

Հավելված
ՀՀ կառավարության 2011 թ.
սեպտեմբերի 29-ի նիստի N 38
արձանագրային որոշման

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ
ՖՈՆԴԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ, ՊԱՀՊԱՆՄԱՆ ԵՎ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ
ՀՆԳԱՄՅԱ ՌԱԶՄԱՎԱՐԱԿԱՆ ԾՐԱԳԻՐ**

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

1.Ներածություն.....	4
2.Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի հիմնախնդիրները	5
3. Ծրագրի նպատակը	14
4.Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի բարեփոխումների հիմնական սկզբունքները և կառավարման նոր մոդել.....	15
5.Ծրագրի իրականացման հիմնական ուղղությունները	17
6. Ծրագրի իրականացման փուլերը.....	36
7.Ծրագրի ֆինանսական գնահատականը, ակնկալվող արդյունքներ և ազդեցություն.....	39
8.Ծրագրի մոնիթորինգ և համակարգում.....	40
9. Միջոցառումների իրականացման ժամանակացույց	42

1. Ներածություն

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդը հանդիսանում է երկրի առանցքային ակտիվներից մեկը, և պետությունը, որպես բնագավառի կարգավորող, շահագրգռված է այդ ակտիվի պատշաճ սպասարկման, շահագործման ու արդիականացման հարցերում:

1991թ.-ից հետո, այս ոլորտում իրականացված բարեփոխումների արդյունքում ձևավորվել է ինստիտուցիոնալ նոր միջավայր, որի բնորոշիչ առանձնահատկություններից մեկը բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի հատվածում մասնավոր սեփականության գերակայումն է:

Պայմանավորված երկրի ներկայիս սոցիալ տնտեսական վիճակով և բնագավառի ինստիտուցիոնալ ու իրավական դաշտի ցածր արդյունավետության առկայությամբ, այդ թվում օրենսդրական բազմաթիվ դրույթների կիրարկման համար գործուն մեխանիզմների բացակայությամբ՝ բազմաբնակարան ֆոնդի շահագործման և կառավարման բնագավառում դեռևս առկա են բազմաթիվ հրատապ լուծում պահանջող հիմնախնդիրներ:

Նշված հիմնախնդիրների լուծման նպատակով անհրաժեշտ է բնագավառում իրականացնել այնպիսի բարեփոխումներ, ինչը կապահովի բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման արդյունավետ մոդելի կիրառումն ու բնագավառի բարելավմանն ուղղված միջոցառումների իրականացումը և դրանց շարունակականությունն ու կայունությունը երկարաժամկետ կտրվածքով:

Վերը նշված բարեփոխումները պետք է հստակեցնեն բնագավառում պետության, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, շենքի սեփականատերերի և կառավարման մարմինների դերը:

Մասնավորապես նախատեսվող բարեփոխումներով վերաամրագրվում է, որ գոյություն ունեցող բնակֆոնդի կառավարումը, պահպանումը և շահագործումը բնակարանների սեփականատերերի պարտականությունն է, իսկ պետությունը աջակցում է այդ գործառույթների իրականացմանը:

Բնագավառում նախատեսվող բարեփոխումների համար լուրջ խթան կարող է հանդիսանալ «Միասնական հարկի մասին» ՀՀ օրենքի ընդունումը: Նշված օրենքի ընդունումը կապահովի անշարժ գույքի սեփականության նկատմամբ հարկային բեռի տարբերակված մոտեցում ըստ գոտիների, ինչն էլ ժամանակի ընթացքում կբերի շենքերի գոտեվորմանը ըստ սեփականատերերի ունեցած եկամուտներին համապատասխան: Նման պայմաններում հնարավոր կլինի նաջ շենքերը դասակարգել և գոտիավորել ըստ շենքերի բնակարանների սեփականատերերի եկամուտների: Շենքերի նման դասակարգումը հնարավորություն կտա ավելի արդյունավետ իրականացնել առաջարկվող բարեփոխումները և ապահովել վերջինիս իրականացման փուլային մոտեցման առավել ճշգրիտ բաշխում:

2. Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի հիմնախնդիրները

Ներկայումս հանրապետությունում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդը կառավարվում է համատիրությունների, անհատ կառավարիչների և համայնքների կողմից: Այս իրողությունը պայմանավորված է նրանով, որ դեռևս հանրապետության շատ քաղաքային համայնքներում, որտեղ առկա է բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդ, համատիրությունները դեռևս ձևավորված չեն: Հարկ է նշել, որ չնայած հանրապետության բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի մեծ մասը կառավարվում է համատիրությունների կողմից, սակայն կան ձևավորված շատ համատիրություններ որոնց չի կարելի համարել կայացած:

Արդեն իսկ նշվեց, որ բնագավառում առկա են բազմաթիվ խնդիրներ թե կառավարման և թե շահագործման տեսանկյուններից, ուստի այդ հիմնախնդիրները կարելի է բաժանել երկու խմբի՝ ինստիտուցիոնալ և ֆիզիկական: Ինստիտուցիոնալ հիմնախնդիրների շարքին են դասվում օրենսդրական դաշտի որոշակի անկատարությունը, կառավարման մարմինների կայացման ցածր մակարդարակը, պահպանման վճարների հավաքագրման

գործուն մեխանիզմների բացակայությունը և այլն, իսկ ֆիզիկական հիմնախնդիրներն են շենքերի ենթակառուցվածքների վատթար վիճակը, տեխնիկական վիճակի մասին արժանահավատ տեղեկատվության բացակայությունը, տարբեր վրայայինության աստիճաններ ունեցող շենքերի առկայությունը և այլն:

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման բնագավառում ներկայումս առանձնացվում են հետևյալ հիմնախնդիրները.

1. Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման արդյունավետության և դրանց կառավարման մարմինների գործունեության թափանցիկության ցածր մակարդակ - Ներկայումս բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդը կառավարվում է համատիրությունների կողմից, որտեղ ձևավորված չեն համատիրություններ՝ համայնքների կողմից (2009 թվականի հունվարի մեկի դրությամբ, ըստ մարզերի, պատկերը բերված է հավելված 1-ում): Գործող օրենսդրության համաձայն համատիրությունները ստեղծվում են կամավորության սկզբունքով: Համատիրություն հիմնելու համար բավարար է սեփականատերերի 50%-ից ավել պարզ մեծամասնության համաձայնությունը:

Բնագավառը կարգավորող օրենսդրությունը, որը դեռևս ընդունվեց 1996 թվականին, որպես շենքերի սեփականատերերի ինքնակառավարման սխեմա՝ ապահովում էր համատիրության ներդրումը, իսկ 2002թ.-ի «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքով համատիրությունները փոխակերպվեցին կառավարման մարմինների (ծառայություն մատուցող), և այդ պարագայում սեփականատերերի մեծամասնության կողմից դեռևս հստակ ընկալում չի ձևավորվել թե համատիրությունները արդյոք սեփականատերերին ծառայություն տրամադրողներն են, թե՛ նրանց ներկայացուցիչներ են: Պատվիրատուի և պատվերը կատարողի դերում միաժամանակ հանդես գալը շփոթություն է առաջացնում: Հարկ է նշել, որ Համատիրությունների մասին գործող օրենքը չի նպաստում կառավարման համար բոլոր սեփականատերերի ներկայացվածության ապահովմանը: 2002 թվականին ընդունված «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով սեփականատերերի ներկայացվածությունը ապահովելու համար սահմանվեց «սեփականատերերի ժողով» հասկացությունը, սակայն դա չտվեց սպասված արդյունքը:

Համատիրությունների մեծամասնությունը հիմնադրվել է սեփականատերերի պարզ մեծամասնությամբ, իսկ համատիրությունների որոշումների կայացմանը, որպես կանոն, սեփականատերերի ներգրավվածության աստիճանը բավականին ցածր է: Արդյունքում համատիրությունները հեռացան իրենց համար սկզբնապես նախատեսված էությունից: Այսինքն կամավոր սկզբունքով սեփականատերերի ներկայացուցչությունը ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման հանդեպ անարդյունավետ է:

Հարկ է նշել, որ համատիրությունների, որպես կառավարման մարմիններ, համապատասխան մասնագիտական կարողությունները հիմնականում գտնվում են ցածր մակարդակի վրա: Իսկ կառավարման ցածր արդյունավետությունը պայմանավորված է համապատասխան կադրերի, նրանց ներկայացվող որակավորման պահանջների և կադրերի պատրաստման հատուկ ուսուցման համակարգի բացակայությամբ:

Համատիրությունների կողմից իրականացվող կառավարման գործառույթների վերահսկողությունը սեփականատերերի կողմից գտնվում է բավականին ցածր մակարդակի վրա, իսկ համայնքների կողմից վերահսկողության իրականացման մեխանիզմները հստակեցված չեն: Նման պայմանների առկայությունը սեփականատերերի մեծամասնության մոտ բերում է կառավարման մարմինների նկատմամբ անվստահության մթնոլորտի ձևավորման, ինչն էլ նպաստում է ծառայությունների մատուցման նպատակով նախատեսված վճարների հավաքագրման և կառավարման անարդյունավետությանը:

2. Սեփականատերերի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ իրենց իրավունքների և պարտականությունների ընկալման և իրազեկվածության ցածր մակարդակ- Հանրապետությունում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդը գրեթե ամբողջությամբ մասնավորեցվել է: 2005 թվականին հողային օրենսգրքում կատարվեց համապատասխան լրացում, որով ամրագրվեց բազմաբնակարան շենքի կառուցման և սպասարկման համար նախատեսված հողամասի սեփականության իրավունքով փոխանցումը տվյալ շենքի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով: Ներկայումս սեփականատերերը հանդիսանում են ինչպես իրենց բնակարանի, այնպես էլ

ընդհանուր բաժնային սեփականության իրենց բաժնեմասին համապատասխան հատվածի սեփականատերը: Սակայն հարկ է նշել, որ այդ նույն սեփականատերերի մի սովոր զանգվածի մոտ բացակայում է ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ այն նույն հոգատար վերաբերմունքը, ինչպես իրենց բնակարանների նկատմամբ:

Նման խնդիրները պայմանավորված են մի շարք գործոններով.

1) Լիազորությունների սահմանազատման անհստակություն - <<Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին>> ՀՀ օրենքի 11-րդ հոդվածով սեփականատերերի ժողովը սահմանված է որպես ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բարձրագույն մարմին, իսկ <<Համատիրության մասին>> ՀՀ օրենքը, որպես համատիրության կառավարման բարձրագույն մարմին, սահմանում է համատիրության անդամների ընդհանուր ժողովը (որտեղ բոլոր սեփականատերերի մասնակցությունը պարտադիր չէ, հոդված 14): Գործնականում համատիրությունների աշխատանքի փորձը ցույց է տալիս, որ այս մարմիններից ոչ մեկը իրական իրավասություններ չունի, իսկ մեծ համատիրությունների պարագայում առավելապես, քանի որ այս դեպքերում ընդհանուր ժողովում ներկայացված են լինում ոչ թե անհատ սեփականատերերը կամ համատիրության անդամները, այլ յուրաքանչյուր շենքից մեկ ներկայացուցիչ: Նման պարագայում օրենքով սահմանված կարգով որոշումների կայացման համար խոչնդոտներ են առաջանում: Զարմանալի չէ, որ համատիրությունները բողոքում են սեփականատերերի համաձայնությունը ստանալու դժվարության մասին այն հարցերում, որտեղ նրանց կարծիքը հնարավոր չէ անտեսել:

2) Սեփականատերերի և կառավարման մարմինների միջև փոխհարաբերություններ - Սեփականատերերը հիմնականում հաճախ տեղյակ չեն իրենց իրավունքներից և պարտավորություններից: Երբեմն նույնիսկ համատիրությունների նախագահների շահերից չի բխում կառավարման գործընթացներին սեփականատերերի ակտիվ մասնակցությունը: Սեփականատերերի և բնակարանային կառավարիչների միջև կապի ոչ պատշաճ մակարդակը առաջ է

բերում “չվճարման արատավոր շրջան”, քանի որ բնակիչները վճարումներ չեն կատարում կառավարիչների հանդեպ վստահության և պահպանման աշխատանքների տեսանելի մարմնավորման ցածր մակարդակի պատճառով, իսկ պահպանման աշխատանքները բավարար չափով չեն իրականացվում, որովհետև դրանց համար նախատեսված վճարների չափը և հավաքագրման մակարդակը ցածր է:

3) Ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքի շահագործմանը եվ պահպանմանը վերաբերող կանոնակարգերի անհստակություն

- <<Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին>> Հայաստանի Հանրապետության օրենքով ամրագրված որոշ հոդվածներ (օրենքի 8-րդ հոդվածի 2-րդ և 3-րդ կետեր) նպաստում են, որ առանց մյուս սեփականատերերի համաձայնության ձևափոխումներ կատարվեն ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքներում և կառույցներում: Նշված հանգամանքը բերում է բազմաբնակարան շենքերի արտաքին տեսքի խաթարմանը, օրինակ՝ ծխնելույզների տեղադրումը արտաքին մակերևույթներին, ալեհավաքների տեղադրումը և այլն:

4) Իրազեկմանն ու քարոզչությանն ուղղված աշխատանքների ցածր մակարդակ-

Ներկայումս գրեթե զանգվածային լրատվամիջոցների կողմից չեն իրականացվում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների իրազեկմանն ուղղված աշխատանքներ: Առավել ևս վերը նշված տեղեկատվական միջոցների կողմից իրականացվող քարոզչությունն ուղղված է նրան, որ բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի պահպանման համար պատասխանատու են պետությունը և տեղական ինքնակառավարման մարմինները:

3. Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման նպատակով ֆինանսական հոսքերի ցածր արդյունավետություն-

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման նպատակով կատարված ծախսերը մինչ օրս հիմնականում իրականացվել են պետական բյուջեից տրվող միջոցների և բնակիչներից հավաքագրվող միջոցների հաշվին: Բնագավառում բազմաթիվ խնդիրների առկայության պայմաններում միայն այդ երկու աղբյուրներից ստացվող ֆինանսական ռեսուրսները բավարար չեն

գործառույթների արդյունավետ իրականացման համար, քանի որ բնակչությունից հավաքագրվող գումարները անբավարար են՝ պայմանավորված վարձավճարի չափի ցածր լինելով ու հավաքագրման ցածր մակարդակով, իսկ պետական միջոցների հաշվի այդ բացն ամբողջությամբ և անընդհատ լրացնելը նպատակահարմար չէ նաև պետական միջոցների կառավարման արդյունավետության տեսանկյունից, քանի որ ընդհանուր բաժնային սեփականությունը հանդիսանում է մասնավոր սեփականություն, և դրա պահպանման պատասխանատվությունը պետք է լինի հենց սեփականատիրոջինը:

1) Պահպանման վճարների և հավաքագրման ցածր մակարդակ-

Հանրապետությունում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման նպատակով բնակիչներից հավաքագրվող գումարը կազմում է 6-15 դրամ ամսեկան մեկ քառակուսի մետր մակերեսի հաշվով՝ միջինում կազմելով 8,7 ՀՀ դրամ, սակայն գնահատումները ցույց են տվել, որ պատշաճ կարգով այդ գործառույթների իրականացման համար նշված գումարի չափը բավականին ցածր է: Գնահատումն իրականացվել է հաշվի առնելով մի շարք մոտեցումներ, մասնավորապես այն, որ

- եվրոպական երկրներում բնակարանի պահպանման համար սեփականատերերը վճարում են իրենց միջին եկամտի 5-10%-ը, որի վերին սահմանը Հայաստանի պայմաններում կկազմի մոտ 200 դրամ,

- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված հակահրդեհային, սանիտարական, քաղաքաշինական, կոմունալ սպասարկման և այլ միջոցառումների պատշաճ կատարման, ինչպես նաև համատիրությունների անձնակազմի պահպանման ծախսերի համար անհրաժեշտ է ավելի մեծ գումար:

Հարկ է նշել, որ խնդիրներ կան նաև հավաքագրման առումով, ինչը պայմանավորված է բնակչության վճարունակության ցածր մակարդակի իրողությամբ և հավաքագրում իրականացնելու գործուն ու արդյունավետ մեխանիզմների բացակայությամբ: «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման

մասին>> << օրենքը պահպանման համար վճարումներից խուսափելու պարագայում նախատեսում է բռնագանձման որոշակի ընթացակարգ, սակայն գործնականում այն չի կիրառվում: Սովորաբար պարտքերի ժամկետների վաղեմությունը լրանում է երեք տարի անց:

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդ հանդիսացող նկուղային տարածքները և եղած արտադրական տարածքները նույնպես հիմնականում մասնավորեցվել են: Նման իրողության պայմաններում կառավարման մարմինները հնարավորություն չունեն այդ տարածքների օգտագործումից եկամուտ ստանալ, ինչպես նաև գործնականում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման մարմիններն ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող տարածքների օգտագործումից եկամուտ հիմնականում չեն ստանում (նշված տարածքների օգտագործումը կարող է ապահովել բավականին լուրջ ֆինանսական հոսքեր կառավարման մարմինների բյուջե <<տարածքի վարձավճարի տեսքով>>), որպեսզի դրանք ուղղեն կառավարման և շահագործման գործառույթների իրականացմանը:

Յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենք օրենքով պարտավոր է բյուջե ունենալ: Թեև օրենքով սահմանված է, որ կառավարման մարմիններն կարող են ունենալ որոշ եկամուտների աղբյուրներ, սակայն գործնականում կառավարման մարմինները դրանք հիմնականում չեն կիրառում: Վճարների ցածր մակարդակը համատիրություններին թույլ չի տալիս նորոգման ապագա լայնածավալ աշխատանքների համար տարիների ընթացքում պահուստային ֆոնդ ստեղծել վճարներ գանձելու միջոցով:

Առաջարկվող հիփոթեքային գործիքները հիմնականում հասցեագրված են առանձին ընտանիքներին բնակարան գնելու նպատակով, իսկ հիփոթեքային վարկերի դիմաց գույքային երաշխիք ապահովելու համար ներկայիս կառավարման մարմինները չունեն իրենց պատկանող գույք և նորոգման միջոցառումների համար չեն կարողանում օգտվել ֆինանսական շուկայի հնարավորություններից:

Նման իրողությունը բերում է բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման գործառույթների իրականացման համար ֆինանսական ռեսուրսների ձևավորման անարդյունավետությանը:

2) Պատժամիջոցների անարդյունավետություն – Չնայած այն հանգամանքին, որ գործող օրենսդրությամբ սահմանված են որոշ պատժամիջոցներ բնակֆոնդի պահպանման նկատմամբ պարտականությունների չկատարման համար, սակայն գործնականում այն գրեթե չի կիրառվում:

3) Չզբաղեցրած բնակարաններ - Սեփականաշնորհման և բնակիչների հետագա արտագաղթի հետևանքով առաջացել են մեծ թվով չզբաղեցված բնակարաններ, որոնց առկայությունը խոչնդոտ է հանդիսանում վճարների արդյունավետ հավաքագրման համար:

4. Առկա բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի ֆիզիկական մաշվածության բարձր մակարդակ - Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի գերակշիռ մասի տարիքը 30 տարուց ավելի է: Հաշվի առնելով այն հանգամանքը, որ հիմնականում բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման գործառույթները չեն իրականացվել համապատասխան մակարդակով, արդեն իսկ հիմնանորոգման կարիք ունեն մուտքերը, տանիքները և այլն (հավելված 2): Միաժամանակ ՀՀ կառավարության որոշման համաձայն, բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական ուսումնասիրությունները պետք է կատարվեն պարբերաբար, բայց ոչ ուշ, քան յուրաքանչյուր 10 տարին մեկ անգամ, սակայն ֆինանսական միջոցների սղության պատճառով բազմաբնակարան շենքերի մեծ մասի մոտ չի իրականացվել տեխնիկական վիճակի ուսումնասիրություն: Իսկ տեխնիկական վիճակը ներկայացնող փաստաթղթի բացակայությունը բացասաբար է ազդում հետագա կառավարման և շահագործման գործառույթների արդյունավետ իրականացման վրա:

1) Բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակ - Բնակֆոնդի մոտ 30%-ը դասվում է որպես վատ, 6%-ը համարվում է գերազանց կամ լավ, իսկ 64%-ը բավարար: Տեխնիկական թերությունները գրեթե ամբողջությամբ կուտակված են ընդհանուր բաժնային սեփականության մասում: Կան խնդիրներ նաև սեյսմիկ

տեսանկյունից: Բազմաբնակարան բնակֆոնդի շենքերի պատյանները, այդ թվում ճակատային մասը, հանդիսանալով ընդհանուր բաժնային սեփականություն, գրեթե ամենուրեք վատթար վիճակում են: Տանիքների և դրանց ջրահեռացման համակարգերի նորոգման էլ ավելի հրատապ անհրաժեշտության պատճառով շենքերի պատյանների վերականգնման հարցին առայժմ ոչ մի առաջնայնություն չի տրվել: Տանիքների և դրանց ջրահեռացման համակարգերի առնվազն 75%-ը անհետաձգելի նորոգման կարիք ունի: Բազմաբնակարան շենքերի մոտ 60%-ում մուտքերի և աստիճանավանդակների վերանորոգման կարիք է զգացվում: Խնդրահարույց է հատկապես մուտքերին հարող տարածքների և շենքերի ճակատների հանդեպ վարմունքը գազի, էլեկտրականության և ջրի մատակարարների կողմից: Հայաստանի բազմաբնակարան բնակֆոնդի ջերմապահպանման ցուցանիշը ցածր է: Բարձր են ջեռուցման համար կատարվող ծախսերը: Կան բավականին լուրջ խնդիրներ կապված նկուղների տեխնիկական վիճակի և ջրամատակարարման ու կոյուղու ներքին ցանցերի (ինչը օպերատորի ենթակայությունից դուրս է) հետ կապված:

2) Սպասարկում - Համատիրությունների և կառավարման այլ մարմինների կողմից իրականացվելիք կառավարման և պահպանման ծառայությունները սահմանված են «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով և պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին ՀՀ Կառավարության 2007թ.-ի հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշմամբ: Դրանք ընդգրկում են պարտականությունների մի համապարփակ ցանկ: Ինչպես նաև գործում է ՀՀՇՆ-II-7.02-95 «Շինարարական ջերմաֆիզիկա. Շենքերի պատող կոնստրուկցիաների նախագծման նորմեր» նորմատիվ իրավական ակտը, որում ներառված են ջերմամեկուսացմանը ներկայացվող պահանջները և ընդունվել է «ՀՀ էներգախնայողության և վերականգնվող էներգետիկայի ազգային ծրագրի կատարմանն ուղղված ՀՀ կառավարության գործողությունների ծրագիրը»:
Սակայն դեռևս կան բազմափիվ խնդիրներ նշված նորմերի պահպանման հետ կապված, մասնավորապես շենքերի ջերմամեկուսացման ու

էներգոարդյունավետության բնագավառում: Հարկ է նշել, որ բացակայում են գազի և ջրի ինժեներական ցանցերի կառուցմանը ներկայացվող ճարտարապետական ձևավորման պահանջները և այլն: Նման պահանջների բացակայությունը նպաստում է շենքերի արտաքին տեսքի և տեխնիկական վիճակի վատթարացմանը:

3. Ծրագրի նպատակը

Սույն ծրագրի նպատակն է ձևավորել այն սկզբունքային մոտեցումները և իրականացվելիք միջոցառումների ուղղություններն ու հաջորդականությունը, ինչը կբերի հանրապետության բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման արդյունավետ մոդելի կիրառմանը, որն էլ իր հերթին կապահովի՝

1. բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի պատշաճ շահագործումն և պահպանումը,
2. բնակչության կենցաղի բարեկեցության մակարդակի բարձրացումը:

4. Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի բարեփոխումների հիմնական սկզբունքները և կառավարման նոր մոդել

1. Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի բարելավման հիմքում պետք է ամրագրված լինեն հետևյալ հիմնական սկզբունքները.

- 1) բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի բոլոր շահագրգիռ կողմերի շահերի պահպանում,
- 2) բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառի բարելավմանն ուղղված քաղաքականության մշակման

և իրականացման ժամանակ բոլոր շահագրգիռ կողմերի մասնակցային գործընթացի ապահովում,

3) կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման ապահովում գործարար մոդելի շրջանակներում,

4) կառավարման, պահպանման և շահագործման գործառույթների իրականացման թափանցիկության և վերահսկելիության ապահովում,

5) բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման, պահպանման և շահագործման բնագավառում պետության և տեղական ինքնակառավարման մարմինների զուտ մասնակցային ներկայացվածության ապահովում, **այլ կերպ ասած. գոյություն ունեցող բնակֆոնդի, այդ թվում նաև ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարումը, պահպանումն և շահագործումը սեփականատերերի պարտականությունն է, իսկ պետությունը և ՏԻՄ-երը ունեն մասնակցային դերակատարություն:**

2. Կառավարման նոր մոդել

<<Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին>> ՀՀ օրենքի համաձայն՝ շենքի կառավարման բարձրագույն մարմինը սեփականատերերի ժողովն է, որը կարող է ընտրել շենքի կառավարման ձևը, ինչն, ըստ էության, հանդիսանում է կառավարման մարմին և իրականացնում է ծառայությունների մատուցում: Այս դեպքում սեփականատերերի շահերի ներկայացնողը հանդիսանում է սեփականատերերի ժողովը: Նշված կառավարման մարմինը կարող է հանդես գալ որպես մի շարք շենքերի կառավարման մարմին: Շենքի կառավարման մարմնի հիմնական խնդիրը պարտադիր նորմերի սահմաններում տվյալ շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանումն ու շահագործումն է, ինչպես նաև շենքի սեփականատերերի ժողովի կողմից օրենքով սահմանված կարգով տրված այլ լիազորությունների իրականացումը:

Կառավարման նոր մոդելը կայանում է հետևյալում

1) Յուրաքանչյուր շենքում սեփականատերերի ժողովը ընտրում է մասնագիտացված կառավարող առևտրային կազմակերպություն (իրավաբանական անձ կամ անհատ ձեռնարկատեր, այսուհետ՝ Կառավարիչ),

որը կապահովի շենքի կառավարման գործառույթների¹ իրականացում, կամ շենքի Կառավարիչի պարտականությունները շենքի սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ կարող են դրվել շենքի սեփականատերերից մեկի վրա (այս դեպքում ևս տվյալ Կառավարիչի վրա տարածվում են Կառավարիչների համար նախատեսված բոլոր իրավունքներն ու պարտականությունները), իսկ այն շենքերը որտեղ օրենքով սահմանված ժամկետում սեփականատերերի ժողովը չի ընտրում Կառավարիչ, սեփականատերերի ժողովի փոխարեն Կառավարիչ ընտրում է համապատասխան ՏԻՄ-ը, մրցութային կարգով.

- 2) Կառավարիչը պետք է ապահովագրի կառավարման գործառույթների իրականացման հետ կապված ձեռնարկատիրական ռիսկերը² իր կողմից կառավարվող յուրաքանչյուր շենքին համապատասխան.
- 3) Կառավարիչը իրականացնում է օրենքով ամրագրված ծառայությունների մատուցում և մատուցված ծառայությունների դիմաց պահպանման վարձավճարների հավաքագրում: Պահպանման վարձավճարները նախատեսված պետք է լինեն ընթացիկ ծախսերի և պահուստային ֆոնդ³ ձևավորելու համար.
- 4) Կառավարիչը իր կողմից կառավարվող յուրաքանչյուր շենքի համար բանկում բացում է կուտակային հաշիվ⁴ և պահպանման վարձավճարներից հավաքագրված գումարի պահուստային ֆոնդի համար նախատեսված չափաքանակը փոխանցում կուտակային հաշվին (Կուտակային հաշվին կարող

¹ Կառավարման գործառույթ- Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարմանը, պահպանմանը և շահագործմանն ուղղված գործունեություն:

² Կառավարման գործառույթների իրականացման հետ կապված ձեռնարկատիրական ռիսկ- օրինակ՝ պարտադիր նորմերի չկատարում, պահպանման վարձավճարների ոչ նպատակային ծախսում և այլն: Այդ ռիսկերը կարող են լինել ապահովագրված կամ որոշակի գումարի չափով սառեցված բանկում և այլն:

³ Պահուստային ֆոնդ- Պահպանման վարձավճարի այն մասը, որը նախատեսվում է շենքի հիմնանորոգման համար (պահուստային ֆոնդի չաձը կսահմանվի օրենքով)

⁴ Կուտակային հաշիվ-յուրաքանչյուր շենքի համար բանկում բացված հաշիվ, որտեղ կուտակվում է պահուստային ֆոնդը:

են փոխանցվել նաև այլ գումարներ, օրինակ՝ ընդհանուր բաժնային սեփականության օգտագործումից ստացված եկամուտը և այլն)։

- 5) Կառավարիչը կուտակային հաշիվների բացումը և պահուստային ֆոնդի օգտագործումը իրականացնում է համաձայնեցնելով սեփականատերերի հետ։

5. Ծրագրի իրականացման հիմնական ուղղությունները

Բազմանաբակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման և շահագործման բնագավառի բարելավման ապահովումը պայմանավորված է վերը նշված խնդիրների լուծմամբ, իսկ այդ խնդիրների արդյունավետ լուծմանը կարելի է հասնել՝ ցուցաբերելով համակարգված մոտեցումներ։

Հիմնախնդիրների լուծման նպատակով առանձնացվում են ծրագրի իրականացման հետևյալ հիմնական ուղղությունները.

1. Ինստիտուցիոնալ կարողությունների բարելավման, օրենսդրական արդյունավետ դաշտի ձևավորման և ֆինանսական հոսքերի ներգրավման գործուն համակարգի ներդրման ապահովում

Հիմնախնդիրների լուծման այս ուղղությունը ենթադրում է հետևյալ միջոցառումների իրականացում

- 1) **Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի վերաբերյալ օրենսդրական դաշտի կատարելագործում** - Այս միջոցառումը պետք է ապահովի այնպիսի օրենսդրական դաշտի ստեղծում, ինչը առավելագույնս կապահովի առաջարկվող մոդելի արդյունավետ գործունեությունը: Օրենսդրական դաշտի կատարելագործումը կիրականացվի երկու սկզբունքով՝

- բնագավառը կարգավորող հիմնական օրենքի կատարելագործում,
- նոր օրենսդրական դաշտից բխող այլ օրենքների և ենթաօրենսդրության կատարելագործում:

Մասնավորապես, օրենսդրական դաշտի կատարելագործումը կնախատեսի հետևյալ մոտեցումները.

ա. Կառավարիչի ընտրության պարտադրում և մասնագիտացված կառավարման իրականացում- Օրենքով պետք է ամրագրել, որ յուրաքանչյուր շենքի սեփականատերերի ժողովը պարտադիր պետք է ընտրի Կառավարիչ սույն ծրագրի 4-րդ գլխի 2-րդ կետի 1-ին ենթակետի սկզբունքներին համապատասխան, որը կիրականացնի կառավարման գործառույթներ: Շենքի Կառավարիչը ընտրվում է շենքի սեփականատերերի 50 տոկոսից ավելիի ձայների մեծամասնությամբ: Այն դեպքերում, երբ սեփականատերերի ժողովը չի ընտրում Կառավարիչ, նրանց փոխարեն դա իրականացնում է համապատասխան ՏԻՄ-ը օրենքով սահմանված կարգով: Այս պարագայում ՏԻՄ-ը Կառավարիչի նկատմամբ չի ունենում ֆինանսական պարտավորություն: Օրենքով պետք է նախատեսել, որ ՏԻՄ-երը իրականացնում են պարտադիր նորմերի կատարման վերահսկողություն:

Կառավարման և շահագործման մասնագիտացված գործունեությունը կարող է իրականացվել առևտրային կազմակերպությունների և շենքի սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ սեփականատերերից մեկի կողմից: Կառավարման գործառույթների իրականացման արդյունավետության բարձրացման նպատակով Կառավարիչը պետք է ապահովագրած լինի կառավարման գործառույթների իրականացման հետ կապված ձեռնարկատիրական ռիսկերը, կներդրվի որակավորման համակարգ և կմշակվեն կառավարիչների որակավորման համար անհրաժեշտ հայտանիշները, որակավորման գործառույթները պետք է վերապահվեն ՏԻՄ-երին: Վերոնշյալը պետք է ամրագրված լինի օրենքում:

Կառավարիչը պարտավոր է մշտապես իրականացնել պարտադիր նորմերի սահմաններում շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման ու պահպանման բոլոր գործառույթները: Սակայն յուրաքանչյուր Կառավարիչ պետք է իրավունք ունենա շենքի սեփականատերերի համաձայնությամբ իր վրա ստանձնել լրացուցիչ պարտականություններ, ինչպես նաև իրականացնել շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կամ շենքի սեփականատերերի

սեփականության կառավարմանը, պահպանմանը ու շահագործմանն ուղղված այլ լիազորություններ:

Հաշվի առնելով բարդությունն ու դժվարությունները՝ այս բնագավառի ձեռնարկատիրական գործունեության զարգացման նպատակով անհրաժեշտ է խթանել բնակֆոնդի կառավարման կազմակերպությունների կայացմանը՝ ապահովելով մրցակցությունը, քանի որ այն կենսական նշանակություն ունի: Սեփականատերերի ժողովի և Կառավարիչի միջև պայմանագրերի լուծարումը պետք է լինի հեշտացված: Կառավարման գործառույթ իրականացնող մեկ կազմակերպությունը մյուսով փոխարինելը պետք է հնարավոր լինի սեփականատերերի պարզ մեծամասնության հավանության դեպքում՝ հաշվի առնելով պայմանագրի լուծարման համար նախատեսված պատշաճ ժամկետերը:

գ. Բնակարանային կառավարման, պահպանման և շահագործման պարտադիր նորմերի և ֆինանսական վարույթի չափորոշիչների սահմանում Կառավարման, պահպանման և շահագործման նվազագույն պարտադիր նորմերը և ֆինանսական վարույթի չափորոշիչները պետք է ամրագրված լինեն օրենսդրորեն:

Օրենքով պետք է նախատեսել, որ բացի օրենքով նախատեսված նվազագույն պարտադիր նորմերից համայնքները կարող են սահմանել պարտադիր կատարման նաև այլ նորմեր, կախված տվյալ համայնքի առանձնահատկությունից:

Պահպանման պարտադիր նորմերի տարրերը պետք է լինեն իրագործելի, իսկ պահպանման վարձավճարը ներառի հետևյալ բաղադրիչները.

- վարչարարության ծախսերի վճարներ (այդ թվում՝ աշխատավարձ և այլն),
- ընդհանուր բաժնային սեփականության էներգամատակարարման (լուսավորություն) ապահովում և սանիտարական մաքրում,
- վերելակի սպասարկում,
- պայքար միջատների և կրծողների դեմ,

- աղբահանություն,
- վերանորոգման և կանխարգելիչ աշխատանքներ, այդ թվում աստիճանավանդակների, մուտքերի, արտաքին մակերևույթների, ջրամատակարարման և կոյուղու ներքին ցանցերի (որոնք չեն գտնվում օպերատորի իրավասության տակ) և այլն, ինչպես նաև աշխատանքներ ուղղված էներգախնայողությանն ու էներգաարդյունավետության բարձրացմանը,
- շենքի տեխնիկական վիճակի պարբերական ուսումնասիրություն և գնահատում,
- ապագա հիմնանորոգման աշխատանքների համար պահուստային ֆոնդ, որի չափը պետք է ամրագրել օրենքով:

Որպես այլընտրանք պետք է սահմանել, որ եթե շենքը ամբողջությամբ ապահովագրված է շենքի ենթակառուցվածքների բոլոր խախտումներից, որոնք պահանջում են հիմնանորոգման իրականացում, կարող է չձևավորել պահուստային ֆոնդ, սակայն պահպանման վարձավճարների բաղադրիչներից մեկը պետք է հանդիսանա նաև այդ ապահովագրության դիմաց վճարվող գումարները:

Բնակարանային կառավարման կազմակերպությունների կայացման կարևոր նախապայման է ֆինանսապես կարող լինելու հանգամանքը, որին հնարավոր է նպաստել մասնավորապես հետևյալ միջոցառումների օգնությամբ.

Անհրաժեշտ է, որ Կառավարիչի կողմից մատուցվող համապատասխան ծառայության դիմաց լինի համապատասխան վճար: Պահպանման վարձավճարները պետք է տարանջատվեն և ներառեն ընթացիկ ու հիմնանորոգման ծախսերը: Այս պարագայում պետք է հաշվարկել և օրենքով սահմանել պահպանման վարձավճարների վերին սահմանը, բնակության վայրի և շենքերի տեխնիկական վիճակի տարբերակման գործակիցները և հիմնանորոգման համար պահուստային ֆոնդի չափի սահմանման կարգը:

Պահպանման վարձավճարների հավաքագրումը պետք է իրականացնի Կառավարիչը:

Պետք է նախատեսել, որ սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ ընդհանուր բաժնային սեփականությունը կարող է Կառավարիչի կողմից օգտագործվել եկամուտ ստանալու նպատակով և սեփականատերերի ժողովի որոշմամբ ստացված եկանուտները կարող է փոխանցվել պահուստային ֆոնդ կամ ընթացիկ ծախսերի մարմանը:

դ. Վճարների հավաքագրման մակարդակի բարձրացմանը նպաստում-

Վճարների հավաքագրման ցուցանիշի բարձրացումը հույժ կարևոր նշանակություն ունի: Այն կարող է իրականացվել խթանների, սոցիալական աջակցության և պատժամիջոցների արդյունավետ մոդելների կիրառման օգնությամբ: Չգբաղեցրած բնակարանների համար պահպանման վճարումների պարտավորությունները նույնը պետք է լինեն, ինչ որ գբաղեցրածներինը:

Օրենքով պետք է նախատեսել, որ պահպանման վճարների հավաքագրում չիրականացնելը Կառավարիչին չի ազատում պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման պարտավորությունից:

Պահպանման վճարների բռնագանձման արդյունավետ մեխանիզմներից մեկը կառավարման մարմնի օգտին գույքի կալանքի որոշակի առաջնահերթությունն է: Վճարումներից խուսափման դեմ պատժամիջոցները պետք է լինեն ավելի արդյունավետ և հեշտությամբ կիրառելի: Պահպանման վճարների բռնագանձման բոլոր ընթացակարգերը հարկավոր է պարզեցնել:

Պետք է նախատեսել բազմաբնակարան ֆոնդի սեփականատերերի որոշ խմբերին, որոնք կհամապատասխանեն անհրաժեշտ չափանիշներին, աջակցելու նպատակով նպաստների և փոխառությունների տրամադրման համակարգի ներդրում: Տրամադրվող փոխառությունները պետք է գրանցվեն որպես պարտք առանց վաղեմության ժամկետի:

Նպատակահարմար է ընդունել բնակիչների կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականության շահագործման վարքի պարտադիր կանոններ:

ե. Փոխհարաբերությունների կարգավորում- օրենքով պետք է հստակեցվեն պետության, ՏԻՄ-երի, Կառավարիչների և բնակարանների սեփականատերերի դերը բնագավառում, իրավունքներն ու պարտականությունները: Ինչպես նաև պետք է հստակեցվեն և ամրագրվեն ընդհանուր բաժնային սեփականության տարրերը և դրանց գրանցման հնարավորությունները:

2) Անշարժ գույքի և բնակֆոնդի կառավարման բնագավառի միջին և բարձրագույն մասնագիտական կրթության որակավորման կադրերի պատրաստման և վերապատրաստման համակարգի ձևավորում - Կարողությունների հզորացման տեսանկյունից կարևորվում է մասնագիտական կարողությունների հզորացումը: Միջոցառումը նախատեսում է մշակել անշարժ գույքի և բնակֆոնդի կառավարման համար անհրաժեշտ կադրերի մասնագիտական ուսուցման, վերապատրաստման և որակավորման բարձրացման համակարգի ձևավորմանն ու զարգացմանն ուղղված ռազմավարություն:

3) Բազմաբնակարան շենքերի սեփականության գրանցում - Ընդհանուր բաժնային սեփականությունը համամասնորեն պատկանում է բոլոր սեփականատերերին, սակայն ներկայումս հանրապետության բազմաբնակարան բնակարանային շենքերի մեծ մասը չունի սեփականության իրավունքի գրանցում: Միջոցառման շրջանակում անհրաժեշտ է իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի սեփականության իրավունքի գրանցում, հաշվի առնելով միջազգային փորձը: Շենքերի սեփականության իրավունքի գրանցման գործընթացի ժամանակ բոլոր շենքերի համար կչափագրվի ընդհանուր բաժնային սեփականությունը և Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առնթեր կադաստրի պետական կոմիտեում կձևավորվի տվյալների բազա և պարբերաբար տեղեկատվություն կտրամադրվի քաղաքաշինության բնագավառի լիազոր մարմնին հաշվառման իրականացման համար:

2. Ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունքի ընկալման և իրազեկվածության բարձրացում

Ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ բնակիչների սեփականության իրավունքի ընկալման բարձրացումը թերևս հանդիսանում է բնագավառի բարելավման կարևորագույն ուղղություններից մեկը, որը կարող է բերել թե վճարների հավաքագրման բարձրացմանը, թե գործընթացի վերահսկելիության մեծացմանը և միջոցների արդյունավետ օգտագործմանը և թե հետագա բարեխիղճ շահագործմանն ու պահպանմանը: Սակայն պետք է նշել, որ ընկալման բարձրացումը կարող է արդյունավետ լինել ոչ միայն բնակչի այդ սեփականության իրավունքի նկատմամբ գիտակցության բարձրացմանն ուղղված միջոցառումների, այլ նաև արդեն իսկ նշված կառավարման մարմինների գործունեության թափանցիկության և արդյունքների տեսանելիության ապահովմամբ:

Առաջարկվող բարեփոխումները պետք է ընկալելի և ընդունելի լինեն բազմաբնակարան բնակֆոնդի սեփականատերերի համար: Սա իրենից ներկայացնում է հաղորդակցության մեծ մարտահրավեր: Հնարավոր է, որ հաղորդակցության ռազմավարության իրականացման համար պահանջվեն արագ արդյունք հետապնդող կտրուկ գործողություններ:

Այս հիմնական ուղղությունը ենթադրում է հետևյալ միջոցառումները.

1) Իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման և սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների մասին տեղեկացվածության ապահովում- Ծրագրի մշակման և իրականացման բոլոր փուլերում կարևորվում է հանրության իրազեկվածությունը և բարեփոխումների նկատմամբ ընկալման բարձր մակարդակը: Բազմաբնակարան բնակֆոնդի կառավարման և շահագործման ներկայիս համակարգի գործունեության բացասական արդյունքի ձևավորման գլխավոր պատճառներից է հանդիսանում նաև սեփականատերերի՝ իրենց պարտականությունների և իրավունքների մասին տեղեկացված լինելու ցածր մակարդակը: Այն խոչընդոտ է հանդիսանում և՛ վարձավճարների վճարման, և՛ ընդհանուր բաժնային սեփականության պատշաճ պահպանման համար: Այս առումով կարևոր նշանակություն է տրվում նաև սեփականատերերի իրազեկվածության ապահովմանը:

Այս միջոցառումը ենթադրում է տեղեկատվության տարածման ռազմավորության մշակում:

Նշված ռազմավարությունը հստակ կնախանջի տեղեկատվության տարածման ուղղությունները, նպատակային թիրախները և միջոցառումների ամբողջականությունը, որի միջոցով հնարավոր կլինի ապահովել բարեփոխումներին հասարակության ընկալումը և սեփականատերերի իրազեկվածության բարձրացումը:

2) Պահպանման վարձավճարների ծախսման թափանցիկության ապահովում և պարտադիր նորմերի կատարման վերահսկման գործուն համակարգի ներդրում- Ոչ պակաս կարևոր նախապայման է նաև ծախսերի թափանցիկության ապահովումն ու վերահսկողությունը: Պահպանման վճարների ծախսման թափանցիկությունն ապահովվելու համար անհրաժեշտ է մշակել Կառավարիչի բյուջեի կազման և դրա վերահսկողության մեթոդական ուղեցույցեր: Կառավարիչի կողմից ծախսերի վերաբերյալ տեղեկատվությունը պետք է տրամադրվի սեփականատերերին և վերահսկման գործընթացը պետք է իրականացվի հենց սեփականատերերի կողմից: Իսկ պարտադիր նորմերի կատարման վերահսկողությունը պետք է վերապահվի ՏԻՄ-երին:

3 . Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի բարելավում, պետության մասնակցության շրջանակների հստակեցում և հեռանկարային զարգացման ապահովում.

Արդեն իսկ նշվեց, որ բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի պահպանումը սեփականատերերի պարտականությունն է: Սակայն հաշվի առնելով բնակչության ստվար զանգվածների եկամուտային խոցելի վիճակը, քանի որ ծրագրի իրագործումը ռիսկեր է պարունակում բնակչության սոցիալապես խոցելի խմբերի համար, և Հայաստանում առկա բնակարանային խնդիրներն ու շենքերի տեխնիկական վատթար վիճակը, պետք է ամրագրել, որ պետությունը հանդիսանալով բնագավառի կարգավորող՝ կտրամադրի թիրախավորված աջակցություն բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարման բնագավառում, ուղղորդելով այն սոցիալական լարվածության մեղմացմանն ու բնակֆոնդի

պահպանմանը և վերանորոգմանն ուղղված համաֆինանսավորմանը: Իսկ ապագայում բնակֆոնդի պահպանմանը եւ վերանորոգմանն ուղղված սուբսիդավորման ուղղակի մեխանիզմներից անհրաժեշտ կլինի աստիճանաբար հրաժարվել: Պետական աջակցությամբ իրականացվող ծրագրերում համաֆինանսավորման մեխանիզմները կիրառելիս հաշվի կառնվի ինչպես եվրոպական այնպես էլ ԱՊՀ երկրների ը մասնավորապես ՌԴ փորձը:

Հաշվի առնելով առկա բնակֆոնդի անմխիթար վիճակը, նոր բնակարանների շինարարության բնագավառում չկատարված պարտավորությունները, միջազգային առաջավոր փորձը և այլ խնդիրներ, բնակարանային ֆոնդի գծով պետական ծախսերը պետք է կազմեն առնվազն ՀՆԱ-ի 1 %-ի չափով: Սակայն մյուս կողմից, նկատի ունենալով պետական բյուջեից նման ծախսերի ֆինանսավորման իրարեսուրջության աստիճանը, պետք է նշել, որ այդ մակարդակին հասնելու համար անհրաժեշտ կլինի որոշակի ժամանակ, այդ իսկ պարճառով նպատակահարմար է և ծրագրի իրականացման շրջանակում պետական բյուջեից բնակարանային ֆոնդի պահպանման սուբսիդավորման համար ծախսերը սահմանել Հայաստանի Հանրապետության համախմբված բյուջեի փաստացի եկամուտների մինչև 1 %-ի չափով:

Ամեն դեպքում հարկ է ընդգծել, որ գոյություն ունեցող բնակֆոնդի պահպանումը և վերանորոգումը բնակարանների սեփականատերերի պարտականությունն է, այնուամենայնիվ պետական աջակցության պահանջը անխուսափելի է և կարող է խթանել որոշ գործողությունների իրականացումը սուբսիդավորման ծրագրերի միջոցով, ուղղորդելով դրանք նպատակային թիրախներին:

Ծրագրի իրականացման շրջանակներում նախատեսվում է նաև պետության կողմից ուղղակի միանվագ ֆինանսավորման ճանապարհով 2011-2012 թվականներին իրականացնել շենքերի ենթակառուցվածքների վերականգնման միջոցառումներ (ինչը կապահովի արագ և տեսանելի արդյունքներ), իսկ պետական սուբսիդավորման մեխանիզմը կներդրվի 2014 թվականից սկսված, առաջին փարվա համար Հայաստանի Հանրապետության համախմբված բյուջեի փաստացի եկամուտների 0.5

%-ի չափով, իսկ 2015 թվականին՝ 1 %-ի չափով: Սուբսիդավորման գումարի 50%-ը կուղղվի բնակարանային նպաստների տրամադրմանը, իսկ մնացածը կուղղորդվի սուբսիդավորման մյուս ուղղություններով: Ըստ կանխատեսումների՝ Հայաստանի Հանրապետության համախմբված բյուջեն կկազմի 2014 թ-1185.6 մլրդ. դրամ, 2015թ - 1320.6 մլրդ դրամ:

Պետական քաղաքականության նպատակակետերը կլինեն.

- սուբսիդավորման միջոցով աջակցել կառուցվածքների և կարողությունների ձևավորմանն ու զարգացմանը:

- սուբյեկտներին կամ օբյեկտներին կողմնորոշված ամենաարդյունավետ սուբսիդավորման մեխանիզմների լայն ընտրությունը,

- նախապես գնահատված ծրագրերի սուբսիդավորումը,

- մատչելի գնով վարձակալությամբ բնակվելու հնարավորության ստեղծման ապահովումը,

- մատչելի բնակարաններ ոչ միայն ամենախոցելի խմբերի, այլև միջին եկամուտների տեր ընտանիքների համար:

Այս ուղղությունը ենթադրում է հետևյալ միջոցառումների իրականացում

1) Ենթակառուցվածքների պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության ռազմավարության իրականացում- Ինչպես վերը նշվեց, առաջարկվում է չկենտրոնանալ սուբսիդավորման մեկ տեսակի վրա, այլ փնտրել ամենաարդյունավետ մեխանիզմները: Բնակարանային ոլորտի սուբսիդիաները տարբերվում են սուբյեկտներին (բնակարանային նպաստներ, սուբսիդավորված հիփոթեքային վարկավորում) և օբյեկտներին կողմնորոշված («ֆիզիկական կառույցների» սուբսիդավորում) մեխանիզմներով:

Օբյեկտներին ուղղված պետական սուբսիդավորումն իրականացվելու է պայմանավորված ենթակառուցվածքների զարգացման առաջնահերթության անհրաժեշտությամբ (տեխնիկական վիճակի գնահատական, տարածքային և այլն) և ուղղվելու է հիմնմանորոգման աշխատանքների համաֆինանսավորմանը

(քանի որ հիմնանորոգման աշխատանքների ֆինանսավորման պարտավորությունը շենքերի սեփականատերերինն է), մասնավորապես.

ա. Տանիքների և այլ հնժեներական ենթակառուցվածքների հիմնանորոգման համաֆինանսավորում աշխատանքների նախահաշվային արժեքի 20-50%-ի

չափով: Շենքերի ենթակառուցվածքների հիմնանորոգման համաֆինանսավորման նպատակով ծրագրերի /շենքերի/ ընտրությունը իրականացնելու համար կսահմանվեն հստակ չափանիշներ, որոնցով կորոշվի առաջնահերթությունը: Մասնավորապես կսահմանվեն չափանիշներ՝ կախված համայնքի զարգացվածության աստիճանից, շենքի տեխնիկական վիճակից, շենքի կառուցման տարեթվից, պահպանման վճարների հավաքագրման մակարդակից, շենքում բնակվող սոցիալապես անապահով ընտանիքների տեսակարար կշռից և այլն:

բ. 3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի վերականգնման համաֆինանսավորում՝ աշխատանքների նախահաշվային արժեքի 30-50%-ի չափով: Այս պարագայում պետք է ամրագրել հետևյալ սկզբունքները՝

1. պետական համաֆինանսավորմամբ վերականգնման ենթակա են այն 3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերը, որոնց՝

1) բնակարանների 1 քմ ընդհանուր մակերեսի վերականգնման աշխատանքների արժեքը չի գերազանցում 1 քմ ընդհանուր մակերեսի շինարարության արժեքը,

2) բնակարանների 1 քմ ընդհանուր մակերեսի վերականգնման աշխատանքների արժեքը չի գերազանցում տվյալ բնակավայրում ձևավորված բնակարանների 1 քմ մակերեսի շուկայական արժեքը,

3) բնակարանների թվի 50%-ից ավելին ֆիզիկական անձանց սեփականություն է:

4) պահպանման անհրաժեշտությունը պայմանավորված է քաղաքաշինական նկատառումներով:

2. 3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շենքերը որոնք բավարարում են 1 կետի պահանջներին, սակայն չեն իրականացնի համաֆինանսավորմաբ ամրացման ծրագրեր և արդյունքում կարող են դառնալ 4-րդ աստիճանի վթարային, այդ շենքերի սեփականատերերը չեն կարող օգտվել 4-րդ աստիճանի վթարային շենքերի համար նախատեսված ընթացակարգերից:

գ. 4-րդ աստիճանի վթարային շենքերի փոխարինում(քանդում և կառուցում): Այս ծրագրերի իրականացման ժամանակ պետք է առաջնորդվել հետևյալ մոտեցումներով՝

- նախապատվությունը տալ պետություն-համայնք և պետություն-մասնավոր համատեղ ծրագրերին,
- շենքերի փոխարինման ծրագրերով նպաստել սոցիալական և մատչելի բնակֆոնդի ձևավորմանը,
- ձևակերպել սկզբունքներ կապված շենքերի փոխարինման ժամանակ բնակիչների սեփականության իրավունքների հստակեցման հետ ու սահմանել չոթորոշիչներ որոնց առկայության դեպքում բնակիչները կարող են օգտվել բնակարանի փոխարինման համար սահմանված ընթացակարգերից,
- վթարային շենքերի հողատարածքների իրացումից ստացված միջոցների ուղղումը նոր բնակֆոնդի ձևավորմանը:

Ենթակառուցվածքների զարգացմանն ուղղված սուբսիդավորումը կիրականացվի վերը նշված մոտեցումների հիման վրա ՀՀ քաղաքաշինության նախարարության կողմից սահմանած առաջնահերթություններին համապատասխան և կնախատեսվեն յուրաքանչյուր տարվա պետական բյուջեով:

Պետական միջոցների հատկացումից բացի (պետական սուբսիդավորում, համայնքային իշխանությունների կողմից շինհրապարակի հողահատկացում և/կամ հիմնանորոգման աշխատանքների համաֆինանսավորում) անհրաժեշտ է նաև ներգրավել միջազգային ֆինանսավորում, ապահովագրական և կապիտալի շուկաի ռեսուրսները: Սակայն նրանց մասնակցությունը

պայմանավորված կլինի ծրագրերի իրագործելիությամբ (ֆինանսական կենսունակություն, ծրագրի իրականացման և հատկացումների մեխանիզմներ և այլն) և պետության կողմից մասնակցության ապահովմամբ:

2) Բնակարանային նպաստների և փոխառության համակարգի ներդրում-

Առաջարկվող բարեփոխումները հնարավոր է, որ բերեն սոցիալական բացասական հետևանքների, որոնց ճշգրիտ գնահատելու համար անհրաժեշտ է կանխատեսվող հավելյալ ծախսերը համեմատել ռիսկի նվազեցման և վերանորոգման աշխատանքների ծախսերի հետ: Այս տեսանկյունից պետական աջակցությունն անհրաժեշտ է ուղղել սեփականատերերի այն խմբին, ովքեր իրոք ի վիճակի չեն կրել պահպանման վճարումների բարձրացման բեռը: Պետական սուբսիդավորման ուղղություններից մեկն էլ սոցիալապես անապահով ընտանիքներին՝ բնակֆոնդի պահպանման նպատակով տրամադրվող նպաստների համակարգի ներդրումն է, ինչպես նաև ընտանիքի համաձայնությամբ իր դիմումի հիման վրա փոխառության տրամադրումն է՝ բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի ռեգիստրում տվյալ ընտանիքի համար պարտքի ձևակերպմամբ:

Ուստի անհրաժեշտ է հանրապետությունում ներդնել պետական նպաստի նոր տեսակ՝ բնակարանային նպաստ, որն ուղղվելու է բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման վարձավճարի մասնակի հատուցմանը:

Նպաստի տրամադրման սկզբունքներն են.

ա. հասցեականություն - այն տրամադրվելու է այդ նպաստի իսկապես կարիքն ունեցող ընտանիքին իր անապահովության մակարդակին համապատասխան,

բ. նպատակային - նպաստի համար նախատեսված ֆինանսական միջոցը հաշվանցվելու է տվյալ բազմաբնակարան շենքի Կառավարչին՝ տվյալ ընտանիքի անունով.

գ. համարժեքություն - չի կարող նպաստ տրամադրվել բարձրարժեք բնակարանում բնակվող սոցիալապես անապահով ընտանիքին, այսինքն՝

նպաստի իրավունքի ճանաչման հիմքում կղրվի գույքի (բնակարանի) գնային ցենզ,

դ. տարածքային համաչափ զարգացման ապահովում,

ե. հարաբերականության սկզբունք - ժամանակի ընթացքում զարգացումների ապահովում, մասնավորապես համակարգի վերափոխում կոմունալ ծառայությունների վճարումների մասնակի հատուցման նպատակով տրամադրվող բնակարանային նպաստի համակարգի՝ որում կղիտարկվի նաև ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման վարձավճարը:

Բնակարանային նպաստի իրավունքը ճանաչվելու է ընտանիքի անապահովության մակարդակով՝ հանարպետությունում գործող ընտանիքների անապահովության գնահատման համակարգի հիման վրա: Բնակարանային նպաստի նշանակման և վճարման գործընթացը կազմակերպվելու է սոցիալական ծառայություններ տրամադրող տարածքային մարմինների կողմից: Իրեն սոցիալապես անապահով համարող ընտանիքը, որն այլ հավասար պայմաններում բնակարանային նպաստի իրավունք ձեռք չի բերել, իր համաձայնությամբ և իր դիմումի համաձայն կարող է դիմել պետական աջակցության այլ տեսակ ստանալու համար, որը նրան կտրամադրվի դրամական ամսական վճարումների տեսքով և կձևակերպվի որպես պարտք բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի ռեգիստրում (այսուհետ՝ փոխառություն): Փոխառության տրամադրումը կիրականացվի պայմանագրային հիմունքներով:

Նախատեսվում է բնակարանային նպաստի (փոխառության) միջին ամսական չափը որոշել ելնելով մի շարք գործոնների ազդեցությունից, որը, կպայմանավորվի մասնավորապես տվյալ տարվա համար տվյալ համայնքում սահմանված՝ բնակֆոնդի պահպանման վճարի, անշարժ գույքի արժեքի չափով, համայնքի աշխարհագրական դիրքով, տեղական բյուջեի հնարավորություններով՝ հաշվի առնելով տվյալ ընտանիքի անապահովության (վճարունակության) մակարդակը: Ըստ ընտանիքի անապահովության

մակարդակի՝ նպաստի չափը կարող է հավասարվել պահպանման վճարի 50 %-ից մինչև 100 %:

Քանի որ, բնակարանային նպաստը սոցիալական աջակցության հասցեական ծրագիր է և այն տրամադրվում է նպատակային, ուստի նշված վարձավճարների մասնակի հատուցման դեպքում վճարման մեխանիզմների մեջ ապահովվելու է նպաստի գումարի ուղղակի տրամադրումը տվյալ շենքի Կառավարչին, որի բնակիչն է նպաստառուն:

Բնակարանային նպաստի իրականացման համար ֆինանսական աղբյուրների ընտրության տեսանկյունից անհրաժեշտ է հնարավորինս ներգրավել համայնքային բյուջեն, որով հնարավոր կապահովվի տարածքային տարբերակաված մոտեցում:

Այս տեսանկյունից կարելի է տարբերակված մոտեցում կիրառել «հզոր» (հարուստ) համայնքների (օր.՝ ք. Երևան) և «թույլ» համայնքների (օր.՝ ք. Շամլուղ) համար, ինչպես նաև բարձր լեռնային և սահմանամերձ բնակավայրերի համար (ք. Վարդենիս, ք. Ճամբարակ և այլն):

Համակարգի ներդրման համար անհրաժեշտ է 2011-2012 թվականներին նախատեսել և իրականացնել.

- ուսումնասիրել միջազգային փորձը,
- մշակել բնակարանային նպաստի (փոխառության) մոդել, փորձնական ծրագիր իրականացնել, ապա մշակել համակարգի ներդրման միջոցառումների ժամանակացույց,
- յուրաքանչյուր տարի իրականացնել բնակարանային վարձի և կոմունալ ծառայությունների վարձավճարների տնտեսական մատչելիության՝ աղքատության որոշման հիման վրա, հետազոտություն, որի արդյունքներով կորոշվի բնակարանային նպաստի (փոխառության) համակարգի գործառնական՝ ռազմավարական ու մարտավարական քայլերը, հետագա զարգացումները, հնարավորություն կտա արագ արձագանքելու սոցիալ-տնտեսական վիճակի փոփոխություններին.

- մշակել բնակարանային նպաստի (փոխառության) գործառնության համար անհրաժեշտ իրավական ակտերը.
 - «Պետական նպաստների մասին» ՀՀ օրենքում փոփոխություններ և լրացումներ կատարելու մասին» ՀՀ օրենքի, ինչպես նաև այլ իրավական ակտերում՝ փոխառության տրամադրման մասով, նախագիծ և դրանց կիրառումն ապահովող նորմատիվ իրավական այլ ակտեր.
- բնակարանային նպաստի (փոխառության) նշանակման և վճարման աշխատանքների բնականոն ընթացքն ապահովելու համար անհրաժեշտ է.
 - ձևավորել համապատասխան տեղեկատվական բազա, ապահովել այն համապատասխան ծրագրով, շահագործել և սպասարկել, ունենալ համակարգչային և հաղորդակցության անհրաժեշտ միջոցներ և մասնագետներ,
 - կազմակերպել նպաստի (փոխառության) վճարման աշխատանքները (առցանց՝ հաշվանցման մեխանիզմով),
 - ներդնել վարձավճարի կատարման մասին տեղեկատվություն ստանալու (փոխանակելու) մեխանիզմները:

3) Շենքերի տեխնիկական անձնագրավորման իրականացում և ռեգիստրի համակարգի ձևավորում - Կառավարման և շահագործման գործառնությունների իրականացման որակն ու արդյունավետությունն էապես պայմանավորված են կառավարման օբյեկտի վերաբերյալ արժանահավատ և թարմացված տեղեկատվության մատչելիությամբ: Մինչդեռ, շատ դեպքերում, բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական փաստաթղթերը պահպանված չեն կամ կառավարման մարմինները չեն տիրապետում դրանց: Այս առումով սահմանելով առաջնահերթություններն անհրաժեշտ է իրականացնել բազմաբնաարան շենքերի տեխնիկական ուսումնասիրություններ և ապահովել տեխնիկական անձնագրավորման գործընթացը: Տեխնիկական

անձնագրավորումը և տեխնիկական վիճակի պարբերական գնահատումը հնարավորություն կտա նաև իրականացնել սեյսմիկ ռիսկի գնահատում:

Տեխնիկական անձնագրավորման գործընթացի կազմակերպման ժամանակ պետք է հինք ընդունել հետևյալ սկզբունքները.

ա. տեխնիկական անձնագրավորման իրականացումը կարելի է դիտարկել նաև պետության կողմից ենթակառուցվածքների զարգացման սուբսիդավորման բաղադրիչի ներքո՝ ապահովելով պետության որոշակի մասնակցություն գործընթացին համաֆինանսավորման տեսքով,

բ. գործընթացի ֆինանսավորմանը պետք է ներգրավել նաև սեփականատերերին,

գ. 2000 թվականից հետո կառուցված շենքերի տեխնիկական անձնագրավորումն իրականացնել բացառապես սեփականատերերի միջոցների հաշվին:

Միջոցառման իրականացման շրջանակում քաղաքաշինության բնագավառի լիազոր մարմնի համակարգում կներդրվի բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի ռեգիստրի վարման համակարգ, կիրականացվի պարբերական հաշվառում վիճակագրության վարում, ինչը կապահովի շենքերի վերաբերյալ արժանահավատ և ժամանակին տեղեկատվությունը: Ռեգիստրի վարումը հնարավորություն կընձեռնի բոլոր շենքերի վիճակի և դրանց փոփոխության մասին տեղեկատվության արագ ստացման հարցում:

4) Արագ, տեսանելի արդյունքների ապահովում- Հաշվի առնելով հանրապետության բնակարանային ֆոնդի վատթար վիճակը և այն, որ ներկայիս բարեփոխումների շրջանակում նախատեսվում է բնակֆոնդի պահպանման բնագավառում պետության մասնակցության ձևի սկզբունքային փոփոխություն՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը նախատեսում է ուղղակի ֆինանսավորման սկզբունքով որոշակի բարելավել բնագավառի տեխնիկական վատթար վիճակը: Այս միջոցառման

իրականացումը կնպաստի նաև կառավարման նոր մոդելի ներդրման մեկնարկի համար շենքերի տեխնիկական վիճակի որոշակի համահավասարեցմանը:

Միջոցառման իրականացման հիմքում ընկած է տարածքային համաչափ զարգացման ապահովման սկզբունքը, և ռեսուրսներն ուղղվելու են մարզերում առկա բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տանիքների վերականգնմանը՝ ըստ նախնական առաջնահերթության գնահատման:

Միջոցառումը նախատեսվում է իրականացնել 2011-2012 թվականներին և ամբողջ գումարը կազմելու է 1674.3 մլն դրամ:

Շենքերի ընտրությունը կատարվելու է հետևյալ սկզբունքով. մի մասը ներառելու է Հայաստանի Հանրապետության Նախագահի 128-Ա հարգադրությամբ նախատեսված օբյեկտները, իսկ մյուս մասը կներկայացվի Հայաստանի Հանրապետության մարզպետների կողմից՝ հիմք ընդունելով Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարության սահմանած առաջնահերթություններն և մարզի քաղաքային համայնքների կողմից ներկայացված առաջարկները:

5) ՊՄԳ բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ծրագրի մշակում և իրականացում- Երկարաժամկետ հեռանկարում նպատակահարմար է ՊՄԳ բնակարանային ֆոնդի ստեղծումը: Շուկայական միջավայրում, հնարավոր է, որ դրանք ավելի հաջող զարգանան: Առավելությունները կայանում են հետևյալում. պրոֆեսիոնալ աուդիտ և հսկողություն, որակի անվերապահ վերահսկողության համակարգ և պետական սուբսիդավորման կիրառման դյուրինություն:

Նման համակարգի ներմուծումը զգալի ջանքեր է պահանջում, սակայն խոստանում է լուծում տալ Հայաստանի պես անցումային փուլում գտնվող երկրներում բնակարանային իրավիճակի ամենածանր խնդիրներից շատերին: Այս մոդելը լիովին համապատասխանում է բաց շուկայական տնտեսության և ազատ մրցակցության սկզբունքներին, և նպատակաուղղված է միջոցների առավել արդյունավետ բաշխմանը: Մոդելի ներդրումը հնարավորություն կտա

բնագավառի հեռանկարային զարգացման ապահովում սոցիալական և վարձակալական բնակֆոնդի ձևավորմամբ:

Միջոցառումը պետք է նախատեսի ՊՄԳ բնակարանային ֆոնդի ձևավորման բնագավառում պետության ռազմավարական մոտեցումները: Համաձայն ռազմավարական առաջնահերթությունների՝ պետք է մշակվեն կոնկրետ ծրագրեր և ներգրավվեն համապատասխան մասնավոր կազմակերպություններ, որոնք պատրաստակամ կլինեն ապահովել մասնակցություն այդ ծրագրերի իրագործմանը:

Բոլոր միջոցառումների իրականացման համար պահանջվող գումարների գնահատականն ու ծախսերի նախնական նախահաշիվները ներկայացված են ծրագրի հավելվածներում: Պետական բյուջեից ֆինանսավորում պահանջող միջոցառումների գումարները կքննարկվեն ՄԺԾԾ շրջանակներում և կարող են փոփոխվել յուրաքանչյուր տարվա բյուջեի կազման ժամանակ:

6. Ծրագրի իրականացման փուլերը

Ակնհայտ է, որ առաջարկվող բարեփոխումները ենթադրում է բնագավառում մի շարք համակարգային փոփոխություններ, մասնավորապես մասնավոր կառավարման ինստիտուտի ներդրում, իրավական դաշտի փոփոխություններ, պահպանման վճարների բարձրացում և այլն: Նշված համակարգային փոփոխությունների ապահովումը ենթադրում է բազմաթիվ խնդիրների լուծում: Այս առումով ծրագրի իրականացման ընթացքում պետք է՝

- ապահովել որ շուկայում առկա լինեն մասնավոր կազմակերպություններ, որոնք կարող են ստանձնել շենքի կառավարման գործառույթների իրականացումը,

- բնակչության համար հասանելի և ընկալելի դարձնել բարեփոխումների արդյունավետությունը և հնարավորինս ապահովել սոցիալական բացասական ազդեցության նվազեցումը.

- ապահովել համապատասխան իրավական դաշտ և այլն:

Վերը նշվածը ապահովելու համար անհրաժեշտ է ծրագիրը իրականացնել փուլային եղանակով՝ **սահմանելով կառավարման նոր մոդելի ամբողջական ներդրման համար անցումային ժամանակաշրջան: Սակայն պետք է նշել, որ չնայած ծրագիրը նախատեսված է 5 տարվա ժամանակաշրջանի համար, սակայն անցումային ժամանակաշրջանը կարող է տևել ավելի երկար:**

1. Առաջին փուլ- Այս փուլում՝

1) կձևավորվի համապատասխան իրավական դաշտը (օրենքների, ենթաօրենսդրական ակտերի փոփոխություններ, ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքի գրանցում և այլն), ինչը հնարավորություն կտա կառավարման նոր մոդելի ներդրման և կիրառման արդյունավետություն ապահովել.

2) կիրականացվի հանրապետության բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի և շենքերում սեփականատերերի սոցիալական ապահովվածության ուսումնասիրություն, կներդրվի ռեգիստրի համակարգ.

3) ուսումնասիրության արդյունքների հիման վրա (տեխնիկական վիճակ, համայնքների և/կամ սեփականատերերի սոցիալական խոցելիության աստիճան) կդասակարգվեն բոլոր բազմաբնակարան շենքերը (ինչը կարտացոլվի նաև շենքերի համար նախատեսված ռեգիստրում) և կխմբավորվեն ըստ փուլերի՝ կառավարման նոր մոդելի ներդրման նպատակով.

4) պարտադիր կներդրվի կառավարման նոր մոդելը այս փուլի համար նախատեսված խմբում ընդգրկված շենքերում:

2.Երկրորդ փուլ- Այս փուլում՝

1) նոր մոդելի առավելությունները հասարակությանն ընկալելի դարձնելու համար կներկայացվի առաջին փուլում ներգրավված շենքերի կառավարման նոր մոդելի արդյունավետությունը,

2) մասնակի կսկսվի իրագործվել պետական աջակցության մեխանիզմները, հիմնական շեշտադրում անելով ենթակառուցվածքների զարգացմանն ուղղված գործիքի կիրառմանը,

3) պարտադիր կներդրվի կառավարման նոր մոդել այս փուլում կառավարման նոր մոդելի ներդրման համար նախատեսված խմբում ընդգրկված շենքերում, կիրառելով նաև պետական աջակցության գործիքները որպես խրախուսման միջոց (այս փուլում բնակարանային նպաստների տրամադրում պետական աջակցության գործիքը կկիրառվի ավելի փոքր ծավալներով, քանի որ խմբում ընդգրկված կլինեն շենքեր և գոտիներ որոնց սոցիալական խոցելիությունը համեմատական ցածր կլինի),

4) ենթակառուցվածքների զարգացմանն ուղղված պետական աջակցության գործիքի կիրառման միջոցով կբարելավվի նաև հաջորդ փուլի համար նախատեսված շենքերի ենթակառուցվածքները, վերջիններս «ստարտային» վիճակի բերելու նպատակով:

3.Երրորդ փուլ- Այս փուլում՝

1) պարտադիր կներդրվի կառավարման նոր մոդել այս փուլի համար նախատեսված բոլոր շենքերում, ինչը ենթադրում է, որ հանրապետության բոլոր բազմաբնակարան շենքերում կներդրվի կառավարման նոր մոդել,

2) ամբողջական կհագործվի պետական աջակցության ողջ գործիքակազմը:

Բոլոր փուլերում զուգահեռաբար կիրականացվի բնակչության իրազեկման և նոր մոդելի լուսաբանման ուղղված միջոցառումներ:

Բարեփոխումների իրականացման նման աստիճանական մոտեցումը հնարավորություն կստեղծի արդյունավետ ընթացքի ապահովման համար և կմեղմացնի հնարավոր սոցիալական լարվածությունը:

7. Ծրագրի ֆինանսական գնահատականը, ակնկալվող արդյունքներ և ազդեցություն

1. Ֆինանսական գնահատական

Ծրագիրն իրենից ներկայացնում է ռազմավարական միջոցների համախումբ, որը նախատեսվում է իրականացնել 5 տարիների ընթացքում: Ծրագրի արդյունավետ իրականացման և ցանկալի արդյունքներ ապահովելու համար անհրաժեշտ է գնահատել յուրաքանչյուր միջոցառումը և նախատեսել համապատասխան ֆինանսավորման չափ վերջինիս իրականացման համար: Ըստ նախնական գնահատումների՝ Ծրագրի ընդհանուր արժեքը կազմում է 25054.4 մլն ՀՀ դրամ: Հարկ է նշել, որ ֆինանսավորման վերը նշված գումարը չի ներառում բազմաբնակարանային շենքերի սեփականատերերի կողմից վճարվող պահպանման վճարների չափը:

Ծրագրով նախատեսվում է միջոցառումների ֆինանսավորումն իրականացնել տարբեր աղբյուրներից, որն ունի հետևյալ բաշխվածքը՝

- 1) ՀՀ պետական բյուջե – 21065.8 մլն ՀՀ դրամ
- 2) Դոնոր կազմակերպությունների միջոցներ -758.6 մլն ՀՀ դրամ
- 3) Պետական բյուջե, դոնոր կազմակերպություններ և սեփականատերերի միջոցներ (համաֆինանսավորվող միջոցառումներ) – 3230.0 մլն ՀՀ դրամ

2. Ակնկալվող արդյունքներ և ազդեցություն

Ծրագրի միջոցառումների իրականացումից ակնկալվում են հետևյալ արդյունքները՝

- 1) Կառավարման արդյունավետ մոդելի ներդրում:
- 2) Շենքերի սեփականատերերի իրազեկվածության մակարդակի բարձրացում:

3) Շենքերի ենթակառուցվածքների բարելավում:

4) Շենքի պահպանմանն ուղղված ֆինանսական միջոցների ներգրավման արդյունավետության բարձրացում:

Վերը նշված արդյունքների ապահովումը կբերի շենքերի ենթակառուցվածքների զարգացմանը, տեխնիկական վիճակի բարելավմանը, ինչպես նաև այդ վիճակի շարունակական պահպանմանը, ինչը զգալի ազդեցություն կարող է ունենալ նաև աղետների /բնական և տեխնածին/ ռիսկերի նվազեցման, շենքերի կյանքի ցիկլի երկարացման առումով և երկարաժամկետ կտրվածքով կապահովի զգալի ֆինանսական միջոցների տնտեսում թե բյուջեի և թե սեփականատերերի տեսանկյունից:

8. Ծրագրի մոնիթորինգ և համակարգում

Ծրագրի արդյունավետ իրականացման համար կարևոր նախապայման է ծրագրի համակարգումն և մոնիթորինգի իրականացումը, որի համար կստեղծվի համապատասխան համակարգող թիմ: Համակարգող թիմը պարբերաբար կիրականացնի ծրագրի կատարման ընթացքի ուսումնասիրություն, որի արդյունքների հիման վրա վեր կհանվեն ծրագրի արդյունավետ իրագործմանը խոչընդոտող հանգամանքները և համապատասխան միջոցներ ձեռք կառնվեն:

Մոնիթորինգի և գնահատման ժամանակ անհրաժեշտ է ձեռնարկել հետևյալ փոխկապակցված գործառույթները.

1. գնահատել, թե որքանով են իրականանում ծրագրում նախանշված գործողությունները, բացահայտել ծրագրում նախանշված և իրականացված գործողությունների արդյունքը, ինչպես նաև համեմատել ակնկալվող արդյունքի հետ,
2. բացատրություն տալ չիրականացված գործողությունների համար և որոշել այն քայլերը, որոնք պետք է ձեռնարկվեն այդ գործողությունների իրականացման համար, կամ հիմնավորել որևէ գործողության փոփոխությունը կամ փոխարինումը մեկ այլ գործողությամբ:

9. Միջոցառումների իրականացման ժամանակացույց

Միջոցառման անվանումը	Նպատակը	Ակնկալվող արդյունքը	Պատասխանատու կատարող	Ֆինանսավորման աղբյուրը	Ֆինանսավորման չափը	Կատարման ժամկետ
1. Ինստիտուցիոնալ կարողությունների բարելավման, օրենսդրական արդյունավետ դաշտի ձևավորման և ֆինանսական հոսքերի ներգրավման գործուն համակարգի ներդրման ապահովում						
1) Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի վերաբերյալ օրենսդրական դաշտի կատարելագործում Ա. <u>ընագավառը կարգավորող հիմնական օրենքի կատարելագործում, Բ. նոր օրենսդրական դաշտից բխող այլ օրենքների և ենթաօրենսդրության կատարելագործում:</u>	Նոր մոդելի կիրառման արդյունավետության ապահովման նպատակով օրենսդրական դաշտի ձևավորում	Ա. բնագավառը կարգավորող հիմնական օրենքի նախագիծ, Բ. այլ օրենքների և ենթաօրենսդրական ակտերի նախագծեր	Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության էկոնոմիկայի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությանն Առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե Երևանի քաղաքապետարան (համաձայնությամբ) (Բ) կետի դեպքում առաջին կատարող կարող է լինել մշակվող ակտի մշակման իրավասություն ունեցող համապատասխան մարմինը	-	-	Ա. 2011-2012թթ. Բ. (Ա)-կետով նախատեսված օրենքի ընդունումից հետո վեցամսյա ժամկետում
2) Անշարժ գույքի և բնակֆոնդի	Կադրերի պատրաստման	Ներդրված է համակարգ, միջին և	Հայաստանի Հանրապետության կրթության և գիտության	Միջազգային դոնոր	7.0 մլն դրամ	2012-2013թթ

կառավարման բնագավառի միջին և բարձրագույն մասնագիտական կրթության որակավորման կադրերի պատրաստման և վերապատրաստման համակարգի ձևավորում	հենքի առկայություն	բարձրագույն մասնագիտական ուսումնական հաստատություններում ներդրված են համապատասխան մասնագետների պատրաստման, վերապատրաստման և որակավորման բարձրացման կրթական ծրագրեր	նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությանն Առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե	կազմակերպություններ		
3)Բազմաբնակարան շենքի սեփականության գրանցում	Ընդհանուր բաժնային սեփականության ամրագրում շենքերին և տեղեկատվության հասանելիության ապահովում	Բոլոր շենքերին ամրագրված է ընդհանուր բաժնային սեփականությունը և ներդրված է ռեզիստրի համակարգը	Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությանն Առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն	Միջազգային դոնոր կազմակերպություններ	554.6 մլն. դրամ	2012-2013թթ
2. Ընդհանուր բաժնային սեփականության նկատմամբ սեփականության իրավունքի ընկալման և իրազեկվածության բարձրացում						
1) Իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման և սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների մասին տեղեկացվածության ապահովում	Տեղեկատվության տարածման հստակ քայլերի նախանշում	Հայաստանի Հանրապետության կառավարության որոշման նախագիծ տեղեկատվության տարածման ռազմավարությունը հաստատելու մասին:	Ծրագրի համակարգող թիմ	Միջազգային դոնոր կազմակերպություններ	20.0 մլն դրամ	2011թ. դեկտեմբեր
2) Պահպանման վարձավճարների	Կառավարման մարմինների	Մշակված է կառավարման	Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարություն	Միջազգային դոնոր	4.0 մլն. դրամ	2012-2013թթ.

ծախսման թափանցիկության ապահովում և պարտադիր նորմերի կատարման վերահսկման գործուն համակարգի ներդրում	գործունեության թափանցիկության ապահովում	նպատակով նախատեսված բյուջեի կազմման և դրա վերահսկողության ուղեցույցները, պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման վերահսկման կարգը	Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության Էկոնոմիկայի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Երևանի քաղաքապետարան (համաձայնությամբ)	կազմակերպություններ		
3 . Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի բարելավում, պետության մասնակցության շրջանակների հստակեցում և հեռանկարային զարգացման ապահովում						
1) Ենթակառուցվածքների պահպանմանն ուղղված պետական աջակցության ռազմավարության իրականացում	Ենթակառուցվածքների զարգացման նպատակով Պետական աջակցության ապահովում	Ըստ սուբսիդավորման ուղղությունների և ըստ տարիների ծախսերը ներառված են ՄԺԾԾ-ում և համապատասխան տարվա բյուջեում	Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարություն	Պետական բյուջե	9600 մլն դրամ	2014-2015թթ
2) Բնակարանային նպաստների և փոխառության համակարգի ներդրում	Անապահովներին պետական աջակցության տրամադրում	Ներդրված է համակարգ, հաստատված են նպաստների տրամադրման մեխանիզմները և նպաստների տրամադրման համար ծախսերը նախատեսված են ըստ տարիների ՄԺԾԾ-ում ու համապատասխան տարվա բյուջեում	Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությանն Առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտե	Միջազգային դոնոր կազմակերպություններ (համակարգի ներդրման համար) Պետական բյուջե (նպաստների տրամադրման համար)	Համակարգի ներդրում 23.0 մլն դրամ Նպաստների տրամադրում 9600 մլն դրամ	2013-2015թթ
3) Շենքերի	Ենթակառուցված	Բոլոր շենքերը ունեն	Հայաստանի Հանրապետության	Միջազգային	3230.0 մլն	2012-

տեխնիկական անձնագրավորման իրականացում	քի վերաբերյալ արժանահավատ տեղեկատվության ապահովում	տեխնիկական անձնագիր	քաղաքաշինության նախարարություն ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության էկոնոմիկայի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման նախարարություն	դոնոր կազմակերպություններ Պետական բյուջե Սեփականատերերի միջոցներ	դրամ	2013թթ.
4)Արագ, տեսանելի արդյունքների ապահովում	Մարզերի բազմաբնակարան և ֆոնդի տեխնիկական վիճակի բարելավում	Ֆինանսական միջոցները հատկացված են, և մեկնարկել են վերանորոգման աշխատանքները	Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության մարզպետարաններ	Պետական բյուջե	1865.8 մլն դրամ	2011-2012թթ.
5)ՊՄԳ բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ծրագրի մշակում և իրականացում	Նոր բնակֆոնդի ձևավորման ռազմավարության և առկայություն	Մշակված է ռազմավարություն, որ հաստատվել է ՀՀ կառավարության կողմից և մեկնարկել է իրականացումը	Հայաստանի Հանրապետության էկոնոմիկայի նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության նախարարություն Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարություն ՀՀ արտակարգ իրավիճակների նախարարություն Տեղական ինքնակառավարման մարմիններ (համաձայնությամբ)	Միջազգային դոնոր կազմակերպություններ	150.0 մլն դրամ	2013-2015թթ.

Ծրագրի հավելված 1

Տեղեկանք

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի կառավարումը ըստ կառավարման տարբեր ձևերի 2009 թվականի հունվարի մեկի դրությամբ

	Շենքերի քանակը /Հատ/	Համայնքների կողմից կառավարվող /Հատ/	Համատիրությունների և լիազորագրային կառավարիչների կողմից կառավարվող շենքերի քանակը /Հատ/
Երևան	4714	98	4616
Արագածոտն	1007	981	26
Արարատ	1844	1844	0
Արմավիր	4130	4064	66
Գեղարքունիք	480	273	207
Լոռի	2060	1090	970
Կոտայք	2449	1599	850
Շիրակ	2428	1761	667
Սյունիք	1031	706	325
Վայոց Ձոր	499	499	0
Տավուշ	899	869	30
Ընդհամենը	21541	13784	7757

Ծրագրի հավելված 2

Աղուսյակ 1

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակը 2009 թվականի հունվարի մեկի դրությամբ

Վիճակի գնահատական	գերազանց	լավ	բավարար	վատ	վթարային
Տեսակարար կշիռը %	1.2	5.3	64.1	28.4	1.1

Աղբյուրը՝ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
Բազմաբնակարան շենքերի համալիր հետազոտություն 2007թ.

Աղուսյակ 2

Բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի քանակական բաշխվածքը ըստ շահագործման հանձնման տարեթվերի

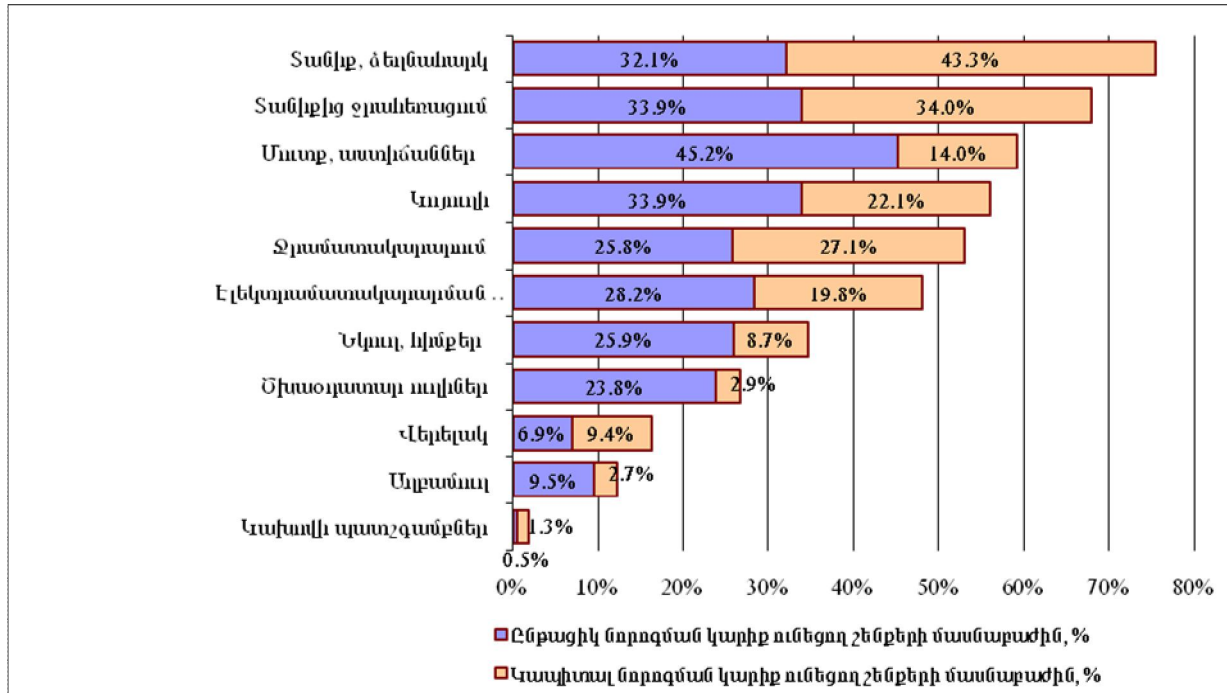
	Շենքերի քանակը /Հատ/	Մինչև 1950թ.	1951-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001թ. և հետո
Ընդհամենը	21467	2734	6288	5233	4813	2035	364
Տեսակարար կշիռը %	100	13	29	24	22	9	2
Երևան	4707	361	1720	1318	1219	61	28
Տեսակարար կշիռը %	100	8	37	28	26	1	1

Աղբյուրը՝

ԱԶԳԱՅԻՆ ՎԻՃԱԿԱԳՐԱԿԱՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՖՈՆԴԸ և ԿՈՄՈՒՆԱԼ ՏՆՏԵՍՈՒԹՅՈՒՆԸ 2008 ԹՎԱԿԱՆԻՆ»

Նորոգման կարիք ունեցող բազմաբնակարան բնակարանային ֆոնդի տեսակարար կշիռը ըստ ընդհանուր բաժնային սեփականության տարրերի



Աղբյուրը՝ ՀՀ քաղաքաշինության նախարարություն
 Բազմաբնակարան շենքերի համալիր հետազոտություն 2007թ.

**Նախահաշիվ
Անշարժ գույքի և բնակֆոնդի կառավարման բնագավառի
մասնագիտական կրթական, կադրերի պատրաստման և
վերապատրաստման համակարգի ձևավորում միջոցառման**

հազ.դրամ

Ֆինանսավորման բազադրիչը	Քանակը /հատ/	Միավորի գինը	Գումարը
Չափորոշիչների մշակում	-	-	3000
Առարկայական ծրագրերի մշակում	20	100	2000
Մեթոդական ուղեցույցի մշակում	20	60	1200
Ուսումնական պլանի մշակում	-	-	500
Ուղեցույցի տպագրություն	600	0.5	300
Ընդամենը			7000

**Նախահաշիվ
Ընդհանուր բաժնային սեփականության գրանցման և ռեգիստրի
համակարգի ձևավորում միջոցառման**

Ֆինանսավորման բազադրիչը	Չափման միավոր	Քանակը	Միավորի գինը դրամ	Գումարը Մլն դրամ
Ընդհանուր բաժնային սեփականության տարածքների չափագրում	բ.մ	5400000	30	162.0
Ընդհանուր բաժնային սեփականության տարածքների միավորինկատմամբ իրավունքների պետական գրանցում	հատ	Երևանում 4707	30000	141.2
		Այլ 16760	15000	251.4
Ընդհամենը				554.6

**Նախահաշիվ
Իրականացվող բարեփոխումների հանրային իրազեկման և
սեփականատերերի իրավունքների և պարտականությունների մասին
տեղեկացվածության ապահովում**

			հազ.դրամ
Ֆինանսավորման բազադրիչը	Քանակը հատ	Միավորի գինը	Գումարը
Իրազեկման և տեղեկատվության տարածման ռազմավարական ծրագրի մշակում	1	20000	20000
Ընդհամենը			20000

Նախահաշիվ
Պահպանման վարձավճարների ծախսման թափանցիկության
ապահովում և կառավարման մարմինների ու սեփականատերերի
ընկերակցության գործունեության վերահսկման գործուն
համակարգի ներդրում միջոցառման

հազ.դրամ

Ֆինանսավորման բազադրիչը	Քանակը /հատ/	Գումարը
Կառավարման մարմինների բյուջեի կազման մեթոդական ուղեցույցների մշակում	1	2000.0
Կառավարման մարմինների ընկերակցության բյուջեի վերահսկողության մեթոդական ուղեցույցների մշակում	1	2000.0
Ընդհամենը		4000.0

Նախահաշիվ
Ենթակառուցվածքների պահպանմանն ուղղված պետական
սուբսիդավորման ռազմավարության իրականացում միջոցառման

	Սուբսիդավորման գումարի չափը /մլրդ. դրամ/		Ընդհանենը
	2014թ.	2015թ.	
Ենթակառուցվածքների զարգացման սուբսիդավորում	3.0	6.6	9.6

**Նախահաշիվ
Բնակարանային նպաստների համակարգի ներդրում միջոցառման**

	Սուբսիդավորման գումարի չափը /մլրդ. դրամ/		Ընդհամենը /մլրդ. դրամ/
	2014թ.	2015թ.	
Բնակարանային նպաստի տրամադրում	3.0	6.6	9.6
Համակարգի ներդրում			
Ֆինանսավորման բազադրիչը	Քանակը /հատ/	Միավորի գինը /մլն. դրամ/	Ընդհամենը /մլն. դրամ/
Բնակարանային նպաստի մոդելի մշակում	1	8.0	8.0
Հետազոտության իրականացում	2	2.5	5.0
Տեղեկատվական բազայի և ցանցի ձևավորում	1	10.0	10.0
Ընդհամենը			23.0

**Նախահաշիվ
Շենքերի տեխնիկական անձնագրավորման իրականացում
միջոցառման**

հազ.դրամ

Ֆինանսավորման բազադրիչը	Քանակը /հատ/	Միավորի գինը /միջինացված/	Գումարը
Բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական անձնագրավորում	21467	150	3220050
Ընդամենը			3220050

Նախահաշիվ
Արագ, տեսանելի արդյունքների ապահովում միջոցառման

Մարզի անվանումը	Օբյեկտի ընտրությունը	Համայնքի անվանումը	գործողություն	Ֆինանսավորման չափը /մլն. դրամ/
Արարատ	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Արտաշատ, Արարատ, Մասիս, Վեդի	ք. Արտաշատ /5 շենք/, Արարատ /5 շենք/, Մասիս 3 շենք/, Վեդի /3 շենք/ բազմաբնակարան շենքերի տանիքների վերանորոգում,	174.0
Արմավիր	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Արմավիր	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	60.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Էջմիածին	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	60.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Մեծամոր	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	30.0
Արագածոտնի մարզ	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Աշտարակ	Աշտարակ քաղաքի Սիսակյան փ. թիվ 25 շենքի տանիքի կառուցում	15.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Աշտարակ	Աշտարակի Տ. Մեծ փ. թիվ 31 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	15.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Աշտարակ	Աշտարակի Սպանդարյան փ. թիվ 1 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Աշտարակ	Աշտարակի Խորենացի փ. թիվ 3 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ապարան	Ապարանի Զ. Դարյան փ. թիվ 23 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	7.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ապարան	Ապարանի Մ. Մաշտոց փ. թիվ 11 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	7.0
	Կարգադրություն	ք. Ապարան	Ապարանի Բաղրամյան փ. թիվ 14	8.0

	128-Ա		շենքի տանիքի հիմնանորոգում	
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ապարան	Ապարանի Բաղրամյան փ. թիվ 19 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	6.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ապարան	Ապարանի Մ. Գևորգի թիվ 2շենքի տանիքի հիմնանորոգում	7.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Շահումյան փ. թիվ 5 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Շահումյան փ. թիվ 4 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	14.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Շահումյան փ. թիվ 2 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Սպանդարյան փ. թիվ 11շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Խանջյան փ. թիվ 15 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Տերյան փ. թիվ 24 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի Տերյան փ. թիվ 28 շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թալին	Թալինի թիվ 1 մանկապարտեզի տանիքի հիմնանորոգում	15.0
Գեղարքունիք	Մարզպետի ներկայացում	ք. Մարտունի	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	60.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Գավառ	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	55.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Սևան	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	60.0
	Մարզպետի	ք. Ճամբարակ	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի	35.0

	ներկայացում		տանիքների վերանորոգում	
Լոռի	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Վանաձոր	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	130.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Վանաձոր	բազմաբնակարան շենքերի վերելակների հիմնանորոգում	30.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Սպիտակ	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	22.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք.Ստեփանավան	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	25.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ալավերդի	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարթ տանիքների հիմնանորոգում	13.42
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Ալավերդի	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի հարթ տանիքների վերափոխում քառալանջի	44.1
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Ալավերդի	բազմաբնակարան շենքերի վերելակների հիմնանորոգում	10.28
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Ախթալա	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	35.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Տաշիր	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	30.0
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Թումանյան	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների վերանորոգում	6.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Թումանյան	13-րդ փողոցի թիվ 8 բազմաբնակարան շենքի հիմնանորոգում	6.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Շամլուղ	բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում	10.0
Կոտայք	Մարզպետի	ք. Հրազդան	Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի	100.0

	ներկայացում		տանիքների և վերելակների հիմնանորոգում	
	Կարգադրություն 128-Ա	ք. Չարենցավան	Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի թեք տանիքների հիմնանորոգում և ներթաղամասային փողոցների ասֆալտապատում	95.0
Շիրակ	Կարգադրություն 128-Ա	ք.Գյումրի, ք.Արթիկ, ք.Մարալիկ գ.Աշոցք, գ.Ամասիա, գ. Անի ավան, գ.Պեմզաշեն, Անի Պեմզա	Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի տանիքների հիմնանորոգում /ք.Գյումրի 25, ք.Արթիկ 16,ք.Մարալիկ 12, գ.Աշոցք 9, գ.Ամասիա 5, գ. Անի ավան 3, գ.Պեմզաշեն 3, Անի Պեմզա 2/	413.0
Սյունիք	Մարզպետի ներկայացում	ք. Կապան	Բազմաբնակարան շենքերի տանիքների վերանորոգում	50.0
Վայոց Ձոր	Մարզպետի ներկայացում	ք. Եղեգնաձոր	Նարեկացի-3 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	16.5
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Եղեգնաձոր	Արսենյան – 2 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	3.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Եղեգնաձոր	Շահումյան – 15 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	45.0
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Ջերմուկի խճուղի – 9 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.5
	Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Ջերմուկի խճուղի – 11 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.5

Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Ջերմուկի խճուղի – 13 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.5
Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Ջերմուկի խճուղի – 22 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	8.5
Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Ջերմուկի խճուղի – 49 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.5
Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Շահումյան - 22 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	6.0
Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Շահումյան -102 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.5
Մարզպետի ներկայացում	ք. Վայք	Շահումյան -104 բազմաբնակարան շենքի տանիքի հիմնանորոգում	12.5
Ընդհամենը			1865.8

**Նախահաշիվ
ՊՄԳ բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ծրագրի մշակում և
իրականացում միջոցառման**

հազ.դրամ

Ֆինանսավորման բազադրիչը	Գումարը
ՊՄԳ ծրագրային առաջարկի մշակում	70000
Մրցութային փաստաթղթերի պատրաստում և մասնավոր գործընկերոջ ներգրավման աշխատանքների իրականացում	80000
Ընդհամենը	150000