

## ԿԱՐԾԻՔ

Արման Աշոտի Ասրյանի «Բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման հիմնահարցերը Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով ատենախոսության վերաբերյալ՝ ներկայացված  
Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում»  
մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի հայցման համար

### ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԹԵՄԱՅԻ ԱՐԴԻԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆԸ

Բնակարանային ֆոնդի արդյունավետ կառավարումը ՀՀ կայուն զարգացումն ու բաղադրարարների կենսամակարդակը պայմանավորող կարևորագույն գործոններից է: Հայաստանի Հանրապետությունում բնակարանային ֆոնդի կառավարման ապակենտրոնացված է և իրականացվում է բնակելի շինությունների սեփականատերերի և վերջիններիս շահերը ներկայացնող կառավարման մարմինների (համատիրություններ, լիազորագրային ու հավատարմագրային կառավարիչներ, դրանց բացակայության դեպքում՝ տեղական ինքնակառավարման մարմիններ) կողմից: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգը ներկայումս էական բարելավումների կարիք ունի՝ կապված կարճաժամկետ և երկարաժամկետ այնպիսի խնդիրների լուծման ու մարտահրավերների հաղթահարման հետ, ինչպիսիք են՝ ոլորտի օրենսդրական կարգավորման բացթողումները, բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետ կազմակերպման խնդիրները, կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման համար անհրաժեշտ մեխանիզմների բացակայությունը, բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական վիճակի ընթացիկ ու համալիր հետազոտությունների իրականացման պարբերականությունների ոչ արդյունավետ կարգավորումն ու թույլ վերահսկողությունը, բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորման գործող մեխանիզմների բարելավման անհրաժեշտությունը, ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման համակարգի արդիականացումը և այլն:

Գրախոսվող ատենախոսությունը նվիրված է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման հիմնահարցերի մանրամասն ուսումնասիրությանը և կառավարման կատարելագործման ու արդիականացման ուղիների մշակմանը, քննարկվել են վերոհիշյալ խնդիրները, ինչպես նաև առաջարկվել են դրանց լուծման ուղիներ: Այս հանգամանքով էլ, թերևս, պայմանավորված է ընտրված թեմայի արդիականությունը:

## ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ և ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

Ատենախոսության նպատակը ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի բարելավումն է: Նշված նպատակին հասնելու համար.

- ուսումնասիրվել են բնակարանային ֆոնդի կառավարման տեսամեթոդաբանական առանձնահատկությունները,
- ներկայացվել են բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության էքստենսիվ ու ինտենսիվ եղանակները և դրանց կիրարկման համեմատական առանձնահատկությունները,
- ուսումնասիրվել է ՀՀ բնակարանային շուկան, բացահայտվել են դրանում դրսևորվող հիմնական միտումները,
- բնակարանային քաղաքականության թիրախայնության բարձրացման համատեքստում բացահայտվել են ՀՀ բնակարանային շուկան բնութագրող գնային ինդեքսների միագործոն և համալիր անումալիաները,
- ուսումնասիրվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդը, ներկայացվել են դրա կառուցվածքն ու վերարտադրության առանձնահատկությունները,
- ուսումնասիրվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման գործող համակարգը, վերհանվել են դրա բնորոշ առանձնահատկությունները,
- բացահայտվել և դասակարգվել են ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման կատարելագործմանն առնչվող խնդիրները, առաջարկվել է համապատասխան լուծումների համալիր,
- առաջարկվել են բնակարանային ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրության աշխատանքների ֆինանսավորման նոր մեխանիզմներ,
- մշակվել է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների արդյունավետության գնահատման մեխանիզմ,
- ուսումնասիրվել են ՀՀ բնակարանային ֆոնդի արդիականացման համատեքստում թվայնացման և նրա բաղադրիչներ հանդիսացող նորագույն տեխնոլոգիաների ներդրման հեռանկարներն ու խոչընդոտները,
- մշակվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման թվայնացման փուլային մոտեցում:

## ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԳԻՏԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՆՈՐՈՒՅԹԸ

Ատենախոսությունում ստացվել են մի շարք գիտական արդյունքներ, որոնցից որպես գիտական նորույթ պարունակող հիմնարդյունքներ կարելի է առանձնացնել հետևյալները.

- 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 անոմալիաների բացահայտմանը միտված մոդել, որը հիմնված է գործընթացների վիճակագրական վերահսկման գործիքակազմի վրա և 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,
- մշակվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և դրա կառավարման թվայնացման փուլային ռազմավարական քարտեզ, առաջարկվել է ոլորտի թվայնացման համար անհրաժեշտ նախապատրաստական միջոցառումների փաթեթ:

## ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌՈՒՑՎԱԾՔԸ ԵՎ ՀԻՄՆԱԿԱՆ ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ատենախոսությունը բաղկացած է ներածությունից, երեք գլուխներից, եզրակացությունների բաժնից, օգտագործված գրականության ցանկից և հավելվածներից: Ատենախոսությունը շարադրված է 148 էջի վրա՝ չհաշված հավելվածները:

Ատենախոսության «Առաջաբան» բաժնում հիմնավորվում է թեմայի արդիականությունը, առաջադրվում են հետազոտության նպատակն ու խնդիրները, սահմանվում են օբյեկտն ու առարկան, նկարագրվում են աշխատանքի տեսական, մեթոդաբանական և տեղեկատվական հիմքերը, ներկայացվում են ատենախոսության գիտական արդյունքներն ու նորույթը:

Ատենախոսության առաջին «Բնակարանային ֆոնդի կառավարման տեսամեթոդաբանական հիմքերը» գլխում քննարկվել են բնակարանային ֆոնդի և դրա վերարտադրության կառավարման տեսամեթոդաբանական առանձնահատկությունները:

Ուսումնասիրվել են մասնագիտական գրականության մեջ բնակարանային ֆոնդի բովանդակության մեկնաբանման հարցում առանձին հեղինակների տեսակետները, ներկայացված է բնակարանային ֆոնդի դասակարգումն ըստ սեփականության ձևի և ըստ օգտագործման նպատակի, քննարկվել են բնակարանային ֆոնդի տեխնիկական, վիճակագրական և հաշվապահական հաշվառումների առանձնահատկությունները: Տեսական անդրադարձ է կատարվել բնակարանային ֆոնդի վերարտադրությանը, քննարկվել են դրա էքստենսիվ ու ինտենսիվ մեթոդները: Բնակարանային ֆոնդի գործընթացային, կառուցվածքային, գործառության և նյութաբանական բնորոշումների հիման վրա ձևակերպվել է բնակարանային ֆոնդի՝ որպես կառավարման օբյեկտի հայեցակարգը, տրվել է բնակարանային ֆոնդի կառավարման ընդհանրական սահմանումը:

Ատենախոսության երկրորդ՝ «Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային ֆոնդի նկարագիրն ու կառավարման հիմնախնդիրները» գլխում ուսումնասիրվել են ՀՀ բնակարանային քաղաքականությունը և դրա գերակա ուղղությունները, երկրի բնակարանային ֆոնդի ու դրա վերարտադրության կառավարման առանձնահատկություններն ու թերացումները: Կատարվել է ՀՀ բնակարանային շուկայի 2011-2018թթ. վիճակի վերլուծություն, հիմնավորվել է, որ ՀՀ բնակարանային շուկայում գնաճը պայմանավորված էր ոչ միայն պահանջարկի խթանմանն ուղղված քաղաքականությամբ, այլև գնային անոմալիաներով, որոնց բացահայտման նպատակով նախագծվել է երկփուլ վիճակագրական մեխանիզմ: Նշվում է, որ ՀՀ բնակարանային ֆոնդի վերարտադրության գոյություն ունեցող խնդիրները հիմնականում պայմանավորված են բազմաբնակարան շենքերի գերակշիռ մասում պարտադիր նորմերի պահպանման անբավարար մակարդակով ու ցածր սեյսմակայունությամբ, ինչպես նաև ինտենսիվ վերարտադրության ֆինանսավորման ոչ բավարար ծավալներով: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարմանն առնչվող խնդիրները դասակարգված են երեք խմբի՝ գործառնական, տեղեկատվական և օրենսդրական, իրականացվել է դրանց պատճառահետևանքային ուսումնասիրություն:

Ատենախոսության երրորդ՝ «Բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի կատարելագործման ու արդիականացման ուղղությունները ՀՀ-ում» գլխում ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավումը դիտարկված է երկու տեսանկյունից՝ կատարելագործում և արդիականացում: Առաջին դեպքում առաջադրվել է օրենսդրական և գործառնական քայլերի համալիր: Հիմնավորվել է, որ բազմաբնակարան շենքի կառավարման



մարմնի գործունեության արդյունավետությունը նպատակահարմար է դիտարկել տնտեսական, սոցիալական և բյուջետային տեսանկյուններից: Մշակվել է կառավարման մարմնի գործունեության արդյունավետության գնահատման՝ ֆինանսական ցուցանիշների վրա հիմնված մեխանիզմ: Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության արդյունավետության գնահատման համատեքստում քննարկվել է նաև ցուցանիշների հաշվեկշռված համակարգի կիրառման հնարավորությունը: ՀՀ բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման արդիականացման ուղղության շրջանակներում ուսումնասիրվել են բնակարանային ֆոնդի կառավարման թվայնացման հնարավորությունները: Առաջարկվել է ՀՀ բնակարանային ֆոնդի թվայնացումն իրականացնել աշխատանքում մշակված փուլային ռազմավարական քարտեզի հիման վրա: Քննարկվել են ՀՀ բնակարանային ֆոնդի և կոմունալ տնտեսության թվայնացման նորմատիվային ու ֆինանսական մարտահրավերները:

Ատենախոսության «Եզրակացություններ» բաժնում շարադրված են հետազոտության արդյունքում հեղինակի կողմից արված եզրահանգումները և առաջարկությունները, որոնք բխում են ատենախոսի կողմից կատարված ուսումնասիրություններից:

## ԱՏԵՆԱԽՈՍՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՏԵՍԱԿԱՆ ԵՎ ԳՈՐԾԱԿԱՆ

### ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆԸ

Ատենախոսության արդյունքները կարող են կիրառվել բնակարանային ոլորտի կառավարումը բարելավելու նպատակով, ոլորտի կառավարման համար պատասխանատու մարմինների, մասնավորապես, ՀՀ կառավարությանն առընթեր քաղաքաշինության կոմիտեի և ՀՀ տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության կողմից: Աշխատանքում ներկայացված ռազմավարական մոտեցումները կարող են օգտագործվել ՀՀ բարձր տեխնոլոգիական արդյունաբերության նախարարության կողմից բնակարանային ոլորտի թվայնացման նախագծերի ու աշխատանքների պլանավորման և իրականացման համար:

## ԴԻՏՈՂՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

Աշխատանքը հիմնված է ծավալուն նյութի ուսումնասիրման վրա, կատարված են արժեքավոր վերլուծություններ և եզրահանգումներ, ստացվել են լուրջ գիտական արդյունքներ: Այնուամենայնիվ, աշխատանքը զերծ չէ թերություններից, որոնցից որպես առավել էականներ, կցանկանայինք նշել հետևյալները:

1. Կարծում ենք ավելի նպատակահարմար էր ատենախոսության 2.1 «Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային քաղաքականությունը» և 2.2 «Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային տնտեսությունը» ենթազույգների տեղերը փոխել:
2. Ատենախոսության 89-րդ և 101-րդ էջերում իրավացիորեն նշվում է «...համատիրության անդամների և ղեկավար անձնակազմի կառավարչական հմտությունների զարգացմանն ուղղված լայնամասշտաբ միջոցառումների» իրականացման անհրաժեշտության մասին, սակայն բավականաչափ չեն հստակեցվում այդպիսի առավել կարևոր միջոցառումները և դրանց իրականացման մեխանիզմներն ու առանձնահատկությունները:
3. Ատենախոսության 3.1.3 ենթակետում խոսվում է բնակարանային ֆոնդի ինտենսիվ վերարտադրությանը պետական միջամտության անհրաժեշտության մասին, սակայն չի նշվում պետության համար այդ միջամտության արդյունքում առաջացող լրացուցիչ ֆինանսական բեռի և դրա հաղթահարման հնարավոր ուղղությունների մասին: Թերևս նույն դիտողությունը կարելի է անել նաև 3.2 «Բնակարանային ֆոնդի կառավարման համակարգի արդիականացման հիմնախնդիրները ՀՀ-ում» ենթազույգի վերաբերյալ:
4. Ատենախոսությունում հեղինակի կողմից առաջարկվել է բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մարմինների գործունեության արդյունավետության գնահատման բավական արժեքավոր համակարգ, սակայն չի նշվում, որ այդ համակարգում ներառված ցուցանիշների առանձին (համակարգի մյուս ցուցանիշներից «կտրված») օգտագործումը կարող է չարտացոլել իրական պատկերը, կամ՝ ավելին, ստեղծել թյուր պատկեր: Օրինակ՝ բազմաբնակարան շենքի կառավարման մարմնի գործունեության ընդհանուր տնտեսական արդյունավետության (բնակելի շենքի պահպանման ուղղությամբ ստացված եկամուտների և ծախսերի հարաբերակցություն) ցուցանիշի առանձին օգտագործման դեպքում կարող է այնպես ստացվել, որ փոքր ծախսերով և փոքր եկամուտներով կառավարման մի մարմինն հանիրավի կերպով ավելի արդյունավետ ներկայացվի քան մեծ եկամուտներով և մեծ ծախսերով մեկ այլ մարմինը:

ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

Արված դիտողությունները չեն նսեմացնում հետազոտության արդյունքները: Դրանք հետապնդում են բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավմանը նվիրված հետազոտությունների ուղղությունների բացահայտման նպատակ:

Ատենախոսությունն, իսկապես, ինքնուրույն կատարված և կիրառական արժեք ունեցող համապարփակ հետազոտություն է, որում ստացված արդյունքների կիրարկումը կարող է էականորեն բարելավել ՀՀ-ում բնակարանային ֆոնդի կառավարումը: Աշխատանքում կատարված եզրահանգումները և մշակված առաջարկությունները կարող են լայնորեն օգտագործվել բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավմանն ուղղված քաղաքականության մշակման ու իրականացման գործընթացում:

Սեղմագիրը համահունչ է ատենախոսության բովանդակությանը, իսկ հրատարակված 6 (վեց) գիտական հոդվածներում ներկայացված են ատենախոսության հիմնական դրույթները:

Արման Աշոտի Ասրյանի «Բնակարանային ֆոնդի կառավարման բարելավման հիմնահարցերը Հայաստանի Հանրապետությունում» թեմայով ատենախոսությունը համապատասխանում է «Հայաստանի Հանրապետության գիտական աստիճանաշնորհման կանոնակարգի» 6-րդ և 7-րդ կետի, ինչպես նաև թեկնածուական ատենախոսություններին ներկայացվող պահանջներին, իսկ հեղինակն արժանի է Ը.00.02 - «Տնտեսության, նրա ոլորտների տնտեսագիտություն և կառավարում» մասնագիտությամբ տնտեսագիտության թեկնածուի գիտական աստիճանի շնորհմանը:

Պաշտոնական ընդդիմախոս՝  
Տնտեսագիտության թեկնածու,  
ԵՊՀ տնտեսագիտության մեջ մաթեմատիկական  
մոդելավորման ամբիոնի դոցենտ

 Կ. Եղոյան

Կ. Եղոյանի ստորագրությունը հաստատում են՝

Կ. Գ. Բ.  
ԵՊՀ գիտական փոքրախումբ





12 օգոստոսի 2020թ.