար վերապատրաստման և խորացված ուսուցման ծրագրեր իրականացնել,
- Սարքավորումներ գնել, պահպանել և վերանորոգել սարքավորումները, և վերակառուցել և արդիականացնել օբյեկտներ և ենթակառուցվածքը, և
- Պայմանագրի վավերականության ժամկետի ընթացքում և երկարաժամկետ ներդրումային կարիքների համար տրամադրված կապիտալի միջոցների համար ներդրումային ծրագրեր մշակել և իրականացնել:

Կառավարման քառամյա պայմանագրի վերջին, մասնավոր օպերատորը կարգի բերեց քաղաքային ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների մատուցումը: Բնակչության ավելի քան 80 տոկոսն օգտվում էր շուրջօրյա ջրամատակարարումից, իսկ վճարումների հավաքագրման մակարդակը գերազանցել էր հաշվառված գումարների 82 տոկոսը: Վարձակալության պայմանագրի հաջորդ մրցույթը հրավիրվեց ջրամատակարարման և կոյուղու համակարգերի համար, որի կառավարիչը պետք է համապատասխաներ շատ խիստ պահանջներին և իր վրա վերցնեք կոմունալ ծառայությունների որակի ապահովման պատասխանատվությունը:

Ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների որակը վերջին տարիներին զգալիորեն բարելավվել է: Ջրամատակարարման միջին տևողությունը Երևանում 95,9 տոկոս է, կամ 23 ժամ: Մայրաքաղաքում սպառողների 73 տոկոսն ապահովված են շուրջօրյա ջրով, 23 տոկոսը՝ օրական 17 ժամ (ժամը 7-ից մինչև 24-ը), իսկ 4 տոկոսը՝ 12 ժամ: Ներդրվել է հաճախորդների զանգերի ավտոմատացված կենտրոնը, որը կարող է 10000 հեռախոսային հաղորդագրություններ ուղարկել՝ նախազգուշացնելով անջատումների մասին⁵⁶:

Հանրային ծառայություններ մատուցելու նպատակով մասնավոր օպերատորներին ներգրավելու մյուս հաջողված օրինակը աղբահանման և աղբահեռացման և քաղաքային տարածքների սանմաքրման՝ Երևանի փորձն էր: Այս աշխատանքներում ներգրավված են 12 մասնագիտացված ընկերությունների 1600 աշխատակիցներ, որոնք օգտագործում են 300

⁵⁶ Երևանի քաղաքապետարան, «Կոմունալ ծառայություններ»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>

միավոր հատուկ տեխնիկա: Աղբը հավաքվում է 4876 ԲԲՇ-երից և մոտ 53200 մասնավոր տներից, որտեղ 1,2 մլն մարդ է բնակվում⁵⁷: Ընդհանուր մաքրվող տարածքը կազմում է ավելի քան 23 մլն մ²:

Աղբահանման և աղբահեռացման, և քաղաքի, այդ թվում՝ ճմռան ամիսներին, սանմաքրման ծառայությունների մատուցման համար, 2014թ-ին, մրցութային հիմունքներով երկու մասնավոր օպերատորներ ընտրվեցին: Ecogroup Ltd. և LL Milieuconsult AB միջազգային կոնսորցիումը սպասարկում է մայրաքաղաքի արևելյան մասը և Sanitek s.a.r.l (Լիբանան)՝ արևմտյան մասը: Պայմանագրի ժամկետը 10 տարի է⁵⁸: Sanitek-ը սկսել է իր գործունեությունը 2014թ. դեկտեմբերի 1-ից:

Հանրային ծառայությունների մատուցման գործում մասնավոր բիզնեսի մասնակցությունն ուղղված է միջազգային փորձի և ստանդարտների հիման վրա ծառայությունների որակի բարելավմանը և մասնավոր ներդրումների ներգրավմանը, և սպասարկման որակի կառավարման ժամանակակից, արդյունավետ համակարգերի ներդրմանը: Հանրային ծառայությունների որակի պահանջները, որոնք պետք է կատարվեն մասնավոր օպերատորի կողմից, սահմանվում են մրցութային ավարտից հետո օպերատորի հետ կնքած պայմանագրով:

Հանրային ծառայությունների որակի ստանդարտները

Հանրային ծառայությունների մատուցումը կատարվում է ըստ Հայաստանի կառավարության կողմից հաստատված կանոնակարգերի: Այդ կանոնակարգերով սահմանվում են սպասարկման որակի ցուցանիշները և ծառայությունների ընդհատման թույլատրելի տևողությունը, որոնք համապատասխանում են եվրոպական չափանիշներին: Թերի որակի համար հանրային ծառայություններ մատուցողները կարող են տուգանքների ենթարկվել: Օրինակ, այն դեպքում, երբ էլեկտրաէներգիայի անջատումների սահմանված տևողությունը գերազանցում է 20%-ով կամ ավելի, ապա յուրաքանչյուր տնային տնտեսությանը վճարվում է 4 ԱՄՆ դոլարի չափով տուգանք և հաջորդ ամսվա էլեկտրաէներգիայի հաշիվը նվազեցվում է այդ տուգանքի չափով: Սահմանվածից ավելի երկարատև անջատումների համար տուգանքը հաշվարկվում է ինքնաբերաբար: Ըստ Հանրային ծառայությունները կարգավորող հանձնաժողովի (ՀԾԿ), 2014թ. էլեկտրամատակարարման անջատումների համար 26000 սպառողներ փոխհատուցում են ստացել:

Կոմունալ ծառայությունների մատուցումը կենցաղային սպառողներին

Հայաստանում բնակելի շենքերի վերջնական սպառողների (բնակչության) և էլեկտրաէներգիայի, գազի և ջրի մատակարարման հանրային ծառայությունների և ցանցային ընկերությունների միջև ուղղակի պայմանագրային հարաբերությունների համակարգ է գործում:

ԲԲՇ-երը կառավարող կազմակերպությունները հանրային ծառայություններով չեն զբաղվում, թեև «Համատիրության մասին» 2002թ. օրենքի դրույթներից մեկում ասվում է, որ համատիրությունների ստեղծման նպատակներից մեկն է «շենքը կառավարող մարմինների և հանրային ծառայություններ մատուցողների միջև պայմանագրեր կնքել:»

Նորակառույց ԲԲՇ-ը շահագործման հանձնելիս՝ նախքան բնակարանների սեփականության

⁵⁷ Նույն տեղում

⁵⁸ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

իրավունքի գրանցումը, կարելի է որոշակի միջանկյալ ժամանակաշրջանի համար պայմանագրեր կնքել կառուցապատողի և ցանցային ընկերությունների միջև, սակայն, հետագայում, այդ պայմանագրերը վերածնակերպվում են և կնքվում են սեփականատերերի հետ:

Յուրաքանչյուր բնակարանի համար հաշիվները դուրս են գրվում ըստ հաշվիչների գրանցած ցուցմունքների: Ջրաչափեր չտեղադրած բնակարանների քանակը մեծ չէ:

Տեղադրված հաշվիչներից ցուցմունքները վերցվում են միայն ֆիզիկապես՝ տեսուչների միջոցով: Ներկայումս տեղադրված հաշվիչները՝ ցուցմունքի ավտոմատ հեռահար գրանցման սարքերով փոխարինելու համար զգալի ներդրումներ կպահանջվեն: Ջրաչափը տան սեփականատերերի սեփականությունն է, որը դժվարացնում է դրանց սպասարկումը, ստուգումը և փոխարինումը: Ըստ կոմունալ ծառայություններ մատուցողների, դեռևս մնացած՝ հին մեխանիկական հաշվիչների պատճառով սպառված ջրի մոտ 10 տոկոսը չի հաշվառվում: ՀԷՑ-ը վերջերս սկսել է սպառողների տներում նոր էլեկտրոնային հաշվիչներ տեղադրել: Այդ սարքերը պատկանում են բաշխիչ ընկերությանը: Այս պահի դրությամբ էլեկտրաէներգիայի հաշվիչների մոտ 30 տոկոսը էլեկտրոնային են: Ներկայումս քննարկումներ են գնում այն մասին, թե արդյոք պետք է ջրաչափերի տեղադրման պատասխանատվությունը դրվի ջրմուղ ընկերությունների վրա և, ըստ այդմ, արդյոք ջրաչափերը պետք է դառնան նրանց սեփականությունը:

Ներկա դրությամբ, Հայաստանում, գործնականում անհնար է, որ սպառողները չվճարեն իրենց կոմունալ հաշիվները: Կոմունալ ծառայությունների մատուցման պայմանագրերում շատ խիստ պահանջներ են սահմանված՝ սպառված էլեկտրաէներգիայի, գազի և ջրի վճարները ընդամենը մի քանի օր ուշացնելու դեպքում կոմունալ ծառայությունների մատուցումը դադարեցվում է:

D.3 Կոմունալ ծառայությունների սակագնային քաղաքականությունը

Հայաստանի կոմունալ ծառայությունների սակագնային քաղաքականությունը սահմանում է, որ սակագինը պետք է ամբողջությամբ ծածկի կոմունալ ծառայություններ մատուցողների շահագործման բոլոր ծախսերը:

Հայաստանում կոմունալ ծառայությունների սակագները սահմանվում են ՀԾԿ-ի կողմից՝ ըստ կոնկրետ կանոնակարգերի: Ներկայիս գործող սակագնի մեջ հաշվի են առնվում հաշվարկված շահութաբերության նորմը և ամորտիզացիոն հատկացումները: Գազի սակագների սահմանման կարգը հատկորոշված է «Գազպրոմի» հետ կնքված առանձին պայմանագրով:

Սակագների սահմանման ընդհանուր մոտեցումը հետևյալն է՝ պետական միջոցների հաշվին բնակչությանը ոչ մի սուբսիդիա չտրամադրել: Էլեկտրաէներգիայի սակագները տատանվում են՝ կախված սպառողներին տրվող էլեկտրական հոսանքի լարումից: Տարբեր են նաև ցերեկային և գիշերային սակագները: Գազի սակագները կախված են գազի սպառման ամսական ծավալներից: Ջրմուղկոյուղու ոլորտում Երևան Ջուր ՓԲԸ-ի, ՀՋԿԸ-ի, Լոռի-ջրմուղկոյուղի ընկերության, Շիրակի ջրմուղկոյուղի ընկերության և Նոր Ակունքի կողմից մատուցվող ծառայությունների սակագները բոլոր սպառողների համար նույնն են: Երևան Ջուր ՓԲԸ-ը նաև մեծածախ հիմունքներով ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայություններ է մատուցում այլ ընկերություններին և համայնքներին, ինչպես նաև ծառայություններ՝ մետրոյի ստորգետնյա ջրերը հեռացնելու համար: Ընկերությունը համապատասխան սակագներ է սահմանել այդ երկու ծառայությունների համար: ՀՋԿԸ-ը սակագներ է սահմանել միայն ընկերություններին և համայնքներին ջրամատակարարման և

կոյուղու ծառայությունների մատուցման համար:

2013թ. սկսած, էլեկտրաէներգիայի սակագները ամեն տարի վերանայվել են (Աղյուսակ 10): 2009-2015թթ. միջև ընկած ժամանակահատվածում էլեկտրաէներգիայի ցերեկային սակագինը աճել է 62 տոկոսով, իսկ գիշերային սակագինը՝ 94%-ով: 2015թ. հուլիսին տեղի ունեցած էլեկտրաէներգիայի սակագնի աճը սոցիալական դժգոհությունների ալիք բարձրացրեց: Ըստ ՀԾԿՀ-ի ու ՀԷՑ-ի մեկնաբանության, դա պայմանավորված էր տարվա սկզբին հայկական դրամի արժեզրկմամբ, որը հանգեցրել է խոշոր արտադրողների՝ ատոմակայանի և խոշորագույն ՋԷԿ-երի համար ներկրվող վառելիքի արժեքի բարձրացմանը⁵⁹, և ՀԾԿՀ կողմից սահմանված՝ հաշվարկված և փաստացի սակագնային մարժայի տարբերության փոխհատուցման անհրաժեշտությանը:

Աղյուսակ 10

Էլեկտրաէներգիայի սակագինը բնակչության համար (ներառյալ ԱԱՀ), 2009-2014թթ.
(ՀՀԴ/կՎտժ)

	1 ապրիլ 2009թ.- 6 հուլ. 2013թ.	7 հուլ. 2013թ.- 31 հուլ. 2014թ.	1 օգոս. 2014թ.- 31 հուլ. 2015թ.	սկսած՝ 1 օգոս. 2015թ.
Ցերեկային սակագին	30	38	41,85	48,78
Գիշերային սակագին	20	28	31,85	38,78

Աղբյուրը՝ ՀԾԿՀ

Գազի սակագները սահմանվում են մեկ տարվա ժամկետով և դրա գումարը կախված է ռուս-հայկական միջկառավարական համաձայնագրով որոշված՝ երկիր ներկրվող գազի արժեքից: Գազի ներկայիս սակագինը հաստատվել է 2013 թ. հուլիսի 7-ին:

Երևանում ջրամատակարարման և կոյուղու ծառայությունների սակագները 2009թ. և 2014թ. աճել են համապատասխանաբար 65 և 58 տոկոսով, մինչ ՀՋԿԸ-ի, Լոռի-ջրմուղկոյուղի ընկերության, Շիրակի ջրմուղկոյուղի ընկերության և Նոր Ակունքի սակագները 2009թ. ի վեր (ՀՋԿԸ դեպքում) և 2010թ. ի վեր (մյուսների դեպքում) մնացել են անփոփոխ: 2017 թվականի հունվարի 1-ից, մեկ օպերատորի կառավարման ներքո ջրմուղ կոյուղու բոլոր ընկերությունների միաձուլումը ուղղված է, ի թիվս այլոց, ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների համար հավասար սակագների սահմանմանը, որը ֆինանսական միջոցներ կապահովի երկու խոշորագույն ջրային ընկերությունների ենթակառուցվածքների արդիականացման համար վերցված պետական վարկերի մարման համար: Սակայն դա նշանակում է, որ սպառողների համար ավելի բարձր սակագներ կլինեն:

Կառավարության՝ ջրամատակարարման և ջրահեռացման սակագնային քաղաքականությունն ուղղված է սակագների մակարդակի աստիճանաբար բարձրացմանը, որը հնարավորություն կտա ծածկել կոմունալ ծառայություն մատուցողների ծախսերը՝ սակայն հաշվի առնելով ամենացածր եկամուտ ունեցող տնային տնտեսությունների համար դրանց մատչելիությունը: Սահմանվելու է ջրամատակարարման և ջրահեռացման ծառայությունների գնի մատչելիության առավելագույն շեմը, սակայն մատուցվող ծառայությունների համար այդ շեմը գերազանցող սակագների սահմանման դեպքում պետությունը սուբսիդավորելու է կարիքավոր ընտանիքներին՝ այդ տարբերությունը⁶⁰:

⁵⁹ Sergey Tanakyan, "Armenian energy at critical point", 25 June 2015. *KAVPOLIT*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoy_cherty-17806/

⁶⁰ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38

Ներկայումս պետական բյուջեից սուբսիդավորվում են ջրմուղ ընկերությունների պահպանման և շահագործման այն ծախսերը, որոնք սակագներից ստացվող եկամտով չեն ծածկվում: Ջրամատակարարման և կոյուղու ծառայությունների համար հաճախորդները հատուկ սուբսիդիաներ չեն ստանում:

Բնակչությունը հատկապես զգայուն է էլեկտրաէներգիայի և գազի սակագների աճի նկատմամբ, քանի որ այդ էներգառեսուրսները օգտագործվում են կենտրոնացված ջեռուցման համակարգեր չունեցող տների ջեռուցման և տաք ջրամատակարարման համար: Խնդիրը բարձր սակագինը չէ, այլ այն, որ բնակչության մեծամասնության եկամուտը ցածր է (տնային տնտեսությունների 30 տոկոսը աղքատ են) և ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքների կոմունալ հաշիվների վճարմանն աջակցելու պետական նպատակային ծրագիր չկա:

2011-2014թթ. ընթացքում կառավարության ծրագիրը փոխհատուցում էր քաղաքացիների կողմից սպառվող գազի գնի մի մասը (ամիսը 300 մ³ պակաս գազ սպառող ընտանիքները վճարում էին 100 դրամ արտոնյալ սակագնով կամ 1 մ³ գազի համար 0,25 ԱՄՆ դոլար), սակայն պետական միջոցների սղության պատճառով դա դադարեցվեց 2015թ-ին⁶¹:

E. Էներգաարդյունավետությունը և էներգախնայողությունը բնակարանային տնտեսությունում

Հայաստանում շենքերն ամենախոշոր էներգասպառողների շարքում են: Համաձայն Ջերմոցային գազերի արտանետումների 2010թ. ազգային կադաստրի, առաջնային էներգետիկ ռեսուրսների գրեթե 28 տոկոսը սպառվում է շենք-շինությունների, հիմնականում՝ բնակելի շենքերի հատվածում:

Հայաստանի կլիման մայրցամաքային է՝ երկարատև ջեռուցման սեզոնով: Ձմեռվա միջին ջերմաստիճանը -5°C է, սակայն որոշ վայրերում այն կարող է նվազել մինչ -42°C: Այսպիսով, շենքերում էներգիայի սպառումը և ջերմոցային գազերի արտանետումները հիմնականում պայմանավորված են բնակարանների ջեռուցմամբ:

Բնակֆոնդի կողմից էներգիայի տարեկան սպառումը կազմում է 180-200 կՎտժ/մ²: Այս ցուցանիշը ԵՄ մակարդակից զգալիորեն տարբերվում է⁶²: Ըստ փորձագետների, էներգաարդյունավետության բարելավումը կարող է ավելի քան 50% էներգիա խնայել:

Վերջին ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ Հայաստանի տնային տնտեսությունների 30 տոկոսը գտնվում է *էներգետիկ աղքատության* կարգավիճակում⁶³:

արձանագրային որոշման հավելված:

⁶¹ ԱՍՀՆ

⁶² UNDP Armenia, Improving Energy Efficiency in Buildings. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.nature-ic.am/res/pdfs/projects/CP/EBB/ProDocENG%20_FINAL.pdf

⁶³ R2E2 - Հայաստանի վերականգնվող էներգետիկայի և էներգախնայողության հիմնադրամ, "Preparation of SREP Investment Plan for Armenia", Powerpoint presented at the workshop on the Climate Investment Funds' Scaling Up Renewable Energy Program (SREP) Investment Plan for Armenia, Yerevan, September 2013. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://r2e2.am/wp-content/uploads/2013/09/SREP-09.16.pdf>

Իրավական դաշտը

Հայաստանի կլիմայական, էներգետիկ և բնակարանային քաղաքականության մշակման մեջ շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավումը գտնվում է առաջնահերթ դիրքերում: Ըստ էության, դա նշված է Ազգային էներգախնայողության ծրագրի (2007թ.), Ազգային անվտանգության ռազմավարության (2007թ.), էներգետիկ անվտանգության ազգային հայեցակարգի (2013թ.) և էներգետիկ անվտանգության ռազմավարության գործողությունների ծրագրի (2014թ.) դրույթներում: Բոլոր այդ փաստաթղթերը կարևորում են շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավման կարողությունները և էական տեխնիկական գործողությունների/լուծումների ընդհանուր ծրագիր են նախատեսում: Ավելին, Քաղաքապետերի դաշնագրին անդամակցած Հայաստանի տասը քաղաքներն իրենց առաջնահերթությունը տալիս են էներգասպառումը նվազեցնելու առավել մեծ պոտենցիալով օժտված՝ բնակարանային ոլորտին: 2004թ-ից ի վեր Հայաստանը ներգրավված է Եվրոպական հարևանության քաղաքականության (ԵՀՔ) մեջ: Հայաստանը հաստատել է Եվրոպական հարևանության քաղաքականության գործողությունների ծրագիրը 2006թ-ին: Այդ ծրագիրը ուղղորդում է եվրոպական չափանիշներին, այդ թվում՝ էներգաարդյունավետությանը Հայաստանի օրենսդրության, կանոնակարգերի և ստանդարտների ներդաշնակեցումը:

2013 թ. Հայաստանը մասնակցում է Տնտեսական համագործակցության և զարգացման կազմակերպության (ՏՀԶԿ) Եվրասիական մրցունակության ծրագրին, որի նպատակն է բարելավել երկրի առանցքային տնտեսական ոլորտների մրցունակությունը: Այդ նախաձեռնության շրջանակներում պատրաստվել և հրապարակվել է «Բազմազգ ընկերությունների և Հայաստանի ՓՄՁ-ների միջև կապերի ստեղծում շինարարական նյութերի ոլորտում» զեկույցը: Զեկույցն անդրադառնում է ՄԱԶԾ «Շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացում» ծրագրի բաղադրիչներից մեկին, որը վերաբերում է էներգաարդյունավետ նյութերի կիրառմանը:

Հայաստանի կառավարությունը հաշվի է առել շինանյութերի արտադրության ոլորտի առաջ կանգնած մարտահրավերներին վերաբերող՝ զեկույցում տրված առաջարկությունները:

ՄԱԶԾ-ի աջակցությամբ, Հայաստանի կառավարությունը՝ իր Ազգային համատեքստին համապատասխան մեղմման գործողությունների (ԱՀՀՄԳ) շրջանակում՝ 2014թ. մշակել էր «էներգաարդյունավետ հանրային շենքեր և բնակարաններ Հայաստանում» (2014թ.) ծրագիրը⁶⁴: Այդ փաստաթուղթը գրանցվել է Միավորված ազգերի կազմակերպության ներքո կլիմայի փոփոխության շրջանակային կոնվենցիայի (ՄԱԿ-ի ԿՓՇԿ) տվյալների բազայում: ԱՀՀՄԳ ծրագրի նպատակներից մեկն է՝ հանրային շենքերի էներգաարդյունավետությունը խթանելու նպատակով ներդրումներ ներգրավել՝ շեշտը դնելով հանրային նորակառույց շենքերի, դրանց վերանորոգման և պահպանման վրա:

Ըստ էներգախնայողության գործողությունների ազգային ծրագրի (2010թ.), բնակարանային ոլորտում կառավարության 2020թ. ընդհանուր նպատակն է հասնել 23 տոկոս էներգախնայողության:

Շենքերում էներգաարդյունավետությունը կարգավորվում է Հայաստանի մի շարք օրենքներով և կանոնակարգերով, ինչպես նաև Հայաստանի կողմից վերցված միջազգային պարտավորություններով:

⁶⁴ NAMA, Country Pages. Available from <http://www4.unfccc.int/sites/nama/SitePages/Country.aspx?CountryId=8>

Համաձայն Հայաստանի կողմից վերջերս ընդունված Ազգային համատեքստին համապատասխան մեղմման գործողությունների (ԱՀՀՄԳ) (09.10.2015թ., թիվ 41-11 արձանագրություն որոշում), շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավմանը վերաբերող երկրի հիմնական միջազգային հանձնառությունը ՄԱԿ-ի ԿՓՇԿ-ն ներքո է: Հայաստանում էներգաարդյունավետությունը կարգավորվում է երկու հիմնական օրենքներով՝ «Էներգետիկայի մասին» 2001թ. օրենքով և «Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին» 2004թ. օրենքով:

«Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին» օրենքի 5-րդ հոդվածում նշվում է, որ «Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի պետական քաղաքականությունը պետք է հիմնված լինի շահագրգիռ կողմերի կամավոր մասնակցության սկզբունքի վրա»:

Առկա փաստաթղթերը՝ «Շինարարական ջերմաֆիզիկա շենքերի պատող կոնստրուկցիաների. Նախագծման նորմեր» ՀՀՇՆ II-7.02-95 և «Շինարարական ջերմաֆիզիկա շենքերի պատող կոնստրուկցիաների» ՇՆՁ II-7.102-98, չեն համապատասխանում շենքերի էներգաարդյունավետության ինտեգրված մոտեցման ճկուն նախագծման հայեցակարգի ժամանակակից պահանջներին:

Վերջին տարիներին, կառավարությունը քայլեր է ձեռնարկել էներգաարդյունավետության, հատկապես՝ բնակարանային ոլորտում, արդիականացմանը վերաբերող իրավական և կարգավորող դաշտի բարելավման համար: «Պետական միջոցների հաշվին կառուցվող (վերակառուցվող, նորոգվող) օբյեկտներում էներգախնայողության և էներգաարդյունավետության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումների կիրառման մասին» 2014թ. դեկտեմբերի 25-ին ընդունված ՀՀ կառավարության թիվ 1504-Ն որոշումը այդ նախաձեռնությանը մի քայլ առաջ է տանում: ՀՀ կառավարության 2015թ. սեպտեմբերի 10-ին ընդունած թիվ 1026-Ն որոշումը բարելավում է էներգետիկ աուդիտի ընթացակարգերը (մշակվել է ՄԱԶԾ-ԳԷՖ աջակցությամբ):

Որոշ օրենքների նախագծերը դեռ գտնվում են մշակման և ընդունման փուլում: Դրանցից են.

- «Էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքը, (Ազգային ժողով, մշակվել է ՄԱԶԾ-ԳԷՖ աջակցությամբ),
- «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» օրենքը (Ազգային ժողով);
- «Քաղաքաշինության մասին օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» օրենքը (Ազգային ժողով),
- «Շենքերի և շինությունների, և շինանյութերի և շինարարական արտադրանքի անվտանգության» տեխնիկական կանոնակարգը (մշակվել է ՄԱԶԾ-ԳԷՖ շրջանակներում և ներկայացվել է ՔՆ քննարկմանը),
- «Շենքերի էներգաարդյունավետության տեխնիկական կանոնակարգը» (մշակվել է ՄԱԶԾ-ԳԷՖ նախագծի շրջանակներում և ներկայացվել է ԷԲՊՆ դիտարկմանը):

Ինստիտուցիոնալ շրջանակը

Ինստիտուցիոնալ մակարդակով, շինարարության ոլորտում էներգաարդյունավետության համար պատասխանատու հիմնական ազգային մարմինները հետևյալն են. ՔՆ-ը, ԷԲՊ-ը, ՀՀ

բնապահպանության նախարարությունը (ԲՆ) (կլիմայի և շրջակա միջավայրի քաղաքականության առումով), և ՀԾԿՀ-ը (սակագների հաստատման միջոցով վերահսկում է էներգաարդյունավետությունը):

Նշված նախարարությունները շինարարության էներգաարդյունավետության հարցերում համագործակցում են հետևյալ ոլորտներում.

- Մշակման փուլում գտնվող օրենքների, կանոնակարգերի, ծրագրերի նախագծերի և այլ փաստաթղթերի վերաբերյալ կարծիքներ են հայտնում և արտահայտում են իրենց վերաբերմունքը,
- Մասնակցում են միջգերատեսչական քննարկումներին և աշխատանքային խմբեր են կազմում (օրինակ, ՄԱԿ-ի ԿՓՇԿ-ի պահանջների և դրույթների կատարման միջգերատեսչական համակարգող խորհուրդը, ԷԲՊՆ գլխավորությամբ՝ էներգախնայողության խորհուրդը և այլն), և
- Վարչապետի գլխավորությամբ ամեն շաբաթ գումարվող կառավարության նիստերին բարձրաձայնում են իրենց կարծիքները:

«Հ կառավարության 2013թ. մարտի 13-ի թիվ 225-Ն որոշման համաձայն, քաղաքաշինության ոլորտի էներգաարդյունավետության և էներգախնայողության բարելավման գործառույթներն իրականացնելու համար պատասխանատու մարմինը ԲՆ-ն է, որը, մասնավորապես՝

- Նպաստում է շենքերի և քաղաքային համակարգերի էներգախնայող և էներգաարդյունավետ նախագծմանը և կառուցմանը, դրա համար ապահովելով անհրաժեշտ օրենսդրական դաշտը,
- Նախաձեռնում և քաղաքաշինության ոլորտում, հատկապես՝ քաղաքաշինության մեջ էներգաարդյունավետությանը և էներգախնայողությանն առնչվող օրենսդրական հիմքերը բարելավելու համար միջոցներ է ձեռնարկում, և նոր եվրոպական և միջազգային չափանիշներին համապատասխանող նորմատիվային փաստաթղթեր է մշակում, և
- Շենքերի էներգախնայողության և էներգաարդյունավետության բարելավմանն ուղղված ծրագրեր ու նախագծեր է մշակում և համակարգում, ինչպես նաև՝ էներգախնայող տեխնոլոգիաների վերաբերյալ տեղեկատվության ապահովման համար՝ վերը նշված խնդիրների շրջանակներում համագործակցում է համապատասխան միջազգային կազմակերպությունների հետ:

Բնակարանային ոլորտի էներգաարդյունավետության բարելավման միջոցառումները և ընթացիկ ծրագրերը

«Շենքերի էներգետիկ արդյունավետության բարձրացում» ՄԱԶԾ-ԳԷՖ նախագծի⁶⁵ նպատակն էր ետ շրջել առկա միտումները և Հայաստանի նորակառույց և վերանորոգվող, հիմնականում՝ բնակելի շենքերում նվազեցնել էլեկտրական և ջերմային էներգիայի սպառումը և դրանով պայմանավորված՝ ջերմոցային գազերի արտանետումները: Կառավարության որոշումների նախապատրաստման և դրանց քննարկման, էներգաարդյունավետության 11 ստանդարտների հաստատման, մի քանի շինարարական նորմերի և ձեռնարկների / ուղեցույցների (տես ստորև)

⁶⁵ Նախագծի մասին մանրամասն տեղեկությունների համար այցելեք՝ http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html

մշակման և հրապարակման գործում՝ այս նախագծին աջակցում էր ՔՆ-ը.

- Բնակելի, հանրային և արտադրական շենքերի արտաքին կոնստրուկցիաների ջերմամեկուսացման տեխնիկական լուծումների խորհրդատվական ձեռնարկ (հաստատված է ՀՀ քաղաքաշինության նախարարի կողմից),
- Ջերմամեկուսիչ շինանյութերի տվյալների շտեմարան,
- Օրինակելի էներգաարդյունավետ տների և այլն նախագծային փաստաթղթեր, և
- «Կանաչ» ճարտարապետություն, երկլեզու դասագիրք և այլն:

Այդ նախագծի շրջանակներում բացվել է շինանյութերի ջերմաֆիզիկական պարամետրերի փորձարկման մեկ լաբորատորիա, որի շնորհիվ հնարավոր է դարձել Հայաստանում փորձարկել և սերտիֆիկացնել ջերմամեկուսիչ նյութերը: Մեկուսիչ նյութերի մի շարք ներկրողների և արտադրողների արտադրատեսակներն արդեն փորձարկվել են և դրանց համար համապատասխանության հավաստագրեր են տրվել:

ՄԱԶԾ-ԳԷՖ կողմից ֆինանսավորված պիլոտային ծրագրի բաղադրիչներից էր Երևանում ինը հարկանի բնակելի շենքի արտաքին պատերի մեկուսացումը և շքամուտքի դռների ու աստիճանավանդակի պատուհանների տեղադրումը (90 տոկոսը ֆինանսավորել էր ՄԱԶԾ-ն և 10 տոկոսը՝ Երևանի քաղաքապետարանը): Երկու տարիների ընթացքում այդ պիլոտային շենքը ենթարկվել էր մոնիտորինգի և կատարվել էր նմանատիպ շենքերի հետ դրա էներգետիկ ցուցանիշների համեմատական վերլուծությունը: Արդյունքները հստակորեն ցույց են տալիս, որ էներգաարդյունավետության բարելավման շնորհիվ հնարավոր է հասնել ջեռուցման համար սպառվող ջերմային էներգիայի էական խնայողությունների (պիլոտային շենքում սպառումը 178-ից նվազել է մինչև 74 կՎտժ/մ²) և նվազեցնել էներգասպառման ծախսերը (ջեռուցման սեզոնի ընթացքում յուրաքանչյուր բնակարանի ջեռուցման ծախսերը 620 ԱՄՆ դոլարից իջել են մինչև 255 դոլարը): Ջեռուցման կրճատված ծախսերի արդյունքում առաջացած խնայողությունները կարող են ուղղվել, օրինակ, շենքի արդիականացման համար տրամադրված վարկերի մարմանը:

ՄԱԶԾ-ԳԷՖ էներգաարդյունավետության այս նախագծի շահառու բոլոր շենքերի օգուտների հետագա մոնիտորինգ, այդ թվում՝ էներգետիկ աուդիտ է իրականացվել:

Հաբիթաթ ֆոր Հյումենիթի (ՀՖՀ) Հայաստանը 2013թ. ի վեր իրականացնում է «Բազմաբնակարան շենքերի էներգաարդյունավետության բարձրացման ծրագիր՝ ուղղված ցածր եկամուտ ունեցող ընտանիքներին»՝ (REELIH): Ծրագրի գործընկերներն են ԱՄՆ ՄԶԳ-ը և Երևանի քաղաքապետարանը: Ծրագրի հիմնական նպատակներն են. (i) բնակելի շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավման կայուն ֆինանսավորման մոդելներ մշակել և փորձարկել, (ii) նվազեցնել ցածր եկամուտ ունեցող տնային տնտեսությունների էներգասպառման ծախսերը, և (iii) բարելավել ինստիտուցիոնալ հմտությունները և բնակարանային և կոմունալ ծառայությունների կառավարումը:

Այս ծրագրի շրջանակներում ՀՖՀ Հայաստանը համագործակցում է քաղաքապետարանների և վարկեր տրամադրող ֆինանսական հաստատությունների հետ: Երևանի քաղաքապետարանը սուբսիդավորում է ընդհանուր ծախսերի 40 տոկոսը, իսկ Ինեկոբանկ ՓԲԸ-ը տրամադրում է 60 տոկոսը՝ որպես արտոնյալ վարկ: Ծրագիրն ընդգրկում է 15 տարատեսակ շենքեր: Դրանցից վեցում արդեն էներգախնայողության աշխատանքներ են կատարվել, իսկ մնացած ինը գտնվում են ծրագրի տարբեր ավարտական փուլերում:

Սկսած 2014 թ. դեկտեմբերից, ՀՖՀ Հայաստանը իրականացնում է «Վայք և Սպիտակ

համայնքներում վերականգնվող և արդյունավետ էներգիայի հասանելիություն» (AREEM) նախագիծը: Նախագծի գործընկերներն են Եվրամիությունը (ԵՄ) և Սպիտակի ու Վայքի քաղաքապետարանները: Նախագծի համատեքստում նախատեսվում է բարելավել 45 բնակելի շենքերի (3800 բնակիչ) և 2 հանրային շենքերի էներգաարդյունավետությունը, որը քաղաքապետարաններին կօգնի իրականացնել Կայուն էներգիայի գործողությունների ծրագրով (ԿԷԳԾ) նախատեսված՝ էներգախնայողության միջոցառումները: Նախագծի ավարտին, 2018թ., զգալիորեն կրճատվելու է էներգիայի սպառումը՝ մինչև 30 տոկոս, և CO² արտանետումները՝ շուրջ 600 հազար տոննա: Դա կատարվելու է հետևյալ ձևով.

- էներգաարդյունավետության բարելավում (տանիքաձածկի փոխարինում, վերին հարկի ձածկի և արտաքին պատերի ջերմամեկուսացում, և շքամուտքի դռների ու աստիճանավանդակի պատուհանների փոխարինում),
- Բազմաբնակարան շենքերի աստիճանավանդակների և բակերի լուսավորության համար 145 արևային ֆոտովոլտային վահանակների տեղադրում, և
- Սպիտակի մանկապարտեզի տաք ջրամատակարարման համար արևային ջրատաքացուցիչի և արևային ֆոտովոլտային վահանակների տեղադրում:

Բնակելի հատվածի էներգաարդյունավետության և էներգախնայողության բարձրացման գործում առևտրային բանկերի և միջազգային կազմակերպությունների դերը

Հայաստանի վերականգնվող էներգետիկայի և էներգախնայողության (R2E2) հիմնադրամի կողմից իրականացվող՝ Համաշխարհային բանկի էներգաարդյունավետության ծրագիրը արտոնյալ պայմաններով վարկեր է տրամադրում 44 հանրային օբյեկտների էներգաարդյունավետության բարելավման համար, ինչը կհանգեցնի էներգիայի 40-50 տոկոս խնայողության: Այդ նախագծի նպատակն է սոցիալական և այլ հանրային հաստատություններում նվազեցնել էներգիայի սպառումը:

Էներգաարդյունավետության ֆինանսավորման բազմաթիվ սխեմաներ կան: Որոշ տեղական բանկեր անհատներին և ձեռնարկություններին մի քանի ֆինանսական պրոդուկտներ են առաջարկում: Էներգաարդյունավետության բարելավման համար ՎԶԵԲ-ի «Կանաչ աճի համար» հիմնադրամն առևտրային բանկերին վարկեր է առաջարկում:

Սպառողների տեսանկյունից, առավել գրավիչ վարկը տրամադրում է Զարգացման ֆրանսիական գործակալությունը (ԶՖԳ)՝ 11 տոկոսը, ավելի քան 10 տարվա մարման ժամկետով, որը, սակայն, հատկացվում է միայն բնակարանների, առանձնատների և այլ բնակելի շենքերի վերանորոգման և էներգաարդյունավետությունը բարձրացնող սարքավորումների տեղադրման համար: Վարկերը տրամադրվում են ինչպես տեղական արժույթով, այնպես էլ ԱՄՆ դոլարով: Ազգային արժույթի վերջին արժեզրկման հետևանքով արտարժույթային վարկերն անցանկալի են դարձել:

Ինչպես արդեն նշվել է, էներգաարդյունավետությունը բարելավելու և արդիականացնելու համար որոշակի միջոցառումներ իրականացվում են, սակայն դրանցից ոչ մեկը անհրաժեշտ ֆինանսավորում չի տրամադրում ԲԲՇ մակարդակով արդիականացման աշխատանքների համար: Ավելին, թեև մի քանի առևտրային բանկեր՝ փոքր և միջին ձեռնարկությունների և անհատ ձեռներեցների համար էներգաարդյունավետության վարկային պրոդուկտներ ունեն, սակայն՝ կոլեկտիվ որոշումների կայացման և կոմունալ հաշիվների վճարման կարգապահության հնարավոր ռիսկերի պատճառով, ԲԲՇ-երի առնչությամբ ոչ մի գործողություն չի կատարվում:

F. Բնակարանային շուկան

Հայաստանում քաղաքացիների բնակարան ունենալու սահմանադրական իրավունքի ապահովման հիմնական մեխանիզմը բնակարանային շուկան է⁶⁶: Բնակարանային շուկայի հիմքերը դրվել են պետական բնակֆոնդի մասնավորեցման արդյունքում: Օրենսդրությունը սահմանել է քաղաքացիների կողմից բնակարան ձեռք բերելու, վարձակալելու և կառուցելու, և բնակարանի գնման կամ կառուցման համար հիփոթեքային վարկեր վերցնելու իրավունքը: Մասնավոր կառուցապատողները բնակարանային շինարարության պայմաններ են ստեղծել: Երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ մասնագետների, քաղճառայողների և զինճառայողների բնակարանային պայմանների բարելավմանն ուղղված պետական տարբեր ծրագրերի շրջանակներում՝ արտոնյալ հիփոթեքային վարկերի տրամադրման միջոցով՝ շուկայից բնակարաններ են գնվում:

Ըստ անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տվյալների, անշարժ գույքի գործարքների թիվն ամեն տարի գնալով աճում է: 2014թ-ին կատարվել է 214000 գործարք: Սա 2009թ. համեմատ 38,5 տոկոսով ավելի է (Աղյուսակ 11): 2014թ-ին կատարված բոլոր գործարքների 33 տոկոսը բաժին է ընկել Երևանին⁶⁷: Ընդհանուրի մեջ բնակարանների օտարման գործարքների մասնաբաժինը բավականին կայուն է՝ տարեկան 25-27 տոկոս: Ընդհանուր բնակարանների թվից՝ օտարման արդյունքում բնակարանների 5-5,65 տոկոսում սեփականատերերի փոփոխություն է կատարվել: Սա նշանակում է, որ 2000-ականների սկզբի համեմատ, երբ բնակարանների ընդամենը 2-3 տոկոսն էր փոխել սեփականատերերին՝ բնակիչների շարժունակության աճ է տեղի ունեցել⁶⁸:

2014թ. և 2015թ-ի սկզբին Երևանում բնակարանի միջին արժեքը կազմում էր 570 ԱՄՆ դոլար/մ²: Նորակառույց շենքերում միջին բնակարանի արժեքն ավելի բարձր էր՝ 660 ԱՄՆ դոլար/մ²: Անշարժ գույքի ամենաբարձր միջին արժեքը Երևանի Կենտրոն վարչական շրջանում էր՝ 890 ԱՄՆ դոլար/մ², իսկ նորակառույց շենքերում շքեղ բնակարանների գինը կազմում էր 3130 ԱՄՆ դոլար/մ²:⁶⁹ Քաղաքի ամենաէժան շրջանում բնակարանների արժեքը 220-325 ԱՄՆ դոլար/մ² էր:

Աղյուսակ 11

Անշարժ գույքի գործարքներ

	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Ընդամենը գործարքներ	154 462	173 983	191 767	173 713	190 690	214 168
որից՝ օտարում	41 766	45 353	48 107	47 014	48 716	52 277
Ընդ. գործարքներում օտարման մասնաբաժինը՝ տոկոս	27,0	26,0	25,0	27,0	25,5	24,4

⁶⁶ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

⁶⁷ PRIAN, "Real Estate Yerevan has Risen", 18 March 2015: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://prian.ru/news/30172.html>

⁶⁸ Struyk, R., Roy, F., Rabenhorst, C., and Kopeikin, A., "Emerging Mortgage Finance in Armenia", Housing Finance International (Dec. 2004) pp. 3-10. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412_Arm.pdf

⁶⁹ PRIAN, "Real Estate Yerevan has Risen", 18 March 2015: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://prian.ru/news/30172.html>

Ընդ. բնակարանների
թվում օտարված
բնակարանների
քանակը⁷⁰, տոկոս

5,01 5,36 5,63 5,47 5,65 6,06

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015, Անշարժ գույքի պետական կադաստր:

Երևանում մասնավոր (անհատական բնակելի տներ) տան միջին գինը 2014թ. վերջի և 2015թ. առաջին եռամսյակի դրությամբ կազմել էր 590 ԱՄՆ դոլար/մ²: Երևանում մասնավոր տների ամենաբարձր գները գրանցվել էին Կենտրոն և Արաբկիր թաղամասերում՝ համապատասխանաբար 990 ԱՄՆ դոլար/մ² և 790 ԱՄՆ դոլար/մ², իսկ ամենացածր գինը՝ 310 ԱՄՆ դոլար/մ² (Նուբարաշեն թաղամասում):

Երևանից դուրս բնակարանների ամենաբարձր գները, 2015թ. սկզբի դրությամբ, գրանցվել էին Ծաղկաձորում՝ 600 ԱՄՆ դոլար/մ²: Ամենացածր գները եղել էր Դաստակերտում՝ 17 ԱՄՆ դոլար/մ²:⁷¹

Բնակարանային շուկայում, 2013թ.-ի համեմատ, գները 2014թ. աճել են 6 տոկոսով: Սակայն, 2008թ. համեմատ (980 ԱՄՆ դոլար/մ²), Երևանում բնակարանի շուկայական միջին գինը 2014 թ-ին նվազել է 40%-ով: Բնակչության սահմանափակ գնողունակությանը և գնորդների փոքր խմբի համար թանկ՝ շքեղ բնակարանների պահանջարկին շուկան արձագանքեց հաճախորդների ավելի լայն շրջանակի, այդ թվում՝ պետական տարբեր ծրագրերի շահառուների համար, մատչելի բնակարանների առաջարկով:

Բնակարանային շուկայում գների նման մեծ տատանումների ընդհանուր միտումը և վերջին 5-7 տարիների ընթացքում բնակարանների միջին արժեքի նվազումը բարելավեց բնակարանի գին-եկամուտ հարաբերությունը: Դա 2008թ. դրությամբ այն հավասար էր տնային տնտեսության 15-25 տարվա միջին եկամտին⁷², իսկ 2013 թ-ին՝ մոտավորապես 7-8 տարվա միջին եկամտին:

Բնակարանի գին-եկամուտ հարաբերությունը 7,4 տարի է: Սա ենթադրում է, որ միջին երեք սենյականոց բնակարանի գինը համարժեք է միջին չափի տնային տնտեսության ավելի քան 7 տարվա եկամտին: Այս հաշվարկը կատարվել է հետևյալ սկզբունքով. միջին տնային տնտեսության անդամների թվաքանակը 3,92 հոգի, իսկ միջին ամսական փաստացի աշխատավարձը՝ 138491 ՀՀԴ⁷³ (USD 291), ենթադրելով, որ մեկ ընտանիքից աշխատում են երկու մարդ, երեք սենյականոց բնակարանի մակերեսը 76 մ² է, իսկ էկոնոմ-դասի բնակարանի միջին շուկայական գինը 570 ԱՄՆ դոլար/մ² է:

⁷⁰ Բնակարանների ընդհանուր թիվը հաշվարկվել է ըստ 2014 թ. Վիճակագրական տարեգրքի տվյալների՝ որպես բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և անհատական առանձնատների հանրագումար:

⁷¹ PRIAN, "Prices for Apartments in Yerevan Remain Stable", 6 May 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://prian.ru/news/30497.html>

⁷² Wolfgang Amann, "Armenia: Renovating and Securing Multi-Apartment Housing Stock", Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd., Vienna, Austria (prepared for the World Bank), 20 March 2010. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://iibw.at/documents/2010%20Amann.%20WB.%20Armenia.pdf>

⁷³ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2014 թ., «Աղյուսակ 65, Միջին ամսական անվանական և իրական աշխատավարձերը». Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99489188.pdf>

G. Բնակարանային շինարարություն

Շինարարության գործընթացը

Բնակարանային շինարարության գործընթացը կարգավորվում են «Քաղաքաշինության մասին» 1998թ. օրենքով (հետագա փոփոխություններով և լրացումներով):

Բնակարանները կառուցվում են ըստ հաստատված քաղաքաշինական փաստաթղթերի: Կառուցապատողները շինարարական աշխատանքներն իրականացնում են համաձայն շինթույլտվության՝ ըստ ճարտարապետական և կոնստրուկտորական նախագծային փաստաթղթերի:

Շինթույլտվությունը տրվում է ճարտարապետական և կոնստրուկտորական նախագծային փաստաթղթերի հետ՝ միաժամանակ: Համաձայն օրենքով և կառավարության այլ որոշումներով սահմանված կարգի, շինթույլտվությունը տրվում է քաղաքապետի / համայնքի ղեկավարի կողմից: Քաղաք Երևանում, համաձայն Երևանի ավագանու կողմից սահմանված կարգի, այն տալիս է քաղաքապետը կամ վարչական շրջանի ղեկավարը:

Շինթույլտվություն չի պահանջվում շենքերի և շինությունների մանր վերանորոգման, ներքին հարդարման կամ բարելավման աշխատանքների համար, եթե դրանք չեն փոխում անշարժ գույքի օգտագործման նախատեսված կարգավիճակը կամ չեն խախտում առկա սերվիտուտը: Շինարարության ոլորտում գործարար միջավայրը բարելավելու և կառուցապատողների խոչընդոտները վերացնելու նպատակով, կառավարությունը, 2011-2015թթ. ընթացքում, զգալի բարեփոխումներ է իրականացրել շինթույլտվությունների ստացման ընթացակարգերը և պահանջները պարզեցնելու համար: Բարեփոխումների արդյունքում զգալիորեն նվազել են շինթույլտվություն ձեռք բերելու համար անհրաժեշտ մի շարք ընթացակարգեր, ինչպես նաև դրա տրամադրման ժամկետները և ծախսերը⁷⁴: Համաձայն օրենքի պահանջների, ռիսկի երկրորդ (միջին) աստիճանի շինթույլտվություն ձեռք բերելը կառուցապատողից ներկայումս պահանջում է 27 օր՝ անցնելով 5-ից 7 փուլանոց ընթացակարգ՝ մինչև բարեփոխումների իրականացումը 137 օրվա և 20 փուլանոց ընթացակարգի համեմատ⁷⁵:

ՔՆ-ը 2011թ. նախաձեռնել է շինթույլտվությունների տրամադրման էլեկտրոնային համակարգի մշակումը, որը գործի է դրվել 2015թ.: Այս էլեկտրոնային համակարգը զգալիորեն բարելավել է կառուցապատողներին մատուցվող ծառայությունների որակը և գործընթացի թափանցիկությունը, նվազեցրել է կոռուպցիոն ռիսկերը և ավելի լավ վերահսկողություն է ապահովել ապօրինի գործողությունների նկատմամբ⁷⁶:

Շինարարական աշխատանքների կատարման համար բարդ ընթացակարգով տրվող լիցենզիա է պահանջվում: Ըստ «Լիցենզավորման մասին» 2001թ. օրենքի, կան լիցենզիաների երկու տեսակ՝ պարզ ընթացակարգով տրվող լիցենզիա և բարդ ընթացակարգով տրվող լիցենզիա (կամ՝ պարզ և բարդ լիցենզիա): Պարզ լիցենզիան տրվում է փաստաթղթերը

⁷⁴ Կառավարության թիվ 257-Հ որոշումը, 03.03. 2011:

⁷⁵ Armenia Today, "In Armenia, a Building Permit Will Now be Available in 27 Days", 4 March 2011. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

http://armtoday.info/default.asp?Lang=_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1

⁷⁶ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

ներկայացնելուց հետո՝ 3 աշխատանքային օրվա ընթացքում և ենթակա չէ լիցենզավորման հանձնաժողովի հաստատմանը: Բարդ լիցենզիան տրվում է փաստաթղթերը ներկայացնելուց հետո՝ 30 օրվա ընթացքում և կարող է տրվել միայն լիցենզավորման հանձնաժողովի հաստատման դեպքում: Քաղաքաշինական գործունեությունը լիցենզավորվում է քաղաքաշինության լիազորված մարմնի կողմից, իսկ տրված լիցենզիան անժամկետ է: Կա նաև լիցենզավորման էլեկտրոնային համակարգ, որը հնարավորություն է տալիս լիցենզիայի հայտ ներկայացնել և առցանց հետևել դրա ընթացքին⁷⁷:

Լիցենզավորվում են հետևյալ քաղաքաշինական գործունեությունները.

- ա) քաղաքաշինական փաստաթղթերի (ճարտարապետական և նախագծային աշխատանքներ, փորձաքննություն) մշակումը,
- բ) շինարարական աշխատանքները (շինարարական և մոնտաժային աշխատանքներ, շենքերի և կոնստրուկցիաների որակի տեխնիկական հսկողություն):

«Լիցենզավորման մասին» օրենքի համաձայն, շինարարական գործունեության համար լիցենզիա տրամադրող պետական լիազոր մարմինը պետք է հավելվածի տեսքով լիցենզիային կցի նաև յուրաքանչյուր լիցենզավորվող անձի համար պարտադիր՝ այն օրենսդրական ակտերի ցանկը, որոնցով սահմանվում են այդ գործունեության իրականացման համար պարտադիր չափորոշիչները և պայմանները, ինչպես նաև շրջակա միջավայրի պահպանության նորմերը և կանոնակարգերը, հիգիենայի և սանիտարական կանոնները, և համաճարակաբանական և հրշեջ անվտանգության պահանջները:

Հայաստանում շենքերը նախագծվում և կառուցվում են ըստ շինարարական նորմերի և կանոնակարգերի, ինչպես նաև 2006թ. վերանայված՝ սեյսմակայուն շինարարության նախագծման նորմերի:

Պետության կողմից քաղաքաշինական գործունեության վերահսկողությունն իրականացվում է պետական լիազոր մարմնի՝ Քաղաքաշինության պետական տեսչության (ՔՇՊՏ) միջոցով: ՔՇՊՏ-ն իր գործառույթներն իրականացնում է քաղաքաշինության պետական տեսուչների միջոցով՝ ըստ վարչատարածքային սկզբունքի:

ՔՇՊՏ-ը վերահսկում է նորմատիվ ակտերի, քաղաքաշինական փաստաթղթերի և տեխնիկական փաստաթղթերի պահանջների կատարումը և քաղաքաշինական խախտումների վերացմանն ուղղված՝ պարտադիր կատարման ենթակա ցուցումներ և հանձնարարականներ է տալիս:

Քաղաքային և գյուղական վայրերում, համայնքի ղեկավարը վերահսկում է կառուցապատողների կողմից ճարտարապետական և քաղաքաշինական պահանջների, բնակավայրերի քաղաքաշինական կանոնակարգերի, ինչպես նաև կառուցապատման նպատակով հողերի և բնակեցված անշարժ գույքի օգտագործման պահանջների կատարումը: Քաղաքապետարանը/համայնքը, համաձայն օրենքի, կանխում և կասեցնում է ինքնակամ շինարարությունը և, եթե նման շինարարությունն ավարտված է, ապահովում է շինարարական նորմերին և քաղաքաշինական կանոններին դրա համապատասխանեցումը: Մարզպետը վերահսկում է համայնքի ղեկավարի քաղաքաշինական գործունեությունը: Օրենքով սահմանված կարգի համաձայն, Երևանի քաղաքապետը վերահսկում է Երևան քաղաքի քաղաքաշինական գործունեությունը

⁷⁷ Հայաստանի Հանրապետության էլեկտրոնային կառավարման համակարգ, «Լիցենզավորման հայտերի ստացման համակարգ»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ www.e-gov.am/licenses

Բնակարանների պահանջարկն ու առաջարկը

Չնայած այն հանգամանքին, որ անշարժ գույքի շուկայում առաջարկը գերազանցում է պահանջարկին և, որ արտագաղթի պատճառով շատ բնակարաններ դատարկ են մնացել, նորակառույց առանձնատների և ԲԲՇ-ի բնակարանների թաքնված պահանջարկ կա: Սա բխում է այն հանգամանքից, որ վերջին տարիներին նորակառույցների մեծ մասը, այսպես կոչված՝ էլիտար են, որոնց առաջարկն ուղղված է արտաքին պահանջարկին (երկրի սահմաններից դուրս եկամուտ ստացող գնորդների համար): Հին շենքերում գտնվող բնակարանները, որոնք կարելի է ձեռք բերել ցածր գներով, շատ ցածր որակի են և հաճախորդների համար գրավիչ չեն, և դատարկ բնակարանների առկայությունը բացատրվում է նաև այդ հանգամանքով:

Չնայած նրան, որ վերջին մի քանի տարիների ընթացքում թանկարժեք՝ նոր բնակարանների պահանջարկը որոշ չափով նվազել է, առաջնային և երկրորդային շուկաներում բնակարանների գները չեն նվազել: Փորձագետները կարծում են, որ դա անշարժ գույքի հայաստանյան շուկայի պարադոքսն է, որտեղ առաջարկի և պահանջարկի մեխանիզմները բավականին թույլ են աշխատում⁷⁸:

Միջին եկամտով հաճախորդներին մատչելի գներով նոր բնակարանների ներկայիս ներքին պահանջարկը չի բավարարվում, քանի որ նման եկամուտները բավարար չեն ներկայիս շուկայական՝ 11-13 տոկոսադրույքով հիփոթեքային վարկ վերցնելու համար:

Հանրային և մասնավոր բնակարանաշինություն

Պետական բնակարանաշինության քաղաքականությունը միտված է մասնավոր շինարարական բիզնեսի զարգացման համար նպաստավոր կլիմայի ստեղծմանը:

Մինչև համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամը, բնակարանային շինարարությունը ազգային տնտեսության աճն ապահովող ամենակարևոր հատվածն էր (մինչև 2008թ.՝ ՀՆԱ-ի 35 տոկոսը): Շինարարության ոլորտը զգալիորեն տուժեց ճգնաժամից և վերջին տարիներին իրավիճակն ավելի վատթարացավ: ՀՆԱ-ում շինարարության բաժինը շարունակում էր անկում ապրել: 2009 թ. դրությամբ այն մոտավորապես կազմում էր 15 տոկոս և 2013 թվականին՝ 10 տոկոսից մի փոքր ավելի: Մինչև ճգնաժամը սկսած շինարարությունն ավարտի հասցնելու համար, խոշոր շինարարական ընկերություններն ավելի ու ավելի հաճախ էին դիմում պետական աջակցությանը⁷⁹:

Ըստ ԱՎԾ տվյալների, նախորդ (2012թ.) տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ՝ շինարարության վրա ծախսված միջոցների 2013թ-ի համեմատական ցուցանիշը կազմել էր 92.3% (131,0 մլրդ դրամ, կամ 275 մլն ԱՄՆ դոլար): 2012թ. համեմատ, պետական բյուջեից հատկացված միջոցները նվազել էին 26,2 տոկոսով, համայնքային բյուջեից հատկացված միջոցները՝ 20,3 տոկոսով, միջազգային վարկերը՝ 28.7 տոկոսով, իսկ մարդասիրական օգնությունը նվազել էր 44 տոկոսով: Ավելացել էր տարբեր կազմակերպություններից եկող ֆինանսավորումը (105,8 տոկոսով) և բնակչության կողմից բնակարանային շինարարության

⁷⁸ REGNUM, "The Real Estate in Armenia: The Paradox Instead of Supply and Demand", 25 November 2013. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://regnum.ru/news/society/1736499.html>, 25 November 2013, No. 949503.

⁷⁹ Նույն տեղում:

համար տրամադրված միջոցները (123,0 տոկոսով)⁸⁰:

Հայաստանում բնակարանային շինարարության ծավալները, 2013թ. համեմատ, 2014թ-ին նվազել էին 15.1%-ով և կազմել էին 111,2 մլրդ դրամ⁸¹ (0,27 մլրդ ԱՄՆ դոլար): Միևնույն ժամանակ, ընդհանուր շինարարության մեջ քաղաքացիների կողմից շինարարության ֆինանսավորումը կազմել էր 72,3 տոկոսը (նվազել էր 15,9%-ով), կազմակերպությունները ֆինանսավորել էին 23,3 տոկոսը (նվազել էր 13,6%-ով), 2,5 տոկոսը ֆինանսավորվել էր պետության հաշվին (նվազել էր 32,4 %-ով), և 0,1 տոկոսը ֆինանսավորվել էր միջազգային հիմնադրամների կողմից (նվազել էր 36,3 %-ով): Ըստ փորձագետների, Հայաստանում շինարարության կտրուկ անկումը համաշխարհային տնտեսական ճգնաժամի հետևանք էր:

Երկրում 2004-2008թթ. շինարարության բուռն վերելքի ընթացքում արտերկրից (հիմնականում մեծաքանակ սփյուռքից) եկող դրամական փոխանցումները ծախսվում էին շինարարության ոլորտում: Դա հենց այն ժամանակն էր, երբ Երևանում սկսեցին մեկը մյուսի հետևից շքեղ տներ հայտնվել, և քաղաքի կենտրոնում կառուցվեց Հյուսիսային պողոտա կոչվող թաղամասը: Այսպիսի կարծիք է շրջանառվում, որ շինարարության այդ բուռն վերելքը կարող էր պայմանավորված լինել սուբսիդիաների և արտոնյալ պայմաններով հիփոթեքային վարկերի տեսքով գնորդներին տրվող կառավարության աջակցությամբ նոր՝ մատչելի բնակարանների շինարարության լայնածավալ ծրագրերի իրականացումով⁸²: Էկոնոմ դասի բնակարանների շինարարության անկումը պետական բյուջեից եկող միջոցների կրճատման և բնակչության անբավարար վճարունակության հետևանքն էր:

Բնակարանաշինությունը խթանելու և բնակարանների առաջնային շուկան ակտիվացնելու նպատակով, 2014թ. վերջին, որոշակի փոփոխություններ և լրացումներ կատարվեցին «Եկամտային հարկի մասին» 2010թ. օրենքում: Այդ փոփոխությունների համաձայն՝ այն դեպքերում, երբ պետական և համայնքային բնակարանային ծրագրերի շրջանակում բնակարանները ձեռք են բերվում անմիջապես կառուցապատողից, կամ այն դեպքերում, երբ վարկը օգտագործվում է մասնավոր տան շինարարության համար, քաղաքացիներին հնարավորություն է տրվում մարել հիփոթեքային վարկերը իրենց եկամտահարկի հաշվին:

H. Բնական աղետների ռիսկերի մեղմում

Հայաստանը բնական աղետներով վտանգված երկիր է և գտնվում է բարձր ռիսկային գոտում: Ըստ Համաշխարհային բանկի, Հայաստանն աշխարհի 60 ամենաաղետավտանգ երկրներից մեկն է⁸³: Բոլոր հայտնի աղետների շարքից՝ Հայաստանի համար բնորոշ են դրանցից գրեթե 110-ը, որի մի մասը նույնիսկ համարվում է հաճախակի և բնակչության կյանքի ու առողջության համար վտանգավոր (երկրաշարժեր, ջրհեղեղներ, սողանքներ, քարաթափություններ,

⁸⁰ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱԱԾ, Շինարարությանը Հայաստանի Հանրապետությունում, 2011-2015թթ.: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://armstat.am/file/article/shinarar_2016_4.pdf

⁸¹ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015թ., Աղյուսակ 229, «Շինարարության ծավալները՝ ըստ տնտեսական գործունեության տեսակների»: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/file/doc/99493658.pdf>

⁸² REGNUM, "National Statistical Service: The Annual Decline in the Construction Sector in Armenia has Exceeded 8%", 31 January 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://regnum.ru/news/economy/1761438.html>

⁸³ Disaster risk mitigation and emergency management in Armenia: the Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (GFDRR).

սելավներ, կայծակ, կարկուտ, երաշտ, հողի նստվածք, անտառային հրդեհներ): Սա պայմանավորված է Հայաստանի բազմազան լանդշաֆտներով, որոնք կազմված են ուղղաձիգ լեռնաշղթաներից և հովիտներից, իսկ ծովի մակարդակից բարձրությունների զգալի տատանումները (տարբերությունը հասնում է մինչև 3500 մետրի) երկրի բնորոշ առանձնահատկությունն է:

Երկրաֆիզիկական վտանգներին առնչվող ռիսկերը շատ բարձր են, քանի որ երկիրը գտնվում է աշխարհում ամենասեյսմավտանգ գոտիներից մեկում: Ըստ ՀՀ ԱԻՆ-ի փրկարար ծառայության տվյալների.

- տարածքի 100 տոկոսը խիստ սեյսմավտանգ է,
- տարածքի 30 տոկոսին սպառնում են սելավները և հեղեղները,
- տարածքի 17 տոկոսին սպառնում է ամպրոպը և կարկուտը,
- տարածքի 15 տոկոսը ենթակա է երաշտներին,
- տարածքի 12 տոկոսը ենթակա է մակերեսային ցրտահարությանը,
- տարածքի 4.1 տոկոսը սողանքավտանգ է, և
- տարածքի 0.5 տոկոսը ենթակա է հողի նստվածքի և քարաթափությանը:

Երկրի ընդհանուր տարածքի ավելի քան 80 տոկոսը հակված է էրոզիայի, աղակալման, գերխոնավության և հեղեղների:

Բացի վերոհիշյալ սպառնալիքներից, առկա են նաև Հայկական ԱԷԿ-ի անվտանգության հետ կապված խնդիրները (տես՝ սույն գլխի D.1 կետը):

ԱԻՆ-ի Փրկարար ծառայության և Ճգնաժամային կառավարման ազգային ակադեմիան կազմել է Հայաստանի 10 մարզերի և Երևան քաղաքի ռիսկայնության աղյուսակը: Գնահատվել է յուրաքանչյուր աղետի տեսակից յուրաքանչյուր մարզին հասցվող պոտենցիալ վնասը, որտեղ 0-ն նշանակում է՝ վնաս, և 1-ը նշանակում է՝ վտանգ (Հավելված I): Այս աղյուսակից երևում է, որ բոլոր մարզերն էլ զգալիորեն ենթակա են սեյսմիկ, կարկուտահարության և հեղեղների վտանգների: Ի դեպ, ըստ Բնական աղետների գնահատման ցանցի (NATHAN), երկրի տարածքի 100 տոկոսը խոցելի է երկրաշարժերից, 98 տոկոսը հակված է երաշտների և 31 տոկոսը հեղեղավտանգ է: Ստորև բաժիններում ներկայացվում են այդ բնական աղետները:

Երկրաշարժեր

Հայաստանը գտնվում է սեյսմիկ ակտիվ գոտում՝ խոշոր տեկտոնական խզվածքների հանգույցի վրա: Ըստ պատմական և հնեասեյսմաբանական գնահատականների, երկրաշարժի մագնիտուդը կարող է հասնել մինչև $M = 7,1$ բալի: Երկրաշարժի կենտրոնի միջին խորությունը 10 կմ է: Բոլոր սեյսմիկ աղբյուրները գտնվում են ակտիվ խզվածքների վրա, որոնց միջին տարեկան շարժը կազմում է 1 սմ: Ավերիչ երկրաշարժերի ժամանակ, վատագույն պայմաններում, ցնցման տևողությունը կարող է հասնել մինչև մեկ րոպեի: Հզոր երկրաշարժերը կարող են կրկնվել ($M > 5,5$) մոտ 30-ից 40 տարին մեկ: Սեյսմիկ ռեժիմների վերոհիշյալ բնութագրերը վկայում են սեյսմիկ վտանգի բարձր մակարդակի մասին և սեյսմավտանգ երկրների շարքում Հայաստանը առաջիններից է: Հարաբերական հավանականության այս գնահատականը հիմնված է 1980-2000թթ. ժամանակահատվածում մեկ միլիոն բնակչի հաշվով զոհերի քանակի վրա⁸⁴: Այստեղ Հայաստանի ցուցանիշը 76,532 է,

⁸⁴ United Nations Development Programme, *Reducing Disaster Risk: A Challenge for Development*, (New York, USA, John S. Swift Co., 2004). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.preventionweb.net/files/1096_rdenglish.pdf

մինչ Թուրքիայի ցուցանիշը, որն այդ տարիների ընթացքում, նույնպես, ենթարկվել է ավերիչ երկրաշարժերի, ընդամենը կազմում է 346 զոհ: Այս թվերը կախված են երկրաշարժերից տուժած քաղաքացիների, ինչպես նաև զոհերի տարեկան միջին քանակից: Ըստ պատմական տվյալների, Հայաստանում գրանցվել են հետևյալ ավերիչ երկրաշարժերը.

Տարեթիվ	Բնակավայր	Մագնիտուդ
893	Դվին	6,5
1679	Գառնի	7,0
1827	Ծաղկաձոր	6,5
1840	Արարատ	6,7
1988	Սպիտակ	7,0

Սպիտակի 1988թ.¹ ըստ Ռիխտերի սանդղակի 7 բալանոց, երկրաշարժը 25 000 մարդու կյանք խլեց, որոնցից 6 000-ը դպրոցական տարիքի երեխաներ էին, և 517 000 մարդու թողեց առանց տանիքի: Այդ տարվանից ի վեր, տարածաշրջանը ենթարկվել է 4,5-7 բալ մագնիտուդով՝ թվով 66 երկրաշարժերի, որոնցից 8-ը տեղի են ունեցել Հայաստանում, իսկ 58-ը՝ հարևան երկրներում:

Սպիտակի երկրաշարժից հետո, ՀՀ կառավարությունը վերակազմակերպեց արտակարգ իրավիճակների կառավարման համակարգը: Ի թիվս այլոց, ստեղծվեց նաև ԱԻՆ-ի Սեյսմիկ պաշտպանության ազգային ծառայությունը: Նշանակվեց աղետների արձագանքման համար պատասխանատու նախարար, ինչպես նաև սեյսմիկ վտանգների նվազեցմանը և արտակարգ իրավիճակների կառավարման վերաբերյալ կարևոր օրենքներ և որոշումներ ընդունվեցին⁸⁵: Բացի այդ, շենքերի և շինությունների նախագծային և նախահաշվային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում փաստացի սեյսմիկ վտանգները արտացոլելու և շենքերի սեյսմիկ բեռի ավելի ճշգրիտ հաշվարկների ապահովման նպատակով վերանայվեցին և թարմացվեցին նախագծային և շինարարական նորմերը:

2012թ. ընդունված՝ Բնական աղետների ռիսկի նվազեցման ազգային ռազմավարությունը նախատեսում էր աղետների ռիսկերի նվազեցման արդյունավետ համակարգ ստեղծել և զարգացնել, որը հանդիսանում է երկրի կայուն զարգացման կարևորագույն գործոններից մեկը: Այս ռազմավարության նպատակն էր հզորացնել աղետների նկատմամբ տոկունությունը, բարելավել անհատների և հասարակության անվտանգության մակարդակը և նպաստել կայուն զարգացմանը: Ըստ ռազմավարության, սեյսմիկ վտանգը երկրին սպառնացող հիմնական աղետն է:

Բազմաթիվ երկրների տնտեսական և սոցիալական զարգացմանը սպառնացող հիմնական վտանգը երկրաշարժն է: Տարածաշրջանում տեղի ունեցած վերջին երկրաշարժերի հետևանքով քաղաքային բնակավայրերում զոհերի թիվը գերազանցում է այլ աղետներից զոհվածների թիվը:

Հայաստանում ուրբանիզացիայի աննախադեպ տեմպերը ավելի են բարձրացնում բնական աղետների նկատմամբ քաղաքների խոցելիությունը հատկապես այն պատճառով, որ քաղաքներում աղետի ռիսկն ավելի բարձր է և քաղաքային բնակչության պատճառով՝ նրանք ավելի մեծ ռիսկերի են ենթարկվում: Հետևաբար, Հայաստանի 48 քաղաքների 2541200

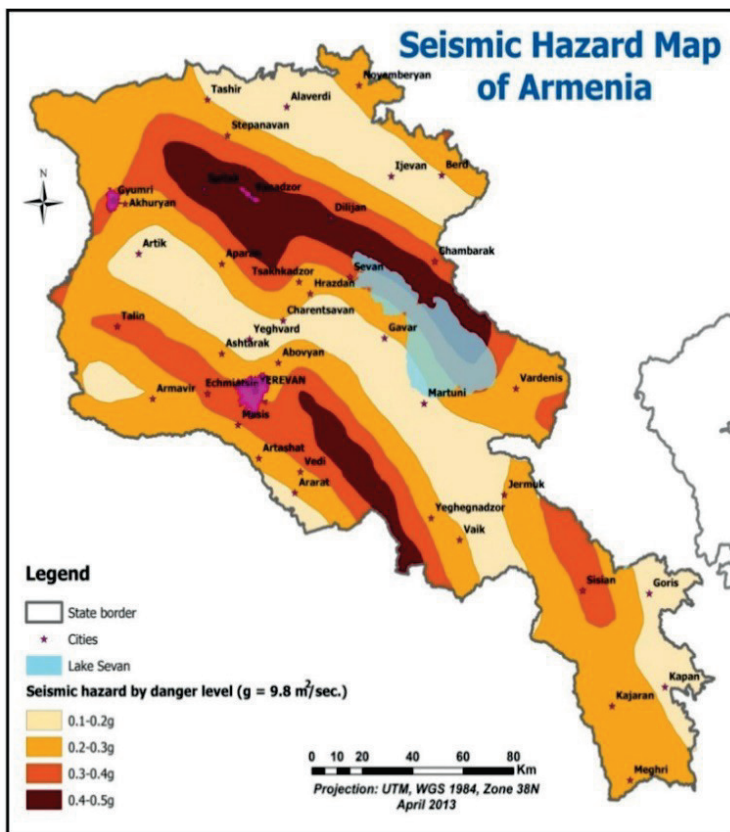
⁸⁵ «Սեյսմիկ պաշտպանության մասին» օրենք, 2002թ., հունիսի 12; «Հայաստանի փրկարարական ծառայության մասին» օրենքը, 2005թ., հուլիսի 8; կառավարության թիվ 237 որոշումը «Սեյսմիկ պաշտպանության տեսակետից կենսական նշանակության և կարևորագույն օբյեկտների ցանկի հաստատման մասին» 2003թ., և թիվ 392 որոշումը «Երևան քաղաքի տարածքի սեյսմիկ ռիսկերի նվազեցման համապարփակ ծրագրի մասին» 1999թ.:

բնակիչ ապրում է սեյսմաակտիվ տարածքներում⁸⁶: Հայտնի է, որ երկրի բնակչության 40 տոկոսն ապրում է Երևանում: Երևանում սեյսմիկ վտանգների վերջին գնահատման տվյալներից պարզ է դառնում, որ Գառնու խզվածքի երկայնքով 7,3 բալանոց երկրաշարժերը կարող են լրջորեն վնասել քաղաքային բնակֆոնդի 15 տոկոսը, դրանով իսկ մեծացնելով հնարավոր զոհերի և ծանր վնասվածքներ ստացողների թիվը, որը Երևանում կարող է հասնել բնակչության 8 տոկոսին (մոտ 90,000 մարդ)⁸⁷:

Հայաստանը պետք է նպատակ դնի ստեղծել սեյսմակայուն ենթակառուցվածքներ և նվազեցնել հնարավոր վնասները: Սա դժվար խնդիր է, քանի որ իրական սեյսմիկ վտանգների և ենթակառուցվածքների խոցելիության մասին գիտելիքները սահմանափակ են: Հայաստանի քաղաքներում բնակչությանը պաշտպանելու և կայուն տնտեսական զարգացում ապահովելու համար անհրաժեշտ է ունենալ սեյսմիկ վտանգների հստակ գնահատականը:

Նկար 5

Հայաստանի սեյսմավտանգ տարածքները



Սողանքներ և սեյսմիկ

Առավել վտանգավոր բնական աղետները (օրինակ՝ սողանքները, ջրհեղեղները, քարաթափությունները, վարարումները) ուղղակիորեն կամ անուղղակիորեն կապված են բնական կոնկրետ միջավայրի պայմաններից: Կլիմայի փոփոխությունը կարող է ազդել Հայաստանում՝ այդ աղետների հաճախականության և աշխարհագրության վրա:

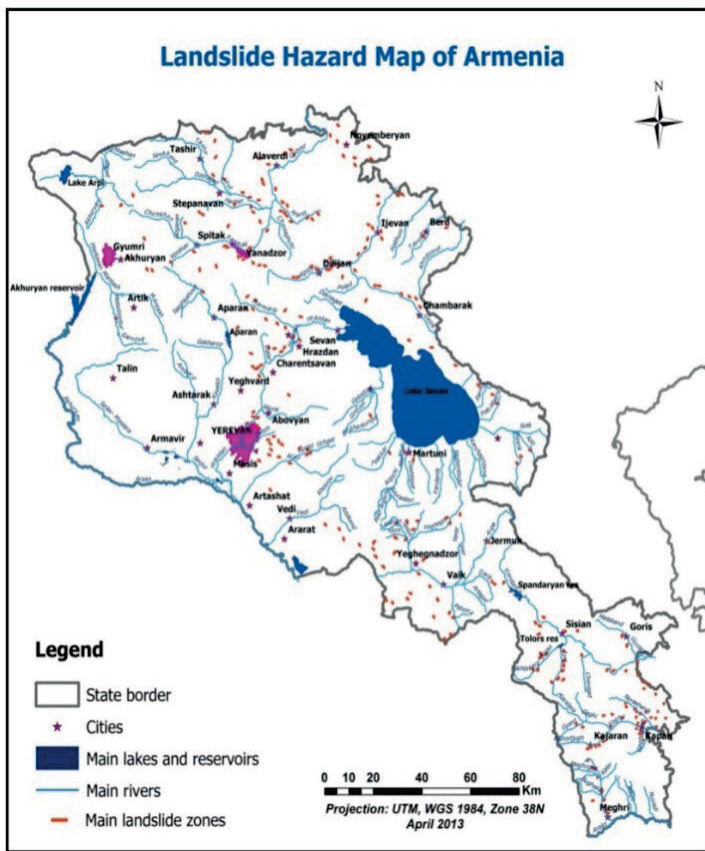
⁸⁶ Հայկական Կարմիր խաչի ընկերություն, արտակարգ իրավիճակների ծրագրի վերջնական նախագիծը: (Կարմիր խաչ, Երևան, 2007 թ.):

⁸⁷ Հայաստանի Գիտությունների ազգային ակադեմիայի Երկրաբանության գիտահետազոտական ինստիտուտ, Երևան քաղաքի սցենարը, 2013 թ.:

Արտաքին, հատկապես՝ օդերևութաբանական գործոնների փոփոխության ազդեցության պատճառով վերջին ժամանակներս սողանքները տեղի են ունեցել ավելի հաճախ և երկրի ավելի մեծ տարածքների վրա: Սողանքների բազմակողմանի ուսումնասիրությունը ցույց տվեց, որ 122000 հեկտար տարածքը, որը ցամաքային տարածքի 4,1 տոկոսն է և, որում ապրում է ընդհանուր բնակչության 35 տոկոսը, սողանքավտանգ է: Ըստ Ճապոնիայի միջազգային համագործակցության գործակալության (ՃՄՀԳ) վերջին ուսումնասիրությունների արդյունքների, 233 համայնքներ (մոտավորապես 25 տոկոսը) ամբողջությամբ կամ մասամբ գտնվում են սողանքային գոտիներում: Հարյուրավոր համայնքներում սողանքները վնասում են բնակելի տները, հանրային ենթակառուցվածքները և կարևոր հաստատությունները, այդ թվում՝ 1774 հեկտար բնակելի տարածքները (ընդհանուր բնակելի տարածքում 5,2 տոկոսը), 240 կմ ճանապարհները / մայրուղիները (3,2 տոկոս), և 4.8 կմ երկաթուղին (ընդհանուր երկարության 0,5 տոկոսը):

Նկար 6

Հայաստանի սողանքավտանգ տարածքները



Հաշվարկները ցույց են տալիս, որ 2004թ. տվյալներով սողանքների հասցրած սոցիալական և տնտեսական վնասները կազմել են ավելի քան 43 մլն ԱՄՆ դոլար: Սողանքները հիմնականում տեղի են ունենում տեղատարափ անձրևների հետևանքով: ԾՄՀԳ-ի ուսումնասիրությունները ցույց են տվել, որ կենցաղային և ոռոգման ջրամատակարարման համակարգերից արտահոսքը, նույնպես, կարող է սողանքներ առաջացնել: Միավորված ազգերի կազմակերպության Բնապահպանական ծրագիրը (UNEP) եկել է այն եզրակացության, որ ոռոգման, ջրամատակարարման և կոյուղու համակարգերի ոչ պատշաճ շահագործման և պահպանման հետևանքով առաջացող ջրի արտահոսքը նպաստավոր պայմաններ է ստեղծել Երևանում և մոտակա քաղաքներում սողանքների առաջացման համար⁸⁸:

⁸⁸ UNEP, *Caucasus Environment Outlook (CEO)* (Tbilisi, Georgia, New Media Tbilisi, 2002).

Սողանքների ակտիվացումը պայմանավորված է հողի շերտերում ջրաշրջանառության հավասարակշռության փոփոխություններով: Հոսքերը հիմնականում առաջանում են Սևանա լճի հյուսիս-արևելյան ափի՝ Եղեգիս, Ազատ և Վեդի գետերի հովիտներում և Իջևանին հարակից և երկրի այլ տարածքներում: 2007թ-ի գարնանային առատ անձրևները գերհագեցրեցին հողի անկայուն շերտերը և Ուրցաձորի վարչական տարածքում սողանքներ առաջացրին (ստորգետնյա ջրերը սարսափելի սողանքի պատճառ դարձան): Սողանքը լանջով 8 կմ վար սահեց և քարերի և ցեխի տասը մետրանոց կույտեր առաջացրեց:

Սողանքները հիմնականում տեղի են ունենում ընդարձակ տարածքների վրա: Սա պայմանավորված է արտաքին, հատկապես՝ օդերևութաբանական գործոնների փոփոխության ազդեցությամբ: Այդպիսի օրինակներից է Այրումի մոտ՝ M-6 մայրուղուն վրա հասած սողանքը, որին զոհ դարձան մի քանի մարդ: Այս ավերիչ սողանքը տեղատարափ անձրևի հետևանքն էր, որը կտրուկ բարձրացրել էր ստորերկրյա ջրերի մակարդակը: Նման իրավիճակ կարող է առաջանալ նաև Ջաջուռի երկաթուղային թունելի հատվածում, որը գտնվում է սողանքավտանգ գոտում:

Հայաստանի ցամաքային տարածքների ավելի քան կեսը սելավավտանգ է, հատկապես՝ միջին բարձրության լեռնային տարածքները: Սելավները սպառնում են Երևանին, Վանաձորին, Գյումրիին, Կապանին, Գորիսին, Ալավերդուն և մի քանի այլ բնակավայրերին: Գյուղական համայնքները, մայրուղիները և երկաթգիծը պարբերաբար տուժում են դրանցից: 2004-2007 թթ. ընկած ժամանակահատվածում սողանքները վնասել են մոտ 200 բնակավայրեր և խոշոր տրանսպորտային ուղիների 600 հատվածներ:

Վերջին չորս տարիների ընթացքում սելավների հետևանքով պատճառված միջին տարեկան վնասը կազմել է 2,9 մլն ԱՄՆ դոլար (2011 թ. դեկտեմբերի փոխարժեքով):

Տեղատարափ անձրևները, ինչպես նաև մերկացած և հողմնահարված զառիթափ լանջերը սողանքներ են առաջացնում: Անհրաժեշտ է զբաղվել սելավների խնդիրներով և հարմարվողականության միջոցառումներ մշակել:

Վարարումները և ջրհեղեղները լուրջ վնաս են հասցնում գրեթե բոլոր մարզերին, մասնավորապես՝ հյուսիսային մարզերի տնտեսությանը: Հեղեղների պատճառով Աղստև գետը դուրս էր եկել իր ափերից, իսկ Հաղարծնի մոտ տեղի ունեցած սողանքը արգելափակել էր գետի հունը և փոխել դրա ուղղությունը, որի հետևանքով M-4 մայրուղու հատվածը և մի շարք բնակավայրեր ու այգիներ ջրածածկ էին եղել:

Ջրհեղեղներն ուղղակիորեն կապված են մթնոլորտային տեղումներով պայմանավորված՝ ստորերկրյա ջրերի բարձր մակարդակների և դրանց հիդրոդինամիկական հատկանիշների հետ: Պարբերաբար ջրհեղեղներ են տեղի ունենում Արարատի և Շիրակի դաշտավայրերում, ինչպես նաև Տավուշի, Վայոց Ձորի և Սյունիքի մարզերի որոշ շրջաններում: Ջրհեղեղավտանգ տարածքների մեծ մասը գտնվում է Արարատյան դաշտավայրում, որտեղ ստորերկրյա ջրերի մակարդակը գտնվում է 0-ից 2 մետր խորության վրա:

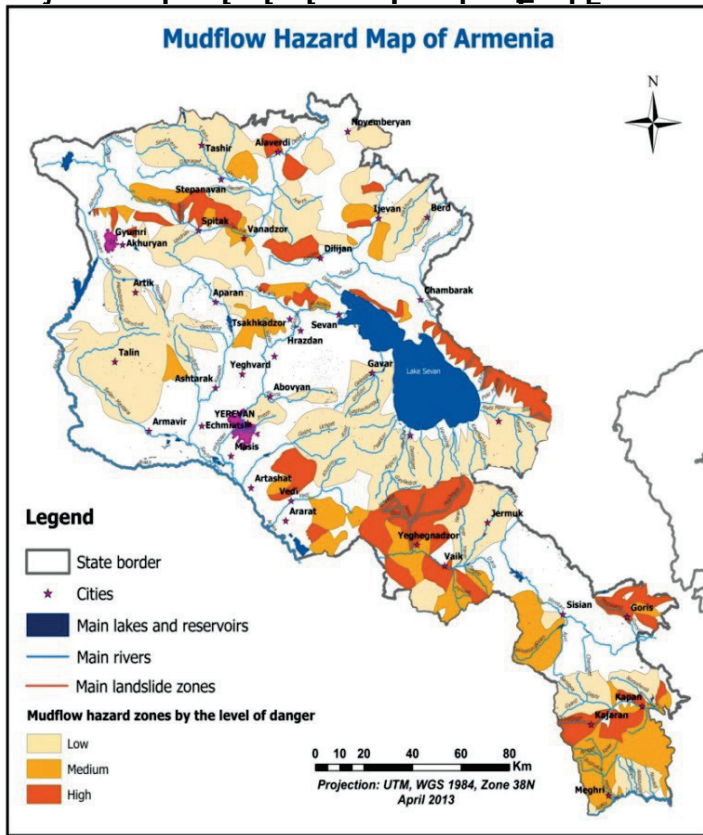
Ըստ ՔՆ-ի 2010թ. վիճակագրական տվյալների, քարաթափությունը սպառնում է 45 քաղաքներին: Առավել խոցելի քաղաքներն են՝ Վանաձորը, Ալավերդին, Ախթալան, Գավառը, Կապանը, Մեղրին և Ագարակը: Քաղաքային և գյուղական համայնքների ռիսկային

Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://wedocs.unep.org/rest/bitstreams/17437/retrieve>

գոտիներում են գտնվում 703 անհատական բնակելի տներ և 6 ԲԲՇ-եր: Քարաթափություններ են առաջանում նաև Երևանի վարչական շրջանում, հատկապես՝ Հրազդան գետի կիրճում:

Նկար 7

Հայաստանի սելավավտանգ տարածքները



Չնայած այն հանգամանքին, որ Հայաստանում ձնահոսքերը այնքան էլ հաճախ տեղի չեն ունենում, դրանք վտանգում են բնակավայրերը և տրանսպորտային ուղիները: Այդ առումով առավել խոցելի են Չանգեզուրի, Վարդենիսի, Բազումի և Արագածի բարձրադիր վայրերը, որոնք բնութագրվում են հետևյալ կերպ՝ մեկ կմ² վրա հինգ ձնահոսք, տարեկան մեկ անգամ, և առավելագույն ծավալը՝ 100000 մ³: Այս բնական երևույթը նաև վտանգում է Եղեգիս գետի ավազանը, Եղեգիսի տարածքը, և Արատես, Սերս և Շիշկերտ գյուղերը⁸⁹:

Տեխնածին (մարդածին) աղետներ

Տեխնոլոգիական (տեխնածին) աղետները մարդկանց կյանքին, շրջակա միջավայրին, գույքին և այլն սպառնացող ռիսկերի կարևոր աղբյուր է: Հայաստանում կան 26 քիմիական գործարաններ, որոնք ամոնիակ, քլոր, քլորաթթու, ազոտական թթու և այլ քիմիական նյութեր են օգտագործում: Ավելի քան 1500 ընկերություններում հրդեհների և պայթյունների առաջացման վտանգ կա: Հայկական ԱԷԿ-ը գտնվում է սեյսմիկ ակտիվ գոտում: Հայաստանն ունի նաև ավելի քան 80 ջրամբարներ, 21 աղբավայրեր (որոնցից 7-ն արդեն կոնսերվացված են) և այլն, որոնք, եթե վնասվեն, կարող են ռիսկեր առաջացնել:

⁸⁹ ԿՓՇԿ ներքո Հայաստանի Հանրապետության Երրորդ ազգային հաղորդագրությունը (TNC) (Երևան, Հայաստան, «Լուսաբաց» հրատարակչություն, 2015): Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>

Այսպիսով, Հայաստանում մեծ թվով բնակավայրեր և ենթակառուցվածքներ կարող են ենթարկվել բնական աղետների: Դրանք կարելի է բնութագրել՝ որպես խոցելի տարածքներ, քանի որ դրանց աշխարհագրության պատճառով այդ տարածքները (բնական աղետների առումով) անբարենպաստ են համարվում: Մեծանում է մթնոլորտային ծայրահեղ երևույթների քանակը և ինտենսիվությունը, ավելանում է բարձր ռիսկային իրավիճակների հաճախականությունը: Վերջին տարիներին կառավարությունը մի շարք որոշումներ է ընդունել, որոնք որպես հիմք են հանդիսացել զարգացման ծրագրերի և ռիսկերի գնահատման ծրագրերի ու աղետների կանխատեսման և կանխարգելման մեթոդների մշակման համար: Դրանք ուղղված են նաև Հայաստանում տեխնիկական պաշտպանության միջոցառումների իրականացմանը:

Վերջին հինգ տարիների ընթացքում, երկրի ողջ տարածքում աղետների հետևանքների վերականգնողական աշխատանքներ են իրականացվել, որոնք հիմնված էին դե ֆակտո սկզբունքի վրա: Թվենք այդ աշխատանքներից մի քանիսը. Այրումի սողանքի հետևանքով քանդված՝ Վանաձոր-Ալավերդի միջպետական ճանապարհի վերակառուցումը, Երևանի վարչական շրջանում՝ Հրազդանի կիրճում քարաթափությունները կանխող միջոցառումները, Արարատյան դաշտավայրում՝ գարնանային վարարումներից Արաքս գետի ափերի պաշտպանությունը, և այլն: Սակայն հարկ է նշել, որ վերջին տարիներին Կառավարությունը համակարգված, համապարփակ և հետևողական քայլեր չի ձեռնարկել բոլոր բնակավայրերի և ենթակառուցվածքների պաշտպանության համար:



Լուսանկարը՝ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 2012թ.

Քաղաքաշինություն և տարածական պլանավորում

A. Ուրբանիզացիայի պայմաններում քաղաքաշինության հիմնական շարժիչ ուժը և պատմական միտումները

Հայաստանում քաղաքային բնակչության աճը սերտորեն արտացոլում է երկրի՝ անցյալ դարում տեղի ունեցած՝ փոփոխվող սոցիալական ու տնտեսական իրավիճակի զարգացումները: Խորհրդային ժամանակաշրջանի՝ 1920թ-ից սկսած, ինդուստրիալիզացիայի և, դրան գումարած, արևելյան Թուրքիայից փախստականների զանգվածային ներհոսքի և, ավելի ուշ, Մերձավոր Արևելքից հայկական սփյուռքի ներգաղթի արդյունքում արագորեն աճեց քաղաքային բնակչությունը, որը շարունակվեց մինչև 1980-ականների վերջը:

Կոմունիստական վարչակարգի անկումը և, 1990-ականներին, ԽՍՀՄ փլուզումը հանգեցրին արդյունաբերական ձեռնարկությունների փակմանը և գյուղատնտեսական հողերի սեփականաշնորհմանը, որի արդյունքում ավելացավ գյուղական բնակչությունը, քանի որ մարդիկ սկսեցին գյուղական վայրեր տեղափոխվել: Արտագաղթի բարձր տեմպերն ավելի էին խորացնում այդ իրավիճակը, որի պատճառով, 1991-2011թթ. ընթացքում, քաղաքային բնակչությունը նվազեց գրեթե 600000-ով: Սակայն վերջին տարիներին արտագաղթի տեմպերը կտրուկ նվազել են և բնակչության թվաքանակի անկումը դանդաղել է, և Հայաստան վերադարձող հայերի չափավոր ներհոսքը նպաստել է քաղաքային բնակչության նոր աճին:

Աղյուսակ 12-ում ներկայացվում է Հայաստանի քաղաքային և գյուղական բնակչության վերջին միտումները, որտեղ ցույց է տրվում երկրի բնակչության ընդհանուր, ինչպես նաև՝ քաղաքային բնակչության թվաքանակի անկումը, որը, ներկա դրությամբ, կայունացել է:

Աղյուսակ 12

Քաղաքային և գյուղական բնակչության դինամիկան

Տարի	Տարեսկզբի դրությամբ բնակչությունը՝ հազ. մարդ			Ընդ. բնակչության մեջ տոկոսը	
	Ընդ.	Քաղաք	Գյուղ	Քաղաք	Գյուղ
1991	3 574,5	2 473,6	1 100,9	69,2	30,8
1995	3 260,3	2 166,4	1 093,9	66,4	33,6
2000	3 226,9	2 095,8	1 131,1	64,9	35,1
2001*	3 213,0	2 066,1	1 146,9	64,3	35,7
2011*	3 018,9	1 911,3	1 107,6	63,3	36,7
2014	3 017,1	1 914,1	1 103,0	63,4	36,6

Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ

* Ըստ այս տարվա մարդահամարի արդյունքների:

Երկրում ծավալվող ուրբանիզացիայի պատկերը

Չնայած Հայաստանում վերջերս դիտարկվող ուրբանիզացիայի վարընթաց միտումներին, երկիրը շարունակում է մնալ խիստ ուրբանիզացված, որտեղ քաղաքային բնակչությունը կազմում է ընդհանուրի ավելի քան 63 տոկոսը: Երկրի քաղաքային բնակչության կեսից ավելին (2014թ. հունվարի 1-ի դրությամբ՝ 1,068.3 մլն մարդ) կենտրոնացված է մայրաքաղաք Երևանում:

Երկի քաղաքային բնակավայրերը կարելի է բաժանել ըստ 4 մեծ կատեգորիաների.

- Մայրաքաղաք Երևանը, որն՝ ըստ Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության և «Երևան քաղաքում տեղական ինքնակառավարման մասին» 2008թ. ընդունված օրենքի, ինքնուրույն համայնք է,
- Երկրորդական քաղաքները, ինչպիսիք են՝ Գյումրին, Կապանը և Վանաձորը,
- Արտադրական և գյուղմթերքի վերամշակման պոտենցիալով օժտված քաղաքները, ինչպիսիք են՝ Արմավիրը, Արտաշատը, Աշտարակը և Արարատը, և
- Զբոսաշրջային մեծ պոտենցիալով օժտված քաղաքները, ինչպիսիք են՝ Դիլիջանը, Զերմուկը, Սևանը և Ծաղկաձորը:

Այս 12 քաղաքները տալիս են Հայաստանի ՀՆԱ-ի մոտ 90 տոկոսը:

Երկրի երկրորդական քաղաքներից միայն երկուսի՝ Գյումրու (121976) և Վանաձորի (86199) բնակչությունն էր, որ 2011թ. մարդահամարի պահին գերազանցում էր 80000-ը: Մյուս բոլոր քաղաքների բնակչության թվաքանակը 50000 էր, կամ դրանից պակաս:

Հայաստանի մնացած քաղաքների համեմատ՝ Երևանի գերիշխանությունը ցնցող է, որը հարցեր է առաջացնում այն մասին, թե արդյոք կարելի է ավելին անել մարզերի քաղաքների միջև տարածական ավելի լավ համաչափության հասնելու համար:

Հայաստանի փոքր և միջին քաղաքները կարևոր դեր են խաղում իրենց մարզերում, սակայն նրանք էլ են տուժել դեռևս խորհրդային ժամանակներից հետո տեղի ունեցած՝ բնակչության թվաքանակի կրճատումից: Գյումրի քաղաքի բնակչությունը, որը տուժել էր 1988թ. աղետալի երկրաշարժից, 1984թ. դրությամբ 222000-ից նվազել է ավելի քան 100000-ով, իսկ Վանաձորի բնակչությունը, 1979թ. դրությամբ 148876 մարդ, մինչև 2011թ. նվազել էր շուրջ 62000-ով:

Հայաստանն ունի 12 քաղաքներ, որոնց բնակչությունը կազմում է 20000-ից մինչ 50000 մարդ, այդ թվում՝ Վաղարշապատը, Աբովյանը, Կապանը, Հրազդանը և Գորիսը: Հաջորդ 12 քաղաքների բնակչությունը տատանվում է 10000-20000 միջև, և 13-ինը՝ 5000-10000 միջև: Այս փոքր և միջին քաղաքներն իրենց ուրույն գործառույթներն ունեն՝ հիմնականում մոտակա գյուղական շրջանների համար ծառայում են որպես սպասարկման կենտրոններ: Սակայն դրանցից մի քանիսը նաև հանքարդյունահանման կենտրոններ են, օրինակ՝ Կապանը, կամ էլ խորհրդային իշխանության ժամանակ նախատեսված էին որպես նոր՝ արդյունաբերական բնակավայրեր, օրինակ՝ Հրազդանը:

Մնացած ինը քաղաքային բնակավայրերի բնակչության թվաքանակը 5000-ից փոքր է: Աղյուսակ 13-ում բերվում է քաղաքային բնակչության բաշխվածությունը և 49 քաղաքային բնակավայրերը՝ ըստ դրանց չափերի:

Հայաստանի քաղաքներն ըստ բնակչության քանակային խմբերի

Բնակչության քանակային խումբ	Քաղաքների թվաքանակը	Քաղաքի անվանումը
1 մլն-ից ավելի	1	Երևան
100000-1մլն	1	Գյումրի
50 000 - 100 000	1	Վանաձոր
20 000 - 50 000	12	Վաղարշապատ, Աբովյան, Կապան, Հրազդան, Արմավիր, Արտաշատ, Իջևան, Գավառ, Գորիս, Չարենցավան, Արարատ, Մասիս
10 000 - 20 000	12	Աշտարակ, Արթիկ, Սևան, Դիլիջան, Սիսիան, Ալավերդի, Ստեփանավան, Մարտունու, Սպիտակի, Վարդենիս, Եղվարդ, Վեդի
5 000 - 10 000	13	Բյուրեղավան, Նոր Հաճն, Մեծամոր, Բերդ, Եղեգնաձոր, Տաշիր, Քաջարան, Ապարան, Վայք, Ճամբարակ, Մարալիկ, Թալին, Նոյեմբերյանի
5 000-ից պակաս	9	Ջերմուկ, Մեղրի, Ագարակ, Այրում, Ախթալա, Թումանյան, Ծաղկաձորում, Շամլուղ, Դաստակերտ

Աղբյուրը՝ ԱՎԾ, 2011թ. մարդահամար:

Ուրբանիզացիայի ազդեցությունը՝ հիմնական մարտահրավերներն ու հնարավորությունները

Հայաստանում ուրբանիզացիան բերել է նրան, որ մայրաքաղաք Երևանը՝ երկրի ամենամեծ քաղաքը, տնտեսության և հասարակության մեջ հայտնվել է գերիշխող դիրքերում: Որպես առաջնային քաղաք, այնտեղ ապրում է երկրի ընդհանուր բնակչության ավելի քան 35 տոկոսը և 2011թ. դրությամբ այն տալիս էր ՀՆԱ-ի ավելի քան 60 տոկոսը: Այդտեղ են գտնվում մշակութային, գիտական, արվեստի և մարզական ազգային հաստատությունների մեծ մասը: Երևանը նաև արդյունաբերական կենտրոն է և ՀՀ կառավարության նստավայրը: Դա նաև կրթության խոշոր կենտրոն է, որտեղ գտնվում են երկրի 56 համալսարաններից 45-ը: Խորհրդային ժամանակներից ի վեր, քաղաքը մեծ ձևափոխությունների է ենթարկվել: Քաղաքի շատ հատվածներում 2000-ականների սկզբին նորակառույց շենքեր են հայտնվել և նոր առևտրային և բնակելի թաղամասերը նպաստել են քաղաքի վերակենդանացմանը:

Երևանում տնտեսական, մշակութային, գիտական և պետական հաստատությունների կենտրոնացումը՝ աճի ավելացման և արտադրողականության առումով, բերել է քաղաքային ազլոմերացիայի իր օգուտները: Սակայն դա հանգեցրել է նաև երթևեկության գերբեռնվածությանը, օդի որակի վատթարացմանը, աղմուկի ավելացմանը, կանաչ տարածքների կորստին և քաղաքի գերաճին՝ ճնշում գործադրելով հնացող քաղաքային ենթակառուցվածքի և բնակարանների արժեքի աճի վրա:

Երևանից դուրս՝ մյուս 11 խոշոր քաղաքները տալիս են երկրի ՀՆԱ-ի 30 տոկոսը, սակայն դրանցից շատերը կախված են տնտեսության միայն մեկ ոլորտից և ամուր տնտեսական հիմքերից զուրկ են, որը հանգեցրել է երկրի տնտեսական անհամաչափ աճին և զարգացմանը:

Որոշ երկրորդական և փոքր քաղաքներում տրանսպորտային խնդիրները նույնն են՝ վատ և անհամապատասխան ճանապարհային ենթակառուցվածքներ, խիստ անարդյունավետ քաղաքային տրանսպորտային համակարգեր, և շրջակա միջավայրի աղտոտվածություն: Մրցունակությունը խթանելու, տնտեսական աճի առավել կայուն հիմքերի ապահովման, քաղաքի շարժունակության կարիքների բավարարման և մասնավոր հատվածի կողմից ներդրումների խթանման համար նրանց անհրաժեշտ է նորոգել իրենց քաղաքային ծառայությունները, մասնավորապես՝ տրանսպորտային ենթակառուցվածքները:

Երկրի գերուրբանիզացման արդյունքում առաջացած որոշ ընդհանուր մարտահրավերները հետևյալ են.

- Խորհրդային ժամանակներում կառուցված (հաճախ ցածր ստանդարտի) հին բնակելի տների արդիականացման ծախսերը, որոնք այժմ պատկանում են իրենց բնակիչներին և, որոնք այլևս չեն կարողանում վճարել դրանց պահպանման ծախսերը: Սա լուրջ մարտահրավեր է ոչ միայն Երևանի, այլև Հայաստանի այլ՝ սկզբնական տնտեսական հիմքերի փլուզման արդյունքում իրենց տնտեսական նշանակությունը կորցրած՝ քաղաքների համար:
- Ինչպես մայրաքաղաքի աճի, այնպես էլ որոշ փոքր քաղաքային կենտրոններում ուրբանիզացիայի անկման հետևանքների վերացումը: Քաղաքականության ուշադրությունը պետք է կենտրոնացվի դրանք՝ բոլոր բարելավված ենթակառուցվածքներով՝ ապահովված կենսունակ սուբյեկտներ դարձնելու վրա:
- Ապագայում լավագույն փորձի հիման վրա կայուն աճի ապահովումը և ինտեգրված/միասնական եղանակով՝ տնտեսական, բնապահպանական և սոցիալական մարտահրավերների լուծումը:
- Երկրի քաղաքային հիերարխիկ կառուցվածքում Երևանի շարունակաբար աճող գերիշխող դերի դեմ պայքարի միջոցների ձեռնարկում: Հայաստանում առավել հավասարակշռված քաղաքային զարգացման խրախուսումը պահանջում է ՀՀ կառավարության կողմից վերանայել երկրի քաղաքային համակարգի հետագա ձևավորումն ամբողջությամբ, այդ թվում՝ Երևանում և մարզերի այլ քաղաքներում կատարվող ներդրումներին վերաբերող խնդիրները, որոնք քաղաքային համաչափ զարգացման գրավականն են:

Նշված մարտահրավերներին արձագանքելու համար տարբեր միջոցներ են պահանջվում: Սակայն դրանց արձագանքման միջոցներից շատերը ենթարկվում են քաղաքային բնակավայրերի վերաբերյալ կայացվող քաղաքական որոշումների անմիջական ազդեցությանը: Սա էլ հենց այն ընդհանուր մարտահրավերն է, որը կանգնած է ազգային, մարզային և տեղական մակարդակներում կառավարման, ինչպես նաև այդ մարտահրավերներին դիմակայելու քաղաքականության հատուկ գործիքների առաջ:

Որոշ ապակենտրոնացում արդեն տեղի է ունեցել, որն արտահայտվել է 1990-ականներին համայնքների ավագանիների լիազորությունների ընդլայնմամբ և ավագանիների և քաղաքապետերի ուղղակի ընտրություններով: Այս միջոցառումները համարվում են ճիշտ ուղղությամբ մի քայլ առաջ՝ դեպի ավելի ապակենտրոն համակարգը: Որոշ հաջողություններ արդեն գրանցվել են: Ընդունված է, որ ֆինանսական ապակենտրոնացումը զգալիորեն բարելավել է տեղական հանրային ծառայությունների ճկունությունը և որակը: Սակայն շատ դիտորդներ ու հարցման որոշ մասնակիցներ պնդում են, որ այդ գործընթացը դեռ երկար ճանապարհ ունի անցնելու:

Նախարարություններից շատերը ստեղծվել են ընդամենը 1990-ականներից մինչև 2000-ականների սկիզբը: Կարճաժամկետ հեռանկարում, դրանց սահմանափակ կարողություններից պահանջվում էր կենտրոնանալ ավելի շուտ ազգային մակարդակով իրենց դերի ու քաղաքականության հիերարխիկ, այլ ոչ թե վարից վեր եղանակով զարգացման վրա, մինչ մանր գործառույթները պատվիրակվում էին տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Միջնաժամկետից մինչև երկարաժամկետ կտրվածքով, ազգային, մարզային և տեղական ինքնակառավարման մակարդակների միջև ավելի սերտ համագործակցություն և համակարգում էր անհրաժեշտ, որը կհզորացներ մարզային և տեղական տնտեսությունները և կխթաներ ինքնաբավ աճն ու կոպներ նվազեցնել մարզերի միջև անհամաչափությունները:

Կառավարությունն ըմբռնում է քաղաքականության մշակման մեխանիզմները բարեփոխելու անհրաժեշտությունը: Այդ խնդիրներից շատերի լուծմանն ուղղված «Քաղաքային նոր օրակարգի»⁹⁰ առաջարկման միջոցով, կառավարությունը, Հաբիթաթ III-ի նախապատրաստման շրջանակներում, քաղաքաշինության ապագա քաղաքականության նոր սկզբունքներ ու գործելակերպ է որոնում: Այդ մարտահրավերներին արձագանքող քաղաքականության որոշ առաջարկներ միտված են նվազեցնելու մարզերի միջև եկամուտների մակարդակների էական տարբերությունները և մեծացնելու քաղաքային համայնքների տնտեսական և մշակութային գործունեությունը՝ հետևյալ միջոցներով.

- Մարզերում նվազեցնել տեխնոլոգիական բացերը և բարձրացնել արտադրողականության մակարդակը:
- Սոցիալական կյանքի բոլոր ոլորտներում SS-ներ ներդնել և բարելավել դրանց կիրառման կարողությունները:
- Մարզերում ընդլայնել պետական-մասնավոր հատվածների միջև համագործակցությունը, մասնավորապես՝ ենթակառուցվածքների բարելավման ոլորտում:
- Մարզերում խթանել և զարգացնել փոքր և միջին ձեռնարկատիրությունը և զբոսաշրջությունը:
- Մարզերում բարելավել տեղական ինքնակառավարման մարմինների աջակցությունը ձեռնարկատիրությանը:
- Նորարարական համակարգերին ու ենթակառուցվածքներին աջակցելու նպատակով մարզերում պետական ԲՈՒՀ-ի մասնաճյուղեր բացել:
- Մարզերում զարգացման ծրագրերի ֆինանսավորման մեխանիզմներ մշակել, այդ թվում տարածքային զարգացման կորպորացիաներ ստեղծել և տեղական հարկային բազա ձևավորել:
- Ենթակառուցվածքների զարգացմանն աջակցելու նպատակով տարածքային լայնածավալ ծրագրեր մշակել՝ ներգրավելով պետական և մասնավոր ներդրողներին:
- Գյուղմթերքի վերամշակման համար էկոլոգիապես անվտանգ՝ փոքր արտադրական ձեռնարկություններ հիմնել:
- Բնական ռեսուրսի և աշխատուժի վրա հիմնված զարգացումից անցում կատարել դեպի ներդրումներով պայմանավորված զարգացումը և, երկարաժամկետ հեռանկարում, գիտելիքների և նորարարության վրա հիմնված զարգացումը:
- Բարձրացնել հանքային և քիմիական արդյունաբերության արտադրողականությունը և բարձր տեխնոլոգիաների վրա հիմնված մեծ, բարձր ավելացված արժեքով կենտրոններ ստեղծել:
- Մեծացնել մարզերի զբոսաշրջության պոտենցիալը:

⁹⁰ Հաբիթաթ III Ազգային հաղորդագրությունը, 11.09.2014 ՀՀ կառավարության թիվ 38 արձանագրային որոշման հավելված:

B. Քաղաքաշինություն և տարածական պլանավորում, այդ թվում՝ պլանավորումն ազգային, մարզային և քաղաքային մակարդակներում

Քաղաքաշինությունը և տարածական պլանավորումը կանոնակարգող իրավական և ինստիտուցիոնալ դաշտը

Տարածական պլանավորումը երկրների տնտեսական, տարածքային և սոցիալական զարգացման երկարաժամկետ ծրագրեր կազմելու առանցքային գործիքն է: Հայաստանում տարածական պլանավորման համակարգը ենթարկվել է խորհրդային ժամանակաշրջանում հաստատված՝ տնտեսության վարման վարչահրամայական ռեժիմի ազդեցությանը: Դա մի պլանավորման համակարգ էր պարտադրում, որը համապատասխանում էր՝ որպես ԽՍՀՄ-ի տնտեսական համակարգի մի մասը կազմող, Հայաստանին վերապահված դերին: Հիմա Հայաստանն անկախ պետություն է և երկրի տարածական զարգացումը պետք է հարմարվի կենտրոնացված պլանային տնտեսությունից շուկայական տնտեսությանն անցնելու պայմաններին, տնտեսական, սոցիալական և տարածքային նոր առաջնահերթություններին, այդ թվում՝ ապակենտրոնացման և բազմաբևեռ զարգացման համար ստեղծի ավելի արդյունավետ պայմաններ:

Գլխավոր հատակագծերը, որոնք հաստատվել էին 1990-ականներին, հաշվի էին առնում շուկայի պայմանները և այն փաստը, որ բնակելի, առևտրային և առավել արդյունավետ հողերն արդեն մասնավոր սեփականություն էին:

«Քաղաքաշինության մասին» 1998թ. ընդունված օրենքը կանոններ և պահանջներ է սահմանում, որոնք կանոնակարգում են ինչպես զարգացման գործընթացն, այնպես էլ տարածական պլանավորման փաստաթղթերը, որոնք պետք է մշակվեն տարբեր՝ ազգային, մարզային և տեղական մակարդակներում (Նկար VIII):

Նկար 8

Տարբեր մակարդակներում մշակվող տարածական պլանավորման փաստաթղթերը

Ազգային մակարդակ
«Տարաբնակեցման գլխավոր նախագիծ»
«Տարածքային կազմակերպման գլխավոր նախագիծ»



Մարզային (ռեգիոնալ) մակարդակ
«Մարզերի տարածքային հատագծման նախագծեր»
«Մեկից ավելի համայնքների տարածքներ ընդգրկող (միկրոռեգիոնալ մակարդակ) տարածքային հատակագծման նախագծեր»



Տեղական մակարդակ
«Համայնքների գլխավոր հատակագծեր»
«Քաղաքաշինական գոտևորման նախագծեր»

Աղբյուրը՝ Հայաստանի Հանրապետության Հարթաթ III ազգային զեկույցը, 2014թ. սեպտեմբեր:

Ազգային մակարդակով, 2003թ. հաստատված՝ Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման գլխավոր նախագծով սահմանվում է քաղաքաշինության ազգային քաղաքականության՝ կառավարության ռազմավարական ուղղությունները: Դա մի վերլուծական փաստաթուղթ է, որը հիմնված է քաղաքաշինության և տարաբնակեցման համակարգին առնչվող այլ օրենքների, ինչպես նաև սոցիալական, տնտեսական և տարածքային զարգացման համապատասխան ծրագրերի վրա: Այն նպատակ ունի ապահով և առողջ կենսամիջավայր ստեղծել, ապահովել կայուն զարգացումը և պահպանել բնական, պատմական և մշակութային ժառանգությունը: Տարածական այլ մակարդակներում այլ ծրագրերի նախապատրաստման և քաղաքային ու գյուղական վայրերում սոցիալական, տնտեսական և տարածքային զարգացման ծրագրերի նախագծման ժամանակ պետք է հաշվի առնվեն այդ նախագծի հիմնադրոյթները:

Հայաստանի Հանրապետության տարաբնակեցման գլխավոր նախագիծը ներկայացնում է տարաբնակեցման առավել հավասարակշռված կառույց ստեղծելու ռազմավարություն և դրոյթներ է սահմանում սահմանափակ քաղաքաշինական գործունեություն ծավալելու վերաբերյալ՝ ինտենսիվ կառուցապատված այն տարածքների համար, որտեղ տեղակայված են 49 քաղաքային բնակավայրերի 90 %-ը և այն տարածքների համար, որտեղ կառուցապատումը կարող է վնաս հասցնել բնապահպանությանը:

ՔՆ-ը կազմավորվել է 1995թ., որը հանդիսանալով կառավարության մի բաղադրիչը, վերահսկում է քաղաքաշինական և տարածական պլանավորումը: ՔՆ-ին հանձնարարվել է մշտադիտարկել Բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերը, սակայն դա դեռ չի իրականացվում:

Մարզային մակարդակով, Տարածքային հատակագծման նախագծեր են կազմվել Սևանա լճի ջրհավաք ավազանի (2004թ.), ՀՀ Շիրակի մարզի (2005թ.) և ՀՀ Վայոց ձորի մարզի (2010թ.) համար: Այդ փաստաթղթերի մշտադիտարկումը կատարվելու է մարզի մակարդակով և ֆինանսավորվելու է պետական բյուջեից:

Տեղական մակարդակում գլխավոր հատակագծեր և քաղաքաշինական գոտևորման նախագծեր կազմելու պատասխանատվությունը դրված է տեղական իշխանությունների վրա: Սա ամրագրված է «Տեղական ինքնակառավարման մասին» 2002թ. ընդունված ՀՀ օրենքով, որը սահմանում է ՏԻՄ-երի բոլոր, այդ թվում՝ տեղական պլանավորման և զարգացման հետ կապված իրավունքները և պարտականությունները: Համայնքների վարչական սահմաններում իրականացվող քաղաքաշինական գործունեությունը կանոնակարգվում է ինչպես համայնքի (բնակավայրի) գլխավոր հատակագծով, այնպես էլ քաղաքաշինական գոտևորման նախագծով, որոնք տեղական մակարդակի քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթեր են:

Պլանավորման փաստաթղթերի ստեղծման հիմքում ընկած՝ ազգային մակարդակով ընդհանուր սկզբունքները միտված են հասնելու հետևյալին.

- զարգացման և բնության պահպանության միջև հավասարակշռություն,
- սոցիալական համերաշխություն և գործառույթների բազմազանության օժանդակություն, և
- քաղաքային համայնքների ծախսարդյունավետ կառավարում:

Գլխավոր հատակագիծը համայնքի տարածական պլանավորման ռազմավարական փաստաթուղթն է, որը սահմանում է հետևյալը.

- համայնքների տարածական զարգացման հիմնական ուղղությունները,
- համայնքում քաղաքաշինական գործունեության համար հողօգտագործման պարտադիր պահանջները և սահմանափակումները,
- հողօգտագործման զարգացման առաջնային (մինչև 5 տարի), միջնաժամկետ (5-10 տարի) և երկարաժամկետ (10-15 տարի) փուլերը, և
- համայնքների վարչական սահմաններում հողամասերի նպատակային օգտագործումը և/կամ հողօգտագործման օրենքով թույլատրվող փոփոխությունները:

Կառավարությունը, 2009թ. վերջերին, հավանություն տվեց գլխավոր հատակագծերի նախագծի մշակման և հաստատման գործընթացների բարեփոխումների հայեցակարգին, իսկ ավելի ուշ, 2011թ. հունիսին, Ազգային ժողովը հաստատեց «Քաղաքաշինության մասին» և «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքներում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին ՀՀ օրենքը: Համաձայնեցման գործընթացը հեշտացնելու նպատակով, ՀՀ վարչապետի որոշմամբ 2009թ. միջգերատեսչական հանձնաժողով ստեղծվեց, որն ապահովում է բոլոր շահագրգիռ գերատեսչությունների ու հասարակական կազմակերպությունների մասնակցությունը այդ փաստաթղթերի քննարկմանը և արագացնում է որոշումների կայացման գործընթացը: Այդ հանձնաժողովի կազմում ներգրավված են բոլոր առանցքային՝ շահագրգիռ գերատեսչությունների ներկայացուցիչները, իսկ աշխատանքները համակարգում է ՔՆ-ը:

Գլխավոր հատակագծի մշակումը սկսվում է համայնքի ղեկավարի կողմից նախագծման առաջադրանքների (ՆԱ) նախապատրաստումից: ՆԱ-երը ներկայացվում են ՔՆ-ի քննարկմանը, որը, իր հերթին, քննարկվում է միջգերատեսչական հանձնաժողովի կողմից: Բոլոր գերատեսչությունների կարծիքները ստանալուց հետո, նախարարությունը ամփոփում է նրանց եզրակացությունները նախագծման առաջադրանքի վերաբերյալ տալիս է դրական եզրակացություն, կամ այն ուղարկում է լրամշակման:

Միջգերատեսչական հանձնաժողովի նշված եզրակացությունը վերաբերում է միայն նախագծման առաջադրանքին, այլ ոչ թե գլխավոր հատակագծին: ՆԱ-ը համայնքի ավագանու հավանությանն արժանանալուց հետո, համայնքի ղեկավարը գլխավոր հատակագծի մշակման աշխատանքների համար, միցույթ է հայտարարում: Այդ աշխատանքը կարող են կատարել միայն հատուկ լիցենզիա ունեցող կազմակերպությունները:

«Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի համաձայն, մարզային և տեղական իշխանությունները պարտավոր են գլխավոր հատակագծի նախագծման առաջադրանքի և գլխավոր հատակագծի դրույթների վերաբերյալ հանրային լսումներ կազմակերպել: Գլխավոր հատակագծի նախապատրաստման բոլոր փուլերում միջգերատեսչական հանձնաժողովը հանդես է գալիս որպես համապատասխան մարմինների մասնակցության և նախագծային աշխատանքները համակարգող: Հանձնաժողովը կարող է մասնակցել նաև հանրային լսումներին: Հատակագիծը վերջնական տեսքի բերելուց հետո այն ենթարկվում է շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և փորձաքննության և վերջինիս դրական եզրակացության առկայության պարագայում գլխավոր հատակագիծը ներկայացվում է միջգերատեսչական հանձնաժողովի անդամ գերատեսչությունների և կազմակերպությունների հավանությանը: Անհամաձայնության դեպքում նրանք պարտավոր են հիմնավորել իրենց առարկություններն հղում կատարելով վերջինիս համար հիմք հանդիսացող իրավական ակտին: Հանձնաժողովի դրական եզրակացությունն ստանալուց հետո, համայնքի ղեկավարը այդ փաստաթուղթը ներկայացնում է համայնքի ավագանու հաստատմանը:

Մինչ օրս, հաստատված գլխավոր հատակագծերը ունեն 49 քաղաքային համայնքներից 43-ը, և 866 գյուղական համայնքներից՝ 52-ը: Երևանը համայնք է, որը կարգավորվում է հատուկ օրենքով: Երևան քաղաքի՝ մինչև 2020թ. զարգացման գլխավոր հատակագիծը մշակվել է 2005թ. և հաստատվել է ՀՀ կառավարության 2005թ. մարտի 24-ի թիվ 443- որոշմամբ⁹¹:

Գլխավոր հատակագծի կիրարկման պատասխանատվությունը դրված է համապատասխան համայնքի ղեկավարի վրա, որն ապահովում է կառուցապատման համապատասխանությունը սահմանված պահանջներին: Մարզային մակարդակով, մարզպետը վերահսկում է մարզի տարածքային հատակագծման նախագծի համապատասխանությունը:

Հայաստանում գլխավոր հատակագծի համաձայնեցման գործընթացը պարունակում է Եվրոպայի տարածական պլանավորման սկզբունքների հիմքում ընկած առանձնահատկությունները⁹², մասնավորապես.

- բնակավայրերի գլխավոր հատակագծերում և գոտևորման նախագծերում տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հիերարխիայի «վերից վար» և «վարից վեր» սկզբունքների զուգահեռ կիրառումը նման է Եվրոպայի շատ երկրներում ընդունված՝ համապատասխան գործընթացին:
- բազմաթիվ եվրոպական երկրներում տարածական պլանավորման փաստաթղթերը միշտ չէ, որ սահմանափակվում են վարչական սահմաններով և կարող են տարածվել տվյալ վարչական սահմաններից դուրս գտնվող այն շրջանների վրա, որտեղ տնտեսական, բնապահպանական կամ աշխարհագրական նպատակահարմարությունից ելնելով, արդարացվում է այդպիսի մասշտաբի կիրառումը: Դրա օրինակը Սևանա լճի ջրհավաք ավազանի տարածքային հատակագծման նախագիծն է:
- Եվրոպայում, պլանավորման փաստաթղթերի մշակման բոլոր փուլերում նախապատվությունը տրվում է հանրության արդյունավետ մասնակցության ապահովմանը: Հայաստանի տարածական պլանավորման համակարգում հանրության մասնակցության անհրաժեշտությունն ընդունված գործառույթ է, որն իրականացվում է «Եվրոպական մայրցամաքի կայուն տարածական զարգացման ուղեցուցային սկզբունքների» համաձայն, որն ընդունվել է 2000թ-ին՝ Տարածական պլանավորման համար պատասխանատու նախարարների եվրոպական համաժողովի կողմից (CEMAT):⁹³
- Տարածական պլանավորման մեջ Հայաստանում օգտագործվող եզրույթները համարժեք են միջազգային պլանավորման տերմինաբանությանը, սակայն կարող են ավելի լավ համապատասխանեցվել միջազգային լավագույն փորձին: Օրինակ, այս օրերին Եվրոպայում «գլխավոր հատակագիծ» եզրույթը այնքան էլ լայնորեն չի կիրառվում, քանի որ տեղական մակարդակում տարածական պլանավորումն ընդգրկում է նաև գյուղական բնակավայրերը և այդ դեպքում ավելի հարմար կլիներ օգտագործել Տեղական Պլան եզրույթը⁹⁴:

⁹¹ UNDP, *Strategic Environmental Assessment of the Yerevan City Master Plan* (Yerevan, November 2005). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/eia/documents/SEA_CBNA/Armenia_SEA_Yerevan_en.pdf

⁹² Տեղեկությունը ստացվել է ՔՆ-ում անցկացված հարցազրույցից: Sargis Tovmasyan, "On Possibilities of Application of German Spatial Planning Methodology in Armenia", *Zvf*, Jg. 140, No. 1/2015 (January 2015), pp. 11-15. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

<http://geodaesie.info/zvf/heftbeitrag/4328>

⁹³ Council of Europe, Guiding Principles adopted at the 12th session of CEMAT, Hanover, 7-8 September 2000. Available from

http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default_en.asp

⁹⁴ Մեծ Բրիտանիայում, օրինակ, համայնքի հետ խորհրդակցելու միջոցով կազմված տեղական պլանները տարածական պլանավորման անկյունաքարն են և դրանք կարող է ընդգրկել և քաղաքային, և գյուղական

Հողօգտագործման գոտևորման պատասխանատուն տեղական ինքնակառավարման մարմինն է: Հայաստանում տարածական պլանավորման հարցերը որևէ առանձին օրենքով չեն կարգավորվում: Այս ոլորտին առնչվող հիմնական դրույթները կարելի է գտնել «Քաղաքաշինության մասին» ՀՀ օրենքի 14¹ հոդվածում՝ «տարածական գոտևորման սկզբունքները», 14² հոդվածում՝ «գոտևորման տեսակները», 14³ հոդվածում՝ «համայնքի վարչական սահմաններում քաղաքաշինական գործունեությունը» և 17-րդ հոդվածում՝ «քաղաքաշինական փաստաթղթերը»: Տարածական պլանավորման փաստաթղթերի մշակմանն առնչվող հարցերի հետագա օրենսդրական կարգավորումները և մանրամասները սահմանվում են կառավարության մի շարք որոշումներով (14.05.2001թ., թիվ 408; 19.12.2002թ., թիվ 2164-Հ; 08. 08.2003թ., թիվ 997-Հ; և 29.12.2011 թ., թիվ 1920 և այլն):

Պարզ չէ, թե հանրապետության համայնքներն ինչ խորությամբ են մշակել հողօգտագործման և գոտևորման սխեմաները, որքանով են դրանք անցել հանրային քննարկման գործընթացով: Շատ համայնքներում ֆինանսական միջոցների բացակայությունը խոչընդոտում է գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման նախագծերի մշակմանը և դրա արդյունքում, հողօգտագործման և գոտևորման սխեմաներն ավելի շատ հակված են արձագանքել կառուցապատման առաջարկներին, քան թե հիմնված է համայնքների հողօգտագործման ծրագրերի վրա: Ներկայումս, հողօգտագործման սխեմաները ներառված են գլխավոր հատակագծերի կազմում: Որոշ համայնքներում առկա են ինքնակամ կառուցապատման խնդիրներ, ինչը դժվար է վերահսկել: ՔՆ-ը՝ «Վարչական իրավախախտումների մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին օրենքի նախագիծ էր մշակել, որով խստացվում են տարածական պլանավորման փաստաթղթերի պահանջները խախտելու համար կիրառվող պատժամիջոցները: Օրինագիծն ընդունվել է ՀՀ կառավարության կողմից և 2015թ. նոյեմբերին ուղարկվել է Ազգային ժողովի հաստատմանը:

C. Համայնքային զարգացման հնգամյա⁹⁵ ծրագրի մշակումը, կառավարումը և հիմնական սկզբունքները

Խորհրդային Միության փլուզումից հետո, Հայաստանի տեղական ինքնակառավարման համակարգը մեծ քայլեր է կատարել դեպի ուժեղ հանրային ինստիտուտների զարգացումը, որոնք մոտ են ժողովրդին և ի վիճակի են տեղական բնակչության կարիքները բավարարող՝ որակյալ ծառայություններ մատուցել:

«Տեղական ինքնակառավարման մասին» 2002թ.-ին ընդունված ՀՀ օրենքը կանոնակարգում է տեղական ինքնակառավարման մարմինների դերը, այդ թվում՝ քաղաքապետերի և ավագանիների պարտականությունները: Այն նաև կարգավորում է պետական գերատեսչությունների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև հարաբերությունները: ՏԻՄ-երը (քաղաքապետը և ավագանին) ընտրվում են հինգ տարի ժամկետով: Զարգացման հնգամյա ծրագիրը ՏԻՄ-երի գործունեությունն ուղղորդող գլխավոր փաստաթղթերից մեկն է: Այս փաստաթուղթը սահմանում է՝ իր պաշտոնավարման ընթացքում՝ ավագանու ռազմավարությունը:

բնակավայրերը: Աղբյուր՝ "Local Plans", GOV.UK, 1 January 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://www.gov.uk/guidance/local-plans>

⁹⁵ 2015թ. դեկտեմբերի 6-ին հանրաքվեի միջոցով հաստատված՝ Սահմանադրության փոփոխությունների (գլուխ 9, հոդված 181) համաձայն:

Ընտրություններից հետո համայնքի ղեկավարը կամ քաղաքապետը համայնքի զարգացման հնգամյա ծրագիր է կազմում և այն ներկայացնում է նորընտիր ավագանու հաստատմանը: Համայնքի զարգացման ծրագրերը առանցքային նշանակություն ունեն: Դրանք արտահայտում են համայնքի կարիքները և հանդիսանում են համայնքին հատկացվող տարեկան բյուջեի հիմքը:

Ծրագիրը միջնաժամկետ է և հանդիսանում է ռազմավարական պլանավորման մի մասը: Այն ընդգրկում է համայնքի զարգացման վրա ներգործող շրջակա միջավայրը և ներկայացնում է հետևյալը.

- համայնքի սոցիալ-տնտեսական պայմանների ընդհանուր վերլուծությունը,
- համայնքի ռազմավարությունը և ծրագրի հիմնական նպատակները,
- համայնքային, այդ թվում՝ տեղական և պետական բյուջեներից ֆինանսավորվող՝ նախագծերի ցանկը,
- յուրաքանչյուր առանձին նախագծի ծախսերի նախահաշիվը,
- ոլորտային խնդիրների գնահատականը և առաջնահերթությունները, և նախագծերի իրականացումը,
- ծրագրի իրականացումը գնահատելու հիմնական ցուցանիշները:

Տեղական ինքնակառավարման մարմինը պետք է մասնակցի ծրագրի նախապատրաստմանը, որպեսզի այնտեղ պատշաճ կերպով արտացոլեն նրանց կարիքներն ու մտահոգությունները: Դրա իրականացման ձևը պետք է համաձայնեցվի համայնքի ավագանու հետ, որը նաև մանրակրկիտ կերպով հետևում է բյուջետային ծախսերին և ստուգում է նախագծերի կողմից դրանց օգտագործման արդյունավետությունը: Բյուջետային ծախսերի տարեկան հաշվետվությունը խորհրդին է ներկայացվում ամեն տարվա վերջին:

2012թ. ծրագրերի դիտարկման և վերլուծության⁹⁶ արդյունքում մի շարք թերություններ են ի հայտ եկել, որոնք, գործընթացը բարելավելու համար, ենթակա են լուծման: Դրանք հետևյալն են.

- Ծրագրերը, հաճախ, պարզապես կրկնում են քաղաքապետի կամ համայնքի ղեկավարի նախընտրական քարոզարշավի ծրագիրը կամ նրանց «ցանկությունների ցանկը», այլ ոչ թե ներկայացնում են համայնքային և տարածական արդյունավետ պլանավորման համար անհրաժեշտ՝ ռազմավարական ուղղությունը: Դրանք, հաճախ, նաև զուրկ են նախագծերի իրագործելիության վերլուծությունից և դրանց իրականացման համար անհրաժեշտ միջոցների իրատեսական գնահատականից:
- Ծրագրերը, հաճախ, առանց որևէ վերանայման, տարեցտարի կրկնվում են և համայնքային բյուջեների փաստացի ձևավորման հետ որևէ առնչություն չունեն:
- Բյուջետային պաշտոնական գործընթացը, որի վրա, ենթադրաբար, պետք է ազդեր ծրագիրը, միշտ չէ, որ պահպանվում է, և համայնքների ղեկավարները, երբեմն, որոշումներն ընդունում են առանց ավագանու հետ խորհրդակցելու:

Հնգամյա ծրագրի մշակման և իրականացման գործընթացը բարելավելու համար մի շարք

⁹⁶ Տաթևիկ Թերոյան, մագիստրոսի գիտական աստիճանի հայցվոր, «Հայաստանի տեղական ինքնակառավարման մարմինները. Համայնքների զարգացման քառամյա ծրագրերի ուսումնասիրություն և վերլուծություն», գիտական հոդվածը ներկայացվել է Հայաստանի ամերիկյան համալսարանի քաղաքագիտության և միջազգային հարաբերությունների ֆակուլտետի մագիստրական դպրոցին: 2012թ., հունիս, Երևան: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik_Teroyan.pdf?sequence=1

միջոցառումներ են իրականացվել: Մասնավորապես, «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքում մի շարք փոփոխություններ և լրացումներ են կատարվել: Սահմանվել է *համայնքի զարգացման ծրագիր* հասկացությունը, և հստակեցվել է դրա հաստատման և դրանում փոփոխություններ կատարելու գործընթացը: Արդեն ամրապնդվել են ծրագրերի նախապայմանները և մշակվել է դրանց մեթոդաբանությունն ու տրամադրվել են համայնքներին՝ իրենց ծրագիրը մշակելու և կառավարելու համար: Այդ մեթոդաբանությունը կարելի է գտնել ՏԿՆ-ի պաշտոնական կայքում:

D. Մարզերի զարգացումը Հայաստանում

Կենտրոնացված պլանավորման համակարգից դեպի շուկայական տնտեսությունը՝ անցումը խորացրեց Հայաստանի մարզերի միջև անհավասարությունը: Այս գործընթացը բնութագրվում է ազգային ՀՆԱ-ում Երևանի՝ այլ մարզերի համեմատ, մասնաբաժնի անհամաչափ աճով:

Երևանի՝ մեկ շնչի հաշվով ՀՆԱ-ի մակարդակը 2012թ. դրությամբ գրեթե 52%-ով գերազանցում էր միջին ազգային մակարդակը: Միջին մակարդակից բարձր ցուցանիշ ունեցող մյուս՝ միակ մարզը Սյունիքն էր՝ միջինից 33%-ով բարձր: Բոլոր մյուս մարզերի ցուցանիշները միջին ազգային ՀՆԱ-ի մակարդակից զգալիորեն ցածր էին՝ միջինը շուրջ 67%-ով (Աղյուսակ 14): Առավել անբարենպաստ իրավիճակը գրանցվել էր Լոռու, Տավուշի, Վայոց Ձորի և Շիրակի մարզերում, որտեղ մեկ շնչին ընկնող ՀՆԱ-ը (2012թ. դրությամբ) կազմել էր միջին ազգային ցուցանիշի 53-63%-ը:

Աղյուսակ 14

Երևան քաղաքում և Հայաստանի մարզերում մեկ շնչին հասնող ՀՆԱ-ի հարաբերությունը երկրում միջին ՀՆԱ-ի համեմատ, 2009-2012թթ.

Մարզ	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2012թ. մեկ շնչին ընկնող ՀՆԱ ցուցանիշը (2009 = 100)
Երևան	172,3	162,3	148,7	151,7	117,6
Արագածոտն	65,0	95,4	78,6	82,6	169,8
Արարատ	68,2	74,2	73,8	71,1	139,2
Արմավիր	67,4	62,1	70,6	67,0	132,9
Գեղարքունիք	63,9	68,2	74,6	69,7	145,7
Լոռի	42,4	47,5	59,3	52,7	166,1
Կոտայք	66,9	65,3	70,5	78,4	156,5
Շիրակ	57,6	54,4	65,0	59,7	138,4
Սյունիք	97,1	133,9	140,2	133,5	183,6
Վայոց Ձոր	52,1	55,1	59,5	57,7	147,8
Տավուշ	39,5	46,4	54,8	62,6	212,0
Ընդամենը	100,0	100,0	100,0	100,0	133,5

Աղբյուրը՝ Հաշվարկը կատարվել է ԱՎԾ տվյալների հիման վրա: Հայաստանի 2014-2025թթ. ռազմավարական ծրագրից քաղվածք:

Այս անհավասար տնտեսական զարգացումն արտացոլում է ազգային տնտեսության մեջ

Երևանի գերիշխող դերը: Որոշ մարզեր՝ Սյունիք և Տավուշ, 2009–2012թթ. ընթացքում տնտեսական աճի բարձր տեմպեր էին գրանցել, սակայն մյուսների տնտեսական պայմանները շատ ավելի պակաս նպաստավոր էին, որը պայմանավորված էր դրանց տնտեսության համեմատաբար թույլ վիճակով և, աշխարհագրական առումով՝ Երևանից հեռու գտնվելով: Այդ մարզերից շատերը մեծապես կախված են գյուղատնտեսական արտադրանքից և ունեն թույլ զարգացած բիզնես միջավայր, արտադրողականության ցածր և գործազրկության բարձր մակարդակներ, որը խորացնում է անհավասարության և աղքատության իրավիճակը:

Հայաստանի տնտեսական աճում գերիշխում է Երևանը, որի ոչ գյուղատնտեսական զբաղվածության մակարդակը ամենաբարձրն է, իսկ աղքատության մակարդակը՝ ամենացածրը: Համայնքային մակարդակում անհավասարությունը նպաստում է անհամաչափ զարգացմանը: Դա արտացոլում է անբարենպաստ սոցիալ-տնտեսական և ժողովրդագրական իրավիճակը, այդ թվում՝ հատկապես մայրաքաղաքից հեռու գտնվող բնակավայրերում, սահմանամերձ և լեռնային, ինչպես նաև անբարենպաստ կլիմայական պայմաններ ունեցող շրջանների զարգացմանը նպաստելու համար անհրաժեշտ ենթակառուցվածքների բացակայությունը:

Հայաստանի զարգացման 2014-2025թթ. ռազմավարությունը մի շարք հիմնախնդիրներ է կարևորում, որոնք պետք է լուծվեն մարզերի զարգացման նպատակային ռազմավարության միջոցով: Այդ հիմնախնդիրները հետևյալն են.

- մարզերի միջև տնտեսական զարգացման անհամաչափության խորացումը,
- սոցիալական զարգացման և կենսամակարդակի / աղքատության մակարդակների անհավասարության խորացումը,
- մարզերում, մասնավորապես՝ գյուղական համայնքներում ենթակառուցվածքների, ինչպես նաև տեղական և հանրային ծառայությունների մատուցման որակը, հասանելիությունը և արդյունավետությունը բարելավելու անհրաժեշտությունը,
- մարզերի զարգացման և համապատասխան ծրագրերի իրականացման մեջ պետական, մասնավոր հատվածի և դոնորների ներդրումների համակարգման և արդյունավետության բարելավման անհրաժեշտությունը,
- մարզերի կառավարման, մասնավորապես՝ միջհամայնքային համագործակցության խորացման և գյուղական համայնքների խոշորացման (միավորման) գործընթացներում բարեփոխումների անհրաժեշտությունը,
- մարզպետարանների և տեղական ինքնակառավարման մարմինների ֆինանսական և ինստիտուցիոնալ կարողությունների հզորացման անհրաժեշտությունը,
- տեղական ինքնակառավարման մարմինների զարգացման ծրագրերում լավագույն սկզբունքների ու փորձի կիրառումը, և
- իրենց սոցիալ-տնտեսական զարգացմանն աջակցելու համար՝ վարչական և մարզային մարմիններին անհրաժեշտ՝ վարկային միջոցների կարիքների բազմակողմանի վերանայումը:

Քաղաքաշինության տեսակետից այս հիմնախնդրից մի մասի լուծումն արդեն ընթացքի մեջ է:

Բարելավումներ են կատարվել գործարար և ներդրումային միջավայրում՝ ձեռներեցության համար ծառայությունների և վարչական ընթացակարգերի հետևողական կանոնակարգերով հանդերձ: Այդ նախաձեռնություններից են՝ թույլտվություններ և լիցենզիաներ ստանալու ընթացակարգերի պարզեցումը, և շինթույլտվությունների ստացման և լիցենզիաների տրամադրման էլեկտրոնային համակարգերի ներդրումը: Այս էլեկտրոնային համակարգերը

պարզ ու թափանցիկ ընթացակարգեր են ապահովում, ինչպես նաև նվազեցնում են ուրիշների կողմից վերահսկողության հնարավորությունը և կոռուպցիոն ռիսկերը: Հայաստանի գործարար և ներդրումային միջավայրը բարելավելու նպատակով շարունակական բարեփոխումներ են իրականացվում: Այս առումով տեղին է նշել Հայաստանում գործարար միջավայրի բարելավման ծրագիրը հաստատելու մասին (Կառավարության թիվ 240-Ա) որոշումը, որը բարեփոխումների մի շարք նախաձեռնություններ է պարունակում: Ընդ որում, զարգացման ռազմավարությամբ սահմանվում է, որ գործարար և ներդրումային միջավայրի բարելավումը մնում է որպես առաջնահերթություն: Հայաստանի Ազգային ժողովը 2011թ.-ի մարտին ընդունել է նաև «Քաղաքաշինության մասին» 1998 թ. օրենքում համապատասխան փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին օրենքը:

«Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին» օրենքի նախագիծը⁹⁷ (19 կետի 1 ենթակետ), 2015թ. սեպտեմբերին հավանության է արժանացել ՀՀ կառավարության կողմից⁹⁸: Դրանով նախատեսվում է՝ շենքերի խտության սահմանափակման միջոցով, կանխել Երևանի «փոքր կենտրոնի» գերկառուցապատման աճող սպառնալիքը, որը թույլ կտա կառուցապատման ծրագրերի ներդրումներն ուղղել դեպի Երևանի այլ, մասնավորապես՝ կառուցապատման կարիք զգացող՝ ծայրամասային համայնքները:

ԱԶԲ-ը և Հայաստանի կառավարությունը «Քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագիր» (տես կայքը՝ <http://www.sudipyerevan.am/en/>) են մշակել, որը, առաջնահերթ ենթակառուցվածքային նախագծերին աջակցելու միջոցով՝ քաղաքաշինությունը, մասնավորապես՝ քաղաքային տրանսպորտի ոլորտը խթանելու՝ 400 միլիոն ԱՄՆ դոլար վարկային միջոց է: Այդ ներդրումային ծրագրի միջոցով ֆինանսավորված առաջին նախագիծը Երևանի հյուսիս-հարավ ճանապարհի շինարարությունն է, որը թեթևացնում է քաղաքի գերձանրաբեռնված երթևեկությունը:

Ընդ որում, ԱԶԲ-ը և ՏԿՆ-ի հետ աշխատում են մի տեխնիկական աջակցության ծրագրի վրա, որն օգնելու է բարելավել Հայաստանի չորս երկրորդական քաղաքների՝ Գյումրու, Վանաձորի, Դիլիջանի և Զերմուկի քաղաքաշինական ներդրումային ծրագրերը (ՔՇՆԾ): Այս ծրագրերը կենտրոնանալու են յուրաքանչյուր քաղաքի միջին և երկարաժամկետ ռազմավարական տեսլականի մշակման վրա, առանձնակի ուշադրություն դարձնելով քաղաքային տրանսպորտի, ջրամատակարարման և ջրահեռացման, կոշտ թափոնների կառավարման, կենտրոնացված ջեռուցման, բնակարանային տնտեսության, տնտեսական զարգացման, նյութատեխնիկական մատակարարման, զբոսաշրջության և փողոցային լուսավորության հիմնախնդիրների լուծմանը և ծրագրերի խթանմանը: Նշված ՔՇՆԾ-երի գործողության ժամկետը 10 տարի է: Դրանք մշակվում են քաղաքային կայուն զարգացման ներդրումային ծրագրի շրջանակներում և ՔՇՆԾ-երի կողմից ընտրված նախագծերը կարող են ֆինանսավորվել դրա կողմից:

Ընտրվել են Գյումրին և Վանաձորը, քանի որ կառավարությունն ընդունում է դրանց՝ որպես արդյունաբերության վերականգնման համար ռազմավարական նշանակության քաղաքներ: Զերմուկն ընտրվել է որպես զբոսաշրջության զարգացման համար առաջնահերթություն, և ԱԶԲ-ի տեխնիկական օժանդակության ծրագիրը գալու է լրացնելու Դիլիջանում ընթացող այլ նախաձեռնություններին: Գյումրու դեպքում ընտրվել է տեղեկատվական տեխնոլոգիաները (SS)՝ որպես քաղաքի տնտեսական զարգացման առաջնային ոլորտ:

⁹⁷ Հայաստանի Հանրապետության օրենքը «Երևանի փոքր կենտրոնի կառուցապատման մասին», 2013թ. մարտի 7 (նախագիծ):

⁹⁸ Այս օրենքը, նույնպես, ենթակա է Ազգային ժողովի հաստատմանը:

Մարզերի միջև զարգացման անհամաչափությունները նվազեցնելու համար քաղաքականության մյուս ջանքերն ուղղված են գյուղատնտեսության արտադրողականության ու արտահանման համար պիտանի արտադրանքի բարելավմանը: Դրական միտումներ են գրանցվել հիմնական մշակաբույսերի արտադրության ոլորտում, որը նպաստում է երկրին՝ սննդի արտադրության առումով, դառնալ ավելի ինքնաբավ և ավելացնել այնպիսի արտադրանքի արտահանման ծավալները, ինչպիսիք են՝ գինին և կոնյակը:

Ինչպես մարզերի տնտեսական զարգացմանն օժանդակելու գործիքի, այնպես էլ տնտեսական աճը խթանելու առումով, զբոսաշրջության ոլորտը Հայաստանում դեռևս չօգտագործված մեծ ներուժ ունի, որը կարելի է իրացնել հյուրերի սպասարկման բարձրորակ տնտեսություն զարգացնելու միջոցով: Վերջին տարիներին ՀՀ կառավարությունը մի շարք որոշումներ է ընդունել, որոնցով ամբողջ երկրով մեկ ընտրված քաղաքները հայտարարվում են որպես զբոսաշրջային կենտրոններ, այդ թվում՝ Ծաղկաձորը, Ջերմուկը, Տաթևը (և նրա ութ մոտակա գյուղերը), Դիլիջանը և Գորիսը: Այդ վայրերում զբոսաշրջությունը խթանելու համար համապատասխան գործողությունների ծրագրեր են մշակվել:

Մարզերի զարգացման և, ապակենտրոնացման միջոցով՝ տեղական հաստատություններին ավելի մեծ լիազորություններով ու պարտականություններով օժտելու ջանքերի առաջ ծառայած մարտահրավերներից մեկը բազմաթիվ քաղաքների ու գյուղական համայնքների համեմատաբար փոքր չափերն են: Զանքեր են գործադրվում միջհամայնքային ավելի լայն համագործակցությունը խթանելու և համայնքների խոշորացման (միավորման) միջոցով լուծելու այդ հիմնախնդիրները:

Միջհամայնքային համագործակցության զարգացումը և համայնքների խոշորացումը կարգավորող իրավական դաշտը ներկայացված է հետևյալ փաստաթղթերում.

- Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 189 և 190 հոդվածները (փոփոխվել է 2015 թվականի դեկտեմբերին),
- «Տեղական ինքնակառավարման մասին» 2002թ. օրենքը, և
- Տեղական ինքնակառավարման Եվրոպական խարտիան, 1985թ., (ՀՀ կառավարության կողմից վավերացվել է 2002թ. հունվարին):

Վերջին տարիներին վերանայվել էր «Տեղական ինքնակառավարման մասին» ՀՀ օրենքը, որի նպատակն էր խրախուսել միջհամայնքային միությունների ստեղծումը և կամավոր համայնքային միությունների ձևավորմանը խրախուսելու միջոցով՝ օգնել նվազեցնելու ծառայությունների (օրինակ՝ խմելու և ոռոգման ջրի մատակարարման, դպրոցական շենքերի/մանկապարտեզների/հիվանդանոցների վերանորոգման և միջհամայնքային ճանապարհների բարելավման) մատուցման ծախսերը և բարելավելու դրանց արդյունավետությունը և որակը:

Հայաստանի անբարենպաստ պայմաններում գտնվող փոքր, սահմանափակ բյուջեներով, անմարդաշատ համայնքներն օգտվում են միջհամայնքային միությունների ծառայություններից, օրինակ՝ հարկահավաքման և աղբահանության համար: Կարծես թե ոչ ոք միջհամայնքային միությունների արդյունավետության համապարփակ գնահատում չի կատարել, սակայն, ըստ տարածված կարծիքի, անհրաժեշտ է հզորացնել այդ միությունների ինստիտուցիոնալ կարողությունները և հաշվետվողականությունը, որը կնպաստեր մի շարք ավելի լայն գործառույթների (օրինակ՝ սոցիալական նպաստների բաժանում, վերապատրաստման դասընթացներ, շրջակա միջավայրի և բնության պահպանություն, բնական

աղետների վտանգից պաշտպանություն) իրականացման համար և՛ կամավոր և՛ պարտադիր լիազորություններ ստանձնելու ունակությունների բարելավմանը:

E. Խելացի քաղաքներ

Վերջին տարիներին ի հայտ եկած «Խելացի քաղաքի» հայեցակարգը սերտորեն կապված է քաղաքների այլ տեսակի տեսլականի հետ: Այստեղ համակցվում են կայուն քաղաքի (շեշտը դնելով կայուն զարգացման վրա), էկոլոգիական-կանաչ քաղաքի (շեշտը դնելով շրջակա միջավայրի կայունության վրա), տոկուն քաղաքի (շեշտը դնելով հարմարվողականության և ռիսկերի կառավարման վրա) և ներառական քաղաքի (որն ընդգծում է համակեցությունը և սոցիալական ներառականությունը) բոլոր տարրերը:

Այդ հայեցակարգն ավելի լայն իմաստ ունի, բայց, կարճ ասած, խելացի քաղաքն այն է, որը կայուն նախաձեռնությունների իրականացման մեծ դինամիկա ունի: Այն կարող է, կամ պետք է կարողանա մատչելի և առողջ բնակարաններ տրամադրել և նվազեցնել դրանց կողմից էներգիայի սպառումը և վնասակար արտանետումները: Այն նաև ներառում է կանաչ, ներառական, առողջ, կոմպակտ, «խելացի» և տոկուն մարդկային բնակավայրերը, նպաստում է դրանց տարբեր ոլորտներում ներդրումներին, և արդյունավետորեն կառավարում է դրանց ֆինանսական ռեսուրսները:

Դա պլանավորման և շինարարության մի միասնական մոտեցում է, որը, միևնույն ժամանակ, օգնում է ունենալ էկոլոգիապես մաքուր, մատչելի հասարակական տրանսպորտ, ավելի բարձր որակի օդ և ջուր, և թափոնների արդյունավետ կառավարում: Այն օժանդակում է քաղաքային հողերի կայուն կառավարմանը և հողի ու գույքի գրանցման թափանցիկությանը: Տարբեր ոլորտներում նորարարական տեխնոլոգիաների և ՏՀՏ-երի կիրառումը բարձրացնում է դրա արդյունավետությունը: Ավելին, դա խրախուսում է պետական և մասնավոր հատվածները, գիտությունը և կրթությունը, հասարակական կազմակերպությունները, կարգավորող մարմինները, տեղական հաստատությունները ներկայացնող տարբեր գործընկերների, քաղաքացիների միջև համագործակցությունը:

ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի «Միացյալ խելացի քաղաքներ» նախագծի շրջանակներում (<http://www.unece.org/housing/smartcities.html>), Սյունիքի մարզի Գորիս քաղաքն ընտրվել է որպես խելացի քաղաքի հայեցակարգի կիրառման պիլոտային նախագիծ: Այդ նախագծի նպատակն է խրախուսել կայուն քաղաքաշինությունը, հատկապես՝ անցումային տնտեսությամբ և զարգացող երկրներում: Այն նախատեսում է խելացի պլանավորման կիրառման և տեխնիկական օժանդակության միջոցով ավելի լավ քաղաքներ ունենալ: ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ը խելացի քաղաքի հայեցակարգը սահմանում է հետևյալ կերպ՝ «քաղաք, որը կայուն նախաձեռնությունների իրականացման մեծ դինամիկա ունի»:

Խելացի քաղաքի նախաձեռնությունը Գորիսում մեկնարկել է 2015թ. փետրվարին՝ ՄԱԿ-ի ԵՏՀ փորձագետների նախնական գնահատման առաքելության այցով, ովքեր, ՔՆ-ի, Գորիսի քաղաքապետարանի, ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի, ՄԱԶԾ-ի և Կովկասի տարածաշրջանային բնապահպանական կենտրոնի հայաստանյան գրասենյակի հետ՝ համատեղ, մշակում են նախագծի հիմնական ցուցանիշները:

Նախագծի փորձագետները, տեղական ղեկավարության և տեղական այլ գործընկերների հետ, տվյալներ են հավաքագրել և նախապատրաստել են Գորիս քաղաքի նկարագիրը: Ծրագրի ժամանակացույցի շրջանակներում հետագա միջոցառումներն իրականացվելու են Գորիս

քաղաքում՝ ազգային, տեղական (ղեկավարության) և միջազգային կազմակերպությունների (այդ թվում՝ Ակուստիկայի եվրոպական միության (EAA), ՄԱԿ-Հաբիթաթի, Քաղաքներ և տարածաշրջաններ պլանավորողների միջազգային միության (ISOCARP)) հետ համագործակցությամբ: Այդ նորարարական հայեցակարգը ջատագովելու նպատակով, իրագրվածության բարձրացման սեմինարներ և զեկույցներ են կազմակերպվել:

Խելացի քաղաքի այս համապարփակ նախաձեռնությունը միտված է բարելավել քաղաքի հետևյալ առանցքային բաղադրիչները, այդ թվում.

- քաղաքային միջավայրը (շինարարություն, տրասնպորտ, ջրամատակարարման և աղբահանության համակարգեր, էներգետիկ ծառայություններ և S<S),
- կառավարում (միջնորդության համագործակցություն, ազգային, մարզային և տեղական հաստատությունների միջև համագործակցություն, այլ շահակիցների միջև համագործակցություն, և տարբեր շահակիցների համար ընդհանուր հարթակի ստեղծում),
- այլ քաղաքների հետ կապերի հաստատման աջակցություն,
- սոցիալական կապիտալ (կրթություն, սոցիալական և գենդերային հավասարություն),
- տնտեսական պայմաններ (աղքատության կրճատում և նոր աշխատատեղերի ստեղծում),
- քաղաքային զբոսաշրջություն, և
- ճարտարապետական ժառանգության, մշակութային և բնական լանդշաֆտների պահպանություն և վերականգնում, որը ոչ միայն Գորիսի, այլ նաև ամբողջ երկրի կայուն զարգացման կարևորագույն մասն է:

Խելացի քաղաքի հայեցակարգի կիրառման համար Գորիսը մի շատ հետաքրքիր օրինակ է և այն առումով, թե ինչպես կարելի է դա ավելի լայնորեն կիրառել երկրում: Սակայն կան հարցեր, որոնք պետք է հաշվի առնվեն դրա կիրառման ժամանակ.

- խելացի քաղաքի հայեցակարգն իրականացնելիս պետք է հաշվի առնել դրա հնարավոր բացասական ազդեցությունները, այդ թվում՝ ծախսերը. նոր տեխնոլոգիական և ցանցային ենթակառուցվածքի զարգացման համար անհրաժեշտ է, որպեսզի քաղաքը լինի «խելացի»,
- երկարաժամկետ ռազմավարության վրա կենտրոնանալը կարևոր է, քանի որ դրա հիմքում մի բիզնես մոդել է դրված, որը պետք է առաջարկվի մասնավոր հատվածի, ինչպես նաև պետական հատվածի ներդրողներին,
- «մեծ տվյալների» հավաքագրման բարձր մակարդակը և դրանց վերլուծությունը երբեմն կարող է «խելացի» քաղաքներում իրականացվող հսկողության մակարդակների առումով և անհատների և մարդկանց կոնկրետ խմբերի մոտ անձնական գաղտնիքի պոտենցիալ կորստի մտահոգություններ առաջացնել, եթե պատշաճ երաշխիքներ չտրամադրվեն,
- «խելացի» քաղաքի հայեցակարգի իրականացումը չպետք է հանգեցնի կայուն քաղաքային զարգացումն ապահովող՝ այլ խոստումնալից ուղիների անտեսմանը:

F. Քաղաքների հախուռն աճը և դրա կառավարումը

Խորհրդային Միության փլուզումից հետո, քաղաքային բնակավայրերում ընթացող ապօրինի կառուցապատումը հանգեցրեց քաղաքների հախուռն աճին: Մասնավոր ավտոմեքենաների, միկրո ավտոբուսների ու տաքսիների քանակի աճն ավելի խորացրեց այդ իրավիճակը, քանի որ ակադեմիկոս Ալեքսանդր Թամանյանի կողմից 1924թ-ին մշակված՝ Երևանի քաղաքի գլխավոր հատակագծով նման բան նախատեսված չէր: Գլխավոր հատակագիծը Հայաստանի

մայրաքաղաքի քաղաքային կազմակերպման հիմքն էր: Այս նոր իրավիճակը մեծապես ավելացրեց մայրաքաղաքի և այլ քաղաքների օդի աղտոտվածությանը և երթևեկության գերբեռնվածությունը:

Քաղաքների հախտուն աճի հիմնախնդիրը լուծվում է տարածական պլանավորման փաստաթղթերով, որոնք, ազգային մակարդակով, մշակվում են Բնակավայրերի գլխավոր պլանի միջոցով, իսկ քաղաքների և համայնքների համար՝ բնակավայրի անհատական գլխավոր հատակագծի միջոցով: Դրանք նկարագրվել են նախորդ գլխում:

ՔՇՊՏ-ը կարևոր դեր է կատարում, որն ապահովում է օրենքով համաձայնեցված քաղաքաշինական փաստաթղթերին՝ քաղաքաշինական պահանջների համապատասխանությունը, և կանխում է սխալ կամ ապօրինի կառուցապատումը: ՔՇՊՏ-ը գործում է ըստ «Քաղաքաշինության մասին» 1998թ. օրենքի, «Քաղաքաշինության բնագավառում իրավախախտումների համար պատասխանատվության մասին» 1999թ. օրենքի և ՀՀ կառավարության կողմից հաստատված՝ տեսչության կանոնադրության:

Կոմպակտ քաղաքի հայեցակարգը քաղաքի հախտուն աճի դեմ պայքարի կայուն քաղաքաշինության տարրերից մեկն է: Քաղաքի կայունությունը ոչ միայն շրջակա միջավայրի, այլ նաև տնտեսության կենսունակության, կենսաապահովման և սոցիալական արդարության խնդիր է: Քաղաքային ձևի և կայունության փոխհարաբերությունը վերջին տարիներին ավելի մեծ ուշադրության է արժանանում, մի գաղափար, ըստ որի քաղաքների ձևը և խտությունը կարող են ազդել դրանց ապագայի վրա: Այդ բանավեճերից հզոր փաստարկներ են ի հայտ եկել այն մասին, որ կոմպակտ քաղաքը կայուն քաղաքի առավել կայուն ձևն է⁹⁹:

Կոմպակտ քաղաքը կարող է սահմանվել որպես խիտ բնակեցված քաղաքային բնակավայր, որն ունի հետևյալ հատկանիշները.

- կենտրոնական մասի վերականգնում և նորացում,
- խիտ բնակեցված կառուցապատում,
- խառը՝ այդ թվում առևտրային օբյեկտների և բնակելի շենքերի կառուցապատում, և
- բնակելի թաղամասերին մոտ (ոտքով կամ հասարակական տրանսպորտով կամ հեծանվով արագ հասնելու) հեռավորության վրա գտնվող ծառայություններ և հաստատություններ, ինչպիսիք են՝ դպրոցները, հիվանդանոցները, զբոսայգիները և հանգստի օբյեկտները:

Եվրոպայի և Հյուսիսային Ամերիկայի քաղաքական գործիչներն ու կառուցապատողներն ավելի ու ավելի մեծ ուշադրությամբ են նայում դեպի կոմպակտ քաղաքի՝ որպես ավելի կայուն քաղաքային ձևին հասնելու, քաղաքականությանը: Այդ քաղաքականությամբ ենթադրվում է խրախուսել քաղաքի վերարտադրությունը, քաղաքի կենտրոնի վերածնունդը, իրար կապված բնակելի և առևտրային օբյեկտների ավելի մեծ խտությամբ կառուցապատումը, խառը օգտագործման նպատակով կառուցապատումը, հասարակական տրանսպորտի խթանումը, և հասարակական տրանսպորտային հանգույցների շուրջ քաղաքաշինության կենտրոնացումը (տարանցիկ կողմնորոշված կառուցապատում):

⁹⁹ OECD, "Compact City Policies: A Comparative Assessment", in *OECD Green Growth Studies* (Paris, OECD Publishing, 2012). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>

Քաղաքների հախուռն աճի համեմատ՝ կոմպակտ քաղաքները բազմաթիվ պոտենցիալ առավելություններ ունեն, ինչպիսիք են՝ ավտոտրանսպորտից կախվածության նվազեցման արդյունքում՝ ցածր ածխածնային արտանետումներ, էներգիայի սպառման կրճատում, հասարակական տրանսպորտի ավելի լավ ծառայություն և ընդհանուր հասանելիության ավելացում: Ենթակառուցվածքների և նախկինում կառուցապատված (գորշ դաշտ) հողամասերի կրկնակի օգտագործումը, և գոյություն ունեցող քաղաքային վայրերի վերարտադրությունը կարող են նպաստել քաղաքի կենսունակության և կյանքի որակի բարձրացմանը՝ միևնույն ժամանակ պահպանելով կանաչ տարածքները և ավելի գրավիչ միջավայր ստեղծելով ձեռներեցության և առևտրային գործունեության համար:

Ըստ եվրոպական չափանիշների, Հայաստանի քաղաքներից շատերն արդեն համեմատաբար կոմպակտ էին, հաշվի առնելով դրանց համեմատաբար փոքր չափերը (բացի Երևանից), սակայն անկախացումից հետո քաղաքների ծայրամասերում ինքնակամ կառուցապատումը փոխում է իրավիճակը և հանգեցնում է դրանց հախուռն տարածմանը:

Կոմպակտ քաղաքների գոյացման որևէ ունիվերսալ մոդել չկա: Քաղաքի ինտենսիվացումը խրախուսելու համար ընտրված մոտեցումները պետք է հաշվի առնեն տեղական տարբեր հնարավորությունները և շարժիչ ուժերը: Դիտարկման արժանի՝ հնարավոր մոտեցումները հետևյալն են.

- Զարգացումը և աճն ավելի կայուն եղանակով առաջ մղելու համար՝ Հայաստանի քաղաքներին անհրաժեշտ լիազորությունների և լծակների ավելի լայն ապակենտրոնացում¹⁰⁰,
- իրենց հարազատ վայրերի կատարելագործմանն ու բարելավմանն առնչվող որոշումների կայացման գործընթացում տեղաբնակների և համայնքների ակտիվորեն ներգրավում¹⁰¹:

G. Կայուն քաղաքներ / կանաչ ճարտարապետություն

«Կառավարության քաղաքականության մեջ արդեն ճանաչվում է կայուն քաղաքային զարգացմանն աջակցելու սկզբունքը: Հայաստանի Հանրապետության զարգացման 2014-2025թթ. ռազմավարությունը, օրինակ, կարևորում է այն դերը, որը կարող են կատարել քաղաքները, մասնավորապես՝ մարզերի անհավասար տնտեսական զարգացման հիմնահարցի լուծման և Երևանից դուրս աճը խթանելու գործում, և դրանցից բխող՝

¹⁰⁰ Մեծ Բրիտանիայում, օրինակ, 2011թ-ի Լոկալիզմի Ակտով բարեփոխվել է Բրիտանիայի տարածական պլանավորման համակարգը, որպեսզի այն ավելի ժողովրդավարական և արդյունավետ դառնա և կենտրոնական կառավարությունից ավելի լայն լիազորություններ փոխանցի տեղական ինքնակառավարման մարմիններին և համայնքներին: Դրա կարևոր դրույթը տարածական և հողօգտագործման պլանավորման հարցերում հարևան տեղական հաստատությունները կամ տեղական հաստատությունների խմբերի միջև «համագործակցելու պարտավորությունն» է: Պետական մարմինների համատեղ աշխատանքը և դրա կիրարկման ընդհանուր գործին ծառայելը խրախուսելու միջոցով՝ այդպիսի մոտեցումը կարող է օժանդակել կոմպակտ քաղաքների քաղաքականության իրացմանը:

¹⁰¹ Մեծ Բրիտանիայի 2011թ-ի Լոկալիզմի Ակտի համաձայն, տեղական համայնքներն այժմ իրավունք ունեն մշակելու իրենց թազամասի զարգացման պլանը և թելադրել, թե որտեղ պետք կառուցվեն և ինչ տեսք պիտի ունենան իրենց բնակելի տները, ձեռնարկությունները և խանութները, պայմանով, որ դրանք համահունչ լինեն ազգային պլանավորման քաղաքականությանը և տեղական հաստատությունների ռազմավարություններին և տարածքի տեղական հատակագծերին: Իրենց առաջարկները կազմելիս, տեղական համայնքները պետք է տեղական և քաղաքային հաստատություններից տեխնիկական խորհրդատվություն և աջակցություն ստանան: Թաղային պլանները չեն կարող իրականացվել, քանի դեռ դրանք տեղական հանրաքվեի միջոցով չեն ստացել մեծամասնության աջակցությունը: Սա կարող է օգնել, որ կոմպակտ քաղաքի քաղաքականությունը ոչ միայն արտացոլի տեղական պայմանները, այլ նաև ստանա տեղական համայնքների աջակցությունն ու հավանությունը:

բարեկեցության, զբաղվածության և մարդկային զարգացում առումով՝ օգուտները:

Հայաստանի Հաբիթաթ III ազգային զեկույցը, որը հրապարակվել է 2014թ-ին, ուրվագծում է նաև ներկա և ապագա քաղաքականությունը և քաղաքային մակարդակով ձեռնարկելիք քայլերը, որոնք կօգնեն լուծելու կլիմայի փոփոխությանն առնչվող խնդիրները և կօժանդակեն քաղաքների և երկրի կայունությանը: Ստորև ներկայացվում են նախատեսված գործողություններից մի քանիսը.

- Կլիմայի փոփոխության կոնվենցիայի Կիոտոյի 2002թ. արձանագրության վավերացումը, որի նպատակն է ջերմոցային գազերի արտանետումների կրճատման և կլիմայի կանխատեսվող փոփոխության հարմարվողականության միջոցով մեղմել կլիմայի փոփոխության ազդեցությունը,
- Հայաստանը, դեռևս, ջերմոցային գազերի արտանետումների քանակական կրճատման որևէ կոնկրետ պարտավորություն չի վերցրել, սակայն երկիրը պատրաստակամություն է հայտնել՝ համապատասխան ֆինանսական և տեխնիկական աջակցության առկայության դեպքում՝ «ցածր ածխածնային զարգացման» ծրագրեր իրականացնել,
- Գլոբալ էկոլոգիական Հիմնադրամի (ԳԷՀ) կողմից ֆինանսավորվող և ՄԱԶԾ-ի աջակցությամբ «Հայաստանի քաղաքային ջեռուցման և տաք ջրամատակարարման էներգաարդյունավետության բարելավում» (2005-2012թթ.) ծրագրի շրջանակներում բնակավայրերից ածխաթթու գազի արտանետումները կրճատելու միջոցառումները: Սա, ի թիվս այլոց, հանգեցրել է Երևանի Ավան թաղամասում կենտրոնացված ջեռուցման համակարգի կառուցմանը: Համաշխարհային բանկի և ԳԷՀ-ի ֆինանսավորման միջոցով R2E2 հիմնադրամը օժանդակել է հանրային շենքերում ջեռուցման համակարգերի վերականգնման և ԷԱ ծրագրերին,
- Կիոտոյի արձանագրության ՄՉՄ մեխանիզմի շրջանակներում մեթանի օգտագործման և այրման մի նախագիծ (աղբավայրից կենսագազի օգտահանման նախագիծ և կենսագազի գործարան) է իրականացվում համապատասխանաբար Նուբարաշենում և Լուսակերտում,
- Տասը քաղաքներ (Ապարանը, Հրազդանը, Ծաղկաձորը, Արթիկը, Աշտարակը, Դիլիջանը, Գյումրին, Սպիտակը, Վայքը և Երևանը) արդեն միացել են ԵՄ քաղաքների համար նախաձեռնված «Քաղաքապետերի դաշնագրին» և հանձն են առել մինչև 2020թ. 20 տոկոսով նվազեցնել իրենց քաղաքներից ջերմոցային գազերի արտանետումները և այդ նպատակին հասնելու համար պետք է կայուն էներգիայի գործողությունների պլաններ մշակեն:

Այդ բոլոր զարգացումները ողջունելի են, սակայն կա նաև հետագա գործողությունների անհրաժեշտություն, որոնք, ի լրումն կոմպակտ քաղաքի քաղաքականությանը, կարող են օգնել կայուն քաղաքաշինության զարգացման ազգային ծրագրի ստեղծմանը:

Համաչափ և կայուն քաղաքային զարգացմանը հասնելու համար, քաղաքականությունը պետք է նպատակաուղղված լինի դեպի տնտեսական մրցունակությունը, սոցիալական համախմբվածությունը և շրջակա միջավայրի կայունությունը: Ինտեգրված մոտեցումը շատ կարևոր է: Սա կարևորվում է «Կայուն (եվրոպական) քաղաքների տեղեկագրքի» (RFSC) գործիքակազմում, որը հաստատվել է ԵՄ-ն կողմից և իրականացվում է ամբողջ Եվրոպայով մեկ՝ մի շարք քաղաքներում: RFSC-ը մի առցանց գործիքակազմ է, որը նախատեսված է քաղաքներին օգնելու՝ խթանել և ընդլայնել ինտեգրված կայուն քաղաքաշինության զարգացման իրենց աշխատանքը: Այն հասանելի է անվճար և տրամադրվում է եվրոպական բոլոր տեղական հաստատություններին և գործնական աջակցություն է ցուցաբերում տեղական քաղաքականության մեջ և գործողություններում կայունության սկզբունքները ինտեգրվելու համար:

Կենտրոնական կառավարության և տեղական իշխանությունների կողմից թողարկված տարածական պլանավորման ուղեցույցը կարող էր կարևոր դեր խաղալ աճին աջակցելու և, միաժամանակ, ապագա սերունդների համար շրջակա միջավայրը պահպանելու միջև ճիշտ հավասարակշռությունը գտնելու գործում: Մեծ Բրիտանիայի ազգային պլանավորման քաղաքականության ծրագիրը¹⁰² սահմանում է կառավարության պլանավորման քաղաքականությունը և դրա կիրառման ակնկալվող ուղիները: Այն կանխավ ծառայում է հոգուտ կայուն զարգացմանը և հստակորեն վերաբերում է Բրիտանիայի կայուն զարգացման ազմավարության առանցքային սկզբունքին:

Քաղաքականությունը պետք է «կենսունակությունը» կամ կյանքի որակը ճանաչի որպես տնտեսական հաջողությունների և քաղաքների կայունության վճռորոշ բաղադրիչը, քանի որ դրանով է որոշվում, թե մարդը որտեղ կցանկանար ապրել: Դրա կենտրոնում կանգնած են լավ նախագիծը և ճարտարապետությունը, որոնք կոմպակտ և կայուն քաղաքի ստեղծման կարևոր տարրերն են: Այնտեղ խոսքը ոչ միայն աչքի համար վայրի գրավչության մասին է, այն մասին, թե որքան կարևոր են այդ վայրերի ֆունկցիաները և դրանց կողմից մատուցվող ծառայությունները, և մենք ինչով կարող ենք օգնել, որպեսզի մենք կարողանանք պահպանել այդ կայուն քաղաքները:

Կայուն շենքերը/կանաչ ճարտարապետությունը կարող է առանցքային դեր խաղալ քաղաքների ցածր ածխածնային զարգացման/կլիմայի փոփոխության նկատմամբ տոկունությանն աջակցելու գործում: Կանաչ ճարտարապետության օրինակելի նախագծերը կարող են ցույց տալ, թե ինչի կարելի է հասնել, և դրանք, ինչպես նաև ցածր ածխածնային զարգացմանը նվիրված՝ շինարարության ժամանակակից մեթոդների վերապատրաստման դասընթացները գիտելիքների/լավագույն փորձի փոխանակման հնարավորություններ են ընձեռում¹⁰³:

H. Ճարտարապետական, պատմական և մշակութային ժառանգության պահպանությունը

Հայաստանը, քաղաքաշինական գործունեությունը կարգավորող՝ լայն իրավական դաշտ ունի, որը հնարավորություն է տալիս ապահովել պատմական և մշակութային ժառանգության ու պատմական միջավայրի, այդ թվում՝ երկրի ճարտարապետական ժառանգության պահպանությունը: Դրանք են.

- «Քաղաքաշինության մասին» օրենքը (1998թ.): Սա առաջին օրենքն է, որն

¹⁰² United Kingdom, Department for Communities and Local Government, *National Planning Policy Framework*, London, March 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6077/2116950.pdf

¹⁰³ Մեծ Բրիտանիայում կայուն / ցածր ածխածնային նախաձեռնությունների օրինակները հետևյալն են. Հարավային Լոնդոնում էկոլոգիապես անվտանգ բնակարանաշինության «Բեդինգտոնի զրո էներգիայով զարգացում» (BedZED) նախաձեռնությունը, որով նախատեսվում է զրոյական արտանետումներով միջավայր ստեղծել: Դա, նման միջոցառում իրականացնող՝ Անգլիայում առաջին ամենամեծ համայնքն էր:

+ (Աղբյուրը՝ <http://www.zedfactory.com/bedzed?q=node%2F102>): Քեմբրիջի «Սմոլ Լայֆ» նախագիծը, կայուն և ժամանակակից շինարարության թեմաներ, մասնագիտական և պրոֆեսիոնալական ուսումնական դասընթացներ է առաջարկում և ցուցադրական նախագծեր և ցուցահանդեսներ է կազմակերպում: (Աղբյուրը՝ <http://www.kier.co.uk/case-study/view-all/smartlife-low-carbon-centre-cambridge/case-study.aspx>).

- անդրադառնում է կառուցապատված միջավայրի խնդիրներին,
- «Պատմական և մշակութային հուշարձանների ու պատմական միջավայրի պահպանության և օգտագործման մասին» օրենքը (1998թ.),
- «Մշակութային օրենսդրության հիմունքների մասին» օրենքը (2002թ.): Սա մշակում է ազգային մակարդակով մշակութային քաղաքականությունը,
- «Պետական սեփականություն հանդիսացող և օտարման ոչ ենթակա պատմա-մշակութային հուշարձանների մասին» օրենքը (2003)թ.:

Երկրի ճարտարապետական և մշակութային ժառանգությանն առնչվող քաղաքականության համար չորս նախարարություններ են պատասխանատու՝ ՏԿԼ-ը (գրադվում է տարածքային զարգացման և տեղական ինքնակառավարման մարմինների հարցերով), ՔՆ-ը (պատասխանատու է քաղաքաշինության և կառուցապատված միջավայրի այլ հարցերի համար), Մշակույթի նախարարությունը (պատասխանատու է պատմական և մշակութային հուշարձանների պահպանության համար), և Էկոնոմիկայի նախարարությունը (գրադվում է տուրիզմի հարցերով):

Երկիրը հարուստ է պատմական և մշակութային ժառանգության հուշարձաններով, սակայն քաղաքական փոփոխությունները, Խորհրդային ժամանակաշրջանին հաջորդող զանգվածային մասնավորեցումը և տնտեսական աճով պայմանավորված՝ հարստության վերաբաշխումն այդ ժառանգությունը դրել են մեծ ճնշման տակ: Այս ճնշումն ակնհայտ է դառնում երկու ձևով.

- կառուցապատման ճնշումները և նոր շինարարությունը, որը միշտ չէ, որ հոգատար վերաբերմունք է ցուցաբերում որոշ պատմական շենքերին, և
- ժողովրդագրական և տնտեսական փոփոխությունների արդյունքում լանդշաֆտին և քաղաքային և գյուղական վայրերում պատմական և մշակութային հուշարձանների և տեսարժան վայրերի կառուցվածքին հասցվող վնասը:

Այս խնդիրները լուծվում են մի շարք եղանակներով, որոնցից են.

- Կառավարության կողմից հաստատվել է պատմական և մշակութային հուշարձանների պետական գնահատման, ուսումնասիրության, պահպանության, վերականգնման և օգտագործման ազգային ուղեցույցները: Դրանք սահմանում են պատմական վայրերի վերականգնման աշխատանքների և պահպանվող գոտիներում կառուցապատման ընթացակարգերը:
- Գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման պլանների մշակման ազգային ուղեցույցները սահմանում են երկրում տեղական պլանավորման փաստաթղթերի մեծ մասի պահանջները: Դրանք նաև հատակագծերի տարածքում գտնվող պատմական և մշակութային կառույցների պահպանմանը վերաբերող հրահանգներ են պարունակում:
- Ազգային լանդշաֆտների քաղաքականության իրականացման ուղեցույցները: Սրանք հաստատվեցին կառավարության կողմից, երբ Հայաստանը միացավ Լանդշաֆտների եվրոպական կոնվենցիային:
- Ազգային, մարզային և տեղական մակարդակով տարածական պլանավորման փաստաթղթերի համակարգը նաև ընդգրկում է ճարտարապետական և պահպանության հարցերը, այդ թվում՝ Հայաստանի բնակավայրերի գլխավոր պլանը, մարզերի տարածաշրջանային պլանները, և համայնքների գլխավոր հատակագծերը և գոտևորման քարտեզները:
- Երևանի համար մշակվել է մայրաքաղաքի պատմական և մշակութային հուշարձանների գլխավոր հատակագիծը: Նմանատիպ մի այլ հատակագիծ էլ այժմ մշակվում է Գորիսի

համար: Չնայած պլանավորման փաստաթղթերին վերաբերող համապատասխան օրենսդրության, ուղեցույցների և համակարգի առկայությանը, պատմական շենքերի և կառույցների ոչնչացման խնդիրները դեռևս շարունակվում են մտահոգություններ առաջացնել:

I. Շրջակա միջավայրի վրա տարածական պլանավորման և քաղաքաշինության ազդեցությունը և աղետների նկատմամբ տոկունությունը

Ինչպես արդեն նշել ենք, Հայաստանը գտնվում է սեյսմակտիվ գոտում: Աղետների ռիսկերի, մասնավորապես սեյսմիկ ռիսկի նվազեցումը և արտակարգ իրավիճակների կառավարումը կառավարման բոլոր, այդ թվում՝ ազգային, մարզային, տեղական և քաղաքների մակարդակներում առանցքային հիմնահարց է¹⁰⁴:

Այդ հարցի լուծման և բնապահպանական աղետների և դրանց ազդեցության ռիսկերը նվազագույնի հասցնելու համար մի շարք միջոցառումներ են ձեռնարկվել, այդ թվում.

- Ամբողջ երկրի համար աղետների ռիսկերի նվազեցման քաղաքականությունը մշակվել է ըստ աղետների ռիսկի մակարդակների և դրանց դիմակայման ձևերի: Կառավարությունը 2012թ. մարտին ընդունել է «Հայաստանի Հանրապետությունում աղետների ռիսկի նվազեցման ազգային ռազմավարությունը և աղետների ռիսկերի նվազեցման ազգային ռազմավարության իրականացման գործողությունների ծրագիրը հաստատելու մասին» թիվ 281-N որոշումը¹⁰⁵:
- Սեյսմիկ վտանգի գնահատման քարտեզներ են կազմվել ԱԻՆ-ի «Սեյսմիկ պաշտպանության ծառայության» կողմից տրված հրահանգների հիման վրա: Հաստատելուց հետո դրանք անվճար տրամադրվել են շահագրգիռ մարզպետներին և համայնքների ղեկավարներին: Միևուր մակարդակով սեյսմիկ գոտևորման քարտեզները ելակետային տվյալներ են տրամադրում գլխավոր հատակագծերի և գոտևորման քարտեզների նախապատրաստման համար:

Բացի սեյսմիկ ռիսկի քաղաքականությունից, կլիմայի փոփոխության հարմարվողականությունը, նույնպես, առաջնային խնդիր է հանդիսանում: Որպես լեռնային, դեպի ծովը ելք չունեցող երկիր, Հայաստանին բնորոշ են խոցելի էկոհամակարգերը, չորային կլիման, անապատացումը և հաճախակի բնական աղետները: Այս ամենը երկրին ավելի զգայուն են դարձնում կլիմայի ներկայիս և կանխատեսվող փոփոխության ազդեցությանը, որոնք ազդում են ինչպես քաղաքային, այնպես էլ գյուղական վայրերի վրա:

ՀՀ կառավարությունը կլիմայի փոփոխության, ռիսկերի նվազեցման և կլիմայի փոփոխության հարմարվողականությունը խթանելու կարողությունների հզորացման հարցերին առնչվող հանրային իրազեկման բարձրացման քարոզարշավների ակտիվ միջոցառումներ է իրականացնում: ՄԱԿ-ի ԿՓՇԿ-ի ներքո Հայաստանի Հանրապետության Երրորդ ազգային

¹⁰⁴ PreventionWeb/կանխարգելման ցանց, «Հայաստանի սեյսմիկ պաշտպանության ազգային հետազոտություն»;
Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.preventionweb.net/files/30427_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf;
«Սեյսմիկ պաշտպանության մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքը, 12 յուլիս, 2002թ.: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.ԱՎՇԾ.gov.am/Pdf/Law.pdf>

¹⁰⁵ ՀՀ կառավարությունը 2012թ. մարտի 7-ի «Հայաստանի Հանրապետությունում աղետների ռիսկի նվազեցման ազգային ռազմավարությունը և աղետների ռիսկերի նվազեցման ազգային ռազմավարության իրականացման գործողությունների ծրագիրը հաստատելու մասին» թիվ 281-N որոշումը:

հաղորդագրությունը¹⁰⁶, որը հրապարակվել է 2015թ-ին, կլիմայի փոփոխության խնդիրներին արձագանքող՝ իրականացված և պլանավորված միջոցառումների մի լայն շարք է ընդգրկում:

Արևմտյան Եվրոպայի և Հյուսիսային Ամերիկայի փորձը ցույց է տալիս, որ կառավարությունը չի կարող միայնակ դիմակայել կլիմայի փոփոխության լուրջ սպառնալիքներին: Եթե երկրները ցանկանում են կլիմայի փոփոխության առաջիկա մարտահրավերներին դիմակայելու գործում հաջողության հասնել, ապա նրան՝ բոլոր մակարդակներում, մի շարք գործընկերներ են անհրաժեշտ: Այստեղ կարևոր դեր ունեն խաղալու և մարզերը, և մեծ ու փոքր քաղաքները, և թաղամասերը:

¹⁰⁶ Հայաստանի Հանրապետություն, ԲՆ, ԿՓՇԿ ներքո Հայաստանի Հանրապետության Երրորդ ազգային հաղորդագրությունը (TNC) (Երևան, Հայաստան, «Լուսաբաց» հրատարակչություն, 2015): Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>

Հայաստանն իր անկախությունը հռչակել է 1991թ-ի սեպտեմբերի 21-ին: Այդ տարի, ի հակադրություն կենտրոնացված պլանային տնտեսությանը, մասնավոր ձեռներեցությամբ պայմանավորված՝ ազատ շուկայական միջավայրի ստեղծման համար, կառավարությունը ճիշտ ժամանակին մեկնարկեց ագրարային բարեփոխումների իր վճռորոշ ծրագիրը:

Անկախության առաջին տարիներին, Համաշխարհային բանկի և Շվեդիայի միջազգային զարգացման և համագործակցության գործակալության (ՇՄԶՀԳ) կողմից ֆինանսավորված մի քանի կարևոր նախագծերով դրվեցին Հայաստանում հողերի արդյունավետ կառավարման հիմքերը և նախադրյալներ ստեղծեցին գրեթե ողջ հողային ֆոնդի սեփականաշնորհման համար: Խորհրդային Միության բոլոր նախկին հանրապետությունների համեմատ, այս վերափոխումներն առավել համատարած բնույթ էին կրում: Գրեթե բոլոր գյուղատնտեսական հողերը հանձնվեցին մասնավոր սեփականատերերին, ավարտվեց Հայաստանի քարտեզագրումը, ամբողջ անշարժ գույքը գրանցվեց կադաստրում, երաշխավորվեցին գույքային իրավունքները, և գույքային իրավունքների արդյունավետ գրանցման համար անշարժ գույքի իրավունքի փոխանցման համակարգ ձևավորվեց: Լուրջ ապացույցներ կան, որ հողի կայուն կառավարման համակարգի հիմնական տարրերն արդեն հաջողությամբ իրականացվել են:

A. Կարգավորող իրավական դաշտը

Հայաստանում հողի սեփականության իրավունքի հիմքերն ապահովվում են հետևյալ փաստաթղթերով.

Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրություն (2005թ.)

Հոդված 31. Յուրաքանչյուր ոք իրավունք ունի իր հայեցողությամբ տիրապետելու, օգտագործելու, տնօրինելու և կտակելու իր սեփականությունը: Սեփականության իրավունքի իրականացումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա միջավայրին, խախտի այլ անձանց, հանրության և պետության իրավունքներն ու օրինական շահերը:

Ոչ ոքի չի կարելի զրկել սեփականությունից, բացառությամբ դատական կարգով՝ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Սեփականության օտարումը հասարակության և պետության կարիքների համար կարող է կատարվել միայն բացառիկ՝ գերակա հանրային շահերի դեպքերում, օրենքով սահմանված կարգով, նախնական համարժեք փոխհատուցմամբ:

Հողի սեփականության իրավունքից չեն օգտվում օտարերկրյա քաղաքացիները և քաղաքացիություն չունեցող անձինք, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրք (1998թ.)

Գույքը, սեփականության իրավունքով, կարող է պատկանել քաղաքացիներին, իրավաբանական

անձանց, Հայաստանի Հանրապետությանը կամ համայնքներին:

Կախված նրանից թե ում է պատկանում գույքը (քաղաքացիներին, իրավաբանական անձանց, Հայաստանի Հանրապետությանը կամ համայնքներին), օրենքով սահմանվում են սեփականության իրավունքի ձեռք բերման և դադարեցման, տիրապետման, օգտագործման և օտարման հատուկ պայմանները:

Օրենքով սահմանվում են պետությանը կամ համայնքին պատկանող գույքի տեսակները: Բոլոր սեփականատերերի իրավունքները հավասարապես պաշտպանված են:

Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրք (2001թ.)

Սույն օրենսգիրքը սահմանում է հողային հարաբերությունների պետական կարգավորման կատարելագործման, հողի տնտեսավարման տարբեր կազմակերպական-իրավական ձևերի զարգացման, հողերի բերրիության, հողօգտագործման արդյունավետության բարձրացման, մարդկանց կյանքի ու առողջության համար բարենպաստ շրջակա միջավայրի պահպանման և բարելավման, հողի նկատմամբ իրավունքների պաշտպանության իրավական հիմքերը՝ ելնելով հողի կարևոր բնապահպանական, տնտեսական ու սոցիալական նշանակությունից, որի շնորհիվ Հայաստանի Հանրապետությունում հողն օգտագործվում և պահպանվում է որպես ժողովրդի կենսագործունեության պայման:

Հողի տիրապետումը, օգտագործումը և տնօրինումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա բնական միջավայրին, երկրի պաշտպանունակությանն ու անվտանգությանը, չպետք է խախտի քաղաքացիների և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը:

Բացի այդ, հողի նկատմամբ իրավունքին և հողային ռեսուրսների կառավարմանը վերաբերող այլ օրենքներ և որոշումներ կան, որոնք բխում են վերոհիշյալ օրենսգրքից.

- «Գույքահարկի մասին» (2002թ.),
- «Հողի հարկի մասին» (1994թ.),
- «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» (1999թ.),
- «Էլեկտրոնային փաստաթղթերի և էլեկտրոնային ստորագրության մասին» (2005թ.),
- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» (2002թ.),
- «Գեոդեզիայի և քարտեզագրության մասին» (2001թ.):

Չնայած հողի և գույքի իրավական դաշտի շրջանակներում բնակարանային օրենսգրքի բացակայությանը, իրավական համակարգում առկա են հողի կառավարման գործունակ համակարգի բոլոր հետևյալ հատկանիշները¹⁰⁷.

- երաշխավորվում է սեփականության իրավունքը և կյանքի իրավունքը,
- ապահովվում է հողի հարկը և գույքահարկը,
- երաշխավորվում է վարկի իրավունքը,
- զարգացնում և վերահսկում է հողի շուկան,
- պաշտպանում է հանրային հողերը,
- նվազեցնում է հողային վեճերը,
- հեշտացնում է հողային բարեփոխումները,
- բարելավում է քաղաքաշինական պլանավորումը և ենթակառուցվածքների զարգացումը, օժանդակում է բնապահպանական միջոցառումներին,

¹⁰⁷ Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition (United Nations publication, Sales No.E.96. II.E.7). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.uncece.org/fileadmin/DAM/hlm/ documents/Publications/land.administration.guidelines.e.pdf>

- ապագայի ճիշտ կանխատեսման և հնարավոր լուծումների նախապատրաստման համար ճշգրիտ հանրային վիճակագրական տվյալներ է տրամադրում:

Հողային և գույքային իրավունքների մասին օրենքները համապարփակ են և արդար՝ «Նաև մի օրենսդրական դաշտ է ձևավորվել, որը վերացնում է գույքային իրավունքի ապահովագրման և գույքային գործարքների կնքման ժամանակ սեփականատերերի կողմից փաստաբանական ծախսերի անհրաժեշտությունը»¹⁰⁸:

Հողային գործարքներին առնչվող ծախսերի կրճատման առումով դժվար է գերազնահատել այն օգուտները, որոնք Հայաստանի քաղաքացիները ստանում են այդ օրենսդրական միջոցառումների արդյունքում: Անկողմնակալությունը, հողի սեփականության իրավունքի սույն օրենքի հետ միասին, այն մատչելի է դարձնում բոլորի համար, անկախ իրենց ֆինանսական կարգավիճակից:

B. Հայաստանի պետական հողային կադաստրը

Ակտիվ և լավ գործող հողի շուկան հեղինակավոր և հուսալի հանրային կառույցների կարիք ունի, որոնք՝ լավ կառավարման, հավաստի տեղեկությունների, վստահության և թափանցիկության միջոցով, կաջակցեին դրա գործունեությունը: Հայաստանն ունի մոտ 2,5 միլիոն հողակտոր, որի գրեթե 97 տոկոսը գրանցված է: Չգրանցված հողերի մեծ մասը պատկանում է պետությանը: Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեն (<< ԱԳԿՊԿ) պետական մարմին է, որը ստեղծվել է 1999-ին՝ «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» օրենքով: Ըստ այդ օրենքի 6-րդ հոդվածի՝ «Անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստրի վարման լիազոր մարմինը պետական կառավարման մարմինն է (այսուհետ՝ Անշարժ գույքի պետական ռեգիստր¹⁰⁹), որը պատասխանատու է Հայաստանի Հանրապետության տարածքում անշարժ գույքի շուկայի ընդհանուր քաղաքականության մշակման և իրականացման, գույքային իրավունքների ճանաչման, երաշխավորման ու սահմանափակման նպատակով գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման, գույքի մասին տեղեկատվական համակարգի ստեղծման, տեղեկատվության տրամադրման, և համակարգի գործունեությունը կառավարելու և վերահսկելու համար»:

ԱԳԿՊԿ-ն՝ ՀՀ կառավարության ներքո վեցը գործադիր հաստատություններից մեկն է: Դրա կողմից կատարվող գրանցումը երաշխավորվում է պետության կողմից, իսկ կադաստրային ռեգիստրը բաց է հանրության առաջ: ԱԳԿՊԿ-ն իրականում առանձին նախարարություն է և նրա ղեկավարը անձամբ հաշվետու է վարչապետի առաջ:

Հողային կադաստրի ռեգիստրը բաց է հանրության առաջ: Քաղաքացիները, տեղական և մարզային կառույցները և կառավարությունը դրանից օգտվում են հետևյալ կերպ.

- Կենտրոնական կառավարությունը՝ մարզերում և համայնքներում արդյունավետ տնտեսական քաղաքականությունը խթանելուն ուղղված որոշումների կայացման համար: Դրանք նաև օգտագործվում են բնական աղետների դեպքում ձեռնարկվելիք միջոցառումների նախապատրաստման և երթևեկության կարգավորման համար:
- ՏԻՄ-երը՝ գույքահարկի, հողօգտագործման վճարների գանձման և տրանսպորտային պլանավորման համար:
- Կենցաղային ծառայությունների համար ենթակառուցվածքներ տրամադրողները

¹⁰⁸ Gavin Adlington and Anu Saxen, "Armenia Title Registration Project", *Agricultural & Rural Development Notes*, Issue 39 (February 2008), p. 2.

¹⁰⁹ Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրն այժմ կոչվում է Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե:

կադաստրային տվյալներն օգտագործում են մատուցվող ծառայությունների համակարգման և ենթակառուցվածքային բարելավման համար:

- Սեփականատերերը՝ գույքային գործարքների իրականացման համար:

ԱԳԿՊԿ բաղկացած է գլխամասային գրասենյակից և սպասարկման 44 գրասենյակների ցանցից, որոնք, ԱԳԿՊԿ գործառույթների իրականացման շրջանակներում, դիմումներ են ընդունում և գրանցում են անշարժ գույքի սեփականության իրավունքները: Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին օրենքի 8-րդ հոդվածի համաձայն, ԱԳԿՊԿ իր տարածքային ստորաբաժանումներն է բացում, այդ տարածքում սեփականության պետական գրանցում իրականացնելու համար: Յուրաքանչյուր տարածքային ստորաբաժանում կոչվում է «ԱԳԿՊԿ տարածքային ստորաբաժանում» (այսուհետ՝ տարածքային ստորաբաժանում): Տարածքային ստորաբաժանումներում անշարժ գույքի, դրա նկատմամբ իրավունքների և սահմանափակումների մասին տվյալների բազա է ստեղծվում, որը հանդիսանում է տեղեկատվական համակարգի մի մասը: Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումը իրականացվում է ութ տարածքային ստորաբաժանումներում: Աղյուսակ 15-ում բերված է ԱԳԿՊԿ կառուցվածքը:

Աղյուսակ 15

ԱԳԿՊԿ կառուցվածքը

Պաշտոն	Վայր	Գործունեության նկարագիրը
Պետկոմիտեի ղեկավար Տեղակալներ Կառավարիչներ	Գլխամասային գրասենյակ, Երևան	
Մասնագետներ	Գեոդեզիական կենտրոն Սպասարկման կենտրոն Գրանցման կենտրոն	Հողային ռեսուրսների կառավարում (հիմնականում հողի բաշխում) և կադաստրային գործողություններ (հողի հետազոտություն, շենքերի, բնակարանների, տեխնիկական կադաստրի մշակում, անշարժ գույքի ձևակերպում և կադաստրային գործերի ստեղծում), պետական հողային կադաստրի, շենք-շինությունների կադաստրի վարում, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցում, (գույքային իրավունքների ռեգիստրի վարում)

Աղբյուրը՝ ԱԳԿՊԿ

2013 թ. ԱԳԿՊԿ ընթացք տվեց հետևյալ դիմումներին.

Աղյուսակ 16

ԱԳԿՊԿ-ի կողմից 2013թ. դիտարկված դիմումները

Գործարքի տեսակը	Դիմումների քանակը
Օտարում	48 716
Վարձակալություն	8 542
Հիպոթեքային վարկ	24 055
Ժառանգություն	20 754
Օրինականացում	1 369
Այլ գործարքներ	87 254
Ընդամենը	190 690

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2014թ.:

Գրանցման համար կարող է դիմում ներկայացնել և՛ գնորդը, և՛ վաճառողը: Դա կարելի է անել ինչպես ԱԳԿՊԿ սպասարկման գրասենյակ այցելելու միջոցով՝ անկախ գույքի գտնվելու վայրից, այնպես էլ առցանց եղանակով: Դիմումների էլեկտրոնային գրանցման կարգը հաստատվել է կառավարության 09.01.2012թ-ի թիվ 165-Ն որոշմամբ: Այս որոշումը հնարավորություն է տալիս գրանցման և սահմանափակումների 10 առցանց դիմումներ ներկայացնել, ինչպես նաև փաստաթղթեր պահանջել, եթե դիմողը՝

- էլեկտրոնային ստորագրությունների վավերացման կենտրոնի կողմից Հայաստանի օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տրված էլեկտրոնային ստորագրություն ունի,
- անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման կամ սահմանափակումների մասին դիմումների էլեկտրոնային ներկայացման պահանջների համաձայն գրանցված է www.e-cadastre.am կայքում:

Այդ որոշման շնորհիվ, դիմումները և դրանց կցված փաստաթղթերը, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների գրանցման կամ սահմանափակումների մասին դիմումը կարող է էլեկտրոնային եղանակով ներկայացվել նոտարի կողմից՝ նոտարական գործարքների էլ-կառավարման (e-notary) և անշարժ գույքի գրանցման ավտոմատացված էլ-համակարգի միջև հաստատված էլեկտրոնային ծառայության միջոցով, երբ էլեկտրոնային ստորագրության միջոցով նոտարը վավերացնում է այն փաստը, որ առցանց ներկայացված էլ-պատճենները համապատասխանում են բնօրինակներին: Վերջնական փաստաթղթերը փոխանցվում են e-notary համակարգին, որից հետո դիմողը կամ սեփականատերը ստանում է համապատասխան նոտարական կնիքով վավերացված փաստաթուղթը:

Վճարում կատարելուց հետո դիմումը համարվում է ընդունված և ավտոմատորեն հերթագրվում է՝ ԱԳԿՊԿ աշխատակցի կողմից քննարկման համար, որն էլ ավարտում է գրանցման գործընթացը:

Այդ էլեկտրոնային ծառայություններից օգտվողների կարծիքը խրախուսվում է: Նախքան հաճախորդների սպասարկման կենտրոնից հեռանալը, քաղաքացիները կարող են մատուցված ծառայությունների վերաբերյալ բողոք ներկայացնել կամ հայտնել իրենց դրական կարծիքը:

Օրենքը նախատեսում է, որ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ծագման, փոփոխության և փոխանցման գործարքներից (բացառությամբ միակողմ գործարքների) բխող իրավունքները պետք է ներկայացվեն պետական գրանցման համար՝ գործարքի նոտարական վավերացման օրվանից ոչ ուշ, քան 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Այս պայմանի խախտման դեպքում գործարքը դառնում է անվավեր, և նման գործարքը համարվում է առ ոչինչ: Սակայն, գործնականում, վերը նշված փաստաթղթերը ներկայացվում են սահմանվածից ավելի վաղ ժամկետում:

Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ծագման, փոփոխության և փոխանցման պետական գրանցումն ավարտվում է դիմումը ներկայացնելու չորրորդ օրը: Ընդ որում, ԱԳԿՊԿ-ն իր հաճախորդներին արագացված գրանցման ծառայություն է առաջարկում.

- չորս աշխատանքային օրվա ընթացքում (ստանդարտ ընթացակարգ)
- երեք աշխատանքային օրվա ընթացքում (արագացված ընթացակարգ)
- երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում (արտակարգ ընթացակարգ):

Ժամանակի հաշվարկը սկսվում է դիմումի գրանցման օրվանից:

Պարզ դիմումների դիտարկումը սովորաբար կատարվում է վճարը ստանալու օրը, իսկ ավելի բարդ դիմումների դեպքում՝ երեք օրվա ընթացքում: Սպասարկման այդպիսի մակարդակը նշանակում է, որ աշխարհում այլ պետական գրանցման մարմինների համեմատ Հայաստանը գտնվում է շատ բարենպաստ դիրքերում:

ԱԳԿՊԿ լայնորեն բարելավում է դիմում-բողոքների ներկայացման ընթացակարգը: Այն խրախուսում է հաճախորդների սպասարկման կենտրոններում հաճախորդների կողմից վերաբերմունքի արտահայտումը: Բողոքները պետք է ներկայացվեն գրավոր (կարելի է նաև էլ-փոստով) ձևով՝ ԱԳԿՊԿ կենտրոնական գրասենյակին: Բողոքը քննելուց հետո այն, հետագա գործողությունների համար, ուղարկվում է ԱԳԿՊԿ համապատասխան բաժին¹¹⁰:

ԱԳԿՊԿ-ի տարեկան գործառնական ծախսերը մոտավորապես կազմում են 5,7 մլն եվրո: ԱԳԿՊԿ գործունեությունը ամբողջությամբ ֆինանսավորվում է մատուցված ծառայությունների համար ստացված վճարների հաշվին: Տեղեկատվական ծառայությունների մեծ մասը անվճար է, օրինակ՝ գրանցամատյանից և կադաստրային քարտեզից քաղված տվյալները: Կադաստրի թարմացման խնդրանքով դիմումների համար ԱԳԿՊԿ-ն ֆիքսված վճար է սահմանել:

Ֆիքսված վճարը համապատասխանաբար կախված է մատուցվող ծառայության՝ հաճախորդի կողմից ընտրված արագությունից: Գրանցման համար վճարը կարող է կատարվել՝

- առցանց՝ ԱԳԿՊԿ կայքի միջոցով (www.e-cadastre.am),
- ԱԳԿՊԿ-ի գրանցման կենտրոններում տեղադրված տերմինալների միջոցով, կամ
- ցանկացած առևտրային բանկի միջոցով:

Վճարման համակարգի պարզությունը, ևս, մի կարևոր գործոն է, որի համար Համաշխարհային բանկի ամենամյա “Doing Business” զեկույցում Հայաստանի վարկանիշը հետևողականորեն բարձր է գնահատվել¹¹¹:

Իր օրենսդրական պարտավորությունները կատարելու համար ԱԳԿՊԿ-ն հազեցված է ժամանակակից ՏՏ ենթակառուցվածքով, որը ներառում է էլեկտրոնային փաստաթղթերի փոխանցման համար՝ հանրությանը հասանելի՝ առցանց ծառայությունները.

- էլեկտրոնային ստորագրություններ (տրամադրվում է կադաստրի կողմից)
- Աշխատանքային ընթացակարգերի և տվյալների ավտոմատ գրանցման համակարգեր
- Տարբեր ստորաբաժանումների տեղեկատվական ռեսուրսներ և տվյալների բազաներ
- Տեղեկատվության տարածումը պարզեցնելու և առանձին տվյալների բազաները թարմացնելու համար՝ ստորաբաժանումների միջև կապ
- Կոմիտեի կայքը:

C. Հայաստանի գեոդեզիական ցանցը և տեղագրական քարտեզները

«Գեոդեզիայի և քարտեզագրության մասին» 2001թ. օրենքի համաձայն, ԱԳԿՊԿ-ն հանդիսանում է ազգային քարտեզագրման և կադաստրի վարման բարձրագույն մարմինը:

¹¹⁰ UNECE, *Survey on Land Administration Systems*, Geneva, United Nations, 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/survey.land.admin.systems.pdf>

¹¹¹ World Bank, *Doing business, 2014: Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises*. Washington, D.C., World Bank Group, 2013. DOI: 10.1596/978-0-8213-9615-5.

Աշխարհագրական տեղեկատվական համակարգը (GIS) ներդրվել է 2005թ. հունվարի 20-ին: Դրա հիմնական բաղադրիչները հետևյալն են՝ տվյալների բանկի ստեղծում և կառավարում, որը բաղկացած է քարտեզից և աշխարհագրական անվանումների տեքստային տվյալներից, և հողային ռեսուրսների, անշարժ գույքի, ռելիեֆի և գծային ենթակառուցվածքների (օրինակ՝ խողովակաշարերի) և այլն մասին տվյալներից: Ազգային քարտեզագրական բազայի վարման համար տարեկան ծախսվում է մոտ 202000 եվրո:

Ազգային գեոդեզիական ցանցը ստեղծվել է 13 տարի առաջ՝ ՇՄՁՀԳ-ի կողմից հովանավորված նախագծի արդյունքում: Այն ստեղծվել է WGS-84 (ARMREF-02) Գեոդեզիական համակարգում: Հայաստանը 2013թ-ին՝ ARMPOS ծածկանվան տակ, 12 մշտական ռեֆերենտ-կայանների ցանց է ստեղծել, որը ծածկում է երկրի ամբողջ տարածքը և ներառվել է Եվրոպական EUPOS համակարգում: Ամբողջովին վերակառուցվել է հիմնական բարձրությունների բազան: Ստեղծված ցանցերը հնարավորություն են տալիս քարտեզագրման և գեոդեզիական այլ միջոցառումներ իրականացնել: Հայաստանը սկսել է GIS-ը մշակել 2005թ-ից (մանրամասները տես Հավելվածում III-ում):

2002-2007թթ. ընթացքում իրականացված նախագծի շնորհիվ Հայաստանը լիարժեք քարտեզագրության ծածկույթ ունի, իսկ ազգային քարտեզները կառավարվում են ԱԳԿՊԿ-ի կողմից: Կան մի շարք ազգային տեղագրական քարտեզներ, որոնց մասշտաբները հետևյալն են՝ 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, և 1:1000000: Առանձին կադաստրային քարտեզներ են կազմվել ըստ հողակտորի գտնվելու վայրի, որոնց մասշտաբն է՝ 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:500000, և 1:1000000: Տեղագրական քարտեզների և գծագրերի ճշգրտությունը համապատասխանում է 0,2 մմ գրաֆիկական ճշտությանը՝ քարտեզով կամ գծագրով ճշգրտված:

Հայաստանը ազգային տարածական տվյալների ենթակառուցվածք ունի, որը կազմված է հետևյալ 6 խմբերից և 16 ենթախմբերից.

Խմբեր

1. Վարչական սահմաններ
2. Աշխարհագրական անվանումներ
3. Անշարժ գույք
4. Հիդրոլոգրաֆիա
5. Ռելիեֆ
6. Գծային ենթակառուցվածքներ (օր. ճանապարհներ, մալուխներ, խողովակաշարեր)

Ենթախմբեր

- ա. Մաթեմատիկական բազաներ
- բ. Գեոդեզիական կետեր
- գ. Շենք-շինություններ
- դ. Երկաթուղիներ
- ե. Երկաթուղային կառույցներ
- զ. Ճանապարհային կառույցներ
- է. Ջրաբանություն
- ը. Ջրաբանական կառույցներ
- թ. Ջրագծեր և կոյուղու համակարգեր
- ժ. Կապի գծեր
- ի. Էլեկտրական գծեր
- լ. Ռելիեֆ
- խ. Բուսականություն
- կ. Պայմանական նշաններ և բացատրություններ
- հ. Կադաստր

Կադաստրի ռեգիստրը

Բաժին #	Գործի անվանումը
1	Գրանցման համարը
2	Հողամասի կադաստրային ծածկագիրը
3	Սեփականատիրոջ կամ իրավատիրոջ անունը
4	Հողամասի փոստային հասցեն
5	Հողի նկատմամբ սեփականության իրավունքի տեսակը
6	Փաստաթղթի անվանումը, գույքային իրավունքը շնորհած մարմնի անվանումը, և տրման ամսաթիվը
7	Հողամասի գնման նպատակը
8	Սեփականության իրավունքի սահմանափակումները
9	Սերվիտուտի իրավունքը
10	Հողամասի կենտրոնի կոորդինատները
11	Հողամասի մակերեսը՝ հեկտար կամ քառակուսի մետր
12	Կադաստրային գնահատումը (օրվա դրությամբ) - հողաձածկի գնահատումը
13	Կադաստրային գնահատումը (օրվա դրությամբ) – արժեքը
14	Շենքի-շինության տարիքը
15	Հարկվող տարածքը, ամսաթիվը
16	Վեճերը, ամսաթիվը և մանրամասները

Աղբյուրը՝ ԱԳԿՊԿ

«Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» 1999թ. օրենքի 13-րդ հոդվածով սահմանվում է.

«Պետական գրանցումը կազմակերպելու նպատակով, ըստ վարչական շրջանների (մարզերի) բաժանման, Հայաստանի Հանրապետության տարածքը բաժանվում է կադաստրային տարածքների, որոնցից յուրաքանչյուրին տրվում է անհատական կադաստրային ծածկագիր:

Կադաստրային տարածքները բաժանվում են կադաստրային ենթատարածքների, որոնք չեն խախտում համայնքների սահմանները, և դրանցից յուրաքանչյուրին կադաստրային ծածկագիր է տրվում:

Կադաստրային ենթատարածքները բաժանվում են առանձին հատվածների, շրջանների, և միավորների, և դրանցից յուրաքանչյուրին կադաստրային ծածկագիր է տրվում»:

Իր հիմնադրման օրվանից, մասնավոր չափագրողները/գեոդեզիստները կարևոր դեր են կատարել կադաստրային քարտեզների վարման գործում: Նախքան ԱԳԿՊԿ կողմից հողամասի գրանցումը հաստատելու գործառույթի պաշտոնապես ստանձնելը, հողամասի կադաստրային չափագրումը, որը նախնական գրանցման մի մասն էր, իրականացվում էր մասնավոր չափագրողների/գնահատողների կողմից: Հայաստանում 100 այդպիսի ընկերություններ կան: Նրանք զբաղվում են միայն նոր սահմանների գեոդեզիական հանույթով/չափագրությամբ: Այդ ընկերությունները գործում են ԱԳԿՊԿ-ի հետ կնքված պայմանագրերի հիման վրա¹¹²:

¹¹² UNECE, *Survey on Land Administration Systems*, Geneva, United Nations, 2014. Stu՝ <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/survey.land.admin.systems.pdf>

ԱԳԿՊԿ-ն գույքի և հողի նկատմամբ իրավունքների գրանցման արդյունավետ ծառայություններ է մատուցում: Սպառողները կարող են ընտրել ծառայության մատուցման արագությունը, և գրանցումն իրականացվում է արագ և ճշգրիտ՝ մատուցվող ծառայությանը համաչափ արժեքի դիմաց: Ավելին, բողոքների և վեճերի լուծման՝ բաց մեխանիզմներ կան:

Սակայն, համակարգի առավելագույն արդյունավետությունն ապահովելու համար հողերի կառավարման հարկման, գնահատման, գրանցման և վարչարարության տարրերը պետք է հիմնավորված լինեն ճշգրիտ և թարմացված քարտեզներով: 2005թ. ապրիլին կատարված մի շարք ուսումնասիրությունների արդյունքում մտավախություն առաջացավ, որ ազգային քարտեզների ճշգրտումը միայն մասամբ է իրականացել: Առաջին հետազոտությունը կատարվել էր ավելի քան 10 տարի առաջ, որի արդյունքում թարմացվել էին քարտեզները: Այս իրավիճակը ծագում է մի շարք գործոններից՝

- Հայաստանի տարածքի գրեթե 50 տոկոսը կազմված է հեռավոր, լեռնային վայրերից (հետևաբար, հետազոտությունը կապված է անչափ մեծ ծախսերի հետ և այն դժվար է իրականացնել, հատկապես՝ ավանդական մեթոդների կիրառման միջոցով):
- Հարևան պետության հետ հակամարտությունը սահմանափակում է կամ՝ նույնիսկ խոչընդոտում է սահմանամերձ տարածքների անվտանգ մուտքը:
- Տնտեսական ճգնաժամը, որը՝ անկախացումից հետո, էական ազդեցություն է ունենում երկրի տնտեսության վրա, խիստ սահմանափակում է կրկնակի հետազոտությունների անցկացման հնարավորությունը:

Ներկայիս պայմաններում ԱԳԿՊԿ-ի համար դժվար կլինի.

- օպտիմալացնել աշխարհատարածական տվյալների բազայի թարմացման գործընթացը, և
- մի կողմից՝ հասնել տվյալների հավաքագրման արժեքի և արագության ընդունելի հավասարակշռությանը, իսկ մյուս կողմից՝ ձեռք բերված տվյալների (և դրանց օգտագործման) որակին:

Աշխարհատարածական տվյալները ճշգրտորեն կարտացուլեն հողի կարգավիճակը, եթե պահպանվի վերոհիշյալ հավասարակշռությունը: Ցանկացած փոփոխություն (օրինակ՝ նոր շենքերի կառուցում կամ անտառի վերացում) պետք է անմիջապես մուտքագրվի տվյալների բազայում: Դժվար է գնահատել պետական և մասնավոր հատվածի ու քաղաքացիների համար՝ քարտեզների թարմացման ֆինանսական օգուտները: Դա կարելի է համեմատել Օքսֆորդի տնտեսական հետազոտողների միության (OXERA) կողմից 1999թ. իրականացված «Օրդնանս Սըրվիի տնտեսական նպաստը /*The Economic Contribution of Ordnance Survey*/ - ՄԲ» (*Ordnance Survey - Բրիտանիայի և Իռլանդիայի կառավարության պաշտոնական քարտեզագրող մարմինն է: Ծանոթ.՝ թարգմանչի*) հետազոտության տվյալների հետ¹¹³: Այդ հետազոտությամբ պարզվել է, որ 100 մլրդ ՄԹ ֆունտ արժողությամբ տնտեսական գործունեությունը՝ Միացյալ Թագավորության ՀՆԱ-ի 10 տոկոսը, տրամադրվել է Ordnance Survey-ի կողմից:

¹¹³ Oxford Economic Research Associates Ltd, "The Economic Contribution of Ordnance Survey GB: Final Report". OXERA, 24 September 1999. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://www.nsgic.org/public_resources/British_Ord_Survey_Economic_Paper.pdf

D. Հողերի կառավարում

Հայաստանի լանդշաֆտում հիմնականում գերակշռում են գյուղատնտեսական հողերը, լեռները, խոնավ տարածքները, մարգագետինները և անտառները:

Անկախությունը հռչակելուց և երկրի բնակչության համար անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքը վերականգնելուց հետո, կառավարությունը ձեռնարկեց կոլտնտեսությունների վերացման քաղաքականությունը և գյուղատնտեսական հողերը հանձնվեցին առանձին ընտանեկան տնտեսություններին: Հատկացված հողամասերի մակերեսը պայմանավորված էր ընտանիքի անդամների թվով: Հողամասերի արդար բաշխումն ապահովելու համար յուրաքանչյուր ընտանիքի հատկացված հողամասը բաղկացած էր լավ ու միջին որակի մշակովի հողերից¹¹⁴:

«Հողի օտարման ժամանակ հաշվի է առնվում հողի որակը և կատեգորիան: Այսպիսով, ամեն մի ընտանիք ստանում է յուրաքանչյուր որակի և կատեգորիայի պատկանող հող: Սեփականաշնորհված հողի չափը ուղղակիորեն կախված է ընտանիքի մեծության հետ: Այսպես՝

- մինչև երեք անդամից բաղկացած ընտանիքին՝ մեկ հողամաս,
- չորսից վեց անդամից բաղկացած ընտանիքին՝ երկու հողամաս,
- յոթ և ավելի անդամից բաղկացած ընտանիքին՝ երեք հողամաս:»

1991-1993թթ. սեփականաշնորհման ծրագրի արդյունքում 324000 նոր ընտանեկան ֆերմերային տնտեսություններ առաջացան, մինչ 265 կոլեկտիվ տնտեսություններ (նախկին 860-ից) շարունակեցին իրենց գործունեությունը:

Պետականից՝ մասնավոր սեփականատերերին հողերի փոխանցման արագությունը անխուսափելիորեն վկայում է այն փաստի մասին, որ անցումային ծրագրի որոշ բաղադրիչներ մյուսներից ետ էին մնում:

«Հայաստանում հողի սեփականաշնորհումը ավարտվեց մինչև 1993թ. վերջը: Այնուհանդերձ, հողերի արդյունավետ կառավարմանը և հողի շուկայի ձևավորմանը և զարգացմանը խոչընդոտում են մի քանի գործոններ: Օրինակ՝

- մասնատված հողակտորների տնտեսապես անկենսունակությունը,
- հողային քաղաքականությունը և դրա իրականացման ինստիտուտների բացակայությունը,
- կադաստրային արժեքի (գնահատված արժեքի) և ընթացիկ իրավիճակին համապատասխանող՝ գնահատման սկզբունքների բացակայությունը»¹¹⁵:

ԱԳԿՊԿ-ի՝ 1997թ. ստեղծումը նպաստեց վերջին երկու հարցերի լուծմանը, սակայն մասնատված հողամասերի խնդիրը դեռևս արդիական է մնում և ընտանիքի անդամների ժառանգության իրավունքի պատճառով՝ վատթարանում է:

¹¹⁴ Մանուկ Վարդանյան և ուրիշներ, “Rural Land in Armenia: Formation Peculiarities and Development Trends, FAO, հունվար, 2005թ.: Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://landportal.info/resource/research-paper/rural-land-market-armenia>

¹¹⁵ Նույն տեղում:

Միավորված ազգերի կազմակերպության Պարենի և գյուղատնտեսության կազմակերպությունը (ՊԳԿ) 2001թ.-ին, և 2004-2006թթ. ընթացքում տեխնիկական աջակցություն է տրամադրել ԱԳԿՊԿ-ին, որն ուղղված էր մասնատված հողամասերի խնդրի լուծմանը: Ըստ այս կազմակերպության, հիմնական մարտահրավերները հետևյալն էին.

- ներդրումների սահմանափակ հնարավորությունները,
- ֆերմերներին բաշխված հողամասերը կամ փոքր էին, կամ դրանք՝ մեկը մյուսի հետ, ընդհանուր սահմաններ չունեին, կամ դրանք տձև էին: Այդ բոլոր գործոնները խանգարում էին արտադրողականությանը:

2004թ., ԱԳԿՊԿ-ն ՊԳԿ-ի հետ, Նոր Երզնկա գյուղում, հողերի միավորման մի պիլոտային ծրագիր էր ձեռնարկել: Ծրագրի ընթացքում 162 հողամասեր միավորվեցին՝ դառնալով 67 հողամաս, այնպես, որ ընտանիքներին պատկանող հողամասերի միջին քանակը երեքից դարձավ երկուսը: Ծրագրի արդյունքում մշակվեց հողերի միավորման/խոշորացման ազգային ռազմավարության փաստաթղթի նախագիծը: Այդ նախագիծը դրվեց ԱԳԿՊԿ-ի կողմից 2011թ. նախապատրաստված՝ հողերի միավորման հայեցակարգային փաստաթղթի հիմքում:

ՊԳԿ-ը խորհուրդ էր տվել, որ երկրի իրավական դաշտը համապատասխանեցվի Հողերի միավորման հայեցակարգային փաստաթղթի դրույթներին: Ի կատարումն հաստատված հայեցակարգի, 2011թ. կառավարությունը որոշեց հողերի միավորման պատասխանատվությունը ԱԳԿՊԿ-ից փոխանցել ՀՀ գյուղատնտեսության նախարարությանը: Սակայն, ֆինանսավորման միջոցների բացակայության պատճառով, հողերի միավորման ոչ մի հետագա ծրագիր չի նախաձեռնվել:

Չնայած մասնատված հողամասերից բխող մարտահրավերներին, գյուղատնտեսության արտադրողականությունը ներկայումս աճում է: Գյուղատնտեսության նախարարության կողմից ձեռնարկված քայլերը՝ խոպան հողերի յուրացման հետ միասին, 2009թ-ից ի վեր նպաստում են գյուղատնտեսության արտադրողականության դրական փոփոխություններին:

Հողային օրենսգիրքը հստակորեն սահմանում է հողային ռեսուրսների կառավարմանը վերաբերող օրենքներն ու կանոնակարգերը: Սակայն այդ օրենքի կիրառումը միանշանակ չէ: Գյուղական վայրերում հողամասերի մասնատվածությունը լրջորեն խոչընդոտում է գյուղմթերքի արտադրողականության հետագա աճին: Ապացուցված է, որ հատկապես քաղաքային բնակավայրերում՝ շինարարական աշխատանքների համար տրվող թույլտվությունների և դրանց կառավարման նկատմամբ պատշաճ հսկողությունը թերի է:

Աղյուսակ 18

Գյուղատնտեսության համախառն արտադրանքը, 2010-2014թթ.

/մլրդ դրամ/

	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Գյուղատնտեսություն որից՝					
Հողագործություն	392,7	465,1	516,0	572,8	605,7
Գյուղատնտեսության մեջ հողագործություն մասնաբաժինը, տոկոս	61,7	58,5	61,3	62,3	61,0

Անասնապահություն	244,0	329,9	325,5	346,3	387,8
Գյուղատնտեսության մեջ անասնապահության մասնաբաժինը, տոկոս	38,3	41,5	38,7	37,7	39,0

Աղբյուրը՝ ՀՀ ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2015թ., Աղյուսակ 207, «Գյուղատնտեսության համախառն արտադրանքի ծավալն ըստ տնտեսությունների», /տոկոսներով/:

E. Հողի արժեքի գնահատում

ՄԱԿ-ի ԵՏՀ 1996թ. ուղեցույցում¹¹⁶ ասվում է, որ տարածքների և հարկման դաշտի արդյունավետ գնահատման համար առավել օպտիմալ պահանջները սահմանվում են միջազգային գնահատման չափանիշներով, և այդ չափանիշների իրականացումից շահում են միջազգային շուկաները և, հետևաբար, դրանք նպաստում են ներքին ներդրումներին: Այնուհետև, նույն ուղեցույցը նշում է, որ տարածքների գնահատումը հանգեցնում է հետևյալին.

- «Գույքի դասակարգմանն ըստ դրա օգտագործման, չափի, շենքի տեսակի կոնկրետ հատկանիշների, և գույքի բարելավմանը:
- Համապատասխան շուկայական տվյալների, այդ թվում՝ շենքի վաճառքի, վարձակալության գների և պահպանման ծախսերի մասին տվյալների հավաքագրմանը և վերլուծությանը, ինչպես նաև դրանց կիրառման ճշգրիտ ամսաթվին:
- Սահմանված ընթացակարգերի համաձայն՝ յուրաքանչյուր գույքային միավորի արժեքի որոշմանը: Որտեղ հնարավոր է, գինը հաշվարկվում է շուկայական գների և զանգվածային գնահատման համակարգչային համակարգերի հիման վրա:
- Հողի շուկայական, օգտագործման, ներդրումային և գնահատված արժեքների տարբերակման անհրաժեշտությունը, և այն հանգամանքի ընդունումը, որ գինը կայացած փաստ է, իսկ արժեքը՝ միայն հաշվարկ:
- Գնահատման մեթոդի ընդունմանը, որը կախված է այն նպատակից, որի համար պահանջվում է այդ արժեքը:»

Հայաստանը, 1997թ. ի վեր, արդեն կիրառում է հողի զանգվածային գնահատման համակարգը (կադաստրային արժեքի հիման վրա): Այդ համակարգը հաստատվել է ՀՀ կառավարության թիվ 234 որոշմամբ և իրականացվում է ՀՀ ԿԱ ԱԳԿՊԿ կողմից, որը պատասխանատու է անշարժ գույքի հատկանիշների, գնահատման և սեփականատերերի մասին տեղեկություններ պարունակող տվյալների բազայի համար: Գնահատված օբյեկտները հողամասեր և շինություններ են, օրինակ՝

- Մասնավոր տներ,
- Բնակելի շենքեր
- ԲԲՇ-եր
- Ավտոտնակներ
- Ամառանոցներ, և
- Հողամասեր (բացառությամբ պետական հողերի):

¹¹⁶ Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition (United Nations publication, Sales No. E.96. II.E.7).

Հողամասերը և շինությունները գնահատվում են առանձին-առանձին և տարբեր ժամանակներում: Գնահատման մանրամասները հասանելի են հանրությանը: Գնահատմանն առնչվող բողոքներն կարող են ուղարկվել ԱԳԿՊԿ-ին:

Անշարժ գույքի գնահատման բոլոր դեպքերի համար համադրելի ապացույցների սկզբունքը հիմնարար է: Հետևաբար, համադրելի ապացույցների վերհանման, դրանց վերլուծության և գնահատվող գույքի վրա դրանց կիրառման գործընթացը ճշգրիտ գնահատման հիմնարար սկզբունքն է, որը կարող է կանգնել հաճախորդի, շուկայի և դատարանների քննության առաջ:

Գնահատման այլ մեթոդները հազվադեպ են կիրառվում: Վերոհիշյալ մեթոդը համապատասխանում է ոչ միայն միջազգային ստանդարտներին, այլև ՄԱԿ-ի ԵՏՀ 1996թ. ուղեցույցի գնահատման սկզբունքներին: Ըստ մի հետազոտության արդյունքների¹¹⁷, «Հողի արժեքի գնահատումը այս խմբի երկրների ուժեղ կողմերից չէ: Հողի գնահատման հստակ համակարգի բացակայությունը կարող է անարդարությունների ու սուբյեկտիվ որոշումների աղբյուր դառնալ, հատկապես, երբ մասնավորեցվում է պետական սեփականությունը: Այս բաղադրիչում առավել առաջավոր երկիրը՝ Հայաստանը, անշարժ գույքի զանգվածային գնահատման համակարգ է կիրառում: Սա, սակայն, կապված չէ շուկայական արժեքի/գնի հետ, այլ հիմնականում պայմանավորված է առքուվաճառքի գործարքների մասին տվյալների բացակայության հանգամանքով, քանի որ դրանց մասին չի հայտնվում: Ներկայումս հողի գնահատված արժեքը օգտագործվում է միայն պետության (պետոեզիստրի) կողմից՝ վճարների չափը սահմանելու համար:»

F. Անշարժ գույքի հարկ և հողի հարկ

«Վերոհիշյալ գնահատման համակարգերի նպատակը հողի կամ դրան կցված շենքի հարկումն է: Ցանկացած հարկման համակարգ պետք է.

- Ծառայի հստակորեն սահմանված սոցիալական նպատակների
- Զգալի մեծությամբ եկամուտներ ապահովի
- Բացառապես վերահսկվի պետական մարմնի կողմից
- Կառավարվի այնպես, որ հասարակությունը հասկանա և տեսնի դրա արդարացիությունը
- Հավաքագրումը լինի համեմատաբար պարզ և էժան
- Դժվարացնի վճարելուց խուսափելու փորձերը
- Հարկային բեռը արդարացիորեն բաշխի ամբողջ համայնքի միջև, և
- Խրախուսի ռեսուրսների լավ օգտագործումը:»

Անշարժ գույքը և հողը Հայաստանում հարկվում են առանձին հարկատեսակով, որի չափը որոշվում է ՏԻՄ-երի կողմից: Գույքահարկի և հողի հարկի օրենսդրական դրույթները սահմանվում են ազգային օրենսդրությամբ՝ հողի հարկի և գույքահարկի մասին օրենքներով:

Հողի հարկ

Հողի հարկը վճարում են հողի սեփականատերերը, ինչպես նաև պետական սեփականություն հանդիսացող հողերի մշտական և ժամանակավոր օգտագործողները («Հողի հարկի մասին» օրենքը, 1994թ.):

¹¹⁷Joseph Salukvadze and Olga Medvedkov, "Land Governance in the South Caucasus Region: Comparative Study of Georgia, Armenia and Azerbaijan", paper presented at the FIG Working Week 2011 "Bridging the Gap between Cultures", Marrakech, 18-22 May 2011.

Իրավաբանական անձինք պարտավոր են մինչև հաշվետու տարվա սեպտեմբեր ամիսը հարկային պետական ծառայությանը ներկայացնել իրենց հողի հարկի հաշվարկները: Նրանք պետք է եռամսյակը մեկ՝ մինչև հաշվետու եռամսյակին հաջորդող ամսվա 25-րդ օրը, հողի հարկը վճարեն տեղական բյուջե: Ֆիզիկական անձանց հողի հարկը հաշվարկվում է ՏԻԱ-ի/համայնքի կողմից՝ տարեկան կտրվածքով:

Աղյուսակ 19-ում բերված են տարբեր կատեգորիաների հողերի համար կիրառվող հարկերի դրույքաչափերը:

Աղյուսակ 19

Հողի հարկի դրույքաչափերը

Հողի կատեգորիան	Հարկի դրույքաչափը, կադաստրային զուտ մոտավոր արժեքի տոկոսներով	Ծանոթություն
Գյուղատնտեսական	15,0	Ըստ «Հողի հարկի մասին» օրենքի, համայնքի ավագանին կարող է նաև ազատել հարկերից, սակայն գյուղատնտեսության դեպքում դա չի կիրառվում:
Քաղաքային	1,0	
Արտադրական, ինչպես նաև ենթակառուցվածքների և պաշտպանության նպատակներով օգտագործվող հողեր	1,0	բնակավայրի ներսում
	0,5	բնակավայրից դուրս
Անտառային	1,0	
Չօգտագործվող հողեր	1,0	

Աղբյուրը՝ PricewaterhouseCoopers, Armenia Pocket Tax Book, 2011 edition. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ [www.pwc.com /am/en/publications/assets/armenia_pocket_tax_book_2011_edition.pdf](http://www.pwc.com/am/en/publications/assets/armenia_pocket_tax_book_2011_edition.pdf)

Անշարժ գույքի հարկ

Հայաստանում սեփական անշարժ գույք ունեցող ֆիզիկական և իրավաբանական անձինք հարկ վճարող են հանդիսանում: Շենքերի հարկման բազան որոշվում է կադաստրային արժեքով: Գույքահարկով հարկման նպատակով հաշվառված օբյեկտների քանակը բերված է աղյուսակ 20-ում:

Աղյուսակ 20

Հայաստանում գույքահարկով հարկման նպատակով գնահատված օբյեկտների քանակը, 2013 թ. դրությամբ:

Օբյեկտի տեսակը	Թվաքանակը (000)	Դրույքաչափը (կադաստրային արժեքի %-ը)
Քաղաքային բնակարաններ	410 723	} Կադաստրային ամբողջ արժեքը
Գյուղական բնակարաններ	24 704	
Քաղաքային մասնավոր տներ	157 809	
Գյուղական մասնավոր տներ	268 784	
Գրասենյակային տարածքներ	2 726	0,3

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2014թ.: PricewaterhouseCoopers, Armenia Pocket Tax Book, 2011թ.

G. Հողային քաղաքականություն

Ըստ Enemark 2005թ., «Հողային քաղաքականությունը ազգային քաղաքականության մի մասն է, որի նպատակն է խթանել տնտեսական զարգացումը, սոցիալական արդարությունը և հավասարությունը և քաղաքական կայունությունը: Հողային քաղաքականությունը նմանեցվում է հողի սեփականաշնորհմանը, որն ապահովում է տան սեփականության իրավունքը, հողի շուկաների (հատկապես՝ հողի գործարքների և վարկերի) առկայությունը, անշարժ գույքի հարկումը, հողի կայուն կառավարումը և վերահսկողությունը, բնական ռեսուրսների և շրջակա միջավայրի պահպանությունը, աղքատներին, ազգային փոքրամասնություններին և կանանց հողամասեր տրամադրելը, և հողի շահարկման և հողային վեճերի կանխման միջոցառումները¹¹⁸»:

Հողային հարցերը կարող են լուծվել հիերարխիայի (ուղղահայաց) կամ աճող բարդության (հորիզոնական) միջոցով (Նկար IX):

Հայաստանում հողի շուկաների փոխակերպումը պայմանավորված էր քաղաքական նկատառումներով և հողի նպատակային քաղաքականությամբ: Հանրային հողերը անցել են մասնավոր սեփականատերերին, ներդրվել է հողի գնահատման և հարկման ներկայիս համակարգը, և հողի սեփականության իրավունքը պաշտպանված է: Ավելին, սեփականության իրավունքի գրանցման և անշարժ գույքի իրավունքների փոխանցման առումով Հայաստանը դարձել է աշխարհի առաջատարներից մեկը: Այդ ամենն ամրապնդելու համար ՀՀ կառավարությունը հողային օրենք է ընդունել: Ըստ միջազգայնորեն ընդունված չափանիշների, նախկին Խորհրդային Միության երկրների շարքում Հայաստանը՝ հողային քաղաքականության իր բարձր վարկանիշով, միշտ էլ առաջատար է համարվել:

Միևնույն ժամանակ, դեռ անելու շատ բան կա: Դեռևս լուծված չեն հողերի կառավարման, մասնավորապես՝ հողերի խոշորացման և հողի շուկայական գնահատման հիմնահարցերը: Դրանք, ազգային քարտեզն արդիականացնելու անհրաժեշտության հետ միասին, Հայաստանում հողի կառավարման բարելավմանն առնչվող՝ դեռևս չլուծված մարտահրավերների և ապագա առաջնահերթությունների ցանկում են:

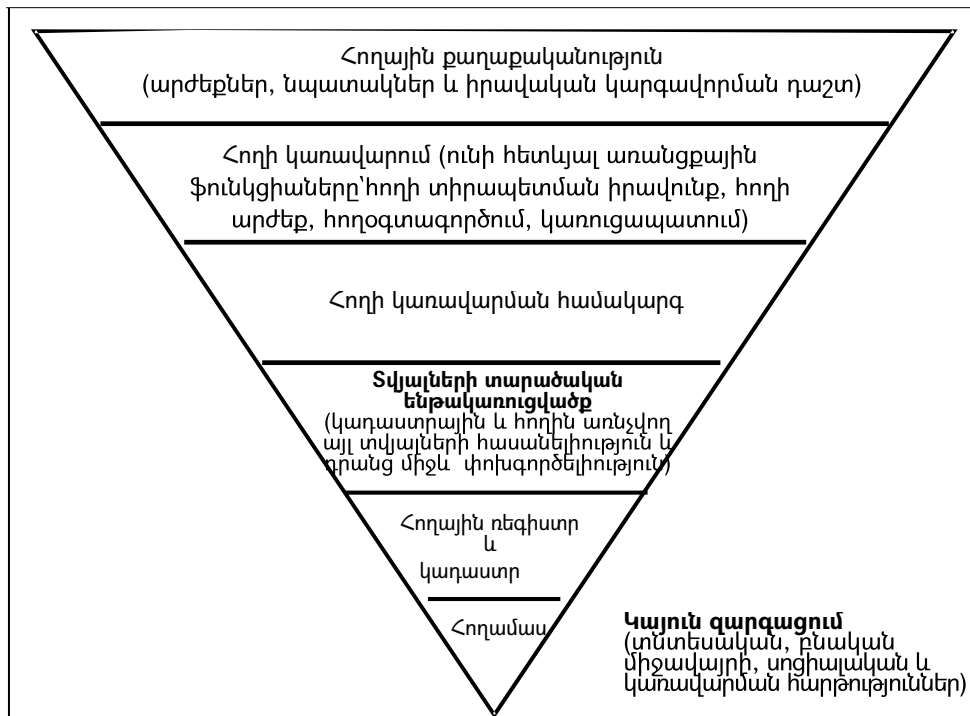
Հայաստանը՝ կիսաչորային կլիմայով, լեռնային երկիր է: Երկրի տարածքի մոտավորապես 75 տոկոսը գտնվում է ծովի մակարդակից 1500մ բարձրության վրա, որը մեծապես սահմանափակում է մշակման համար պիտանի հողերի առկայությունը: Այդ իսկ պատճառով, Հայաստանը՝ հողի կառավարման բավականին կոշտ քաղաքականություն է վարում: ԲՆ-ը վերահսկում է շրջակա միջավայրի պահպանության օրենքների պահանջների կատարումը:

2001թ. ընդունված և մինչ օրս գործող՝ նոր Հողային օրենսգրքով հողերը բաժանվում են ինը կատեգորիաների (աղյուսակ 21): Հողօգտագործման թույլտվության մեջ հաշվի է առնում շրջակա միջավայրի պահպանությունը և հողի կառավարման տնտեսական ու սոցիալական հանգամանքները: Ըստ Օրենսգրքի դրույթների, հողի տիրապետումը, կառավարումը, օգտագործումը և տնօրինումը չպետք է վնաս պատճառի շրջակա բնական միջավայրին, երկրի պաշտպանունակությանն ու անվտանգությանը, չպետք է խախտի քաղաքացիների և այլ անձանց իրավունքներն ու օրենքով պահպանվող շահերը: Տարբեր նախարարություններ որոշակի կատեգորիաների հողերի նկատմամբ իրենց առանձին քաղաքականություններն են վարում:

¹¹⁸ S. Enemark, I. Williamson and J. Wallace, "Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies", *Spatial Science*, Vol. 50, No. 2 (December 2005).

Նկար 9

Կայուն զարգացման համատեքստում հողային խնդիրների իրականացման աստիճանակարգը:



Աղբյուրը՝ World Bank, 2010թ.¹¹⁹

Խորհրդային ժամանակներում ամբողջ հողը պատկանում էր պետությանը: Հայաստանի անկախացումից հետո ամբողջ հողը հանձնվեց հանրային, համայնքային կամ մասնավոր կառավարման: Կոմունիզմի օրոք, համայնքային կառավարման կատեգորիա չկար:

Աղյուսակ 21

Հայաստանի հողերի կատեգորիաները

Հողի կառավարման կատեգորիաները	Մակերեսը /հազար հա/	Մակերեսը /տոկոս/
Գյուղատնտեսական	2 049,4	68,9
Բնակավայրեր	151,8	5,1
Արտադրական	36,4	1,2
Էներգետիկա, ենթակառուցվածքներ, տրանսպորտ, կապ, և հանրային ենթակառուցվածքներ	12,6	0,4
Պահպանվող տարածքներ	331,7	11,2
Հատուկ նշանակության հողեր	31,6	1,1

¹¹⁹ Klaus Deininger and Stig Enemark, "Land Governance and the Millenium Development Goals", *Innovations in Land Rights Recognition, Administration, and Governance*, Issue 2, Klaus Deininger, Clarissa Augustinus, Stig Enemark and Paul Munro-Faure, eds., Washington, D.C., World Bank, 2010. Available from <http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/335807-1174581646324/InnovLandRightsRecog.pdf>

Անտառներ	334,3	11,2
Խոնավ հողեր	25,9	0,9
Պահուստային հողեր	0,6	0
Ընդամենը	2 974,3	100,0

Աղբյուրը՝ Հայաստան, ԱՎԾ, Հայաստանի 2014թ. բնապահպանական վիճակագրություն, «Հայաստանի Հանրապետության հողային հաշվեկշիռը» էջ 5. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://armstat.am/file/article/eco_booklet_2014.pdf

Հայաստանում հողերի մոտավորապես 43 տոկոսը չորային է, իսկ ավելի քան 80%-ին սպառնում է անապատացումը: Հետևաբար, Հայաստանն առաջին երկրներից մեկն էր, որը ստորագրեց ՄԱԿ-ի Անապատացման դեմ պայքարի կոնվենցիան¹²⁰: Երկրի հյուսիսային մասերում կատարվող ապօրինի ծառահատումները և փայտամթերումը սողանքների ու հողերի դեգրադացման է հանգեցնում: Այդ խնդիրների լուծման համար հանրապետությունը ապօրինի գործունեությունը կանխելու և անտառների կառավարման մոնիտորինգը բարելավելու միջոցներ է ձեռնարկում: Գյուղատնտեսական հողերի 80 տոկոսը ոռոգման կարիք ունի, սակայն ոռոգվում է միայն դրա կեսը: Ջրի կորուստները, նույնպես, լուրջ խնդիր են, և շատ ծրագրեր ուղղված են ոռոգման համակարգերի արդյունավետության բարձրացմանը: Արարատյան դաշտավայրի աղակալված հողերի մաքրումը ևս մեկ առավել դժվարին խնդիրներից է: Չնայած արհեստական լճերում կազմակերպվող ձկնաբուծության զգալի հաջողություններին, սահմանափակ ջրային ռեսուրսները դրա հետևանքով ընկնում են լրացուցիչ ճնշման տակ:

Դեգրադացված հողերի վերականգնման լավ մշակված մեթոդներ չկան: Շատ բան պետք է արվի, սակայն մասնատված հողամասերի առկայությունը խոչընդոտում է այդ գործընթացին: Հայաստանում հողերի և հողատեսքերի պահպանությանը և գյուղատնտեսական գործունեության արդյունավետությունը բարելավելու համար հողերի միավորումը խրախուսելուն ուղղված մի շարք ծրագրեր են իրականացվում:

Հայաստանում քաղաքային հողերի կատեգորիայի տակ դասվում է միայն ընդհանուրի 3 տոկոսը, որը կարևոր դեր է խաղում երկրի տնտեսության համար, քանի որ այնտեղ է կենտրոնացված բնակչության 67 տոկոսը և արդյունաբերական ներուժի մոտավորապես 80 տոկոսը: Քաղաքային բնակավայրերը բավականին մեծ տարածք են զբաղեցնում և կազմում են բոլոր բնակավայրերի 65,7 տոկոսը:

Հողային ռեսուրսների կառավարման մյուս առանձնահատկությունն այն է, որ 49 քաղաքային բնակավայրեր կենտրոնացած են երկրի լայնորեն կառուցապատված տարածքներում: Ըստ ՔՆ տվյալների, քաղաքային համայնքների 89,6 տոկոսը գտնվում են ինտենսիվորեն կառուցապատված տարածքներում, մինչ դրանց միայն 10,4 տոկոսը գտնվում է թույլ զարգացած տարածքներում: ՀՀ կառավարությունը քննարկում է ինտենսիվորեն կառուցապատված տարածքներում շինարարության սահմանափակման ռեժիմի կիրառման հարցը, որը կապահովեր քաղաքների աճի և բնության պահպանության միջև հավասարակշռությունը:

Կառավարության ռազմավարության հիմնական նպատակն է քաղաքային բնակչությունը

¹²⁰ Հայաստանի Հանրապետության բնապահպանության նախարարությունը, Հայաստանում Անապատացման դեմ պայքարի կոնվենցիայի իրականացման Երրորդ ազգային զեկույց, Երևան, 2006 թ.:

սահմանափակելու միջոցով սահմանափակել քաղաքների ֆիզիկական ընդլայնումը, որը, այդպիսով, կսահմանափակեր քաղաքային թաղամասերի մեծությունը: «Հայաստանի Հանրապետության ազգային անվտանգության ուղղվածությունը հաստատելու մասին» 07.01.2007թ. որոշման մեջ նշվում է, որ ներկա և ապագա սերունդների համար բարենպաստ պայմանների ստեղծումը ազգային անվտանգության և կենսամակարդակի կարևոր գործոնն է: Այս դրույթն իր մեջ ներառում է կայուն քաղաքաշինությունը, բնակչության տարածական հավասարակշռության բարելավումը և երկրի բոլոր մարզերում մարդու կենսական միջավայրի բարձր որակի ապահովումը:



Լուսանկարը՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ, 2016թ.

Բնակարանաշինության և հողի ֆինանսավորման կառուցվածքը

A. Բնակարանաշինության և հողի պետական և մասնավոր ֆինանսավորումը

Ներդրումներ բնակարանային տնտեսության մեջ

Ըստ վերջին տվյալների, 2014թ. բնակարանաշինության ծավալը կազմել է 284,1 հազար մ², ինչը նախորդ տարվա համեմատ 11,3 տոկոսով պակաս է: Շահագործման հանձնված շենքերի ընդհանուր թվի 53,2 տոկոսը կառուցվել է քաղաքացիների ֆինանսական միջոցներով, իսկ 46,8 տոկոսը՝ կառուցապատողների (իրավաբանական անձանց) կողմից:

Պետական բյուջեից բնակարանաշինության համար ներդրումները սահմանափակ են: 2014թ. դրանք կազմել են 2,8 մլրդ դրամ (5,9 մլն ԱՄՆ դոլար) կամ ընդհանուր ֆինանսավորման 2,5 տոկոսը: Սա 2013թ. համեմատ 33,8 տոկոսով պակաս է:

Աղյուսակ 22

2014թ. բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման կառուցվածքը

Ֆինանսավորման աղբյուրը	Շինարարություն՝ (ներկայիս գներով), մլն դրամ	2013թ. նույն ժամանակաշրջանի համար, տոկոս
Պետբյուջեից	2 804,7	66,2
Համայնքների (քաղաքապետարանների, գյուղական համայնքների) հաշվին	1 387,4	339,3
Միջազգային վարկեր	80,9	62,5
Մարդասիրական օգնություն	53,3	94,1
Կազմակերպությունների միջոցներով	25 872,9	84,7
Քաղաքացիների միջոցների հաշվին	81 015,6	82,4
Ընդամենը	111 214,8	83,2

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2014թ.

Ներդրումներ վերանորոգման աշխատանքների համար

Բնակֆոնդի զգալի մասը կառուցվել է մինչև 1991թ. (ընդհանուր բնակֆոնդի մոտ 89 տոկոսը), որի 46 տոկոսը կառուցվել է 1970թ-ից հետո: Երկրում ողջ բնակֆոնդի 96-տոկոսը մասնավոր է (98 տոկոսը՝ Երևանում): Շատ դեպքերում, այդ բնակարաններն արդեն վաղուց վերանորոգման կարիք ունեն:

Որպես կանոն, բնակֆոնդի վերանորոգման համար պատասխանատու են բնակարանների սեփականատերերը, սակայն այդ պատասխանատվությունն օրենքով ամրագրված չէ: Արդյունքում, սեփականաշնորհման միջոցով բնակարանի սեփականատերեր դարձած քաղաքացիները դեռ կարծում են, որ վերանորոգումը պետք է ֆինանսավորվի պետության կողմից, որը, սակայն, շատ սահմանափակ ֆինանսական միջոցներ է հատկացնում դրա համար: Ըստ ՔՆ-ից ստացված 2010-2013թթ տվյալների 4186 շենքերի վերանորոգման բյուջեն կազմել է 4 մլրդ դրամ (8,4 մլն ԱՄՆ դոլար): Վերանորոգման աշխատանքների համար ներդրումների ձևավորման խնդիրների լուծմանն ուղղված՝ համակարգված մոտեցման բացակայությունը բերում է զգալի թերֆինանսավորմանը, որն էլ, իր հերթին, հանգեցնում է բնակֆոնդի վիճակի վատթարացմանը:

Պետական քաղաքականության առաջնահերթություններից մեկը՝ սակավ ներքին էներգետիկ ռեսուրսների և դրանց բարձր արժեքի համատեքստում՝ արտադրական և բնակելի շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավումն է: Էներգաարդյունավետության բարելավման ծրագրերին ուղղված պետական ֆինանսավորումը ներկայումս կենտրոնացած է արդյունաբերական արտադրության վրա: Միջազգային կազմակերպությունները (ՄԱԶԾ, Գերմանա-Հայկական հիմնադրամ, Հաբիթաթ, ՋՖԳ ֆրանսիական գործակալություն)՝ կառավարության աջակցությամբ, մի շարք պիլոտային ծրագրեր են իրականացնում բնակարանային ոլորտում, որոնք ֆինանսավորում են բնակելի շենքերի էներգաարդյունավետության բարելավումը:

Ներդրումներ վարձակալման համար նախատեսվող բնակարանների համար

Բնակարանների վարձակալման ոլորտը լավ զարգացած չէ: Այն հիմնականում բաղկացած է մասնավոր սեփականատերերի կողմից վարձով տրվող հանրակացարաններից և բնակարաններից: Պետության կողմից չի վերահսկվում առևտրային հիմունքներով՝ չգրանցված վարձակալման տրված բնակարանների գերիշխող մասը¹²¹, և այդ հանգամանքը՝ ցածր վարձավճարի (սահմանված են առանց հաշվի առնելու կապիտալ ներդրումների ետգնման անհրաժեշտությունը) և նման ծրագրերի ետգնման երկար ժամկետի պատճառով, խարխուլում է առևտրային հիմունքներով բնակելի շենքերի կառուցման շարժառիթները:

Հողային ներդրումներ

Հողային օրենսգրքի 44-րդ հոդվածի համաձայն, հողը կարող է հանդիսանալ որպես մասնավոր սեփականություն (բացառությամբ օտարերկրյա քաղաքացիների): Ավելին, հողամասերը կարող են, հատկապես՝ մասնավոր բնակարանների շինարարության դեպքում, ծառայել որպես հիփոթեքային վարկի դիմաց դրվող գրավի առարկա: Գործնականում, սակայն, բանկերը չափազանց դժկամությամբ են վերցնում հողը՝ որպես վարկի ապահովման միջոց, քանի որ դրանց պաշտոնական կադաստրային արժեքը ցածր է: Բանկերը նախընտրում են վարկի դիմաց որպես գրավ վերցնել կամ կառուցման փուլում գտնվող անշարժ գույքը, կամ վարկառուի սեփականությունը հանդիսացող՝ այլ անշարժ գույքը:

B. Բնակարանների մատչելիությունը, բնակարանաշինության համար ֆինանսական միջոցների առկայությունը, և բնակարանների բարելավման ֆինանսավորումը

¹²¹ Ըստ փոճագետների, չգրանցված վարձակալման տրված բնակարանների մասը կազմում է ամբողջ բնակֆոնդի մոտ 10-15 տոկոսը:

հնչպես արդեն նշվել է այս փաստաթղթում, ըստ ԱԳԿՊԿ-ի կողմից ներկայացված տվյալների, բնակարանների արժեքը տատանվում է 68000 դրամից (143 ԱՄՆ դոլար)՝ Գեղարքունիքի մարզում, մինչև մեկ մ² համար 273600 դրամը՝ (575 ԱՄՆ դոլար)՝ Երևանում:

Քաղաքացիների մեծամասնության համար բնակարանների նման գները մատչելի չեն: Բնակարանի գին–եկամուտ հարաբերությունը¹²² 7,4 տարի է¹²³: Ավելին, ըստ ԱՎԾ-ի տվյալների, 2015 թ. սկզբին աղքատության մակարդակը կազմել էր մոտ 30 տոկոս:

Հանրային բնակարանաշինության ծրագրերում մասնակցելու միջոցով՝ որոշ կատեգորիաների քաղաքացիներ¹²⁴ կարող են բարելավել իրենց բնակարանային պայմանները: Ըստ ՔՆ տվյալների, ընդհանուր առմամբ, երկրում անօթևանի կարգավիճակ ունեն մոտ 30000 տնային տնտեսություններ, և մոտ 30000-ն էլ բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեն (բացի նրանցից, ովքեր արդեն ընդգրկված են պետական ծրագրերում), սակայն սահմանափակ բյուջեի պատճառով բնակարանների տրամադրման գործընթացը դանդաղ է ընթանում:

Կառավարությունը նախատեսում է մատչելի գներով վարձակալության տրվող բնակարաններ տրամադրել նրանց, ովքեր չեն կարողանում իրենց թույլ տալ շուկայից բնակարան ձեռք բերել և նրանց համար, ովքեր չեն բավարարում հանրային բնակարանային ծրագրերի պահանջները: Նման գործելակերպը գոյություն ուներ նաև խորհրդային ժամանակներում, սակայն զանգվածային սեփականաշնորհման ժամանակ գրեթե ամբողջ պետական բնակֆոնդը փոխանցվեց մասնավոր սեփականության: Ներկայումս մշակվում են այդպիսի բնակարանային տնտեսության զարգացման և դրան ուղղված ծրագրերի ֆինանսավորման աղբյուրների մեխանիզմները:

Բնակարանի ձեռքբերման/շինարարության ֆինանսավորման հիմնական աղբյուրը բնակչության սեփական միջոցներն են: Ֆինանսական ծառայությունները հասանելի են միջինից բարձր՝ կայուն եկամուտներ ունեցող անձանց համար: Սակայն, հիփոթեքային գրավի ցածր հուսալիության պատճառով, բնակարանի գնման համար վարկերը հիմնականում տրվում են վերավաճառքի շուկայում առկա՝ արդեն կառուցված բնակարանների դիմաց:

Վերանորոգման և էներգաարդյունավետության համար վարկերի տրամադրումը բանկային ծառայություններում դեռ տարածված երևույթ չէ, թեև դրանց խթանման համար որոշ հաջողված օրինակների առկայությանը: Օրինակ, Հաբիթաթ ֆոր Հյումենիթին 2009թ. արդեն հաջողությամբ գործում է Հայաստանում և բնակարանային ծրագրերում 12 մլն ԱՄՆ դոլար է ներդրել: Ըստ փորձագետների, բնակելի շենքերի էներգաարդյունավետությունը կարող է 40 տոկոս էներգիա խնայել, որը, ներկրվող էներգակիրների գնի շարունակական աճի պայմաններում կարող է ֆինանսավորման համապատասխան գործիքների զգալի պահանջարկ առաջացնել:

¹²² Բնակարանի մատչելիությունը ցուցանիշը՝ միջին բնակարանի արժեքի և տնային տնտեսությունների տարեկան միջին եկամտի հարաբերակցությունն է:

¹²³ Ըստ 2011թ. մարդահամարի արդյունքների, միջին տնային տնտեսությունը բաղկացած է 3,9 անձից, 2013 թ. դրությամբ մեկ շնչի հաշվով՝ տնային տնտեսությունների միջին ամսական եկամուտը կազմել է 42404 դրամ (89 ԱՄՆ դոլար), իսկ մեկ մ² բնակարանի հաշվարկային միջին կշռված արժեքը 210000 դրամ է (441) ԱՄՆ դոլար:

¹²⁴ Տեխնածին և բնական աղետներից տուժած քաղաքացիները, զոհված կամ հաշմանդամ դարձած զինծառայողների ընտանիքները, հին և խարխուլ բնակարաններից տեղահանվածները, թոշակառուները, ծնողազուրկ և առանց ծնողական խնամքի մնացած երեխաները, և Սպիտակի 1988 թ. երկրաշարժից տուժած քաղաքացիները:

B.1 Բնակարանային ոլորտի ֆինանսավորման գործում ազգային և տեղական կառավարման մարմինների դերը

1997թ. հուլիսին ընդունված «Հարկերի մասին» օրենքը ընդհանուր առմամբ սահմանում է հարկային օրենսդրության շրջանակը և հարկատեսակները: Միասնական հարկային օրենսգիրք չկա և տարբեր հարկատեսակների առանձնահատկությունները սահմանվում են առանձին օրենքներով: Ներկայումս քննարկվում է միասնական հարկային օրենսգրքի մշակման հարցը:

Հողի և գույքի հարկումը կարգավորվում է «Հողի հարկի մասին» 1994 թ. օրենքով և «Գույքահարկի մասին» 2002թ. օրենքով: Ըստ առաջինի, ինչպես գյուղատնտեսական, այնպես էլ ոչ գյուղատնտեսական նպատակներով օգտագործվող հողը ենթակա է հարկման: Հարկի դրույքաչափը կախված է հողամասի կադաստրային արժեքից և նպատակից: Ոչ գյուղատնտեսական նշանակության հողերի համար այն տատանվում է բնակավայրերի ներսում հողի կադաստրային արժեքի 0,3 տոկոսից մինչև 1 տոկոսը՝ բնակավայրերից դուրս գտնվող հողի համար: Մշակովի հողի հարկման առարկան եկամուտն է, որը հաշվարկվում է հողի կադաստրային արժեքի հիման վրա: Հարկի դրույքաչափը կազմում է այդ եկամտի 15 տոկոսը:

Բնակելի շենքերը (ԲԲՇ-ի բնակարան, ավտոտնակ, ամառանոցային տնակ կամ կցակառույց), ինչպես նաև հանրային և արտադրական շենքերը հարկվում են գույքահարկով: Բնակելի շենքի համար գույքահարկի դրույքաչափը տատանվում է կադաստրային արժեքի 0,1-ից մինչև 0,8 տոկոսը: Երեք միլիոն դրամից պակաս (6300 ԱՄՆ դոլար) գնահատված գույքի սեփականատերերը գույքահարկից ազատվում են: Բնակելի գույքի կադաստրային գնահատումը (վերագնահատումը) իրականացվում է ԱԳԿՊԿ-ի կողմից՝ երեք տարին մեկ:

Այդ երկու հարկատեսակները տեղական բյուջեների եկամտի հիմնական աղբյուրն են՝ ընդհանուր հարկային եկամուտներում դրանց մասնաբաժինը կազմում է 80 տոկոս¹²⁵: Թեև, ըստ օրենսդրության, համայնքային ծրագրերը, այդ թվում՝ բնակարանաշինության ֆինանսավորման իրականացումը գտնվում է տեղական ինքնակառավարման մարմինների լիազորությունների շրջանակում, սակայն, գործնականում, տեղական ինքնակառավարման մարմինների հնարավորությունները շատ սահմանափակ են: Տեղական բյուջեների եկամուտների ավելի քան 50 տոկոսը ձևավորվում է պետական բյուջեի հատկացումներից: Տեսականորեն, իրենց ծրագրերի համար տեղական բյուջեները կարող են պետական բյուջեից համաֆինանսավորում ստանալ այն պայմանով, որ նրանք՝ իրենց սեփական կամ մասնավոր միջոցների հաշվին, հավասար գումարով մասնակցեն դրան:

Բնակարանային ծրագրերի իրականացման համար՝ ըստ բյուջեի «Բնակարանաշինություն և բնակարաններ, և կոմունալ ծառայություններ» հատվածի, պետական բյուջեից հատկացված միջոցների գումարը կազմել է 2013թ. ընդհանուր պետական բյուջեի 2 տոկոսից պակաս (21,7 մլրդ դրամ կամ մոտ 46 մլն ԱՄՆ դոլար):

B.2 Հիփոթեքային շուկան

Հիփոթեքային վարկերի շուկան բավականին երիտասարդ է: Այն կարգավորվում է Քաղաքացիական օրենսգրքի 15-րդ գլխի դրույթներով: «Կայուն բնակարանային շուկայի զարգացում» ծրագիրը, որը 2005թ.-ին մեկնարկել է Գերմանա-Հայկական հիմնադրամը,

¹²⁵ Հայաստանի Հանրապետություն, ԱՎԾ, Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք, 2014, Երևան, 2014.

զգալի աջակցություն է տրամադրում հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը: Այդ ծրագրի շրջանակներում, գերմանական KfW բանկը Հայաստանի Հանրապետության Կենտրոնական բանկին 33,5 մլն եվրո ընդհանուր գումարի վարկեր և անհատույց միջոցներ է տրամադրել՝ բանկերի կողմից տրամադրված՝ ծրագրի չափանիշներին համապատասխանող հիփոթեքային վարկերը (ներառյալ գյուղական վայրերում) վերաֆինանսավորելու նպատակով: Համաձայն այդ չափանիշների, վարկը կարող է տրամադրվել 10, 20 կամ, նույնիսկ, 35 տարի մարման ժամկետով՝ տարեկան 12-15 տոկոսադրույքով: Նաև անշարժ գույքի արժեքի 10-30 տոկոսի չափով կանխավճար է սահմանվում:

Միջին եկամուտ ունեցող ընտանիքների համար հիփոթեքային վարկերի մատչելիությունը բարձրացնելու նպատակով, Կենտրոնական բանկը, 2009թ-ին, ստեղծել է Ազգային հիփոթեքային ընկերությունը, որին, 2011թ., վերաֆինանսավորող կազմակերպության կարգավիճակ է տրվել: Այժմ, բացի վերաֆինանսավորող կազմակերպության «Բնակարանային շուկայի կայուն զարգացման» ծրագրի իր գործառույթներից, ընկերությունը ակտիվորեն զարգացնում է բնակարանային շինարարության և վերակառուցման ազգային հիփոթեքային վարկավորումը: Այն նախատեսում է թողարկել իր առաջին՝ գրավով ապահովված արժեթղթերը, և բնակարանների էներգաարդյունավետությունը բարելավելու ստանդարտներ մշակել: Ազգային հիփոթեքային ընկերությունը 2015թ. ապրիլի դրությամբ մոտ 44 մլրդ դրամ (105,8 մլն ԱՄՆ դոլար) գումարի 5500 վարկեր է վերաֆինանսավորվել: Քանակական առումով այդ գումարը կազմում է ընդհանուր հիփոթեքային պարտքի մոտ 27 տոկոսը, և արժեքային առումով՝ 26 տոկոսը:

Բանկերն առաջարկում են նաև իրենց սեփական հիփոթեքային փաթեթը: Ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի, 2015թ. սկզբներից, 22 բանկերից 21-ը հիփոթեքային վարկեր են տրամադրում: Հիփոթեքային վարկերը հիմնականում տրամադրվում են գույքային իրավունքները գրանցած՝ ավարտված բնակարանի գնման համար, հետևյալ պայմաններով. մինչև 35 տարի մարման ժամկետով, գույքի արժեքի նվազագույնը 20-30 տոկոս կանխավճար, իսկ դրամային վարկերի դեպքում տոկոսադրույքը տասանվում է տարեկան 13-ից 14 տոկոսի շրջանում, և տարեկան 11-ից 12 տոկոս՝ ԱՄՆ դոլարով վարկերի դեպքում: Որպես վարկի տրամադրման նախապայման, վարկառուից պահանջվում է ապահովագրվել դժբախտ պատահարներից և ապահովագրել հիփոթեքային վարկի օբյեկտը:

2010թ.-ին ստեղծվել է «Բնակարան երիտասարդ ընտանիքներին» կազմակերպությունը, որի նպատակն է որոշ կատեգորիաների քաղաքացիների, մասնավորապես՝ երիտասարդ ընտանիքների, երիտասարդ գիտնականների, մարզիկների, ուսուցիչների, բժիշկների, երիտասարդ մասնագետների և քաղծառայողների համարի բարձրացնել վարկերի, այդ թվում՝ հիփոթեքի մատչելիությունը: Հիփոթեքային վարկերը տրամադրվում են պետական բյուջեից հատկացված միջոցների հաշվին՝ հետևյալ պայմաններով. 10-20 տարի մարման ժամկետով, 10-30 տոկոս կանխավճար, վարկառուի կյանքի և առողջության պարտադիր ապահովագրություն, և հիփոթեքի օբյեկտի ապահովագրություն:

Այդ կազմակերպությունը 2015թ. ապրիլի դրությամբ մոտ 17,6 մլրդ դրամ (37 մլն ԱՄՆ դոլար) գումարի 2100 վարկեր է վերաֆինանսավորել:

Հիփոթեքային վարկերը աճի զգալի ներուժ ունեն: 2015թ. սկզբի դրությամբ հիփոթեքային պարտքի մասնաբաժինը երկրի ՀՆԱ-ում կազմել է 3,3 տոկոս: Սակայն, իրականում պետության (Ազգային հիփոթեքային ընկերության և Բնակարան երիտասարդ ընտանիքներին կազմակերպության միջոցով) կողմից վերաֆինանսավորված վարկերի համամասնությունը կազմում է մոտ 40 տոկոս, ինչը վկայում է այն մասին, որ շուկայի խաղացողները

Ֆինանսավորման աղբյուրների լուրջ պակաս են զգում: Ֆինանսավորման ներքին աղբյուրների սղության պատճառով պետական ծրագրերից դուրս տրամադրված գրեթե բոլոր հիփոթեքային վարկերն արտահայտված են արտարժույթով՝ բոլոր վարկերի 50 տոկոսը, որը կազմում է պետական ծրագրերից դուրս տրամադրված վարկերի ավելի քան 80 տոկոսը:

Օտարերկրյա տրանսֆերտներից մեծապես կախված՝ ազգային արժույթի արժեզրկման դեպքում, վարկավորման նման քաղաքականությունը կարող է ազգային արժույթով եկամուտներ ստացող վարկառուների համար հավելյալ ռիսկեր առաջացնել: Ուկրաինայի, Լեհաստանի, Հունգարիայի և Ռուսաստանի փորձը նման ռիսկերի օրինակներն են:

Հիփոթեքային շուկայի զարգացմանը նաև խոչընդոտում են բնակարանային շուկայի միջնաժամկետ զարգացմանը վերաբերող՝ բանկերի կողմից կատարված անբարենպաստ կանխատեսումները:

Չնայած դրա մեծ պահանջարկին, բնակարանի կառուցման համար տրամադրվող վարկերը թերզարգացած են, քանի որ բանկերը նախընտրում են գործ ունենալ կարճ ժամանակում շահույթ ապահովող՝ կարճաժամկետ առևտրային վարկերի հետ:

Ըստ ՀՀ Կենտրոնական բանկի տվյալների, 2014թ. առաջին կիսամյակի դրությամբ բնակարանային շինարարությունը տարեկան նվազել է 10,7 տոկոսով, ինչը հիմնականում պայմանավորված է կառուցապատողների համար փոխառու միջոցների սակավությամբ: Ավելին, բնակելի և ոչ բնակելի անշարժ գույքի շինարարության համար տրվող վարկերի մինչև 7,8 տոկոս աճ է գրանցվել, որը բանկերին կստիպի ավելի մեծ զգուշությամբ ընտրել իրենց նոր վարկառուներին:

Բնակարանային շինարարությանն աջակցելու և հիփոթեքային վարկերի միջոցով՝ անմիջապես կառուցապատողներից բնակարանների ձեռքբերումը խթանելու համար, 2015թ-ին կառավարությունը որոշել է 2014թ. նոյեմբերի 1-ից հետո տրամադրված հիփոթեքային վարկերի տոկոսներին հավասար գումարով նվազեցնել եկամտահարկը: Այդ որոշումը կիրառվում է միայն անմիջապես կառուցապատողներից բնակարանների ձեռք բերման կամ մասնավոր բնակարանի շինարարության դեպքերում:



Լուսանկարը՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ, 2012թ.



Լուսանկարը՝ ՄԱԿ-ի Զարգացման ծրագրի հայաստանյան գրասենյակ, 2015թ.



Լուսանկարը՝ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն, 2014թ.

Բնակարանային ոլորտ

1. Մշակել բնակարանային ոլորտի կայուն զարգացման ռազմավարական մոտեցումներ

Հայաստանում բնակարանային ոլորտը ներկայումս կարգավորվում է մի շարք օրենքներով, սակայն բնակարանային ոլորտի օրենսդրական դաշտը չի կարելի համարժեք համարել:

- 1.1 Բնակարանային ոլորտն ամբողջ ծավալով կատարելագործելու և կանոնակարգելու համար անհրաժեշտ է վերանայել և թարմացնել բնակարանային օրենքները:
- 1.2 Ոլորտի զարգացման համար, և հաշվի առնելով փոփոխվող սոցիալական և տնտեսական պայմանները, անհրաժեշտ կլինի որոշել երկարաժամկետ ռազմավարական նպատակները, այդ թվում՝ կատարելագործել օրենսդրությունը:
- 1.3 Պետության պարտավորությունները և դերը, բնակարանային ոլորտում տարբեր դերակատարների իրավունքներն ու պարտականությունները պետք է հստակ լինեն:

2. Բարելավել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման և պահպանման համակարգը

ԲԲՇ-ի կառավարման համակարգը բարեփոխումների կարիք ունի: Սա պետք է սկսել օրենքներից, որպեսզի ապահովվի ընդհանուր գույքի կառավարման մեջ սեփականատերերի մասնակցության մեխանիզմները: Այս մեխանիզմները պետք է հնարավորինս պարզ լինեն:

- 2.1 Առաջարկվում է վերանայել ԲԲՇ-երի և շենքի սեփականատերերի միությունների (ՇՍՄ-ներ) կառավարման օրենսդրությունը, որի նպատակը կլինի գոյություն ունեցող ԲԲՇ-ի կառավարման համակարգերի աստիճանական վերակազմակերպման համար ստեղծել իրավական դաշտ և ապահովել, որ սեփականատերերը լիովին տեղյակ լինեն ընդհանուր գույքի նկատմամբ իրենց իրավունքների և պարտականությունների, ինչպես նաև դրանց պահպանման ծախսերում իրենց մասնակցության մասին:
- 2.2 Գործող օրենսդրությունը վերանայելու և նորը մշակելու ժամանակ առաջարկվում է.
 - 2.2.1 սահմանել, որ երկու կամ ավելի սեփականատեր ունեցող ցանկացած բազմաբնակարան շենքում ձևավորվում է ընդհանուր օգտագործման գույքի սեփականատերերի միություն, որը իրավունք կունենա կայացնել ընդհանուր գույքի կառավարմանը և պահպանմանն առնչվող որոշումներ, ինչպես նաև այն որ յուրաքանչյուր սեփականատեր լինի այդ միության անդամ, քանի դեռ նա պահպանում է տվյալ բնակարանի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ իր սեփականության իրավունքը:
 - 2.2.2 Իրավաբանական անձի կարգավիճակ տալ ընդհանուր գույքի սեփականատերերի միությանը (այդ թվում՝ ընդհանուր գույքի կառավարման, պահպանման և վերանորոգման ֆոնդերի ստեղծման համար բանկային հաշիվ բացելու իրավունք), սակայն առանց իրավաբանական անձի պաշտոնական գրանցման, իսկ արդեն գրանցված լինելու դեպքում անշարժ գույքի կադաստրում պետք է գրանցվի և՛ միությունը և՛ դրա ընտրված ներկայացուցիչները, և՛ ընդհանուր գույքի կառավարման տեսակի մասին տվյալները:

- 2.2.3 Սեփականատերերի որոշմամբ, ընդհանուր գույքի սեփականատերերի միությունը՝ ընդհանուր գույքի նկատմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականության հիման վրա, գրանցել որպես իրավաբանական անձ՝ համատիրություն, և ԲԲՇ-ի յուրաքանչյուր սեփականատեր լինի այդ իրավաբանական անձի անդամը, քանի դեռ նա պահպանում է իր գույքի և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը, իսկ համատիրության կառավարման բարձրագույն մարմինը լինի ԲԲՇ-ում ընդհանուր գույքի սեփականատերերի ընդհանուր ժողովը:
- 2.2.4 ԲԲՇ-ի ընթացիկ կառավարումը՝ շենքի սեփականատերերի կողմից ընտրված լիազորված անձին (անձինք), սեփականատերերի և/կամ կառավարչի կողմից ստեղծված իրավաբանական անձին, համատիրությանը, կամ պայմանագրի հիման վրա գործող՝ շենքի կառավարման մարմնին վերապահելու մասին որոշումը կայացնի գույքի սեփականատերերի միությունը:
- Այս վերջինի առումով՝ եթե շենքի սեփականատերերի միությունը շենքի կառավարման մասին որոշում չի կայացնում, ապա ՏԻՄ-ն իր վրա է վերցնում դրա կառավարման պատասխանատվությունը: Այդ դեպքում, շենքի պահպանման և վերանորոգման համար ՏԻՄ-ը նշանակում է կառավարման մարմին:
- 2.3 Ապահովել, որ շենքի սեփականատերերը պատասխանատու լինեն իրենց միջոցների հաշվին ընդհանուր գույքի պահպանման համար, և բացառվի այդ միջոցները նույն կառավարչի կողմից կառավարվող այլ շենքերի վրա ծախսելու հնարավորությունը: Դրա համար առաջարկվում է, որ.
- 2.3.1 Շենքի կառավարման, պահպանման և վերանորոգման համար անդամավճարներից կամ օրենքով չարգելված այլ աղբյուրներից գոյացող ֆոնդերի համար ընդհանուր գույքի սեփականատերերի յուրաքանչյուր միություն բացի իր բանկային հաշիվը,
- 2.3.2 Եթե ընդհանուր գույքի սեփականատերերի միությանը իրավաբանական անձի կարգավիճակ է տրվել, ապա նշված բանկային հաշիվը բացվում է լիազորված սեփականատիրոջ կողմից: Եթե միությունը իրավաբանական անձի կարգավիճակ չունի, ապա հաշիվը բացում է կառավարման մարմինը: Եթե ԲԲՇ-ը որպես համատիրություն է գրանցվել, ապա հաշիվը բացում է համատիրությունը,
- 2.3.3 Հատուկ բանկային հաշվի միջոցները համարվում են ընդհանուր գույքի սեփականատերերի հավասար սեփականությունը, և դրանք նախատեսված են ընդհանուր գույքի կառավարման, պահպանման և վերանորոգման ծախսերի համար: Իրավաբանական անձանցից հարկեր չեն գանձվում:
- 2.3.4 Հատուկ բանկային հաշիվ բացած անձը կառավարում է դրա վրա առկա միջոցներն՝ սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի կողմից կայացրած որոշման համաձայն, իսկ վերջինիս բացակայության դեպքում, այդ միջոցները կառավարվում են ըստ բնակֆոնդի պահպանման համար նախատեսված պարտադիր վճարներին վերաբերող օրենքի պահանջների:
- 2.4 Գործելակերպի փոփոխությունները պետք է կատարվեն աստիճանաբար՝ հետևելով շենքի սեփականատերերի՝ մեկ շենքի համար համատիրություն և/կամ մասնագիտացված կառավարիչ, կառավարման ընկերություն կամ ընդհանուր գույքի պահպանման կապալառու ունենալու նախաձեռնություններին:
- 2.5 ԲԲՇ-ի կառավարման և պահպանման ծառայությունների շուկայի զարգացումն ապահովելու համար խորհուրդ է տրվում այդ ծառայություններն առաջարկող կամ

տրամադրող անձանց և կազմակերպությունների համար կանոնակարգեր սահմանել: Այդ կանոնները պետք է սահմանեն, որ յուրաքանչյուր ծառայության կամ միջոցառման, հատկապես՝ շենքի պահպանման պարտադիր նորմերի կատարման առանձնահատկությունները և գները հասանելի լինեն հանրությանը:

- 2.6 Կառավարիչների համար մասնագիտական վերապատրաստման պահանջը Հայաստանում ներդնելը վաղաժամ կլինի, քանի որ դա կարող է ոչ առևտրային ՇՍՄ-ների զարգացման առաջ լրացուցիչ խոչընդոտներ առաջացնել: Սակայն, կառավարիչների համար ուսումնական, վերապատրաստման և խորացված ուսուցման համակարգի ստեղծումը կարևոր է: Ցանկալի կլիներ սեփականատերերի լիազոր ներկայացուցիչների վերապատրաստման համար պետական սուբսիդաներ տրամադրել:
- 2.7 ԲԲՇ-ի կառավարման համակարգի գործնական փոփոխությունները պետք է ապահովվեն մի շարք միջոցառումների միջոցով, որոնք կխրախուսեն ՇՍՄ-երին և մասնավոր տնտեսավարողներին օգտվել ընդհանուր գույքի կառավարման և սպասարկման մասնագիտացված ծառայություններից: Այդ միջոցառումները հետևյալն են.
 - 2.7.1 ստեղծել մշտական հաղորդակցման համակարգ, որը սեփականատերերին և համատիրությանը խորհրդակցական և մեթոդական աջակցություն կցուցաբերի,
 - 2.7.2 կազմակերպել շենքի սեփականատերերի ներկայացուցիչների վերապատրաստում՝ շահույթ չհետապնդող կազմակերպությունների միջոցով, որոնք կարող են ամբողջ երկրով մեկ գործել որպես ռեսուրս կենտրոններ,
 - 2.7.3 վերհանել և տարածել շենքի սեփականատերերի մասնակցությամբ՝ համատիրությունների և մասնագիտացված կառավարիչների կողմից իրականացված՝ ԲԲՇ-երի կառավարման, վերանորոգման և էներգախնայողության բարելավման լավագույն փորձը,
 - 2.7.4 շենքի սեփականատերերի ներկայացուցիչների վերապատրաստման համար տրվող դրամաշնորհների միջոցով քաջալերել շենքի սեփականատերերի ֆինանսական մասնակցությամբ վերանորոգման և էներգախնայողության բարելավմանն ուղղված նախաձեռնությունները, միևնույն ժամանակ հեշտացնելով արտոնյալ վարկերի ստացումը,
 - 2.7.5 միջին և բարձրագույն մասնագիտական ուսումնական հաստատությունների միջոցով իրականացնել գույքի կառավարման մասնագետների ուսուցում և վերապատրաստում,
 - 2.7.6 ԲԲՇ-երի կառավարման և պահպանման գործում նախապատվությունը տալ նոր՝ մասնավոր տնտեսավարողներին:

3. Բարելավել սեփական միջոցների հաշվին շուկայից բնակարան ձեռք բերելու հնարավորություն չունեցող ընտանիքների բնակարանային պայմանները

Հայաստանը ներկայումս սոցիալական և վարձակալման համար նախատեսված մատչելի բնակարանների և դրան նպաստող օրենսդրություն ընդունելու հրատապ կարիք ունի: Այդպիսի օրենսդրության անհրաժեշտությունն ի հայտ է եկել վարձակալման համար մատչելի բնակարանների փորձնական ծրագրերի իրականացման ժամանակ:

- 3.1 Մշակել սոցիալական և մատչելի բնակարանաշինությունը բարելավող օրենսդրություն: Սոցիալական և մատչելի բնակարանաշինությանը վերաբերող օրենսդրություն մշակելիս խորհուրդ է տրվում օգտվել սոցիալական և ոչ առևտրային վարձակալության համար շահույթ չհետապնդող բնակարանային միությունների ստեղծման և գործունեության

կանոնակարգերի մշակման եվրոպական այլ երկրների փորձից (հատկապես՝ Դանիայի փորձից):

3.2 Զարգացնել մատչելի և սոցիալական վարձակալության համար նախատեսված բնակարանային տնտեսությունը:

3.2.1 Սուղ բյուջետային միջոցների պայմաններում, և հաշվի առնելով այլ նկատառումները, նպատակահարմար կլիներ հրաժարվել պետական սոցիալական բնակարանաշինությունից և բոլոր ռեսուրսներն ուղղել վարձակալության համար նախատեսված բնակարանային ծրագրերի իրականացմանը, ինչը հնարավորություն կտար հոգալ բոլոր այն խմբերի քաղաքացիների բնակարանային կարիքները, ովքեր չեն կարողանում շուկայից բնակարան ձեռքբերել կամ շուկայական պայմաններով հիփոթեքային վարկեր վերցնել: Այդպիսի ծրագրերը կարող են ներառել բնակելի համալիրների և բնակելի շենքերի շինարարությունը, որոնք նախատեսված կլինեն տարբեր կատեգորիաների քաղաքացիների համար, օրինակ՝ երիտասարդների, երեխաներ ունեցող տնային տնտեսությունների, ծերերի, հաշմանդամություն ունեցող անձանց համար:

3.2.2 Խորհուրդ չի տրվում, որ միևնույն բնակելի շենքում մասնավոր (հատկապես՝ տարբեր անձանց պատկանող) և պետական սեփականություն հանդիսացող բնակարաններ լինեն: Մատչելի վարձակալության համար նախատեսված բնակարանների արդյունավետ կառավարման համար, յուրաքանչյուր բնակելի շենքը պետք է ունենա մեկ սեփականատեր, օրինակ՝ մասնագիտացված ոչ առևտրային կազմակերպություն, որը՝ սկզբում հանդես է գալիս որպես հաճախորդ, իսկ այնուհետև՝ որպես բնակելի համալիրի սեփականատեր և կառավարիչ: Պետական և համայնքային միջոցները, ինչպես նաև՝ իրենց բնակարանի կարիք աշխատողներ ունեցող՝ մասնավոր տնտեսվարողների միջոցները, որոնք ներդրվում են սոցիալական և մատչելի վարձակալության համար նախատեսված բնակելի համալիրների շինարարության մեջ, նրանց հնարավորություն կտան իրենց բաժինն ունենալ այդ տներում և կարող են այդ բնակարանները վարձակալության հանձնվել իրենց ցուցակներում հերթագրված անձանց: Պետական և համայնքային միջոցների մասնակցությամբ կառուցված՝ շահույթ չհետապնդող վարձակալության համար նախատեսված բնակարանների սեփականատերերը կարող են այդ տները՝ սոցիալական վարձակալման պայմաններով՝ վարձակալության հանձնել սոցիալապես խոցելի խմբերին պատկանող քաղաքացիներին:

3.2.3 Վարձակալության ոլորտում տների՝ որպես սոցիալական բնակարանի, տրամադրումը և օգտագործումը պետք է կախված լինի տնային տնտեսությունների եկամուտներից, և այդ եկամուտների ավելացման դեպքում դրանց օգտագործման պայմանները պետք է վերանայվեն:

3.2.4 Ըստ միջազգային փորձի, մատչելի վարձակալության համար նախատեսված բնակարանների ոչ պետական սեփականատերերը, ի լրումն բնակելի համալիրների կառավարմանը և պահպանմանը, կարող են նաև որոշակի խմբերի քաղաքացիների համար սոցիալական միջոցառումներ ձեռնարկել և կառավարության և համայնքների աջակցությամբ՝ հատուկ սոցիալական ծառայություններ կազմակերպել:

3.2.5 Ոչ առևտրային վարձակալության համար նախատեսված բնակարանների լայնածավալ շինարարությունը, որտեղ որոշ բնակարաններ կարող են սոցիալ-

լական վարձակալության հանձնվել, պետք է շահույթ չհետապնդող կառուցապատողներին կառավարության աջակցությունն ապահովող հատուկ միջոցառումներ պարունակի: Վարձակալության համար նախատեսված բնակարանների կառուցման աջակցությունը կարող է լինել հարկային արտոնությունների, անվճար կամ սուբսիդավորված հողահատկացման, քաղաքային ենթակառուցվածքներին միանալու, շինարարության սուբսիդավորման կամ սուբսիդավորված վարկերի տեսքով, որի արդյունքում այդ բնակարանները մատչելի կդառնան բնակչության մեծամասնության համար:

4. Բարելավել բազմաբնակարան շենքերի վերանորոգման և էներգաարդյունավետության բարելավմանն ուղղված պետական ֆինանսական աջակցության մոտեցումը, ինչպես նաև խրախուսել դրանցում սեփականատերերի մասնակցությունը

Պետք է բնակարանային ֆոնդի էներգաարդյունավետության բարելավման քաղաքականություն ունենալ: Խորհրդային տարիներին կառուցված ԲԲՇ-երի մեծ մասը վերանորոգման և էներգաարդյունավետության բարելավման կարիք ունի: Չնայած այն հանգամանքին, որ այդ խնդիրը նախատեսված է լուծել ԲԲՇ-երի կառավարման բարելավմանն ուղղված հնգամյա ռազմավարական ծրագրի շրջանակներում, ներկայումս ԲԲՇ-երի վերանորոգման և էներգաարդյունավետության բարելավման նպատակային ծրագրեր չկան:

Առաջարկվում է.

- 4.1 Փոխել ԲԲՇ-երի վերանորոգման և արդիականացման համար բյուջետային միջոցների օգտագործման մոտեցումը: Վերանորոգման ծախսերը պետք է սուբսիդավորվեն բյուջեի կողմից մասամբ, այլ ոչ թե ամբողջությամբ կատարվեն բյուջեի հաշվին: Սա կարող է շենքի սեփականատերերին պարտադրել՝ իրենց շենքի վերանորոգման կամ արդիականացման վերաբերյալ որոշումներ կայացնել, ինչպես նաև մասնակցել դրանց ծախսերին և էներգախնայողության բարելավման համար արտոնյալ վարկերի ձեռք բերմանը:
- 4.2 ԲԲՇ-երի վերանորոգման և արդիականացման օժանդակության նոր մոտեցումը կիրառելիս անհրաժեշտ կլինի բարեփոխել օրենսդրությունը, բարձրացնել իրազեկվածությունը, և վերանորոգման աշխատանքների պլանավորման, կազմակերպման և ֆինանսավորման գործում ՇՍՄ-երին կազմակերպչական և մեթոդական աջակցություն տրամադրել:

5. Բարելավել կոմունալ ենթակառուցվածքների և կոմունալ ծառայությունների մատուցման որակը և մատչելիությունը

Որակյալ կոմունալ ծառայություններ ապահովելու նպատակով կառավարությունը մեծ ջանքեր է գործադրում էներգետիկ ճգնաժամի ժամանակ մեծապես տուժած կոմունալ ենթակառուցվածքները վերականգնելու և զարգացնելու համար: Կոմունալ ծառայությունների գնային քաղաքականությամբ Հայաստանը ձգտում է սակագների միջոցով լիովին հատուցել կոմունալ ծառայություններ մատուցողների շահագործման բոլոր ծախսերը: Բնակչության մեծ մասի ցածր եկամուտը կաշկանդում է տնտեսապես հիմնավորված սակագների սահմանմանը:

Առաջարկվում է ձեռնարկել հետևյալ գործողությունները.

- 5.1 Հայաստանի պարագայում կարող է կիրառելի համարվել ցածր եկամուտ ունեցող տնային տնտեսություններին թիրախավորված օգնության համակարգի ստեղծումը, որի միջոցով վճարվում են նրանց բոլոր կոմունալ ծախսերը: Առանց այդ համակարգի, կոմունալ ծեռնարկությունների ֆինանսական կայունությունն ապահովող՝ կոմունալ ծառայությունների գնային քաղաքականության հետագա իրականացումը կարող է էլ ավելի մեծացնել սոցիալական լարվածությունը:
- 5.2 Քաղաքացիների կոմունալ ծախսերը վճարելու հնարավորություն ընձեռող՝ նպատակային սուբսիդիաների համակարգը մշակելիս խորհուրդ է տրվում օգտվել տնային տնտեսության եկամտի գնահատման հիման վրա սահմանված չափին համապատասխան կոմունալ ծառայությունների օգտագործման համար սուբսիդիաների տրամադրման միջազգային փորձից (այդ թվում՝ Ռուսաստանի փորձից):

6. Ստեղծել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման կենտրոնացված տեղեկատվական համակարգ

Անհրաժեշտ է սեփականատերերին տեղեկացնել, որ, բացի իրենց սեփական բնակարաններից, նրանք պետք է նաև մասնակցեն շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի/տարածքների պահպանմանը: Դրան հասնելու եղանակներից մեկը այն է, որ պետք է համապատասխան մարմնին (ԱԳԿՊԿ-ին) օժտել սեփականության վկայականում՝ ընդհանուր բաժնային սեփականություն համարվող տարածքի վերաբերյալ համապատասխան գրառում կատարելու լիազորություններով:

ԲԲՇ կառավարման համակարգում նման տեղեկությունների՝ որպես անշարժ գույքի տվյալների բազայի մի բաղադրիչի, գրանցումը կարող է որպես այլընտրանք հանդիսանալ առաջարկվող՝ անշարժ գույքի կադաստրում ԲԲՇ-ի ընդհանուր գույքի պետական գրանցմանը և ԲԲՇ կառավարմանն առնչվող տեղեկատվական ռեգիստրի վարմանը: ԲԲՇ-ի կառավարման մարմնի փոփոխության դեպքում, սա կարող է ապահովել նաև տեղեկատվության շարունակականությունը:

- 6.1 Հաշվի առնելով ԲԲՇ կառավարման տեղեկատվական համակարգի ստեղծման համար միջոցների սղությունը, խորհուրդ է տրվում այն զարգացնել աստիճանաբար՝ ԱԳԿՊԿ համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումներում առկա՝ անշարժ գույքի տվյալների բազայի հիման վրա:
- 6.2 Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման տեղեկատվական համակարգը ստեղծելիս, անհրաժեշտ է համախմբել բոլոր շահառուների ջանքերը, և օգտակար է հաշվի առնել հետևյալ կետերը.
 - 6.2.1 ԲԲՇ-ի մասին տեղեկությունները պետք է հավաքագրվեն պետական լիազոր մարմնի կողմից հաստատված միասնական ձևաչափով և միասնական մեթոդաբանության համաձայն: Այս ձևաչափում կարող են ընդգրկվել ԲԲՇ-ի անձնագիրը, շենքի սեփականատերերի ռեգիստրը (ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքում իրենց մասնաբաժնի նշումով), ԲԲՇ-ի ընդհանուր գույքի վկայականը, էներգաարդյունավետության սերտիֆիկատը, սեյսմակայունության վկայականը և այլն:
 - 6.2.2 Տվյալների հավաքագրումը պետք է վստահել այդ տեղեկություններն ունենալու համապատասխան լիազորություններով օժտված մարմնին կամ անձին (օրինակ՝ պետական ռեգիստրի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը,

անշարժ գույքի կամ շենքի կառավարման մարմինն):

- 6.2.3 Այդ տվյալները պետք է պահվեն մեկ՝ միասնական տեղեկատվական համակարգում: Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման անշարժ գույքի տվյալների բանկը կարելի է համարել առավել հարմար տարբերակը, քանի որ այն նախատեսված է անշարժ գույքի, այդ թվում՝ ԲԲՇ-երի մասին տվյալների հավաքագրման և պահպանման համար: Ընդ որում, ԱԳԿՊԿ-ն՝ որպես պետական կառավարման մարմին, լավ է տիրապետում տեղեկատվական համակարգի տեխնիկական գիտելիքներին:
- 6.2.4 ԲԲՇ-ի մասին՝ վկայականների կամ այլ ձևերով ներկայացված, տվյալները կարող են կցվել միասնական ռեգիստրում ԲԲՇ-ի կադաստրային գործին:
- 6.2.5 Խորհուրդ է տրվում անհրաժեշտ տվյալների հավաքագրման համապատասխան ժամկետներ սահմանել (օրինակ՝ մինչև երեք տարի) և փոփոխությունների դեպքում թարմացնել այդ տվյալները:
- 6.2.6 Խորհուրդ է տրվում համակարգում նախատեսել տվյալների որոշակի չափ, որն անվճար կլինի բոլոր այն անձանց համար, ովքեր պատասխանատու են դրանց հավաքագրման համար:
- 6.2.7 Խորհուրդ է տրվում սահմանել հասանելիության տարբեր տեսակներ՝ համակարգում առկա տարբեր բնույթի տվյալների համար: Օրինակ, ընդհանուր տեղեկությունները կարող են հանրությանը տրամադրվել անվճար, իսկ որոշ տեղեկություններ կարող են տրամադրվել ցպահանջ (մասնավորապես՝ էլեկտրոնային եղանակով)՝ կամ անհատույց, կամ անվանական վճարի դիմաց:

Քաղաքաշինություն և տարածական պլանավորում

7. Բարելավել քաղաքաշինական քաղաքականությունը

- 7.1 Տարածական և ոլորտային տարբեր քաղաքականությունների համահարթեցմանն օգնելու համար, քաղաքականության ձևավորման ժամանակ որդեգրել առավել համապարփակ մոտեցումներ: Հայաստանում քաղաքաշինական և տարածական պլանավորման քաղաքականությունները կարգավորող իրավական դաշտը՝ պետական տարբեր գերատեսչությունների և կառավարման տարբեր մակարդակների միջև համագործակցությունը խրախուսող մեխանիզմներով հանդերձ, արդեն առկա է: Այդ ամենին կարող է լրացնել.
 - 7.1.1 Քաղաքականության ձևավորման առավել համապարփակ մոտեցումներ որդեգրել տարածական և ոլորտային տարբեր քաղաքականությունների համահարթեցմանն օգնելու համար: Քաղաքային տարածական պլանավորման քաղաքականություններում սա արդեն արտացոլված է, սակայն պետական քաղաքականության բոլոր հատվածները, նույնպես, ունեն իրենց տարածական ազդեցությունը:
 - 7.1.2 Ոլորտային քաղաքականությունների խրախուսում, ավելի հստակ տարածական չափեր ունենալու համար, որը կօգնի բարելավել նույն վայրում տարածական պլանավորման քաղաքականությունների հետ այլ ոլորտային քաղաքականությունների փոխհարաբերությունները և համահարթեցումը՝ քաղաքաշինության նկատմամբ ավելի հետևողական մոտեցումներ հաշվի առնելու նպատակով:
- 7.2 Բարելավել լավագույն փորձի փոխանակման ջանքերը: Շատ պետական

գերատեսչություններ և ՏԻՄ-եր քաղաքաշինական պլաններ են մշակել, բայց այդ պլաններից շատերը դեռ պետք է իրականացվեն: Լավագույն փորձն ուսումնասիրելու և տարածելու համար կարելի է անել ավելին՝ օրինակելի քաղաքային համայնքների հաջողված դեպքերի ուսումնասիրության և ձեռք բերված գիտելիքները տարածելու միջոցով:

- 7.3 Խրախուսել հանրային հատվածի գործակալությունների միջև ավելի խորը համագործակցությունը: Հաշվի առնելով քաղաքային համայնքների առաջ ծառայած մարտահրավերների բարդությունը և դրանց խաչաձևվող բնույթը, դրանք չեն կարող լուծվել միայն մեկ պետական գերատեսչության միջոցով: Տարածական պլանավորումը օրենսդրության մեջ արդեն կայացած փաստ է, սակայն կոնկրետ խնդիրների լուծումները մշակելու և կայուն զարգացումը խթանելու համար Հայաստանում ավելի մեծ ուշադրություն պետք է դարձվի պետական գերատեսչությունների և հանրային հատվածի այլ գործակալությունների միջև համատեղ աշխատանքին: Կառավարության և հանրային հատվածի գործակալությունների միջև ավելի լավ կազմակերպված համատեղ աշխատանքը կօժանդակի տարածական բոլոր մակարդակներում ավելի լավ համագործակցությանը և ավելի մեծ ձեռքբերումներին:
- 7.4 Խորացնել ՀՀ կառավարության, պետական և տեղական կառավարման մարմինների միջև ինտեգրումը: Պետական միասնական քաղաքականությունը կայուն քաղաքաշինության հաջողության հիմնաքարն է, սակայն, հաշվի առնելով առկա խնդիրների բարդությունը, ինտեգրված մոտեցման կիրառումը կարող է դժվար լինել¹²⁶: Պետք է դասեր քաղել Հայաստանում առկա այն փորձից, որտեղ քաղաքականության նման ինտեգրումը արդեն տվել է իր արդյունքները: Թեև դրանք՝ ազգային, մարզային և տեղական մակարդակներում քաղաքականության ավելի ինտեգրմանը նպաստելու տեսանկյունից, կարող են փաստաթղթավորված և կիրառված չլինել:
- 7.5 Ավելի մեծ լիազորություններ տալ և ավելի շատ ռեսուրսներ հատկացնել տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Արդեն տեղի է ունեցել ապակենտրոնացման զգալի առաջընթաց, քանի որ, այժմ, Հայաստանի կառավարությունն է որոշում քաղաքականության նպատակները, իսկ դրա իրականացումը թողնում է տեղական ինքնակառավարման մարմիններին: Տեղական իշխանությունները, սակայն, հաճախ զուրկ են գլխավոր հատակազծեր և հողօգտագործման գոտևորման քարտեզներ կազմելու շրջահայեցությունից և ռեսուրսներից: Դրա համար անհրաժեշտ է կարողությունների հետագա հզորացում և մասնագիտական ու ընդհանուր հմտությունների ձեռք բերման համար ազգային և տեղական ինքնակառավարման մարմինների կողմից կազմակերպված դասընթացներ, որոնք՝ հնարավորություններ կընձեռեն տեղական մակարդակում այդ աշխատանքներն իրականացնելու համար:
- 7.6 Նպաստել որոշումների կայացման մեջ հասարակության և համայնքային խմբերի իրական մասնակցությանը: Համագործակցության վրա հիմնված ավելի շատ աշխատանքներ տանել՝ ներգրավելով ՏԻՄ-երին, մասնավոր հատվածին, կամավորական և համայնքային կազմակերպություններին: Օրինակ, տարածական պլանավորման աշխատանքներում հանրության մասնակցությունն ապահովող օրենսդրական հիմքերի ստեղծման լավ առաջընթաց է գրանցվել Հայաստանում, սակայն այդ աշխատանքի արդյունավետության բարձրացման և քաղած դասերի կիրառման լավագույն փորձը տարածելու համար ավելին կարելի է անել:

8. Մշակել մարզերի զարգացման բարելավված քաղաքականություններ

¹²⁶ Stu' E/C.16/2015/CRP.2.

Համաչափ քաղաքային և մարզային զարգացմանը հասնելու համար քաղաքականությունը պետք է նպատակաուղղված լինի դեպի տնտեսական մրցունակությունը, սոցիալական համախմբվածությունը և շրջակա միջավայրի կայունությունը: Հաջողակ քաղաքներ ունենալու համար՝ դրանք պետք է ինտեգրվեն և ոչ թե առանձնանան: Առաջարկվում է.

- 8.1 Որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը զարգացնի ընդհանուր ազգային, մարզային/քաղաքային քաղաքականության ռազմավարությունը կամ ավելի համընդգրկուն շրջանակը, որը կօգնի ինչպես քաղաքային, այնպես էլ մարզային մակարդակում ուղղորդել զարգացման քաղաքականությունը, ռազմավարությունը և գործողություններն այնպես, որ դրանք լրացնեն միմյանց: Խորհուրդ է տրվում յուրաքանչյուր մակարդակում ավելի հստակորեն սահմանել դերերը և պարտականությունները, որպեսզի վերևից ներքև և ներքևից վերև մոտեցումները մեկի մյուսի համար ավելացված արժեք ստեղծեն և ավելի լավ արդյունքների հասցնեն: Այն պետք է նպատակաուղղված լինի ազգային, մարզային և տեղական մակարդակում ուղղահայաց և հորիզոնական համագործակցության բարելավմանը՝ միևնույն ժամանակ արձագանքելով տեղական պայմաններին: Այն պետք է ճանաչի Հայաստանի քաղաքների միջև առկա ֆունկցիոնալ փոխկապակցվածությունը, որպեսզի Երևանի և Երկրորդական քաղաքների միջև անհամաչափությունները հաղթահարելու ուղղությամբ միջոցառումներ ձեռնարկելիս լիովին հաշվի առնվեն դրանք, ինչպես նաև տարբեր մակարդակներում դրանց միջև հնարավոր փոխկախվածությունը:
- 8.2 Խրախուսել քաղաքապետարանների, մասնավորապես՝ փոքր քաղաքների և հարակից տարածքների, այդ թվում՝ գյուղական համայնքների միջև ավելի կամավոր միջսահմանային համագործակցությունը: Պետք է խրախուսվեն նաև քաղաքների միջև ցանցերի ստեղծումը ու ֆունկցիոնալ համագործակցությունը, ինչպես նաև զարգացման բազմակենտրոն ձևերը: Սա կարող է օգնել նաև՝ մեկ ընդարձակ շրջանում ծախսերը կիսելու և որակական չափանիշների բարձրացման միջոցով՝ ծառայությունների տնտեսապես ավելի արդյունավետ մատուցմանը:
- 8.3 Քաղաքականությունը պետք է ճանաչի, որ տվյալ վայրի որակն ու կենսապայմանները իսկապես կարևոր են քաղաքների և մարզերի հաջողության համար: Ոչ միայն տնտեսական հնարավորությունների առկայությունը, այլ նաև տվյալ վայրի որակն ու այնտեղ մատուցվող ծառայություններն են այն չափանիշը, որը հաշվի է առնվում բնակության վայրն ընտրելու ժամանակ: Երկրորդական և փոքր քաղաքների գրավչության բարելավումը կարող է բարձրացնել դրանց մրցունակությունը և օգնել նվազեցնել հասարակության տնտեսական և սոցիալական հարուստ խառնուրդ ներկայացնող մարդկանց և խմբերի դեպի Երևան արտահոսքը:
- 8.4 Տեղական իշխանությունը և կարողությունների հզորացումը պետք է ամրապնդվի երկրորդական և փոքր քաղաքներում ու համայնքներում քաղաքապետարաններին ավելի լայն լիազորություններով և պատասխանատվությամբ օժտելու նախապայմաններ ստեղծելու միջոցով: Դրա համար անհրաժեշտ է ունենալ ռեսուրսներ, ինչպես նաև վերապատրաստել քաղաքապետերին և համայնքի ղեկավարներին, մասնագետներին և քաղաքների կառավարման գործին լծված այլ անձանց: Դրա համար, օրինակ, տնտեսական ծավալների և ծախսերի նվազեցմանը հասնելու նպատակով մի քանի քաղաքապետարանների միջև գործառույթները կամ ծառայությունների մատուցումը կիսելու համար հնարավոր է անհրաժեշտ լինի միավորել տեղական ինքնակառավարման տարբեր վարչական մակարդակները:
- 8.5 Տեղաբնակներին և տեղական համայնքներին ակտիվորեն և ստեղծագործաբար ներգրավել իրենց քաղաքի և համայնքի համար կարևոր որոշումների կայացման

գործում: Դա պետք է դուրս գա զուտ խորհրդակցության շրջանակներից և պետք է ուղղված լինի գործընկերային հարաբերությունների հաստատմանը, որին՝ հավասար հիմունքներով, կմասնակցեն և հանրությունը, և մասնավոր ու համայնքային հատվածները:

8.6 Իրենց ներկա և ապագա գործառույթներն իրականացնելու համար նախարարությունները պետք է ապահովված լինեն համարժեք ռեսուրսներով: ՔՆ-ը, իր ներկայիս պարտականությունների իրականացման համար՝ կադրերով համալրվածության մակարդակի առումով, կարծես թե, այնքան էլ մեծ ռեսուրսներ չունի: Նախարարությունների դերը և գործառույթները բարձրացնելու որոշումները պետք է հիմնավորվեն դերերի և պարտականությունների լիարժեք գնահատման միջոցով, որով կպարզվի, թե դրանք կատարելու համար արդյոք բոլորն են իրենց տեղերում և արդյոք կա կառավարության ներսից կամ դրսից այլ ռեսուրսների ներգրավման կարիք:

8.7 Ազգային և մարզային կառավարությունը և քաղաքները պետք է համալսարանների և գիտահետազոտական ինստիտուտների հետ ավելի սերտ կապեր հաստատեն, որոնք կարող են քաղաքային և մարզային զարգացման քաղաքականության արդյունավետությունը վերահսկելու և գնահատելու, ինչպես նաև հաջող արդյունքներ ստանալու համար ապացուցեն և հետազոտական կարողություններ տրամադրեն: Այս գործում կարելի է ներգրավել նաև ՀԿ-ներին և միջազգային դոնորներին:

9. Բարելավել գլխավոր հատակագծի իրագործումը

«Քաղաքաշինության մասին» 1998թ. օրենքում 2015թ. դեկտեմբերին Ազգային ժողովի կողմից հաստատված փոփոխություններն ու լրացումները կաջակցեն տարածական պլանավորման և միկրո-ռեզոնանս և տեղական պլանավորման մակարդակներում քաղաքների միջև ավելի լայն համագործակցությանը: Այստեղ խորհուրդ է տրվում.

9.1 կարող է շատ ավելի արդյունավետ և ծախսարդյունավետ լինել ոչ թե առանձին-առանձին, այլ համայնքների խմբերի համար, հատկապես՝ փոքր և թերզարգացած համայնքներ ունեցող՝ Հայաստանի մարզերից շատերի համար, ընդհանուր տարածական զարգացման փաստաթղթեր պատրաստելը: Նույն մոտեցումը կարելի է կիրառել նաև մեկ ֆունկցիոնալ տնտեսական տարածք հանդիսացող բնակավայրերի համար, ինչպիսիք են, օրինակ՝ Արարատյան դաշտավայրի խիտ բնակեցված համայնքները:

9.2 Պլանավորման գործընթացի ժամանակ հանրային լուսմներն իրականացնել երկու անգամ՝ նախնական նախագծման փուլում, և մինչև վերջնական պլանի հաստատումը: Ավելին, հանրային լուսմներն իրականացնել նաև շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման շրջանակներում, որը տարածական պլանավորման փաստաթղթերի պարտադիր պայման է: Պլանավորման գործընթացի բոլոր փուլերում՝ նախագծային աշխատանքներից մինչև իրականացումը, տեղական համայնքների և շահագրգիռ կողմերի ներգրավման համար կարելի է ավելին անել: Սա օգնում է վստահության բարձրացմանը և զարգացման պոտենցիալ հակառակորդներին՝ դրան կողմնակիցներ դարձնելուն:

10. Բարելավել համայնքային զարգացման հնգամյա ծրագիրը

Ավագանիների բոլոր ռազմավարական փաստաթղթերի միջև հետևողականությունն ապահովելու նպատակով, համայնքային զարգացման երկարաժամկետ ռազմավարական

ծրագրերը պետք է մշակվեն և ավելի լավ ինտեգրվեն գլխավոր հատակագծերին և գոտևորման քարտեզներին, որոնք, սովորաբար, կազմվում են 15 տարվա համար: Օրենքն արդեն պահանջում է, որ համայնքային զարգացման հնգամյա ծրագրերում ընդգրկվեն համայնքի զարգացման և տարածական պլանավորման փաստաթղթերը՝ եթե նման փաստաթղթերը բացակայում են, ինչպես նաև, անհրաժեշտության դեպքում, դրանցում կատարել փոփոխություններ: Պետք է նաև հաշվի առնել հետևյալ առաջարկությունները.

- 10.1 Զարգացնել ավագանիների արդյունավետ ռազմավարական պլանավորման կարողությունները և բարելավել դրանց գործունեությունն այնպես, որպեսզի համայնքային զարգացման գերակայությունները որոշելիս և ծախսերի իրատեսական նախահաշիվները և ֆինանսավորման աղբյուրները որոշելիս՝ զարգացման ծրագրերը կարողանան կատարել իրենց նախատեսված դերը:
- 10.2 Քվեարկության, հարցումների, թիրախային խմբերի և հանրային լսումների հատուկ մեխանիզմների օգնությամբ քաղաքացիների ակտիվ մասնակցությունն ընդլայնելու համար, պլանավորման գործընթացը պետք է ապահովի հանրության իրական մասնակցությունը:
- 10.3 Փաստաթղթերը պետք է կազմել առավել հասկանալի և հստակ, որը կօժանդակի համայնքի արդյունավետ ներգրավվածությունը և կապահովի հետադարձ կապը:
- 10.4 Ծրագրերի և նախագծերի պլանավորման նորագույն մեթոդների կիրառմամբ բարելավել փաստաթղթերի ամենամյա մոնիտորինգը և գնահատումը, դրված նպատակներին հասնելու առաջընթացին հետևելու և գործընթացի նկատմամբ պատասխանատվությունը ավելացնելու նպատակով:

11. Կիրառել կոմպակտ քաղաքի հայեցակարգը՝ կայունության շեշտադրմամբ

Հայաստանը պետք է իր կոմպակտ քաղաքի հայեցակարգն այնպես հարմարեցնի, որպեսզի այն լավագույնս համապատասխանի տեղական պայմաններին և նպաստի տեղական միջավայրի համար ընդունելի և իրագործելի՝ քաղաքների կայունությանը: Այն պետք է մշակի կոմպակտ քաղաքի իր սեփական տեսլականը, որը ընդունելի կլինի ազգային, մարզային և քաղաքային իշխանությունների կողմից: Կառավարության կարևոր առաջնորդող դերն է՝ ստեղծել այնպիսի հստակ ազգային քաղաքականության շրջանակ և այնպիսի խորհուրդներ տալ մարզային և տեղական, քաղաքային իշխանություններին, որպեսզի այդ մոտեցումն աջակցություն ստանա բոլոր մակարդակներում: Պետք է նկատի ունենալ հետևյալ առաջարկությունները.

- 11.1 Կոմպակտ քաղաքի ազգային քաղաքականության առաջարկը՝ իր համապատասխան հարկային քաղաքականության և կանոնակարգման շարժառիթներով հանդերձ, կարող է կիրառվել մարզային և քաղաքային մակարդակով դրա՝ արդյունավետ իրագործմանն օժանդակելու համար: Դա կարող է ընթանալ քաղաքների զարգացմանը և աճին անհրաժեշտ՝ որոշ լիազորությունների և լծակների ապակենտրոնացմանը զուգահեռ, ինչը նրանց հնարավորություն կտա գործել ընդհանուր քաղաքականության շրջանակներում, և ապահովել բավարար ճկունություն քաղաքականությունները տեղական կարիքներին և հնարավորություններին հարմարեցնելու համար:
- 11.2 Քաղաքի կենտրոնում ապրելը խրախուսող միջավայր ստեղծելու համար վերականգնել քաղաքի հին կենտրոնները և ուշադրության տակ պահել գիտական/ստեղծագործական ոլորտների համար պահանջվող շարժուն՝ հմուտ աշխատուժը, որը հաճախ բուռն կերպով աճում է ամբողջ աշխարհի այլ քաղաքների նմանատիպ տարածքներում, և որոնց համար իսկապես նշանակություն ունի իրենց աշխատանքի վայրի հեռավորությունը: Սա պետք է համակցվի այլ, ասենք՝ կրթության և

առողջապահության քաղաքականությունների հետ, որը, քաղաքի կենտրոնական վայրերում մարդկանց ապրելը գրավիչ դարձնող՝ բարձրորակ հաստատություններից օգտվելու հնարավորություններ կընձեռի: Սակայն այդ ամենը պետք է լրացնել նաև կանաչապատ, ընդարձակ, բաց տարածքներով, այդ թվում՝ կանաչ զբոսայգիներով և պուրակներով:

- 11.3 Արդիականացնել առկա բարձրահարկ բնակելի շենքերը, որպեսզի դրանք ավելի կայուն դառնան և կանաչ տարածքներով բարեկարգել դրանց շրջակայքը, եթե նույնիսկ դրա համար կարիք լինի քանդել գոյություն ունեցող որոշ շենքեր: Առկա բնակելի թաղամասերն ավելի գրավիչ դարձնելու, լանդշաֆտները և կանաչ տարածքները բարելավելու համար շատ բան պետք է արվի:
- 11.4 Խառը հողօգտագործում՝ գումարած խիտ բնակչություն, սա է իդեալական կոմպակտ քաղաքի հիմնական տարրը: Կոմպակտ քաղաքի քաղաքականության համար դա մի շարք առավելություններ է ընձեռում. իրարից խստորեն տարանջատված բնակելի և առևտրային տարածքների փոխարեն՝ խառը նշանակության շենքեր, երկար ճանապարհներ կտրելու փոխարեն տեղի բնակիչները կարող են ոտքով, հեծանվով կամ հասարակական տրանսպորտով հասնել իրենց աշխատանքի վայրը, ոչ աշխատանքային ժամերի ամբողջ ընթացքում ամենուր մարդկանցով լի փողոցներ, որը նպաստում է քաղաքի կենսունակության և անվտանգության ապահովմանը: Տեղական բիզնեսների և խանութների համար «ոտքի տեղ» բացելու և տեղական հաստատությունների հասանելիությունը բարելավելու միջոցով կարելի է նաև ամրապնդել քաղաքի տնտեսական հիմքերը, որը, միևնույն ժամանակ, կթուլացնի քաղաքի ծայրամասերի և քաղաքից դուրս վայրերի վրա ճնշումները:
- 11.5 Վերստեղծել հին առևտրային և բնակելի տարածքները, որը հնարավորություն կտա վերահսկել քաղաքների բնակչության խտությունը: Սակայն, ապօրինի շինարարությունը կանխելու համար անհրաժեշտ է հնարավորինս արագորեն կիրառել պլանավորման քաղաքականությունը:

12. Բարելավել շրջակա միջավայրի պահպանության քաղաքականությունը

Չնայած բնապահպանական քաղաքականությունների առումով Հայաստանի ձեռք բերված առաջընթացին, դրանց արդյունավետությունն ու ազդեցությունը բարելավելու համար անհրաժեշտ է հետագա միջոցառումներ ձեռնարկել:

- 12.1 Պետք է մշտական ուշադրության տակ պահել շրջակա միջավայրի և հողօգտագործման քաղաքականությանն առնչվող իրավական, վարչական և կարգավորող նորմատիվային դաշտը և, անհրաժեշտության դեպքում, հետագա միջոցառումներ ձեռնարկել: Անհրաժեշտ է ընդունել «Շրջակա միջավայրի պահպանության քաղաքականության մասին» առաջարկվող նոր օրենքը:
- 12.2 Առաջարկվում է վերանայել շրջակա միջավայրի վրա ազդեցության գնահատման և մոնիտորինգի ազգային համակարգերը, որպեսզի դրանք ավելի մոտիկից արձագանքեն շրջակա միջավայրի վրա նորակառույցների տարբեր՝ հնարավոր ազդեցություններին: Պետք է ավելի մեղմ մոտեցում ցուցաբերել շրջակա միջավայրի վրա ցածր ազդեցություն ունեցող, էներգաարդյունավետ և էկոլոգիապես մաքուր տեխնոլոգիաներ կիրառող ձեռնարկությունների նկատմամբ:
- 12.3 Ցածր ածխածնային և կայուն տեխնոլոգիաների կիրառման միջոցով էկոլոգիապես անվտանգ շենքեր կառուցող ընկերություններին և կառուցապատողներին պետք է լրացուցիչ արտոնություններ շնորհել՝ էկոլոգիական վարկանիշի և պիտակավորման համակարգի ներդրման հետ մեկտեղ:

- 12.4 Ջրային ռեսուրսների կառավարումը առանցքային խնդիր է: Ջրավազանային կառավարումը պետք է ամրապնդել տեղական մակարդակում ավելի լայն հսկողության միջոցով, որը կբարելավի ջրի որակը, ինչպես նաև կնվազեցնի ջրի աղտոտվածության մակարդակը: Սա պետք է սերտորեն կապված լինի տարածական պլանավորման փաստաթղթերի հետ, որպեսզի հողօգտագործման պլանավորումը և ջրի կառավարումը լրացնեն միմյանց:
- 12.5 Պետք է յուրացնել շրջակա միջավայրի մոնիտորինգի և գնահատման միջազգային գիտելիքները և լավագույն փորձը՝ մի շարք բնագավառներում, օրինակ՝ հատկապես քաղաքային բնակավայրերում թափոնների կառավարման, ջրի և մթնոլորտի աղտոտվածության վերահսկողության միջազգային ստանդարտների կիրառման հետ հանդերձ:

13. Բարելավել ճարտարապետական և պատմական ժառանգության պահպանությունը

Ապագայում ավելին պետք է անել, որպեսզի տնտեսական և քաղաքային աճին նպաստելու հետ միասին՝ խուսափել մշակութային և պատմական հուշարձանների կամ՝ հենց շենքերի ինքնության անվերադարձ կորստից: Ապագա գործողությունները կարող են կազմված լինել հետևյալից.

- 13.1 Փորձել ավելի խստորեն կիրարկել գործող կանոնակարգերը և դիտարկել ներկայիս իրավական դաշտը՝ հասկանալու համար, թե արդյոք պատմական շենքերի ու ժառանգության պահպանության շոշափելի արդյունքներ ստանալու համար ավելի լայն լիազորություններ անհրաժեշտ են, թե ոչ: Այստեղ կարելի է դիտարկել նաև այդ քաղաքականության համար պատասխանատու՝ ՀՀ մշակույթի նախարարության ենթակայության ներքո գործող՝ Պատմության և մշակույթի հուշարձանների պահպանության գործակալության դերի ուժեղացումը:
- 13.2 Դիտարկման ժամանակ պետք է հասկանալ նաև, թե ինչպես կարելի է ճարտարապետական ժառանգության պահպանության սկզբունքները լավագույնս ներդնել ազգային, մարզային և տեղական մակարդակներում կայուն զարգացման առանցքային բաղադրիչների մեջ:
- 13.3 Բարձրացնել պատմական և ճարտարապետական ժառանգության պահպանության արժեքի մասին, ինչպես նաև ժառանգության հուշարձանների և տեսարժան վայրերի ինքնության պահպանման մասին իրազեկվածության մակարդակը:
- 13.4 Խուսափել նոր՝ անտեղի կարգավորման պատժիչ միջոցներից: Կարևոր է ցույց տալ, որ տեղական համայնքները և անհատները կարող են օգտվել այդ քաղաքականությունից՝ պահպանելով այդ վայրերի պատմամշակութային ժառանգությունը և դրանք դարձնելով ավելի գրավիչ՝ զբոսաշրջության և աշխատատեղերի համար:

14. Մշակել բնական աղետների հետևանքները մեղմելու և կլիմայի փոփոխությանը հարմարվելու լրացուցիչ միջոցառումներ

- 14.1 Այս միջոցառումները համարվում են կարևոր քայլեր՝ առավել վտանգված տարածքների հայտնաբերման գործնական միջոցառումների և սեյսմիկ վտանգների մեղմման ռազմավարությունների մշակման միջոցով սեյսմիկ ռիսկերին դիմակայելու համար: Կարելի է դիտարկել հետևյալ հետագա միջոցառումները.
- 14.1.1 Քաղաքաշինական և զարգացման քաղաքականություններում վերանայել աղետների/սեյսմիկ վտանգների գնահատման և ռիսկերի նվազեցման ռազմավարությունը, դրանցում նորագույն գիտելիքները և լավագույն փորձը արտացոլելու համար:

- 14.1.2 Ուսումնասիրել և հասկանալ, թե արդյոք ավելին պետք է արվի, որպեսզի բարձրացվի կենտրոնական և տեղական իշխանությունների դերն, օրինակ՝ ռիսկերի գնահատման, շինարարական նորմերի, հողօգտագործման պլանավորման նկատմամբ վերահսկողության, կրթական ծրագրերի և ուսուցման, վաղ նախազգուշացման համակարգերի միջոցով, տոկուն քաղաքներ ունենալու գործում:
- 14.1.3 Ավանդական և նոր՝ ոչ-ավանդական կառուցվածքային մոտեցումների կիրառման միջոցով ամրացնել քաղաքների առավել խոցելի վայրերում առկա առավել ռիսկային շենքերը՝ սեյսմիկ ռիսկի նվազեցման միջոցառումներով հանդերձ:
- 14.1.4 Ապահովել, որ աղետների/սեյսմիկ ռիսկերի ռազմավարության մեջ առաջնահերթությունը տրվի մեղմմանը և պատրաստվածությանը, այլ ոչ թե վերականգնմանը, միևնույն ժամանակ չանտեսելով աղետների դեպքում դիմակայության կարևորությունը:
- 14.1.5 Աղետի դեպքում մարդկային կորուստների ռիսկը նվազագույնի հասցնելու համար տեղական համայնքներին ակտիվորեն ներգրավել մեղմման և պատրաստվածության ռազմավարությունների նախապատրաստման գործում:
- 14.2 Մեծ և փոքր քաղաքների էկոլոգիական ցուցանիշները բարելավելու և կլիմայի փոփոխության նկատմամբ նրանց հարմարվելու ունակություն ընձեռելու համար բազմաբնույթ գործողություններ են անհրաժեշտ. շենքերը պետք է ավելի լավ շահագործվեն և ավելի քիչ էներգիա սպառեն, տրանսպորտային համակարգերը պետք է խթանեն ավելի արդյունավետ փոխադրամիջոցների օգտագործումը, քաղաքային հողօգտագործման պլանավորման ժամանակ պետք է հաշվի առնվեն այն կենսունակ վայրերը, որտեղ նվազում է ավելորդ ճամփորդության անհրաժեշտությունը և, որտեղ կանաչ տարածքները մեղմում են կլիմայի փոփոխության ազդեցությունն ու հանգստյան վայրեր են հանդիսանում:
- Հետագա նախաձեռնությունները, որոնք կարող են օգնել Հայաստանում կլիմայի փոփոխության մարտահրավերներին դիմակայելու համար, հետևյալն են.
- 14.2.1 Խրախուսել մարզերին, մեծ ու փոքր քաղաքներին, որպեսզի նրանք ստանձնեն տեղական մակարդակում կլիմայի փոփոխության խնդիրների լուծման առաջատար դերը:
- 14.2.2 Խրախուսել մեծ՝ Երևանի և Գյումրու նման քաղաքներին, որպեսզի ածխածնի կրճատման իրենց տեղական նպատակների իրագործման համար մշակեն կլիմայի փոփոխության իրենց սեփական գործողությունների ծրագրերը:
- 14.2.3 Քաղաքներին պետական աջակցություն ցուցաբերել, հնարավոր է՝ ցածր ածխածնային քաղաքների ծրագրի շրջանակներում, նրանց ածխածնային արտանետումների նվազեցման ռազմավարությունները մշակելու համար:
- 14.2.4 Խրախուսել անհատներին, հնարավոր է՝ խրախուսական քարոզարշավների միջոցով, նվազեցնել իրենց ածխածնային ցուցանիշները և մասնակցել ցածր ածխածնային և կանաչ էներգիայի տեղական նախագծերին:
- 14.2.5 Աջակցել քաղաքներում իրականացվող՝ ածխածնային արտանետումների կրճատման օրինակելի նախագծերին: Դրանք կարող են առանցքային դեր խաղալ կլիմայի փոփոխությանը դիմակայելու լավագույն փորձի և ուղեցույցների առաջարկման ժամանակ:

Հողերի կառավարում

15. Թարմացնել ազգային քարտեզները

Տնտեսության, մասնավորապես՝ արդյունաբերության և գյուղատնտեսության ոլորտների հետագա զարգացմանը նոր թափ հաղորդելու և արդյունավետ ենթակառուցվածքների և շրջակա միջավայրի պաշտպանության միջոցառումների մշակմանը նպաստելու համար կառավարությունը պետք է երկրի ֆիզիկական և բնական պաշարների մասին նորացված տվյալներ և ճշգրիտ տեղեկատվություն ստանա: Այստեղ առաջարկվում է.

- 15.1 Շարունակական լայնածավալ ուսումնասիրություններ իրականացնել Երևանում, Գյումրիում, Վանաձորում և Գորիսում (վերջինիս խելացի քաղաքի կարգավիճակից ելնելով):
- 15.2 Տրամաբանական կլիններ դիտարկել նաև արբանյակային և ավեհավաքային մեթոդների կիրառումը, որոնք հատկապես հարմար են անհասանելի վայրերի քարտեզագրման համար, ինչպիսիք են լեռները կամ ռազմական հակամարտության գոտիները:
- 15.3 Ուսումնասիրությունները կրկնելու սահմանափակ հնարավորության պատճառով ԱԳԿՊԿ-ն կարող է դիտարկել անօդաչու թռչող սարքերի (դրոնների) կիրառման հնարավորությունը: Պատկերային տվյալներն, իրենց հերթին, կարող են օգտագործվել հողամասերի և գույքային իրավունքների նույնականացման համար: Բացի այդ, այդ պատկերները կարող է ավելի լայնորեն օգտագործվել, ասենք՝ միջհամայնքային սահմանների սահմանազատման, հողօգտագործման պլանավորման, ճշգրիտ հաշվառման և բնական պաշարների գույքագրման ու կառավարման համար:
- 15.4 Խորհուրդ է տրվում հաշվի առնել հասարակության ներգրավման մեթոդները, կամ անդամակցել *Գիտության և տեխնոլոգիաների համագործակցությանը* (COST), որը գիտական և տեխնոլոգիական հետազոտությունների միջկառավարական ծրագիր է:

16. Բարելավել հողերի կառավարման քաղաքականությունը

- 16.1 Խորհուրդ է տրվում կրկնել Հողերի միավորման հայեցակարգում սահմանված՝ հողերի միավորման ծրագիրը: Ցանկալի արդյունքն այն կլինի, որ գյուղատնտեսական հողերը միավորվեն ավելի պատշաճ սահմաններով՝ մեծ տարածքների մեջ:
- 16.2 Հողերի կառավարումը՝ որպես հողային ռեսուրսների արդյունավետ կառավարման հիմնասյուն, բարելավելու համար անհրաժեշտ է առկա տարբերակների հիման վրա արդիականացնել մրցակցային շուկայում կիրառվող գյուղատնտեսական կրթության և գյուղատնտեսական հետազոտությունների, մեթոդների և գործիքների արտադրության համակարգը:
- 16.3 Հողերի քայքայումը և սահմանափակ հողային ռեսուրսների ոչ պատշաճ կառավարումը կանխարգելելու նպատակով անհրաժեշտ է խստացնել հողի կառավարման փոփոխությունների մոնիտորինգը: Անհրաժեշտ է շարունակել և բարելավել հատկապես բնության հատուկ պահպանվող տարածքների կանոնավոր մոնիտորինգը: Նույնը պետք է անել նաև բնապահպանական առումով խոցելի՝ հողերի այլ կատեգորիաների համար:

17. Նպաստել հողի շուկայում կատարվող ներդրումներին

Հողի շուկայում թափանցիկության բարելավման և ներքին ներդրումները խթանելու համար խորհուրդ է տրվում.

17.1 Կադաստրային արժեքի փոխարեն, բնակելի հողամասերի գնահատումն իրականացնել վաճառքի համեմատական վերլուծության մեթոդով (փաստացի գներով): Այս քաղաքականությունը կարող է բարձրացնել հողի արժեքի գնահատման թափանցիկությունը և դրա նկատմամբ վստահությունը:

17.2 Ոչ բնակելի հողամասերի (այսինքն, առևտրային, արդյունաբերական և գյուղատնտեսական նպատակներով օգտագործվող հողի և շենքերի) համար գնահատման նոր համակարգ է անհրաժեշտ, որը հնարավորություն կտա կիրառել գնահատման առավել նպատակահարմար եղանակը: Այսպիսով, գնահատման գործընթացում կներդրվի տվյալների համեմատության սկզբունքը:

18. Իրականացնել Համաշխարհային բանկի/ՊԳԿ-ի Հողի կառավարման գնահատման ծրագիրը

Հողի կառավարման գնահատման ծրագիրը (LGAF) մի կարևոր ախտորոշիչ գործիք է, որը կիրառվում է հողերի կառավարման, մասնավորապես՝ գրանցման և կադաստրի, գնահատման և գույքի հարկման, տարածական պլանավորման, վեճերի լուծման, և տարածքի կամ հողի սեփականության մասին տեղեկատվություն տարածման ստանդարտների սահմանման համար:

Այս ծրագիրն իրականացվել է 30 երկրներում, այդ թվում նաև՝ նախկին Խորհրդային Միության որոշ երկրներում, մասնավորապես՝ Ուկրաինայում և Վրաստանում, և խորհուրդ է տրվում, որ այն իրականացվի նաև Հայաստանում:

Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման ֆինանսավորման կառուցվածքը

19. Բնակարանաշինության ֆինանսավորման և բնակարանային ոլորտներում պետական քաղաքականության իրականացման միասնական մոտեցում մշակել

Բնակարանային ոլորտում պետական միասնական ռազմավարության մշակումը կարող է ուժեղացնել բնակարանաշինության ոլորտի ֆինանսավորման և կոմունալ տնտեսությունների երկարաժամկետ զարգացման ուղղությունները, համակարգել բոլոր առկա ազգային ծրագրերը, նախաձեռնությունները և նախատեսվող բարեփոխումները, դրանց իրականացման ծախսերը: ՔՆ-ը պետք է լինի դրա զարգացման և իրականացման պատասխանատուն: Փաստորեն, բոլոր բարեփոխումները և նախաձեռնությունները պետք է մշակվեն և իրականացվեն ՔՆ-ի կողմից: Բնակարանային քաղաքականության իրականացման համար միասնական մարմնի ստեղծումը կապահովի բնակարանաշինության ռազմավարության արդյունավետ իրականացումը: Առաջարկվում է.

19.1 Մշակել կառավարության համապարփակ քաղաքականության ծրագիր, որով կսահմանվի ազգային քաղաքականության և դրա իրականացման կառուցվածքը: Այս ռազմավարությունը պետք է ուրվագծի կոնկրետ բնակարանային ծրագրերի իրականացման գործում կենտրոնական և տեղական իշխանությունների լիազորությունները և բարձրացնի բնակարանային քաղաքականության իրականացման մեջ

տեղական իշխանությունների դերը:

- 19.2 Այս ռազմավարության համատեքստում անհրաժեշտ կլինի նախատեսել ծավալների ավելացում և ապահովել նոր բնակարանների շինարարության համար պետական և համայնքային բյուջեներից գումարների հատկացման հետևողականությունը:
- 19.3 Ցանկալի կլինի, որ այդ ռազմավարությունն իրականացնի առկա բնակարանների որակի բարելավման (բնակելի շենքերի վերանորոգման և վերակառուցման) միջոցառումներ և նվազեցնի նոր բնակարանների պահանջարկը:
- 19.4 Ցանկալի կլինի, որ այս ռազմավարությունը ներառի նաև կարիքավոր քաղաքացիների համար կառավարության ծրագրերով կառուցվող բնակարանների պահանջարկի գնահատումը: Ներկայումս հանրային բնակարանների ծրագրերի շահառուների ընտրության մեթոդաբանություն չկա: Կառավարության ծրագրերով կառուցվող բնակարանների պահանջարկի նախնական գնահատումը հնարավորություն կտա ավելի նպատակային ծրագրեր մշակել, որոնց արդյունքներն ավելի պահանջված կլինեն:
- 19.5 Գույքահարկից և հողի հարկից գոյացող բյուջետային մուտքերը պետք է ամբողջությամբ կամ մասամբ ուղղվեն բնակարանային ոլորտի կարիքների համար: Տեղական իշխանությունները կարող են օգտվել պարտատոմսերի թողարկման այլ երկրների փորձից, քանի որ դրանք կարող են օգտագործվել շինարարական ծրագրերը ֆինանսավորելու համար:
- 19.6 Ցանկալի կլինի, որ այդ ռազմավարության մշակման ժամանակ լիարժեքորեն օգտագործվեն անշարժ գույքի ոլորտի զարգացման ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի ուղեցույցներն և առաջարկությունները՝ *Անշարժ գույքի կայուն շուկաների քաղաքականության հիմունքները և սոցիալական բնակարանաշինության ուղեցույցներ. Սկզբունքներ և օրինակներ*:

20. Ապահովել երկրի տնտեսության մեջ երկարաժամկետ ներդրումների կայուն հոսքերը՝ որպես բնակարանաշինության ֆինանսավորման համակարգի զարգացման անհրաժեշտ նախապայման

Ներկայումս երկիրը սահմանափակ երկարաժամկետ ֆինանսավորում է ստանում օտարերկրյա ինստիտուցիոնալ/մասնավոր ներդրողներից: Օտարերկրյա ներդրումները կատարվում են կարճաժամկետ հիմունքներով՝ որոշակի ծրագրերի շրջանակներում՝ ներդրումային համաձայնագրերի հաճախակի երկարացման պայմանով: Ցանկալի կլինի, որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը հաշվի առնի հետևյալ առաջարկությունները.

- 20.1 Կառավարությունը պետք է խրախուսի լայնածավալ բնակարանային ծրագրերում ներգրավված տեղական բիզնեսներին: Պետք է օտարերկրյա ներդրումներ ներգրավել ոչ միայն նոր բնակարանաշինության, այլ նաև գոյություն ունեցող բնակֆոնդի վերակառուցման և վերանորոգման, մասնավորապես՝ էներգաարդյունավետության կանոնավոր բարելավման ծրագրերում, այլ ոչ թե անհատական նախագծերի մեջ:
- 20.2 Լիովին ֆունկցիոնալ կենսաթոշակային համակարգի զարգացումը կապահովի հիփոթեքային արժեթղթերի պահանջարկը և կդառնա հիփոթեքային վարկերի երկարաժամկետ ֆինանսավորման աղբյուրներից մեկը:
- 20.3 Անհրաժեշտ կլինի զարգացնել տեղական արժեթղթերի և ինստիտուցիոնալ ներդրողների շուկաները: Արժեթղթերի շուկայի իրացվելիության և թափանցիկության

բարձրացումը հիմք կձառայի երկարաժամկետ վարկավորման, այդ թվում՝ հիփոթեքային վարկավորման բարելավման համար:

20.4 Ներդրումային գրավչությունը բարձրացնելու նպատակով, կառավարությունը պետք է քայլեր ձեռնարկի երկրի ներդրումային վարկանիշը բարելավելու համար: Համաշխարհային բանկի Doing Business-2016 զեկույցում՝ ձեռնարկատիրական գործունեությամբ զբաղվելու դյուրինության առումով երկիրը զբաղեցնում է 35-րդ տեղը, և 62-րդը՝ շինթույլտվությունների տրամադրման առումով: Սակայն էլեկտրաէներգիայի նոր բաժանորդի միացման առումով 2016 թվականին երկիրը 99-րդ տեղում էր՝ 2015 թվականի 96-րդ տեղի համեմատ: Սա ցույց է տալիս, այս ոլորտի բարելավման համար ներքին և արտաքին ներդրողներ ներգրավելու կարիք կա:

20.5 Հիփոթեքային վարկերի երկարաժամկետ ֆինանսավորման ապահովումը՝ ռիսկերի նվազեցմանն ուղղված միջոցառումների իրականացման հետ միասին, կօգնի նվազեցնել հիփոթեքային վարկի տոկոսադրույքները, ինչը մեծապես կբարձրացնի բնակչության համար հիփոթեքային վարկերի հասանելիությունը:

20.6 Հիփոթեքային վարկերի համակարգը մշակելիս անհրաժեշտ է լիովին օգտվել բնակարանային շինարարության ֆինանսավորման ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի ուղեցույցից:

21. Խրախուսել բնակարանային ֆինանսավորման մեխանիզմների զարգացումը

Կառավարությունը պետք է քայլեր ձեռնարկի, որպեսզի մեծացնի կառուցապատման ծրագրեր իրականացնելիս հողը և անավարտ շինությունը որպես գրավ կիրառելու գրավչությունը: Առաջարկվում է.

21.1 Բանկերին և կառուցապատողներին աջակցել շինարարության վարկային հայտերի համար պահանջվող ստանդարտ փաստաթղթերի նախապատրաստման գործում, ինչպես նաև խրախուսել շինարարության ոլորտին՝ մեծացնել իր թափանցիկությունը:

21.2 Շահագրգռել շինարարական ընկերություններին, որպեսզի նրանք ավելի շատ տեղեկություններ հրապարակեն իրենց գործունեության մասին, որը կմեծացնի թափանցիկությունն ու կնվազեցնի ռիսկերը:

21.3 Ցանկալի կլինի, որ կառավարությունը դիտարկեր նորմատիվային կարգավորման լիազորությունների մի մասը ինքնակարգավորվող կազմակերպությանը փոխանցելու հարցը:

22. Ակտիվորեն խթանել նոր ֆինանսական պրոդուկտների զարգացումը

22.1 Կառավարությունը պետք է խրախուսի նոր, այդ թվում՝ ԷԱ-ն ուղղված վարկատեսակների զարգացմանը: Հաշվի առնելով մեծաքանակ բնակարանների առկայությունը և բնակարանների վերանորոգման զգալի պահանջարկը, կառավարությունը պետք է հաշվի առնի այս պահանջակի բավարարման համար մատչելի վարկային պրոդուկտներ մշակող մասնավոր վարկային հաստատությունների նախաձեռնությունները և աջակցի դրանց: Սակայն, նոր վարկային պրոդուկտներ թողարկելիս հատուկ ուշադրություն պետք է դարձվի, որպեսզի դրանք անփորձ վարկառուների համար հասկանալի լինեն:

22.2 Բարենպաստ իրավական վարչակարգի ստեղծումը կարող է տների վերանորոգման և բարելավման խնդիրների լուծման գործուն միջոց հանդիսանալ, հատկապես ցածր եկամուտ ունեցող քաղաքացիներով բնակեցված և քայքայված տնտեսությամբ շրջաններում, և այդ շրջանների բնակիչներին կապահովի կենսականորեն այդքան

անհրաժեշտ՝ ֆինանսական ռեսուրսներով: Սոցիալական բնակարանների ոլորտի զարգացումը նպատակային սուբսիդիաների և այլընտրանքային ֆինանսավորման մեխանիզմներ է պահանջում, որոնք պետք է կառուցվեն ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի սոցիալական բնակարանների ուղեցույցում սահմանված՝ համապատասխան առաջարկությունների հիման վրա:

- 22.3 Բնակարանային տնտեսության ոլորտում գործուն ֆինանսական ծառայությունների պահանջարկը բարձրացնելու նպատակով կառավարությունը պետք է անփորձ վարկառուների (այդ թվում, մասնավոր կառուցապատողների, համայնքային ձեռնարկությունների և տնային տնտեսությունների) համար վերապատրաստման ծրագրեր կազմակերպի, որոնք նվիրված կլինեն շինարարական ծրագրերի մշակմանը, մարքեթինգային վերլուծություններին և վարկերի մարման համար հնարավոր ֆինանսավորման աղբյուրների գնահատման մեթոդներին:

Հավելված I

Հայաստանի մարզերի և Երևան քաղաքի ռիսկերի գնահատումը

Ռիսկեր

<i>Մարզ</i>	<i>Երկրաշարժ</i>	<i>Կարկուտ</i>	<i>Ջրհեղեղ</i>	<i>Սողանք</i>	<i>Քիմիական արտաթորանքայիններ</i>	<i>Չյուն</i>	<i>Հեղեղումներ</i>	<i>Ցրտահարություն</i>	<i>Ճահճակալում</i>	<i>Քամիներ</i>	<i>Երաշտ</i>	<i>Միջինը</i>
Երևան	1	0,35	0,7	0,7	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0	0	0,37
Շիրակ	1	0,7	0,7	0,35	0,7	1	0,7	1	0,7	0,7	0	0,68
Կոտայք	0,7	0,35	1	0,7	0,35	0	0,7	0,7	1	1	0	0,59
Վայոց Ձոր	0,7	0,7	0,7	1	1	0,35	0,7	0	0	0,7	0	0,53
Արմավիր	0,35	0,7	0,35	0,35	0,7	1	0,7	0,7	0,7	0	0	0,5
Արարատ	0,7	0,35	0,35	0,7	0,7	0,7	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0,44
Լոռի	0,7	1	0,7	0,7	0,35	0,35	0,7	0	0	0	0	0,4
Սյունիք	0,35	0,7	0,35	0,35	0,35	0,7	0,35	0	0	0	0,7	0,35
Արագածոտն	0,35	0,35	0,35	0	0	1	0,35	0,35	0	0	0,7	0,31
Գեղարքունիք	0,35	0,7	0,35	0,35	0,7	0	0	0,35	0	0,35	0,35	0,31
Տավուշ	0,35	0,7	0,35	0,35	0,35	0	0,35	0	0	0	0	0,22
Միջինը	0,6	0,6	0,53	0,5	0,5	0,49	0,47	0,31	0,28	0,25	0,19	--

Հավելված II

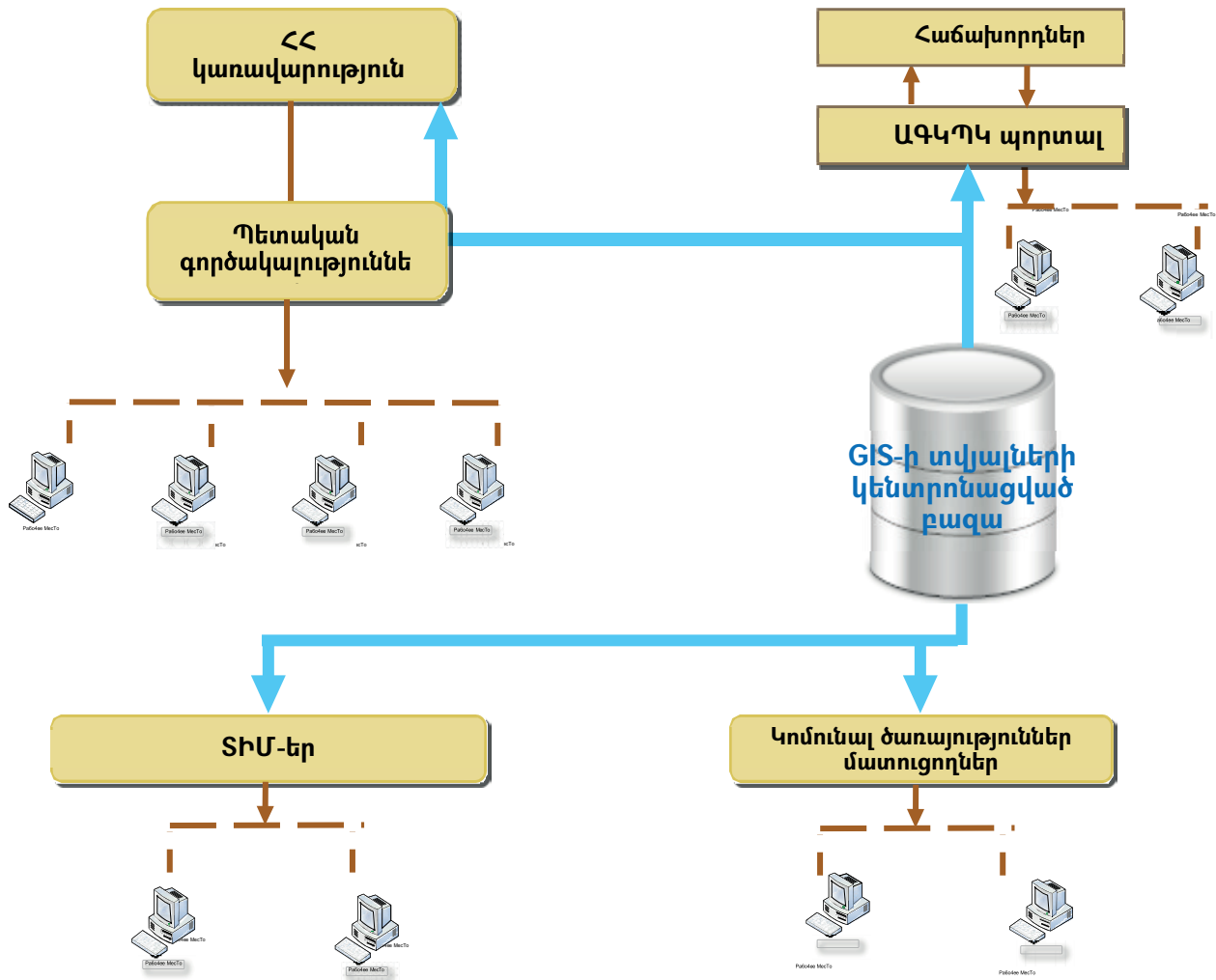
Բնակարանային շինարարության հիմնական ցուցանիշները

	2006թ.	2007թ.	2008թ.	2009թ.	2010թ.	2011թ.	2012թ.	2013թ.	2014թ.
Շահագործման հանձնված անշարժ գույք, մլն դրամ	292 028,4	321 814,0	490 964,1	123 684,8	368 767,5	328 635,0	566 973,2	300 564,8	351 585,0
Շինարարության ծավալը, մլն դրամ	309 745,6	336 881,0	522 113,1	195 031,8	588 807,7	504 824,5	479 415,6	453 449,3	463 858,0
Շահագործման հանձնված բնակելի շենքերի ընդհանուր բնակ. մակերեսը, հազար քառակուսի մետր	385,7	480,5	521,1	435,0	520,3	571,2	425,2	320,2	284,1
որից՝ պետ բյուջեի հաշվին	11,3	63,5	24,6	10,6	128,7	28,0	212,0	14,4	-
կազմակերպությունների միջոցներով	65,1	64,3	124,7	89,5	161,0	419,2	73,4	128,1	132,9
քաղաքացիների միջոցներով	302,5	348,9	371,8	334,8	229,0	124,0	135,6	166,8	151,2
այլ	6,8	3,8	-	0,1	1,6	-	4,2	10,9	-

Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական տարեգիրք 2015թ., Շինարարություն, Աղյուսակ 224, «Շինարարության հիմնական ցուցանիշները», էջ 309:

Հավելված III

Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի SS ենթակառուցվածքը



Աղբյուրը՝ ԱԳԿՊԿ

Adlington, Gavin and Saxen, Anu. *Armenia Title Registration Project*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/Note39.pdf>

Amann, Wolfgang. *Armenia: Renovating and Securing Multi-Apartment Housing Stock*. Prepared by the Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd. for the World Bank. Vienna, 2010. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://iibw.at/documents/2010%20Amann.%20WB.%20Armenia.pdf>

Armenia, Ministry of Energy Infrastructures and Natural Resources. *Project Strategic Plans*. 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.minenergy.am/ru/page/493>

. “Yerevan TPP” CJSC. (n.d.). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://minenergy.am/en/page/531>

Armenia, Ministry of Nature Protection. *Third National Communication on Climate Change Under the United Nations Framework on Climate Change*. Yerevan, 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://unfccc.int/resource/docs/natc/armnc3.pdf>

Armenia, National Statistical Service (NSS). *Labour Market in the Republic of Armenia, 2010-2014*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.armstat.am/file/article/trud_2015_6.pdf

_ Statistical Yearbook of Armenia 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/en/?nid=45&year=2014>

_ Statistical Yearbook of Armenia 2015. *Employment - Labour Resources of the Republic of Armenia* (p. 51). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/file/doc/99493603.pdf>

_ Statistical Yearbook of Armenia 2015. *Living Conditions – 85. Poverty Indicators*. Available from <http://www.armstat.am/file/doc/99493608.pdf>

_ Statistical Yearbook of Armenia 2015. *Main Indicators of Agriculture – 206. Total Land Area and Agricultural Lands by Types*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/file/doc/99493653.pdf>

_ Statistical Yearbook of Armenia 2015. *System of National Accounts – 170. Economic Indicators*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armstat.am/file/doc/99493643.pdf>

Armenia, NSS. *Time Series*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.armstat.am/en/?nid=126&id=08010&submit=Search>

Armenia Renewable Resources and Energy Efficiency Fund. Preparation of SREP Investment Plan for Armenia – Task 1 and 2 Report. *Powerpoint presented at the workshop Scaling-Up Renewable Energy Program (SREP) Investment Plan for Armenia under the Climate Investment Fund*.

Yerevan, 2013. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://r2e2.am/wp-content/uploads/2013/09/SREP-09.16.pdf>

Armenian Energy and Eurasian Integration. *Analitikaua*, 11 February 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://analitikaua.net/2014/energetika-armenii-i-evraziyskaya-integratsiya/>

ArmRusgasprom becomes Gazprom Armenia. *Armenpress*, 17 January 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://armenpress.am/eng/news/746561/>

Central Bank of Russia. *Cross-Border Transfers of Natural Persons (residents and non-residents)*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=tg>. Accessed 24 July 2015.

CJSC "Armenian Water and Sewerage" and "Yerevan Water" Will Be Merged and Transferred to Concession Management - Prime Minister. *Analitikaua*, 20 February 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://analitikaua.net/2015/zao-armvodokanal-i-erevan-dzhur-budut-obedinenyi-i-peredanyi- v-kontsessionnoe-upravlenie-premer-ministr/>

Council of Europe. *Guiding Principles for Sustainable Spatial Development of the European Continent*. Hanover, 2000. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionPrincipes/Default_en.asp. Accessed 30 June 2015.

Galstyan, Areg. *Energy Strategy of Armenia - Accomplishments, Challenges, Next Steps*. Presentation by the Deputy Minister of Energy and Natural Resources. Yerevan, 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.minenergy.am/storage/files/pages/pg_0732707265_MoENR_Presentation_June3.pdf

Hebden, Sophie. Invest in Clean Technology Says IEA Report. *Scidev*, 22 June 2006. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.scidev.net/global/biofuels/news/invest-in-clean-technology-says-iea-report.html>

In Armenia, a Building Permit Will Now Be Available in 27 Days. *Armtoday*, 4 March 2011. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://armtoday.info/default.asp?Lang=_Ru&NewsID=39918&SectionID=4&RegionID=0&Date=03/10/2011&PagePosition=1

National Statistical Service: The Annual Decline in the Construction Sector in Armenia has Exceeded 8%. *REGNUM*, 31 January 2014. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://regnum.ru/news/economy/1761438.html> (in Russian).

New Europe Brussels Team. Interenergo to Control Armenian Electricity Distribution Grid. *NewEurope*, 2 October 2005. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://www.neweurope.eu/article/interenergo- control-armenian-electricity-distribution-grid/>

Official Site of the Municipality of Yerevan. Utilities - Management Functions. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://www.yerevan.am/ru/communal-services/>

Organisation for Economic Co-operation and Development. *Compact City Policies: A Comparative Assessment*. Paris, OECD Publishing, 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://dx.doi.org/10.1787/9789264167865-en>

PreventionWeb. National Survey for Seismic Protection of Armenia (NSSP). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.preventionweb.net/files/30427_armenianationalsurveyseismicprotect.pdf
Prices for Apartments in Yerevan Remain Stable. *Prian*, 6 May 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://prian.ru/news/30497.html>

Real Estate Prices in Yerevan Has Risen. *Prian*, 18 March 2015. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://prian.ru/news/30172.html>

Sakhinov, Edward. "To Be or Not To Be" in the District Heating in Armenia? *Noev Kovcheg*, 1-15 October 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://noev-kovcheg.ru/mag/2012-18/3470.html#ixzz3jGkTj8cy> (in Russian).

Struyk, Raymond, and others. *Emerging Mortgage Finance in Armenia*. Housing Finance International, 2004. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0412_Arm.pdf

Tanakyan, Sergey. Armenian Energy at the Critical Point. *Kavpolit*. 2015 June 25. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://kavpolit.com/articles/energetika_armenii_u_kriticheskoy_cherty-17806/ (in Russian).

Teroyan, Tatevik. Local Government in Armenia: Review and Analysis of Four-Year Community Development Programs. Internship policy paper submitted to the Faculty of the Graduate School of Political Science and International Affairs. Yerevan, June 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://dspace.aua.am/xmlui/bitstream/handle/123456789/548/Tatevik_Teroyan.pdf?sequence=1

The Real Estate in Armenia: The Paradox Instead of Supply and Demand. *REGNUM*, 25 November 2013. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <https://regnum.ru/news/society/1736499.html> (in Russian).

The Quality of Water Supply in Five Years in Armenia Has Significantly Improved - WB. *Miasin*, 19 May 2011. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://www.miasin.ru/news/arm/item12850.html>

United Kingdom, Department for Communities and Local Government. *National Planning Policy Framework*. London, 2012. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6077/2116950.pdf

United Nations. *Proportion of Population Using Improved Drinking Water Sources (2015)*. UNdata. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+drinking+water+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_H2O_IMPR

. *Proportion of Population Using Improved Sanitation Facilities (2015)*. UNdata. Հասանելի է

հետևյալ կայքում՝

http://data.un.org/Data.aspx?q=improved+sanitation+datamart%5bSDGs%5d&d=SDGs&f=series%3aSH_SAN_IMPR

United Nations Development Programme. *Reducing Disaster Risk: A Challenge for Development (A Global Report)* (John S. Swift Co., USA, 2004). Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

http://www.preventionweb.net/files/1096_rdenglish.pdf

United Nations Development Programme in Armenia. *Improving Energy Efficiency in Buildings*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

http://www.am.undp.org/content/armenia/en/home/operations/projects/environment_and_energy/improving-energy-efficiency-in-buildings-.html. Accessed 9 June 2016.

United Nations Economic Commission for Europe (2001). *Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe*. Produced and published by the Federal Land Cadastre Service of Russia. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/mass.valuation.pdf>

Vardanyan, M. and Grigoryan, V. (2005). Rural Land Market in Armenia: Formation, Peculiarities and Development Trends. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

<http://landportal.info/library/resources/rural-land-market-armenia>

Wikipedia. Energy in Armenia. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

https://en.wikipedia.org/wiki/Energy_in_Armenia

. Meghri Dam. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ https://en.wikipedia.org/wiki/Meghri_Dam

World Bank. *Personal Remittances, Received (% of GDP)*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

<http://data.worldbank.org/indicator/BX.TRF.PWKR.DT.GD.ZS>

. *World Development Indicators*. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝

<http://databank.worldbank.org/data/reports.aspx?source=2&country=ARM>

Կայքերի ցանկ

Armenian Red Cross Society. Web. <http://www.ifrc.org/en/what-we-do/where-we-work/europe/armenian-red-cross-society/>

Climate Change Armenia. Web. <http://www.nature-ic.am>

Global Facility for Disaster Reduction and Recovery (GFDRR). Web. <https://www.gfdrr.org/> Gov.uk.

Web. <https://www.gov.uk/guidance/local-plans>

Habitat III National Report, Annex to Government Protocol Decision No. 38 of 11 September 2014.

Republic of Armenia, Electronic Government. Web. <https://www.e-gov.am>

Republic of Armenia, Ministry of Emergency Situations. Web. <http://www.mes.am/en/> Republic of

Armenia, Ministry of Labor and Social Affairs. Web. www.mlsa.am

Republic of Armenia, Municipality of Yerevan. Web. <https://www.yerevan.am/am/> Republic of

Armenia, Public Services Regulatory Commission. Web. www.psrc.am

NAMA Country Pages. Web. <http://www4.unfccc.int/sites/nama/SitePages/Country.aspx>

National Academy of Sciences of Armenia, Institute of Geological Sciences. Web.

<http://www.sci.am/resorgs.php?oid=25>

The Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC), a Web Application to Guide Cities on Their Own Path Towards Sustainability. Հասանելի է հետևյալ կայքում՝ <http://rfsc.eu/>

United Nations Cartographic Section. Web.

<http://www.un.org/Depts/Cartographic/map/profile/armenia.pdf>

United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Housing and Land Management. Web. www.unece.org/housing

United Nations Environment Programme (UNEP). Web. www.unep.org

United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). Web.

<http://www.unhcr.org/41c0682e4.html>



Empowered lives.
Resilient nations.

Թարգմանվել և տպագրվել է «Քաղաքային կանաչ լուսավորություն»

ՄԱՁԾ-ԳԷՖ/ 00074869 ծրագրի շրջանակներում

Հասցե՝ ՀՀ, 0010, Երևան, Հանրապետության հրապարակ,

Կառավարական շենք #3, գրասենյակ #533

Հեռ.՝ (+374 10) 58 39 20, 58 39 32

Ֆաքս՝ (+374 10) 58 39 33

Վեբ-կայք՝ www.nature-ic.am

Բնակարանային տնտեսության և
հողային ռեսուրսների կառավարումը
Հայաստանի Հանրապետության
նրբաբնակավայրերում
ԿԿԿԵՅ ԵՆԿԵՆԵՐԸ

ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման հանձնաժողովը ՄԱԿ-ի ԵՏՀ-ի բոլոր 56 անդամ երկրները ներկայացնող՝ միջկառավարական մարմին է: Մենք՝ բնակարանային տնտեսության, տարածական պլանավորման և հողերի կառավարման մասին տեղեկություններ հավաքագրելու ու կազմելու, տարածելու և փոխանակելու համար՝ երկրներին հարթակ ենք տրամադրում:

Երկրների նկարագրի հետազոտությունները կատարվել են միջազգային անկախ փորձագետների կողմից և նախապատրաստվել են երկրների խնդրանքով: Կառավարություններն այս նկարագրերն օգտագործում են իրենց քաղաքականությունները, ռազմավարությունները, ինստիտուտները և օրենսդրական և ֆինանսական շրջանակները վերլուծելու համար:

Անցումային տնտեսությամբ երկրների տնտեսական և սոցիալական զարգացումը բարելավելու համար, մենք կարող ենք կառավարման տարբեր մակարդակների միջև համագործակցության նորարարական ուղիներ առաջարկել: Սեմինարների/աշխատաժողովների, գիտահետազոտական և վերլուծական աշխատանքների միջոցով մենք՝ բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարման քաղաքականությանը և ռազմավարությանը վերաբերող՝ գործնական խորհուրդներ ենք տալիս:

Մեր գործունեության մասին լրացուցիչ տեղեկությունների համար կարող եք այցելել մեր կայքը՝ www.unece.org/housing

ISBN 978-9939-1-0614-4



9 789939 106144