

**ՀՀ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ, ԳԻՏՈՒԹՅԱՆ, ՄՇԱԿՈՒՅԹԻ ԵՎ ՍՊՈՐՏԻ
ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ԵՐԵՎԱՆԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ՀԱՄԱԼՍԱՐԱՆ**

ԱՄՐՅԱՆ ԱՐՄԱՆ ԱՇՈՏԻ

**ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ ՖՈՆԴԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ԲԱՐԵԼԱՎՄԱՆ
ՀԻՄՆԱՀԱՐՑԵՐԸ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ**

Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում»
մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման
ատենախոսության

ՄԵՂՄԱԳԻՐ

ԵՐԵՎԱՆ – 2020

Ատենախոսության թեման հաստատվել է Երևանի պետական համալսարանում:

Գիտական ղեկավար՝

տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Հայկ Լևոնի Սարգսյան

Պաշտոնական ընդդիմախոսներ՝

տնտեսագիտության դոկտոր, պրոֆեսոր
Վարդան Բաբկենի Բոստանջյան

տնտեսագիտության թեկնածու, դոցենտ
Կարեն Շիրազի Եղոյան

Առաջատար կազմակերպություն՝

**Հայաստանի ազգային պոլիտեխնիկական
համալսարան**

Ատենախոսության պաշտպանությունը կայանալու է 2020թ. օգոստոսի 24-ին՝ ժամը 13:30-ին, Երևանի պետական համալսարանում գործող ՀՀ ԲՈԿ-ի տնտեսագիտության թիվ 015 մասնագիտական խորհրդի նիստում:

Հասցե՝ 0009, ք. Երևան, Աբովյան փ. 52:

Ատենախոսությանը կարելի է ծանոթանալ Երևանի պետական համալսարանի գրադարանում:

Մեղմագիրն առաքված է 2020թ. հուլիսի 13-ին:

**015 մասնագիտական խորհրդի
գիտական քարտուղար,
տեխնիկական գիտությունների
դոկտոր, պրոֆեսոր**



Ա. Ն. Առաքելյան

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ

Ատենախոսության թեմայի արդիականությունը: Բնակարանային ֆոնդը երկրի կայուն զարգացումն ու քաղաքացիների կենսամակարդակը պայմանավորող կարևորագույն գործոններից է: Իր անկախությունը 1991թ.-ին հռչակելուց հետո Հայաստանը ձեռնամուխ եղավ պետական բնակարանային ֆոնդի մասնավորեցմանը, ինչը, հիմք դնելով երկրում բնակարանային շուկայի առաջացմանը, հանգեցրեց նաև բնակարանային ֆոնդի կառավարման ապակենտրոնացմանը: Արդյունքում բազմաբնակարան շենքերի կառավարումը փոխանցվեց բնակելի շինությունների սեփականատերերին և վերջիններիս շահերը ներկայացնող կառավարման մարմիններին (համատիրություններ, լիազորագրային ու հավատարմագրային կառավարիչներ, դրանց բացակայության դեպքում՝ տեղական ինքնակառավարման մարմիններ), իսկ պետությանը վերագրվեցին վերահսկողական և հաշվառողական բնույթի գործառնություններ:

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման ապակենտրոնացված համակարգը ներկայումս էական բարելավումների կարիք ունի կապված կարճաժամկետ և երկարաժամկետ մի շարք խնդիրների լուծման ու մարտահրավերների հաղթահարման հետ: Խնդիրների առաջին խումբն անմիջականորեն առնչվում է բնակարանային ֆոնդի կառավարման ներկայիս համակարգի կատարելագործմանը և ներառում է ոլորտի օրենսդրական կարգավորման բացթողումները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետ կազմակերպման խնդիրները, կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման համար անհրաժեշտ մեխանիզմ(ներ)ի բացակայությունը, բնակարանային ֆոնդի կառավարման օղակների միջև տեղեկությունների փոխանակմանն առնչվող խնդիրները: Հիմնահարցերի երկրորդ խումբն առնչվում է բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությանը և ներառում է այնպիսի խնդիրներ, ինչպիսիք են բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի ընթացիկ ու համալիր հետազոտությունների իրականացման պարբերականությունների անարդյունավետ կարգավորումն ու թույլ վերահսկողությունը, բնակարանային ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորման գործող մեխանիզմների բարելավման անհրաժեշտությունը և այլն: Խնդիրների երրորդ խումբն ընդգրկում է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման համակարգի արդիականացման մարտահրավերները և վերաբերում է ՀՀ տնտեսության թվայնացման համատեքստում բնակարանային ոլորտը թվայնացնելու համար անհրաժեշտ նախապատրաստական աշխատանքների նախագծմանն ու պլանավորմանը:

Ներկայացված երեք խումբ փաստարկներն առաջ են քաշում ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման հիմնահարցերի մանրամասն ուսումնասիրության և վերլուծության պահանջ, ինչի արդյունքում հնարավորություն կընձեռվի մշակելու կառավարման կատարելագործման և արդիականացման ուղիներ: Հենց այդ փաստարկներով էլ պայմանավորված է ատենախոսության թեմայի արդիականությունը:

Ատենախոսության նպատակը և խնդիրները: Ատենախոսության նպատակը ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավումն է գործող մոտեցումների, կառուցակարգերի ու տնտեսաիրավական կարգավորումների կատարելագործման և կառավարման համակարգի տեխնոլոգիական արդիականացման միջոցով: Նշված նպատակն իրագործելու համար առաջադրվել և լուծվել են հետևյալ խնդիրները.

- ուսումնասիրել բնակարանային ֆոնդի կառավարման տեսամեթոդաբանական առանձնահատկությունները,
- ուսումնասիրել բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության էքստենսիվ ու ինտենսիվ եղանակները և դրանց կիրարկման համեմատական առանձնահատկությունները,

- ուսումնասիրել ՀՀ բնակարանային շուկան, բացահայտել դրանում դրսևորվող միտումները,
- բացահայտել ՀՀ բնակարանային շուկան բնութագրող գնային ինդեքսների միագործոն և համալիր անոմալիաները բնակարանային քաղաքականության թիրախայնության բարձրացման համատեքստում,
- հետազոտել ՀՀ բնակարանային ֆոնդը, դրա ներկայիս կառուցվածքն ու վերարտադրության առանձնահատկությունները,
- ուսումնասիրել ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման գործող համակարգը և վերհանել վերջինիս բնորոշիչ առանձնահատկությունները,
- բացահայտել և դասակարգել ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման կատարելագործմանն առնչվող խնդիրները, առաջարկել համապատասխան լուծումների համալիր,
- առաջարկել բնակարանային ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորման նոր մեխանիզմներ՝ հիմնված համաֆինանսավորման և փոխհատուցման սկզբունքների վրա,
- մշակել բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեխանիզմ՝ հաշվի առնելով դրանց գործունեության առանձնահատկությունները ՀՀ-ում,
- ուսումնասիրել ՀՀ բնակարանային ֆոնդի արդիականացման համատեքստում թվայնացման և նրա բաղադրիչներ հանդիսացող նորագույն տեխնոլոգիաների ներդրման հեռանկարներն ու խոչընդոտները,
- մշակել ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման թվայնացման փուլային մոտեցում, որը կներառի նաև նախապատրաստական բնույթի միջոցառումներ:

Ատենախոսության օբյեկտը և առարկան: Ատենախոսության օբյեկտը Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդն է, իսկ առարկան՝ բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգը:

Ատենախոսության տեսամեթոդաբանական և տեղեկատվական հիմքերը:

Աշխատության տեսական հիմքը բնակարանային ֆոնդի կառավարման էության ու բովանդակության, դրա բարելավման ու արդյունավետության գնահատման մեթոդաբանության վերաբերյալ հայկական և արտասահմանյան գիտական գրականությունն է, ինչպես նաև միջազգային կազմակերպությունների մեթոդաբանական մշակումները: Ի հավելումն՝ ատենախոսության տեսական հիմքերն ընդգրկում են ՀՀ բնակարանային ոլորտի օրենսդրական կարգավորմանը և պետական քաղաքականության հիմնական ուղղություններին առնչվող փաստաթղթեր:

Ատենախոսության համար տեղեկատվական հիմք են ծառայել ՀՀ ազգային վիճակագրական ծառայության հրապարակումները, ՀՀ կադաստրի կոմիտեի կողմից հրապարակվող անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունները, Հայաստանի Հանրապետության արդարադատության նախարարության աշխատակազմի իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի գործակալության տարեկան հաշվետվությունները, Միավորված ազգերի կազմակերպության Եվրոպայի տնտեսական հանձնաժողովի հրապարակումները:

Հետազոտության ընթացքում առաջադրված խնդիրների լուծման համատեքստում կիրառվել են գիտական վերացարկման, համակարգային ու համեմատական վերլուծության մոտեցումները, էկոնոմետրիկ ու գործընթացների վիճակագրական վերահսկման մեթոդները: Տնտեսաչափական մոդելավորումն իրականացվել է SPSS 23 փաթեթի և R, Python ծրագրավորման լեզուների կիրառությամբ:

Ատենախոսության հիմնական գիտական արդյունքները և նորույթը:

Ատենախոսության շրջանակում կատարված ուսումնասիրությունների ու վերլուծությունների արդյունքում ստացվել են մի շարք գիտական արդյունքներ, որոնցից գիտական նորույթ պարունակող հիմնարդյունքներն են.

- բացահայտվել և դասակարգվել են ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման օրենսդրական, գործառնական և տեղեկատվական բնույթի հիմնահարցերը, մշակվել է բնակարանային ֆոնդի կառավարման և դրա վերարտադրության կազմակերպման բարելավման առաջարկությունների համալիր,
- մշակվել է ՀՀ բնակարանային շուկայի միագործոն և համալիր գնային անումալիաների բացահայտմանը միտված մոդել՝ հիմնված գործընթացների վիճակագրական վերահսկման գործիքակազմի վրա, որը թույլ է տալիս տարանջատել ՀՀ բնակարանային շուկայի գնային ինդեքսների շեղումները մակրոտնտեսական փոփոխություններով պայմանավորված տատանումներից,
- մշակվել է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների արդյունավետության գնահատման՝ գործակիցների վրա հիմնված մոտեցում, որը նախատեսված է համատիրությունների, լիազորագրային ու հավատարմագրային կառավարիչների գործունեության ֆինանսական, սոցիալական, բյուջետային և ընդհանուր արդյունավետությունը գնահատելու համար,
- մշակվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման թվայնացման փուլային ռազմավարական քարտեզը, առաջադրվել է ոլորտի թվայնացման համար անհրաժեշտ նախապատրաստական միջոցառումների փաթեթ:

Ատենախոսության արդյունքների տեսական և գործնական նշանակությունը:

Ատենախոսության տեսական և գործնական նշանակությունը նրանում է, որ դրա արդյունքները կարող են կիրառվել ՀՀ կառավարությանն առնթեր քաղաքաշինության կոմիտեի, ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության կողմից բնակարանային ոլորտի կառավարումը բարելավելու նպատակով: Ի հավելումն՝ աշխատանքում ներկայացված ռազմավարական մոտեցումները կարող են օգտագործվել ՀՀ բարձր տեխնոլոգիական արդյունաբերության նախարարության կողմից բնակարանային ոլորտի թվայնացման նախագծերի ու աշխատանքների պլանավորման և իրականացման համար:

Ատենախոսության արդյունքների փորձարկումները և հրապարակումները:

Ատենախոսության հիմնարդյունքներն ու արդյունքները քննարկվել են ԵՊՀ տնտեսագիտության և կառավարման ֆակուլտետի կառավարման և գործարարության ամբիոնում, զեկուցվել «Հաշվապահական հաշվառման հիմնախնդիրները բիզնեսի բարելավման համատեքստում» 5-րդ միջբուհական գիտաժողովում (2019թ.), «Արցախի երիտասարդ գիտնականների և մասնագետների միավորում» (ԱԵԳՄՄ) հասարակական կազմակերպության, ԵՊՀ-ի և Ստեփանակերտի «Մեարոպ Մաշտոց» համալսարանի կողմից կազմակերպված «Հայոց պետականության անցյալը, ներկան ու ապագան» միջազգային երիտասարդական 4-րդ գիտաժողովում (2019թ.):

Ատենախոսության կառուցվածքը և ծավալը: Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլուխներից, եզրակացությունների բաժնից, օգտագործված գրականության ցանկից (138 անուն) և հավելվածներից: Ատենախոսությունը շարադրված է 148 մեքենագիր էջի վրա՝ առանց հավելվածների:

ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ատենախոսության առաջին՝ **«Բնակարանային ֆոնդի կառավարման տեսամեթոդաբանական հիմքերը»** գլխում քննարկվում են բնակարանային ֆոնդի և դրա վերարտադրության կառավարման տեսամեթոդաբանական առանձնահատկությունները: Հիմք ընդունելով մասնագիտական գրականության մեջ բնակարանային ֆոնդի բովանդակության մեկնաբանման հարցում առանձին հեղինակների փոխըմբռնող տեսակետները՝ սահմանվում է երկրի բնակարանային ֆոնդը որպես տարասեռ բնութագրեր ունեցող բնակելի շինությունների արտադրությանը, բաշխմանը, շահագործմանն ու վերարտադրությանն ուղղված կազմակերպատնտեսական համակարգ: Քննարկվում են բնակարանային ֆոնդի դասակարգումներն ըստ սեփականության ձևի (մասնավոր, պետական, համայնքային/մունիցիպալ), ըստ օգտագործման նպատակի (սոցիալական, անհատական, առևտրային, մասնագիտացված) և այլն: Ուսումնասիրվում են բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական (*իրականացվում է տեխնիկական գույքագրման մասնագիտացված պետական և մունիցիպալ կազմակերպությունների կողմից*), վիճակագրական (*իրականացվում է տվյալ երկրի վիճակագրական ծառայության և վերջինիս տարածքային մարմինների կողմից*) և հաշվապահական (*իրականացվում է տվյալ երկրի հաշվապահական հաշվառումը կարգավորող օրենսդրության հիման վրա*) հաշվառումների առանձնահատկությունները:

Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությունը սահմանվում է որպես բնակելի շինությունների թարմացման ու դրանց սպառողական հատկանիշների վերականգնման գործընթաց՝ հիմնված ֆիզիկական և բարոյական մաշվածության բարձր աստիճան ունեցող օբյեկտների բարելավման կամ փոխարինման վրա: Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության կազմակերպման համատեքստում կարևորվում են վերարտադրության էքստենսիվ (մեթոդները՝ նոր բնակարանաշինություն, բնակելի շինությունների ընդլայնում) ու ինտենսիվ (մեթոդները՝ բնակելի շինության վերակառուցում, արդիականացում, հիմնանորոգում, վերականգնում) եղանակների ճշգրիտ համադրումը և վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորման արդյունավետ ու իրատեսական մեխանիզմների ներդրումը:

Կառավարման տեսության շրջանակներում առանձնացվում են բնակարանային ֆոնդի՝ որպես կառավարման օբյեկտի գործընթացային, կառուցվածքային, գործառնության և նյութաբանական բնորոշումները¹, որոնց հիման վրա էլ ձևակերպվում է բնակարանային ֆոնդի՝ որպես կառավարման օբյեկտի հայեցակարգը:

Բնակարանային ֆոնդը՝ որպես կառավարման օբյեկտ, իրենից ներկայացնում է բնակարանային ֆոնդի կայուն գործունեության ու զարգացման ապահովմանն ուղղված գործընթացային, կառուցվածքային գործառնության և տեխնիկական փոխադեղությունների ամբողջական ու բարդ համակարգ:

Համադրելով բնակարանային ֆոնդի կառավարման՝ մասնագիտական գրականության մեջ առկա տարասեռ բնորոշումները՝ ձևակերպվում է բնակարանային ֆոնդի կառավարման ընդհանրական սահմանումը:

Բնակարանային ֆոնդի կառավարումը բնակելի անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծման, շահագործման, պահպանման, վերարտադրության և զարգացման հետ կապված սոցիալական, տնտեսական, քաղաքական, իրավական և տեղեկատվական

¹ Сафронов, С. А., Емельянова, О. В., Якобчук, Т. В., & Нестерова, Т. А. (2010). Особенности жилищного фонда как объекта управления. Экономические науки, 71(10), стр. 161-164.

հարաբերությունների բարդ համալիրի կառավարմանն առնչվող գործունեությունն է, որը բնութագրվում է շրջակա միջավայրի հետ սերտ փոխկապակցվածությամբ և միտված է կազմակերպատնտեսական հարաբերությունների կարգավորմանն ու օպտիմալացմանը կառավարման տնտեսական ու վարչարարական մեթոդների զուգորդմամբ:

Առանձնացվում են բնակարանային ֆոնդի կառավարման գործառույթների երկու մեծ խմբեր՝ ա) բնակարանային ֆոնդի կազմակերպում (գործառույթներ՝ կապված բնակելի անշարժ գույքի օբյեկտների ստեղծման, բաշխման, պահպանման և համալրման հետ), բ) բնակարանային ֆոնդի շահագործման և պահպանման վերահսկում:

Ատենախոսության երկրորդ՝ **«Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի նկարագիրն ու կառավարման հիմնախնդիրները»** գլխում ուսումնասիրվում են ՀՀ բնակարանային քաղաքականությունը, երկրի բնակարանային ֆոնդի ու դրա վերարտադրության կառավարման առանձնահատկություններն ու թերացումները: Ներկայացվում են ՀՀ բնակարանային քաղաքականության երեք գերակա ուղղությունները՝ ա) բնակարանաշինության ծավալների մեծացում մասնավոր ներդրումների խթանման շնորհիվ, բ) սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորում (համաձայն ՀՀ 2014-2025թթ. Սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորման ռազմավարության²), գ) առկա բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի պահպանում և վերարտադրության արդյունավետ մեխանիզմների կիրարկում (ՀՀ կառավարության կողմից 2011թ.-ին ընդունված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման, պահպանման և շահագործման հնգամյա ռազմավարական ծրագիր³): Ներկայումս այդ քաղաքականության գլխավոր խնդիրներն են՝ 1) մեծացնել բնակարանների հասանելիությունը՝ դրանց ձեռքբերման ավելի մատչելի պայմաններ ապահովելով, 2) խթանել սոցիալական բնակարանաշինությունը, 3) կարգավորել ու կատարելագործել բնակարանային ֆոնդի պահպանման ու վերարտադրության գոյություն ունեցող մոտեցումները, 4) բարելավել բնակարանային ոլորտը կարգավորող օրենսդրությունը: Վերջին խնդրի շրջանակներում որպես դրական քայլ կարելի է արձանագրել անշարժ գույքի միասնական գնահատման ու հարկման համակարգի⁴ ներդրումը՝ միտված հարկային բեռի բաշխումը հավասարաչափ դարձնելուն:

ՀՀ բնակարանային շուկայում 2011-2018թթ.-ին արձանագրված աճը պայմանավորված էր ա) մասնավոր կառուցապատողների համար բնակարանային շինարարության ծավալների ընդլայնման բարենպաստ պայմանների ստեղծմամբ, բ) արտոնյալ պայմաններով հիփոթեքային վարկերի տրամադրման ու եկամտահարկի հաշվին հիփոթեքային վարկերի տոկոսների սպասարկման պետական ծրագրերի առկայությամբ⁵: Պետության խթանող քաղաքականության արդյունքում շարունակական կերպով մեծանում են ինչպես բնակարանների ու առանձնատների նկատմամբ իրականացվող գործարքների քանակները, այնպես էլ դրանց գները: Սակայն ՀՀ բնակարանային շուկայում դիտվող գնաճը պայմանավորված է ոչ միայն պահանջարկի խթանմանն ուղղված քաղաքականությամբ, այլև գնային անոմալիաներով՝ գների

² ՀՀ կառավարության 2013 թ. դեկտեմբերի 26-ի նիստի N 53 արձանագրային որոշում:
³ Հայաստանի Հանրապետությունում Բազմաբնակարան Բնակարանային Ֆոնդի Կառավարման, Պահպանման Եվ Շահագործման Բարելավման Հնգամյա Ռազմավարական Ծրագիր, 2011թ., Աղբյուրը http://www.mud.am/programs/files/29_09_11_n38_h.pdf:
⁴ «Անշարժ գույքի հարկման նպատակով շուկայական գնահատման կարգը սահմանելու մասին» օրենքի նախագիծ. Աղբյուրը՝ <https://www.e-draft.am/ru/projects/1550/justification>:
⁵ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության առընթեր քաղաքաշինության պետական կոմիտե, Բնակարանային տնտեսության և հողային ռեսուրսների կառավարում. երկրի նկարագիր, 2017, Երևան, էջեր 18-19:

տատանումներով, որոնք պայմանավորված չեն մակրոտնտեսական գործոններով: ՀՀ բնակարանային շուկայի գնային անումալիաների վերլուծության⁶ արդյունքում նախագծվել է դրանց բացահայտման երկփուլ մեխանիզմ: *Առաջին փուլում* կատարվել է 2012-2017թթ. ՀՀ բնակարանային գների ինդեքսների ամսական զարգացումները մակրոտնտեսական այլ ինդեքսներով նկարագրող վեկտորական ավտոռեգրեսիայի մոդել՝ օգտագործելով Ադյուսակ 1-ում ներկայացված էնդոգեն փոփոխականները:

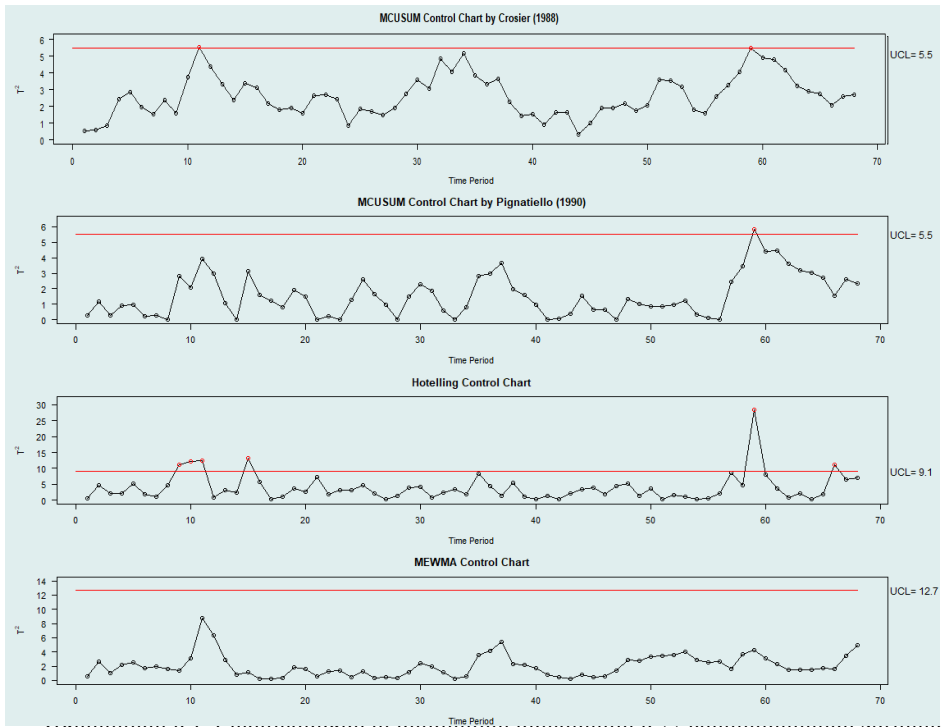
Ադյուսակ 1. Վեկտորական ավտոռեգրեսիայի մոդելում ընդգրկված էնդոգեն փոփոխականները (*Վշակվել է հեղինակի կողմից*)

Փոփոխական	Փոփոխականի բնութագիր
Բնակարանային գների ինդեքսներ	
mult_evn	բազմաբնակարան շենքերի գների ինդեքսը Երևանում, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով սպառողական գների ինդեքսի վրա /ՍԳԲ/), լոգարիթմած
mult_reg	բազմաբնակարան շենքերի գների ինդեքսը ՀՀ մարզերում, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով ՍԳԲ-ի վրա), լոգարիթմած
ind_evn	անհատական բնակելի տների գների ինդեքսը Երևանում, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով ՍԳԲ-ի վրա), լոգարիթմած
ind_reg	անհատական բնակելի տների գների ինդեքսը ՀՀ մարզերում, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով ՍԳԲ-ի վրա), լոգարիթմած
Մակրոտնտեսական ինդեքսներ	
inflation	գնաճ, հաշվարկվում է որպես ՍԳԲ-ի տոկոսային փոփոխություն նախորդ տարվա նույն ամսվա նկատմամբ
constr_index	շինարարության գների ինդեքսը, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով ՍԳԲ-ի վրա), լոգարիթմած
prod_index	արդյունաբերողների արտադրանքի գների ինդեքսը, սեզոնայնորեն ճշգրտված, բերված իրական արժեքի (բաժանելով ՍԳԲ-ի վրա), լոգարիթմած

Երկրորդ փուլում գնային ինդեքսների իրական արժեքների և մոդելի կանխատեսումների տարբերություններն օգտագործվում են բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների և անհատական բնակելի տների գնային անումալիաների բացահայտմանն ուղղված մի շարք **վիագործոն** (ինդիվիդուալ միջինացված գծապատկեր **/X-bar⁷/**, էքսպոնենցիալ կշռված սահող միջինի գծապատկեր **/EWMA⁸/**, կումուլյատիվ գումարի գծապատկեր **/CUSUM⁹/** ու **բազմագործոն** (Հոթելինգի գծապատկեր **/Hotelling Control Chart¹⁰/**, բազմաչափ էքսպոնենցիալ կշռված սահող միջինի գծապատկեր **/MEWMA¹¹/**, բազմաչափ կումուլյատիվ գումարի գծապատկեր ըստ Բրոսիերի **/MCUSUM chart by Crossier¹²/**, բազմաչափ կումուլյատիվ գումարի գծապատկեր ըստ Փիգնատիելոյի **/MCUSUM chart by Pignatiello¹³/**) վերահսկման գծապատկերներ կառուցելու նպատակով: Համաձայն իրականացված հետազոտության արդյունքների՝ 2013թ.-ի հուլիսին Երևան քաղաքում գրանցվել է անհատական բնակելի տների գնային ինդեքսի անումալիա: Ի հավելումն՝ 2012-

⁶ Asryan A. (2020). Detecting price anomalies in the housing market of the RA. History and Politics Academic Journal. N2(7), pp. 171-183.
⁷ Montgomery, D. C. (2007). Introduction to statistical quality control. John Wiley & Sons, pp. 214-240.
⁸ Roberts, S. (1959). Control-charts-tests based on geometric moving averages. Technometrics. 1. pp. 239-250.
⁹ Page, E. (1961). Cumulative sum charts. Technometrics. 3(1). pp. 1-9.
¹⁰ Hotelling, H. (1947). Multivariate quality control. McGraw-Hill. New York. pp. 111-184.
¹¹ Lowry, C., Woodall, W., Champ, C., Rigdon, S. (1992). A multivariate exponentially weighted moving average control chart. Technometrics. 34(1). pp. 46-53.
¹² Crosier, R. (1988). Multivariate generalizations of cumulative sum quality-control schemes. Technometrics. 30(3), pp. 291-303.
¹³ Pignatiello, J., Runger, G. (1990). Comparisons of multivariate CUSUM charts. J. Qual. Tech. 22(3), pp. 173-186.

2017թ. ժամանակահատվածում ՀՀ բնակարանային շուկայում բացահայտվել է գնային համընդհանուր անոմալիա 2017թ.-ի մարտին՝ պայմանավորված տարբեր գնային ինդեքսների համատեղ անոմալ վարքագծով (Գծապատկեր 1):



Գծապատկեր 1. Բազմապիտուս վերամոմզման պրագրամսար ՀՀ բնակարանային շուկայի գնային անոմալիաները հայտնաբերելու համար (կառուցվել է հեղինակի կողմից)

ՀՀ բնակարանային տնտեսության ընդհանուր մակերեսը 2018 թվականի վերջին կազմում էր 93.7 մլն քմ, որից 52.7 մլն քմ-ը (56.2%) քաղաքներում էր, իսկ 41 մլն քմ-ն (43.8%)՝ գյուղերում: Բազմաբնակարան շենքերի բնակարաններին բաժին էր ընկնում 428,487,819 քմ ընդհանուր մակերես (19,174 շենք: 444,095 բնակարան), անհատական բնակելի տներին՝ 64,985,814 քմ (406,933 առանձնատուն), հանրակացարանային ֆոնդին և ժամանակավոր բնակելի տարածքներին՝ 276,466 քմ: Մեկ շնչին բաժին ընկնող բնակարանային ֆոնդի ընդհանուր մակերեսը ՀՀ-ում 2017թ.-ի համեմատությամբ 2018թ.-ին փոքր-ինչ նվազել է՝ 31.9 քմ-ից հասնելով 31.6 քմ-ի: 2018թ.-ին քաղաքաբնակների շրջանում այս ցուցանիշը կազմել է 27.8 քմ, իսկ գյուղաբնակների շրջանում՝ 38.3 քմ¹⁴:

Ուսումնասիրվում են ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառուցվածքն ու բաշխման առանձնահատկություններն ըստ տարբեր բնութագրերի (հարկայնության, տանիքի ձևի ու արտաքին պատերի), վերելակային տնտեսության կառուցվածքը, բնակելի տների ու բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների քանակական դինամիկան: ՀՀ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանային ֆոնդի տարիքային բաշխման

¹⁴ ՀՀ կադաստրի կոմիտե. Հայաստանի Հանրապետության անշարժ գույքի շուկան 2018 թ.-ին (տարեկան վերլուծություն). Աղբյուրը՝ https://www.cadastre.am/storage/files/news/news_4894347928_Hodvac_2018.pdf:

ուսումնասիրությունը ցույց է տալիս, որ շենքերի գերակշիռ մասի (62%) տարիքը 48 տարուց ավելի է: Այս ցուցանիշը հիմնանորոգված շենքերի քանակական դինամիկայի հետ համարելիս պարզ է դառնում, որ ֆոնդի զգալի մասում դեռևս առկա է հիմնանորոգման կամ ծավալուն վերակառուցման աշխատանքների իրականացման անհրաժեշտություն, հատկապես եթե հաշվի առնենք համեմատաբար հին շենքերում պարտադիր նորմերի¹⁵ պահպանման ցածր մակարդակը: Բազմաբնակարան շենքերի թվարկված խնդիրներն էլ ավելի են սրվում դրանց մի զգալի հատվածի ցածր սեյսմակայունության պատճառով: ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրության ֆինանսավորման գոյություն ունեցող մեխանիզմները՝ շենքի կառավարման մարմնի կողմից բնակելի շինությունների սեփականատերերից հավաքված վճարները, տեղական ինքնակառավարման մարմինների տրամադրած սուբսիդիաները, բավարար չեն վերարտադրության անհրաժեշտ ծավալներն ապահովելու համար: Ուստի ՀՀ բազմաբնակարան շենքերի բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության կառավարման շրջանակներում պետք է բարելավել վերարտադրության ինտենսիվ եղանակների ֆինանսավորման մեխանիզմները:

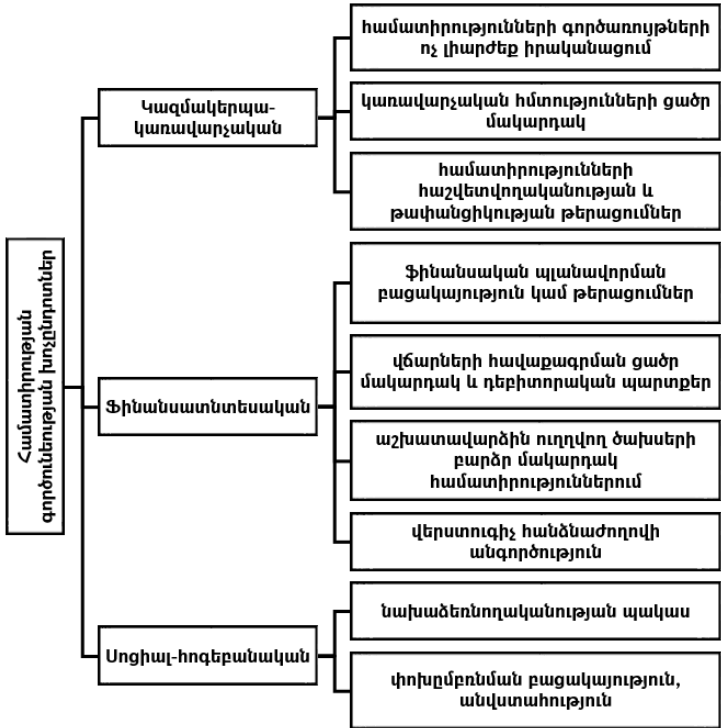
Բնակարանային ֆոնդի կառավարումը ՀՀ-ում կարգավորվում է մի շարք օրենքներով և ենթաօրենսդրական ակտերով, որոնցից ամենանշանակալիներն են «Համատիրության մասին» ՀՀ օրենքը (2002թ.) և «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքը (2002թ.): Վերջինիս համաձայն՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարման բարձրագույն մարմնի՝ սեփականատերերի ժողովի համար սահմանվում է ընդհանուր բաժնային գույքի կառավարման երեք եղանակ՝ ա) «Համատիրություն», բ) «Լիազորագրային կառավարում», գ) «Հավատարմագրային կառավարում»: Այն համայնքներում, որտեղ չի գործում վերոնշյալ կառավարման ձևերից և ոչ մեկը, բազմաբնակարան շենքի կառավարումն իրականացվում է տվյալ համայնքի ղեկավարի կողմից: Հարկ է նշել, որ մարզերում բազմաբնակարան շենքերի զգալի մասը կառավարվում է համայնքների, իսկ ք. Երևանում՝ համատիրությունների, լիազորագրային ու հավատարմագրային կառավարիչների կողմից:

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման առնչվող խնդիրները դասակարգվում են երեք խմբերի՝ գործառնական, տեղեկատվական և օրենսդրական: ***Գործառնական խնդիրները*** կապված են գոյություն ունեցող կառավարման մարմինների գործունեությունը բարելավելու հետ: Այս խմբի խնդիրներից առաջինը բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեխանիզմ(ներ)ի բացակայությունն է:

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման գործառնական խնդիրների երկրորդ համախումբը կապված է համատիրությունների հետ: Մեր երկրում համատիրությունների՝ որպես բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների գործունեության ամբողջական տարեկան շրջափուլը, սկսած տարեկան բյուջեի մշակումից մինչև դրա կատարումը և հաշվետվությունների ներկայացումը, խախտված է, իրականացվում է թերի և ոչ ամբողջական: ՀՀ-ում համատիրությունների գործունեության խոչընդոտները դասակարգվում են կազմակերպչ-կառավարչական, ֆինանսատնտեսական և սոցիալ-հոգեբանական խմբերի¹⁶ (Գծապատկեր 2):

¹⁵ ՀՀ կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի N 1161-Ն որոշումը բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման պարտադիր նորմերը սահմանելու մասին:

¹⁶ Ասրյան Ա. (2019). Համատիրությունների գործունեության խոչընդոտները և դրանց հաղթահարման ուղիները ՀՀ-ում. Գիտական Արցախ. N2(3), էջեր 148-162:



Գծապատկեր 2. Համախորհրդյունների գործունեության խոչընդոտները ՀՀ-ում (կառուցվել է հեղինակի կողմից)

Համախորհրդյունների գործունեության կազմակերպակառավարչական խոչընդոտները ներառում են.

- համատիրության գործառույթների ոչ լիարժեք իրականացումը,
- համատիրության անդամների կառավարչական հմտությունների ցածր մակարդակը,
- համատիրությունների գործունեության թափանցիկության և հաշվետվողականությանը վերաբերող թերացումները:

Համախորհրդյունների գործունեության ֆինանսատնտեսական խոչընդոտներն են.

- ֆինանսական պլանավորման բացակայությունը կամ թերացումները,
- համատիրություններում եկամուտների հավաքագրման ցածր մակարդակը,
- վարչական անձնակազմի աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի բարձր մակարդակը,
- վերստուգիչ հանձնաժողովի անգործությունը:

Համախորհրդյունների գործունեության հիմնական սոցիալ-հոգեբանական խոչընդոտներն են

- բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի շրջանում նախաձեռնողականության բացակայությունը,
- բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի ու համատիրությունների միջև փոխըմբռնման պակասը:

Տեղեկատվական խնդիրները կապված են բազմաբնականարան շենքերի կառավարման համակարգի տարբեր օղակների միմյանցից տարբեր տեղեկությունների տիրապետման և այդ տվյալների կոնսոլիդացման անհրաժեշտության հետ.

- Անշարժ գույքի պետական ռեգիստրը բնակարանների ու բնակելի առանձնատների վերաբերյալ տեխնիկական տվյալների, դրանց կառավարմանն առնչվող իրավասությունների ու սահմանափակումների շտեմարան է կազմում:
- Համայնքների ղեկավարները վարում են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գրանցամատյաններ, որոնք պարունակում են համապարփակ տվյալներ համայնքի յուրաքանչյուր բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի, դրա կարգավիճակի, լիազորությունների ցանկի ու ժամկետների, ինչպես նաև սեփականատերերի կողմից կառավարման մարմինների հետ կամ վերջիններիս կողմից երրորդ կողմի հետ կնքված պայմանագրերի մասին:
- Շենքի կառավարման մարմինը, առաջնորդվելով «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի դրույթներով, իրականացնում է բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության տարեկան գույքագրումը:

Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների և պետական ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև փոխյրացնող տեղեկությունների փոխանակումը պատշաճ չի իրականացվում, ինչը պայմանավորված է կառավարման օղակների շահագրգռվածության պակասով և ինֆորմացիայի փոխանակման արդյունավետ մեխանիզմների բացակայությամբ:

Օրենսդրական խնդիրները կապված բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության իրավական կարգավորման ու վերահսկման մեխանիզմների բարելավման հետ, հետևյալն են.

1. *բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահպանմանն ուղղված վճարները կատարելու համընդհանուր ժամկետային սահմանափակման բացակայություն,*
2. *բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահպանությանն ուղղված վճարների չիրականացման դեպքում հավաքագրման պարզեցված ընթացակարգերի բացակայություն,*
3. *մեկ համատիրությանը բաժին ընկնող շենքերի առավելագույն քանակը կարգավորող նորմի բացակայություն,*
4. *բազմաբնակարան շենքերի կառավարման պահուստային ֆոնդ ձևավորելու մասին նորմի բացակայություն,*
5. *բազմաբնակարան շենքի գույքի ժամանակին վերանորոգման, վերազինման և էներգարդյունավետության բարձրացման գծով հաշվետվողականության բացակայություն,*
6. *բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների մասնագիտական որակավորման գծով պահանջների բացակայություն:*

Ատենախոսության երրորդ **«Բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի կատարելագործման ու արդիականացման ուղղությունները ՀՀ-ում»** գլխում ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման հիմնահարցերը բաժանվում են երկու փոխկապակցված և փոխյրացնող ուղղությունների՝ կառավարման տարբեր բաղադրիչների ու օղակների *կատարելագործում* և *արդիականացում*:

Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի կառավարման *կատարելագործմանն* ուղղված առաջարկությունների համալիրը բաժանվում է չորս հիմնական փոխկապակցված բաժինների՝

1. համատիրությունների գործունեության կազմակերպա-կառավարչական, ֆինանսատնտեսական և սոցիալ-հոգեբանական խոչընդոտների հաղթահարում,
2. բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության օրենսդրական կարգավորումների բարելավում,
3. բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության կազմակերպման բարելավում,
4. բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման մեխանիզմ(ներ)ի մշակում:

ՀՀ-ում համատիրությունների գործունեության կազմակերպա-կառավարչական, ֆինանսատնտեսական և սոցիալ-հոգեբանական խոչընդոտների հաղթահարման նպատակով առաջարկվում են հետևյալ հիմնական քայլերը

1. *Տարեկան բյուջեի՝ որպես ֆինանսատնտեսական պլանի պատշաճ կազմում և իրականացում:* Բյուջեի կազմման և կատարման ներքին հաշվետվողականությունը բարելավելու նպատակով անհրաժեշտ է խթանել վերստուգիչ հանձնաժողովների գործունեությունը՝ տեղական ինքնակառավարման մարմինների՝ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների վերահսկմամբ զբաղվող բաժինների կողմից համատիրությունների վերստուգիչ հանձնաժողովների հետ բյուջեի կատարման ընթացքին վերաբերող պարբերական հանդիպումների կազմակերպմամբ:
2. *Օախսերի դասակարգում:* Համատիրություններին անհրաժեշտ է տարեկան ֆինանսատնտեսական պլանի մեջ կատարել ծախսերի դասակարգում՝ առանձնացնելով պահպանման, բարեկարգումների, կապիտալ նորոգումների և ծառայությունների ծախսերը, ինչը թույլ կտա վերահսկել կարճաժամկետ և երկարաժամկետ աշխատանքների իրականացմանն ուղղվող միջոցների ծավալները:
3. *Աշխատավարձին ուղղվող ծախսերի տարանջատում և առավելագույն նորմայի սահմանում համատիրության ընդհանուր ժողովի կողմից:* Անհրաժեշտ է առանձնացնել համատիրության վարչական անձնակազմի աշխատավարձին ուղղվող ծախսերը վարձու աշխատողների կողմից ծառայությունների մատուցման ու աշխատանքների կատարման ծախսերից և սահմանել դրանք որպես առանձին ծախսային հոդված՝ փորձելով կարգավորել ծախսերի այս տեսակի բաժինը հաշվարկված ծախսերի մեջ:
4. *Կուտակված դեբիտորական պարտքերի բեռից ձերբազատում և եկամուտների հավաքագրման գործընթացի արդյունավետության բարձրացում:* Համատիրությունների ներկայիս դեբիտորական պարտքերի նվազեցման նպատակով անհրաժեշտ է մշակել և կատարելագործել վճարների հավաքագրման մեխանիզմները. ա) ներդնել պարզեցված դատական ընթացակարգեր, իրավունք ընձեռել համատիրություններին առանց դատարանի ներգրավվածության օգտվելու գանձող ծառայություններից, բ) սեփականատերերին առաջարկել սեփական միջոցներով ձեռք բերել ընդհանուր բաժնային սեփականության սպասարկման և վերանորոգման համար անհրաժեշտ նյութերը և կատարել համապատասխան աշխատանքները, որից հետո կատարել սպասարկման վարձավճարների վերահաշվարկ, գ) վճարումների իրականացման համար բավարար ֆինանսական միջոցներ չունեցող սեփականատերերի դեպքում կիրարկել ոչ դրամական հատուցման տարբերակներ (օրինակ՝ անվճար աշխատանքների կատարում):
5. *Համատիրության անդամների և ղեկավար անձնակազմի կառավարչական հմտությունների զարգացմանն ուղղված լայնամասշտաբ միջոցառումների իրականացում:* Համատիրությունների գործունեության արդյունավետությունը բարձրացնելու նպատակով անհրաժեշտ է պետական մակարդակով իրականացնել համատիրությունների արդյունավետ կառավարման թեմայով դասընթացներ, որոնք

մասնակիցներին կտան անհրաժեշտ կիրառական գիտելիքներ համատիրության գործունեության բոլոր ասպեկտների վերաբերյալ:

6. *Արտաքին հաշվետվողականության մեխանիզմների ստեղծում, վստահության բարձրացման համալիր գործողությունների իրականացում:* Արտաքին հաշվետվողականությունը բարձրացնելու համատեքստում նպատակահարմար է պետության կողմից կենտրոնացված տեղեկատվական համակարգի ներդրումը, ինչը թույլ կտա համատիրություններին խելամիտ ժամկետներում բազմաբնակարան շենքի բնակելի շինությունների սեփականատերերին տրամադրել համատիրության գործունեությանը վերաբերող ընթացիկ հաշվետվություններ, իսկ սեփականատերերը կկարողանան ծանոթանալ իրենց համատիրության աշխատանքներին:

Հայաստանի Հանրապետության **բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության օրենդրական կարգավորումը բարելավելու** նպատակով հարկ է իրականացնել հետևյալ փոփոխությունները.

- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահպանությանն ուղղված վճարները կատարելու համընդհանուր ժամկետային սահմանափակման մասին դրույթի ավելացում,
- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում բազմաբնակարան շենքերի բնակելի շինությունների սեփականատերերի կողմից պարտադիր նորմերի պահպանությանն ուղղված վճարների չիրականացման դեպքում հավաքագրման պարզեցված ընթացակարգի մասին դրույթի ավելացում,
- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մեկ մարմնին բաժին ընկնող շենքերի առավելագույն քանակը համամասնորեն կարգավորող դրույթի ավելացում,
- «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքում բազմաբնակարան շենքի կառավարման պարտադիր պահուստային ֆոնդի ձևավորման մասին դրույթի ավելացում,
- ՀՀ Վարչապետի 2018 թվականի հունիսի 11-ի թիվ 730-Լ որոշման մեջ բազմաբնակարան շենքերում պարտադիր նորմերի պահանջների կատարման մասով ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնի՝ տեղական ինքնակառավարման և շենքի կառավարման մարմինների նկատմամբ վերահսկողական լիազորության ամրագրում:

ՀՀ **բազմաբնակարան շենքերի բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության կազմակերպումը կատարելագործելու** նպատակով առաջարկվում է.

- 1) իրականացնել բազմաբնակարան շենքերի նոր համալիր հետազոտություն՝ համաձայն ՀՀ կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի համար 1161-Ն որոշմամբ հաստատված կարգի: Նման վերջին հետազոտությունն իրականացվել է դեռևս 2007թ.-ին, ինչը նշանակում է, որ բազմաբնակարան շենքերի ֆոնդի տեխնիկական վիճակը մշտադիտարկող և վերահսկող մարմինները թարմ և ամփոփ տվյալների կարիք ունեն մշակելու ֆոնդի վերարտադրության իրենց ծրագրերը:
- 2) վերահսկել բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների կողմից ՀՀ կառավարության 2007թ. հոկտեմբերի 4-ի համար 1161-Ն որոշման 2-րդ կետի 6-րդ ենթակետով սահմանված պարտադիր նորմերի պահպանման մակարդակի տեսողական գնումների պարտաճանաչ իրականացումը՝ համապատասխան հաշվետվողականության մեխանիզմների ստեղծմամբ: Այդպիսի մեխանիզմի օրինակ կարող է դառնալ տեսողական գնման գրավոր ձևաթղթի մշակումը՝ նախատեսված

շենքի կառավարման մարմնի կողմից զննման արդյունքների գրանցման համար: Լրացված ձևաթուղթը հաշվետվության ձևով կզեկուցվի կամ կփոխանցվի կառավարման ավելի բարձր օղակներին, այդ թվում՝ ՀՀ քաղաքաշինության, տեխնիկական և հրդեհային անվտանգության տեսչական մարմնին:

- 3) շարունակել բազմաբնակարան շենքերի բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության էքստենսիվ մեթոդների խթանումը, մասնավորապես՝ ա) նոր բնակարանաշինության մեջ մասնավոր ներդրումների օժանդակությունը (առաջարկի խթանում) և բնակարանային ապահովման տարբեր ծրագրերի շրջանակներում որոշ խմբերի քաղաքացիներին բնակարան ձեռք բերելու նպատակով ֆինանսական աջակցության տրամադրումը (պահանջարկի խթանում), բ) սոցիալական բնակարանային ֆոնդի ձևավորումը և զարգացումը:
- 4) ներդնել բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության ինտենսիվ մեթոդների, մասնավորապես՝ հիմնանորոգումների և ծավալուն վերակառուցումների ֆինանսավորման նոր, համաֆինանսավորման սկզբունքի վրա հիմնված մեխանիզմներ: Դրանցից առաջինը փոխհատուցման սկզբունքով սուբսիդիաների տրամադրումն է, քանի որ այս տարբերակի դեպքում համաֆինանսավորվում են արդեն իսկ իրականացված աշխատանքները, և համաֆինանսավորման դիմումի մերժումը չի հանգեցնում աշխատանքների հետաձգվելուն: Երկրորդ մեխանիզմը կապված է վարկերի ներգրավման հետ, որի կիրառման համար անհրաժեշտ է ա) մասնագիտացված երաշխիքային գործակալությունների հիմնադրման միջոցով (որոնք վճարովի հիմունքներով վարկային երաշխիքներ կտրամադրեն շենքերի կառավարման մարմիններին) նվազեցնել շենքերի կառավարման մարմինների վարկավորման ռիսկերը և այդպիսով խթանել համապատասխան վարկային պրոդուկտների ձևավորումը, բ) սուբսիդավորել շենքերի կառավարման մարմիններին վերարտադրության աշխատանքների իրականացման նպատակով տրամադրված վարկերը:

ՀՀ-ում **բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման** խնդրի համատեքստում մշակվել է շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունավետության գնահատման ֆինանսական ցուցանիշների վրա հիմնված մեխանիզմ: Մասնավորապես՝ առանձնացվել են բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության երեք ուղղություններ՝ ա) տնտեսական (բնակելի շենքի պահպանման ուղղությամբ ստացված եկամուտների և ծախսերի հարաբերակցություն), սոցիալական (կապված սեփականատերերից ներգրավված հավելյալ միջոցների չափի հետ), բյուջետային (բյուջեի բեռի գնահատման ցուցանիշ, որն առաջանում է շենքի կառավարման մարմնի եկամուտների ձևավորման մեջ բյուջետային սուբսիդիաների մասնաբաժնից): Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման մշակված ցուցանիշներն ըստ վերոնշյալ ուղղությունների ներկայացված են Աղյուսակ 2-ում: Դրանք կարող են օգտագործվել թե՛ միևնույն ժամանակահատվածում կառավարման երկու և ավելի մարմինների գործունեության արդյունավետությունը համեմատելու, թե՛ տարբեր ժամանակահատվածներում նույն կառավարման մարմնի արդյունավետության դինամիկան ուսումնասիրելու համար: Հարկ է նկատել, որ ներկայացված ցուցանիշներից յուրաքանչյուրի համար պետք է սահմանվեն նորմատիվային արժեքներ՝ հիմք ընդունելով գոյություն ունեցող կառավարման մարմինների փորձը, և կառավարման մարմինների գործունեության արդյունքները պետք է համեմատել հենց այդ նորմատիվների հետ:

Հաշվի առնելով այն, որ շենքի կառավարման մարմնի արդյունավետությունը գնահատելիս որոշ ցուցանիշներ (գործակիցներ) կարող են գերակատարվել, մյուսները

թերակատարվել, առաջարկվում է շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունավետության գնահատման ընդհանրացված գործակից (ԱԸ), որը հիմնված է ընդհանուր ծախսային ապահովվածության վրա և հաշվարկվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$ԱԸ = \frac{Ե_U + Ե_{ԱԵԼ} + Ե_{ԼԳ} + Ե_Բ + Ե_{ԼԵ}}{Ծ_\Phi}$$

որտեղ Ե_U-ն սեփականատերերի վճարումներից ստացված եկամուտներն են, Ե_{ԱԵԼ}-ն՝ այլ եկամուտները, Ե_{ԼԳ}-ն՝ ներդրումային գործունեությունից ստացված եկամուտները, Ե_Բ-ն բյուջեից սուբսիդիաների տեսքով ստացված միջոցները, Ե_{ԼԵ}-ն՝ սեփականատերերի լրացուցիչ ներդրումներից (ծախսածածկման նպատակով) ստացված եկամուտները, Ծ_Φ-ն՝ փաստացի ծախսերը: Բազմաբնակարան շենքի գործունեության տնտեսական, սոցիալական և բյուջետային արդյունավետության գնահատման բոլոր տարբերակները ներկայացված են Աղյուսակ 3-ում:

Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունավետության գնահատման համատեքստում քննարկվում է նաև ցուցանիշների հաշվեկշռված համակարգի¹⁷ կիրառման հնարավորությունը: Որպես ցուցանիշների քառանկարդակ համակարգի խմբեր՝ առանձնացվում են ֆինանսական ցուցանիշները, ներքին գործընթացները, արտաքին գործընթացները և սոցիալական կապիտալը, որոնցից յուրաքանչյուրի համար արտածվում են արդյունավետության գնահատման համապատասխան ցուցանիշները (Գծապատկեր 3):

Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման երկրորդ ուղղությունը՝ *արդիականացումը*, ենթադրում է ոլորտում բազմաֆունկցիոնալ տեղեկատվական լուծումների մշակում և ներդրում՝ նպատակ ունենալով բնակարանային ֆոնդի կառավարման ամբողջովին թվայնացված համակարգ (մեկ միասնական տեղեկատվական տարածք) ձևավորելու, որը հիմնված կլինի ժամանակակից տեղեկատվական տեխնոլոգիաների վրա և կբարելավի ոլորտի բոլոր շահառուների գործունեությունը: Համակարգի մեջ առաջարկվում է ներառել նաև կոմունալ ծառայությունների ոլորտը, ինչի արդյունքում թվայնացումը հնարավորություն կտա լուծելու կենսական նշանակության սոցիալ-տնտեսական խնդիրների էլ ավելի մեծ շրջանակ: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի թվայնացման առաջարկվող փուլային ռազմավարական քարտեզը ներկայացված է Գծապատկեր 4-ում, որի համաձայն՝ ՀՀ բնակարանային ֆոնդի թվայնացումը կարելի է իրականացնել վեց փուլով:

Աղյուսակ 2. Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի արդյունավետության ցուցանիշներն ըստ ուղղությունների (*մշակվել է հեղինակի կողմից*)

		Ցուցանիշներ	Հաշվարկման բանաձև
ԱՐԴՅՈՒՆԱՎԵՏՈՒԹՅԱՆ ՑՄՈՒՆ	ՆԱԾԵՄԱՆ	ՄՀԳ - պլանային գներով հաշվարկված ծախսերի (ՄԸ) և փաստացի ծախսերի (ՓԾ) համապատասխանության գործակից	$\text{ՄՀԳ} = \frac{\text{ՄԸ}}{\text{ՓԾ}}$
		ՄԱԵ - փաստացի եկամուտներից (ԵԾ) փաստացի ծախսերի (ՓԾ) ծախսածածկման աստիճան	$\text{ՄԱԵ} = \frac{\text{ԵԾ}}{\text{ՓԾ}}$
		ՄԱԵ - պլանավորված եկամուտներից (ԵԸ) պլանային գներով հաշվարկված ծախսերի (ՓԸ) ծախսածածկման աստիճան	$\text{ՄԱԵ} = \frac{\text{ԵԸ}}{\text{ՓԸ}}$
		ԴՊԵ - դեբիտորական պարտքի շրջանառելիության գործակից, ԴՊՏ - դեբիտորական պարտքի միջին մեծություն (սկզբնական և վերջնական մնացորդների թվաք. միջին), ԵՓ - տարեկան եկամուտ	$\text{ԴՊԵ} = \frac{\text{ԵՓ}}{\text{ԴՊՏ}}$

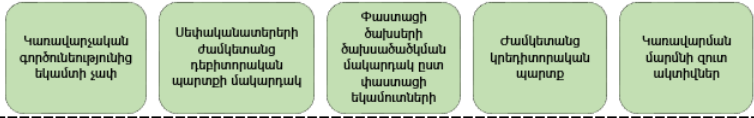
¹⁷ Kaplan, R. S., Norton D. P. (1992). The balanced scorecard: Measures that drive performance. Harvard Business Review, January-February, pp. 71-79.

	ՊՊՏ - դեբիտորական պարտքի ստացման տևողություն	$\eta_{\text{ՊՊՏ}} = \frac{365}{\eta_{\text{ՊՏ}}}$
	ՀՏՊՏ - 1 քմ մակերեսին բաժին ընկնող համախառն ծախս, Փժ - փաստացի ծախս, ԲՄ - բնդհանուր բնակելի մակերես	$\zeta_{\text{ՏՊՏ}} = \frac{\text{Փժ}}{\text{ԲՄ}}$
	ԵՀՆ - պլանավորված եկամուտների (ԵՆ) և փաստացի եկամուտների (ԵՓ) համապատասխանության գործակից	$\epsilon_{\text{ՀՆ}} = \frac{\text{ԵՊՆ}}{\text{ԵՓ}}$
	ՊՀՆ - փաստացի դեբիտորական (ՊՊՆ) և փաստացի կրեդիտորական (ՊՔՆ) պարտքերի հարաբերակցության գործակից	$\eta_{\text{ՀՆ}} = \frac{\eta_{\text{ՊՊՆ}}}{\eta_{\text{ՊՔՆ}}}$
	ԵՏՆ - ներդրումային գործունեությունից ստացված փաստացի եկամուտների (ԵՆ) տեսակարար կշիռը փաստացի եկամուտների (ԵՓ) մեջ	$\epsilon_{\text{ՏՆ}} = \frac{\text{ԵՆ}}{\text{ԵՓ}}$
	ՄԱՆՆ - ներդրումային գործունեությունից ստացված եկամուտներից (ԵՆՆ) փաստացի ծախսերի (ՓՆ) ծախսաձեռնարկի աստիճան Ներդրումային գործունեությունից ստացված եկամուտները ներառում են ընդհանուր բաժնային սեփականությունն օտարելու կամ վարձակալության հանձնելու դիմաց ստացված եկամուտները, համատիրության դեպքում հիմնադրման մասին պայմանագրով որպես փայլվածքներ ներդրված անշարժ գույքի վարձակալությունից ստացված միջոցները և այլն:	$\text{ՄԱՆՆ} = \frac{\text{ԵՆՆ}}{\text{ՓՆ}}$
	ԱԿՊ - աշխատավարձին ուղղված ծախսերի կենտրոնացվածության գործակից, Մա - աշխատավարձին ուղղված ծախս, Փժ - փաստացի ծախս	$\text{ԱԿՊ} = \frac{\text{Մա}}{\text{Փժ}}$
	ԱԵՊ - աշխատավարձին ուղղված ծախսերի երաշխավորվածության գործակից, Մա - աշխատավարձին ուղղված ծախս, ԵՓ - փաստացի եկամուտ	$\text{ԱԿՊ} = \frac{\text{Մա}}{\text{ԵՓ}}$
ՍՈՏՐԱՎԱԿ	ՄԱՍ - սեփականատերերի վճարումներից ստացված եկամուտներից (ԵՍ) փաստացի ծախսերի (ՓՍ) ծախսաձեռնարկի աստիճան	$\text{ՄԱՍ} = \frac{\text{ԵՍ}}{\text{ՓՍ}}$
	ՄԱԵ - սեփականատերերի լրացուցիչ ներդրումներից ստացված եկամուտներից (ԵԱ) փաստացի ծախսերի (ՓՍ) ծախսաձեռնարկի աստիճան	$\text{ՄԱԵ} = \frac{\text{ԵԱ}}{\text{ՓՍ}}$
	ՀՆ - բնակչության ժամկետանց դեբիտորական պարտքի (ՊՊՆ) և միջին ամսական փաստացի ծախսումների (ՓՊ/12) հարաբերակցության գործակից	$\zeta_{\text{Ն}} = \frac{\eta_{\text{ՊՊՆ}}}{\text{ՓՊ}/12}$
ԲԵՐՈՎՋԵՍՈՒՄ	ՄԱԲ - բյուջետային սուբսիդիաների տեսքով ստացված եկամուտներից (ԵՄ) պլանային գներով հաշվարկված ծախսերի (ՓԱ) ծախսաձեռնարկի աստիճան	$\text{ՄԱԲ} = \frac{\text{ԵՄ}}{\text{ՓԱ}}$
	ՄԱՄ - բյուջետային սուբսիդիաների տեսքով ստացված եկամուտներից (ԵՄ) փաստացի ծախսերի (ՓՄ) ծախսաձեռնարկի աստիճան	$\text{ՄԱՄ} = \frac{\text{ԵՄ}}{\text{ՓՄ}}$
	ԵՏՆ - բյուջետային սուբսիդիաների տեսքով ստացված եկամուտների (ԵՄ) տեսակարար կշիռը փաստացի եկամուտների (ԵՓ) մեջ	$\epsilon_{\text{ՏՆ}} = \frac{\text{ԵՄ}}{\text{ԵՓ}}$

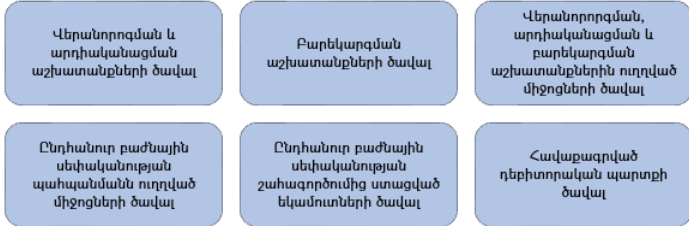
Աղյուսակ 3. Շենքի կառավարման մարմնի արդյունավետության գնահատում՝ դրա բաղադրիչների հաշվի առնմամբ (մշակվել է հեղինակի կողմից)

Արդյունավետության գործակիցի արժեք	Իրականացման պայմաններ	Արդյունք
$U_{\text{Բ}} < 1$	-	Շենքի կառավարման մարմնի (ՇԿՄ) գործունեությունն անարդյունավետ է, ստացված եկամուտները բավարար չեն ծախսերը փոխհատուցելու համար:
$U_{\text{Բ}} = 1$	$\epsilon_{\text{Ն}} > 0$	ՇԿՄ գործունեությունն արդյունավետ է տնտեսական տեսանկյունից:
	$\epsilon_{\text{Ն}} > 0$ $\epsilon_{\text{Ք}} = 0$	ՇԿՄ գործունեությունն արդյունավետ է տնտեսական և բյուջետային տեսանկյունից:
	$\epsilon_{\text{Ն}} = 0$ $\epsilon_{\text{Ք}} > 0$	ՇԿՄ գործունեությունն արդյունավետ է տնտեսական և սոցիալական տեսանկյունից:
$U_{\text{Բ}} > 1$	$\epsilon_{\text{Ն}} = 0$ $\epsilon_{\text{Ք}} = 0$	ՇԿՄ գործունեությունն արդյունավետ է տնտեսական և սոցիալական և բյուջետային տեսանկյունից:

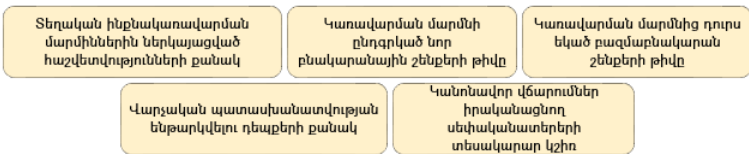
ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐ



ՆԵՐՔԻՆ ԳՈՐԾՆԵԹԱՑՆԵՐ



ԱՐՏԱՔԻՆ ԳՈՐԾՆԵԹԱՑՆԵՐ (ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԻՆ, ՏԻՄ)



ԿՐԹՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ԱԾ (ՍՈՑԻԱԼԱԿԱՆ ԿԱՊԻՏԱԼ)



Ընդհանուր առմամբ՝ կառավարման մարմնի գործունեության գնահատմանն առաջարկվող ցուցանիշներ (կառուցվել է հեղինակի կողմից)

Առաջին (նախապատրաստական) փուլը վերաբերում է նորագույն տեխնոլոգիաների ներդրմանն ուղղված փուլային ծրագրերի նախագծմանն ու պլանավորմանը, դրանց ֆինանսավորման եղանակների ձևավորմանը, մասնավոր հատվածի մասնակցության ձևաչափերի մշակմանը և օրենսդրական կարգավորմանը: Թվայնացման **երկրորդ (նախապատրաստական) փուլը** կապված է տեխնոլոգիական լուծումների ներդրման փոքրամասշտաբ պիլոտային ծրագրերի մշակման և իրականացման հետ, ինչը թույլ կտա հստակ պատկերացում կազմել տեխնոլոգիական առանձին լուծումների ներդրման ծախսային և ժամանակային բաղադրիչների մասին՝ այդպիսով մեծացնելով թվային տեխնոլոգիաների լայնամասշտաբ ներդրման ֆինանսական պլանավորման ճշգրտությունը: Թվայնացման **երրորդ փուլն** ընդգրկում է ամպային տեխնոլոգիաների (անգլ.՝ Cloud Technologies) ներդրումը, ինչը հնարավորություն կընձեռնի արդյունավետ կերպով լուծելու ինչպես բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների ու սեփականատերերի, այնպես էլ կառավարման մարմինների և պետական ու տեղական ինքնակառավարման մարմինների միջև տեղեկատվության փոխանակման խնդիրը՝ առանց էական ենթակառուցվածքների ձևավորման: Ի հավելումն՝

ամպային համակարգը թույլ կտա սեփականատերերի ժողովն արտածել նաև առցանց հարթակում՝ այդպիսով հեռահար մասնակցության հնարավորության ընձեռնամբ մեծացնելով սեփականատերերի հաճախելիությունը: Թվայնացման **չորրորդ փուլը** ներառում է բլոկչեյն տեխնոլոգիայի (անգլ.՝ Blockchain Technology) ներդրումը: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի բարելավման համատեքստում բլոկչեյնի ներդրման ու կիրառության ուղղությունները երկուսն են. ա) *բնակարանների թվային անձնագրերի մշակում*, որոնցում կներառվի բնակարանի վերաբերյալ ողջ ինֆորմացիան (նախորդ սեփականատերերի տվյալները, գրավի առարկա լինելու հետ կապված տեղեկությունը, բնակարանի տեխնիկական վիճակի մասին ողջ ինֆորմացիան և այլն), բ) *խելացի պայմանագրերի ներդրում*, որոնք կկնքվեն բազմաբնակարան շենքի սեփականատերերի և շենքի կառավարման մարմնի միջև: Ընդ որում՝ շենքի սեփականատերերի ժողովը ևս կարելի է բարելավել բլոկչեյն տեխնոլոգիայի կիրառությամբ՝ տարատեսակ հարցերի քվեարկության առկա և հեռահար մեխանիզմների ընձեռնամբ¹⁸: Թվայնացման **հինգերորդ փուլը** կապված է մեծ տվյալների գործիքակազմի (անգլ.՝ Big Data) ներդրման հետ, որը ա) թույլ կտա արդյունավետ կերպով պահեստավորել նախորդ փուլերը ներկայացնող տեխնոլոգիաների կիրարկման արդյունքում ձևավորված տվյալների խոշոր բազաները, բ) հնարավորություն կընձեռնի իրականացնելու հավաքված մեծածավալ տվյալների վերլուծություն՝ բնակարանային ֆոնդի կառավարման համատեքստում որոշումների կայացմանն աջակցելու նպատակով: Թվայնացման **վեցերորդ փուլը** վերաբերում է իրերի համացանցի (անգլ.՝ Internet of Things, IoT) ներդրմանը, ինչը ենթադրում է տարբեր ֆիզիկական օբյեկտների (բազմաբնակարան շենքերի պատեր, գազի խողովակներ, և այլն) հագեցում սենսորներով ու ցուցիչներով: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի ու կոմունալ տնտեսության թվայնացման համատեքստում իրերի համացանցի տեխնոլոգիան կարող է նպաստել հետևյալ աշխատանքների թվայնացմանն ու վերահսկմանը. ա) էլեկտրաէներգիայի, գազի, ջեռուցման, ջրի և ջրահեռացման ծառայությունների հաշվառում և վերահսկում, բ) աղբահանություն և վերելակային տնտեսություն, գ) շենքերի տեխնիկական վիճակի պահպանություն:

¹⁸ Кемайкин, Н. К. (2017). Технология блокчейн в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Общество: политика, экономика, право, (11).



Գծապատկեր 4. Բնակարանային ֆոնդի կառավարման թվայնացման ռազմավարական քարտեզ (*կառուցվել է հեղինակի կողմից*)

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման թվայնացման համատեքստում քննարկվում են նաև **գուգոդոդ փուլ** հանդիսացող մեքենայական ուսուցման և արհեստական բանականության գործիքակազմի կիրարկման հնարավորությունները, ինչը թույլ կտա բնակարանային ֆոնդի ու կոմունալ տնտեսության կառավարման թվային էկոհամակարգի տվյալների հիման վրա թվայնացման ցանկացած փուլում իրականացնել տարաբնույթ վերլուծություններ: Այսպիսի մի ուսումնասիրության¹⁹ արդյունքում 2018թ.-ի ապրիլի դրությամբ Երևան քաղաքի բնակարանների գների հիման վրա մշակվել է բնակարանների գների գնահատման մոդել՝ հիմնված պատահական անտառի ալգորիթմի վրա, որը կարող է օգտագործվել ինչպես սեփականատերերի, այնպես էլ շենքերի

¹⁹ Asryan A. (2019). Predicting the apartment prices in Yerevan city. Proceedings of Engineering Academy of Armenia (PEAA). V.16, N2, pp. 152-159.

կառավարման մարմինների կողմից բնակարանների շուկայական գների վրա առանձին գործոնների ազդեցությունն ուսումնասիրելու նպատակով:

ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և կոմունալ տնտեսության թվայնացման մարտահրավերները կարելի է պայմանականորեն բաժանել երկու խմբի՝ 1) նորմատիվային, այն է՝ երկրի բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման տեղեկատվական-նորմատիվային բազայի ոչ ամբողջականություն, թվայնացման տեխնիկական կարգավորման (ստանդարտների) բացակայություն, ք) ֆինանսական, այն է՝ բնակելի շինությունների սեփականատերերի ու մասնավոր հատվածի միջոցների ներգրավման մեխանիզմների մշակում և ներդրում: Վերոնշյալ մարտահրավերները հաղթահարելու նպատակով առաջարկվում են հետևյալ նախապատրաստական քայլերը.

- իրականացնել բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի տարբեր օղակների մասնատված տվյալների ինտեգրմանն ուղղված միջոցառումներ՝ մեկ միասնական տեղեկատվական համակարգի ձևավորման նպատակով,
- մշակել բնակարանային ֆոնդի կառավարման տարբեր օղակների կողմից տվյալների հավաքագրման և դրանց պահպանման մոդելների ընդհանուր ստանդարտներ,
- միջազգային փորձի ուսումնասիրության հիման վրա մշակել տեխնոլոգիական ստանդարտներ՝ բնակարանային-կոմունալ տնտեսության թվայնացման նպատակով ներդրվող տեխնոլոգիական լուծումների որակը վերահսկելու նպատակով,
- իրականացնել փոքրամասշտաբ պիլոտային ծրագրեր ուղղված բնակարանային ֆոնդի և կոմունալ ծառայությունների կառավարման համակարգի առանձին օղակներում տեխնոլոգիական լուծումների փորձարկմանը թվայնացման գործընթացի ծախսային և ժամանակային բաղադրիչների իրատեսական մոտարկումներ մշակելու նպատակով,
- բնակարանային ֆոնդի ու կոմունալ տնտեսության թվայնացման աշխատանքների ֆինանսավորման համատեքստում մշակել պետություն-մասնավոր հատված գործընկերային հարաբերությունների ձևաչափեր, ստեղծել մասնավոր ներդրումների ներգրավման գրավիչ պայմաններ:

Ատենախոսության **«Եզրակացություններ»** բաժնում ներկայացված են հետազոտության հիմնական արդյունքները, որոնք ամփոփ ներկայացված են ստորև.

- Բնակարանային ֆոնդը որպես կառավարման օբյեկտ բնութագրվում է գործընթացային, կառուցվածքային, գործառնության և տեխնիկական փոխազդեցությունների ինքնատիպ համակարգով, որով էլ հիմնավորվում են բնակարանային ֆոնդի և դրա վերարտադրության կառավարման տեսամեթոդաբանական առանձնահատկությունները:
- ՀՀ բնակարանային շուկայում վերջին տարիներին արձանագրված դրական տեղաշարժերը հիմնականում պետության կողմից բնակարանաշինության մեջ մասնավոր ներդրումները խթանող քաղաքականության արդյունք են: Սակայն այդ քաղաքականությունը, երկարաժամկետ հատվածում պահպանելը ոչ նպատակահարմար է՝ հաշվի առնելով դրա իրականացմանն ուղղվող բյուջետային միջոցների ծավալներն ու այդ քաղաքականության արդյունքում բնակարանների գների անցանկալի աճը:
- ՀՀ բնակարանային շուկայում գների տեղաշարժերը ոչ միայն պետության վարած քաղաքականության, այլև տարատեսակ անումալիաների արդյունք են, որոնց բացահայտման նպատակով մշակվել է համապատասխան վիճակագրական մոտեցում:

- ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման ապակենտրոնացված համակարգի թերի կարգավորումն ու վերահսկումը հանգեցրել են դրանում մի շարք տեղեկատվական, գործառնական ու օրենսդրական բնույթի խնդիրների ի հայտ գալուն, որոնց լուծման նպատակով ներկայացվել է օրենսդրական, տեղեկատվական և գործառնական առաջարկությունների համալիր:
- ՀՀ բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությունն առավել արդյունավետ դարձնելու նպատակով մշակվել է առաջարկությունների փաթեթ՝ հիմնված ֆոնդի տեխնիկական վիճակի ընթացիկ ու համալիր հետազոտությունների իրականացման պարբերականությունների կարգավորման և ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրության ֆինանսավորման մեխանիզմների բարելավման վրա:
- Մշակվել է ՀՀ բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման մոտեցում՝ հիմնված ֆինանսական գործակիցների վրա:
- Մշակվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և կոմունալ տնտեսության թվայնացման ռազմավարական փուլային քարտեզը, որի հիմքում տեխնոլոգիական նորագույն լուծումների աստիճանական ներդրումն է:
- Առաջարկվել է նախապատրաստական բնույթի առաջարկությունների փաթեթ՝ ուղղված ՀՀ բնակարանային-կոմունալ ոլորտի թվայնացման նորմատիվային և ֆինանսական խոչընդոտների հաղթահարմանը:

Ատենախոսության հիմնական դրույթներն ու արդյունքներն արտացոլված են հեղինակի կողմից հրատարակված հետևյալ 6 հոդվածներում.

1. Ասրյան Ա. (2019), Բլոկչեյնի կիրառությունը բնակֆոնդի կառավարման համակարգի բարելավման համատեքստում, Գիտական Արցախ, N1(2), էջեր 117-127:
2. Ասրյան Ա. (2019), Համառոտագրությունների գործունեության խոչընդոտները և դրանց հաղթահարման ուղիները ՀՀ-ում, Գիտական Արցախ, N2(3), էջեր 148-162:
3. Ասրյան Ա. (2019), Բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության բարելավման ուղիները ՀՀ-ում, Պատմություն և Քաղաքականություն Գիտական Հանդես, թիվ 4(5), էջեր 186-194:
4. Asryan A. (2019). Predicting the apartment prices in Yerevan city. Proceedings of Engineering Academy of Armenia (PEAA). V.16, N2, pp. 152-159.
5. Ասրյան Ա. (2020), Բազմաբնակարան շենքերի հիմնանորոգման ու արդիականացման աշխատանքների ֆինանսավորման մեխանիզմները ՀՀ-ում, Գիտական Արցախ, N1(4), էջեր 83-93:
6. Asryan A. (2020). Detecting price anomalies in the housing market of the RA. History and Politics Academic Journal. N2(7), pp. 171-183.

АРМАН АШОТОВИЧ АСРЯН
ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ УЛУЧШЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В
РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности: 08.00.02 - «Экономика и управление хозяйством, его отраслями»

Защита диссертации состоится 24-го августа 2020 г. в 13:30 часов на заседании Специализированного совета по экономике 015 ВАК РА, действующего в Ереванском государственном университете.

Адрес: 0009, г. Ереван, ул. Абовяна 52.

РЕЗЮМЕ

Основной целью диссертации является улучшение управления жилищным фондом Республики Армения путем совершенствования действующих подходов, механизмов и экономико-правовых норм, и технологической модернизации системы управления. Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- исследовать теоретическо-методологические особенности управления жилищным фондом;
- исследовать экстенсивные и интенсивные механизмы воспроизводства жилищного фонда и сравнительные особенности их применения;
- исследовать рынок жилья Республики Армения, выявить его тенденции;
- выявить индивидуальные и общие аномалии ценовых индексов, характеризующих рынок жилья Республики Армения в контексте усиления нацеленности жилищной политики страны;
- исследовать жилищный фонд Республики Армения, его нынешнюю структуру и особенности воспроизводства,
- исследовать существующую систему управления жилищным фондом Республики Армения и выявить ее характерные особенности;
- выявить и классифицировать проблемы, связанные с усовершенствованием управления жилищным фондом РА, предложить комплекс соответствующих решений;
- предложить новые механизмы финансирования интенсивного воспроизводства жилого фонда, основанные на принципах софинансирования и компенсации;
- разработать механизм оценки эффективности работы органов управления многоквартирными домами с учетом особенностей их деятельности в Республике Армения;
- исследовать перспективы и препятствия цифровизации и внедрения являющихся ее составляющими новейших технологий в контексте модернизации жилищного фонда Республики Армения;

- разработать подход к цифровизации жилищного фонда РА и его системы управления, включая подготовительные меры.

Основные результаты исследования и научная новизна заключаются в следующем:

- Выявлены и классифицированы законодательные, оперативные и информационные вопросы управления жилищным фондом РА, разработан комплекс предложений по улучшению управления жилищным фондом и по усовершенствованию организации его воспроизводства.
- Разработан новый подход к выявлению одномерных и общих ценовых аномалий на рынке жилья РА, основанный на инструменте статистического контроля процессов, который позволяет отделить отклонения ценовых индексов рынка жилья РА от изменений, обусловленных макроэкономическими переменными.
- Предложена новая модель для оценки эффективности деятельности органов управления многоквартирными домами, которая предназначена для оценки финансовой, социальной, бюджетной и общей эффективности кондоминиумов, уполномоченных и аккредитованных управляющих.
- Разработана пошаговая стратегическая карта для цифровизации жилищного фонда РА и его управления, предложен комплекс подготовительных мер, необходимых для цифровизации жилищно-коммунального сектора.

ARMAN ASHOT ASRYAN

**ISSUES OF IMPROVING THE MANAGEMENT OF THE HOUSING FUND IN THE
REPUBLIC OF ARMENIA**

The abstract of the Dissertation for pursuing the degree of PhD in Economics in the field
08.00.02 – "Economics, Management of Economy and its Spheres"

The defense of the Dissertation will take place on August 24, 2020, at 13:30 at the meeting of
the Specialized Council 015 in Economics of the Supreme Certifying Committee of the
Republic of Armenia acting at the Yerevan State University.

Address: 52 Abovyan St., Yerevan, 0009

ABSTRACT

The main objective of the dissertation is to improve the management of the housing fund of the Republic of Armenia through the enhancement of existing approaches, mechanisms and economic and legal regulations, and through the technological modernization of the existing management system. To achieve this goal, the following problems were identified and solved:

- to explore the theoretical and methodological foundations of the housing fund management,
- to study the extensive and intensive mechanisms of reproduction of the housing fund and to investigate the comparative aspects of their application,
- to explore the housing market of the Republic of Armenia and to identify its trends,
- to detect the individual and general anomalies of price indices characterizing the housing market of the Republic of Armenia within the context of increasing the targetedness of the country's housing policy,
- to study the housing fund of the Republic of Armenia, to investigate its current structure and the particularities of its reproduction,
- to examine the current housing fund management system of the Republic of Armenia and to identify its characteristic features,
- to identify and to classify the problems related to the improvement of the management of the housing fund of the RA, to propose a set of relevant solutions,
- to propose new mechanisms for financing the intensive reproduction of the housing fund of the RA, based on the principles of co-financing and compensation,
- to develop an approach for evaluating the efficiency of the management bodies of multi-apartment buildings, taking into account the specificities of their activities in the Republic of Armenia,
- to explore the perspectives and obstacles of digitalization and the subsequent introduction of the latest technologies within the context of the modernization of the housing fund of the Republic of Armenia,

- to develop an approach for digitalizing the housing fund and its management system in the RA, including preparatory measures.

The following findings constitute the primary results and the main scientific novelty of the dissertation:

- Legislative, operational and informational issues associated with the management of the housing fund of the RA are identified and classified, a set of propositions is developed to improve the management of the housing fund and to enhance the organization of its reproduction.
- A new approach has been developed to identify the unidimensional and general price anomalies in the housing market of the Republic of Armenia, based on the statistical process control toolbox, which allows to separate the anomalous deviations of the price indices of the housing market from the changes caused by macroeconomic factors.
- A new model for evaluating the efficiency of management bodies of multi-apartment buildings has been developed, which is aimed at assessing the financial, social, budgetary and overall efficiency of condominiums, authorized and accredited managers.
- A step-by-step strategic map has been developed for digitalizing the housing fund of the Republic of Armenia and its management, a set of preparatory measures necessary for digitalizing the housing and communal sector has been proposed.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Hovhannisyan', is located in the lower right quadrant of the page.