

Հ Ա Յ Ե Ց Ա Կ Ա Ր Գ

ԱՆԲԱՎԱՐԱՐ ՏԵԽՆԻԿԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ ԲՆԱԿԱՐԱՆԱՅԻՆ
ՖՈՆԴԻ ՀԻՄՆԱԽՆԴԻՐՆԵՐԻ ԿԱՆՈՆԱԿԱՐԳՄԱՆ

I. ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

1. Անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակարանային ֆոնդի (այսուհետ՝ բնակֆոնդ) հիմնախնդիրների կանոնակարգման հայեցակարգը (այսուհետ՝ հայեցակարգ) մշակվել է Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության կոմիտեի կողմից:

2. Հայեցակարգն անդրադառնում է անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի հիմնախնդիրներին և հանդիսանում է դրա կանոնակարգման մասով Հայաստանի Հանրապետության կառավարության ընդհանուր մոտեցումները կանխորոշող հիմնական փաստաթուղթ:

3. Հետխորհրդային տարիներին բնակֆոնդի անվտանգ շահագործման ապահովման ուղղությամբ համակարգված լայնածավալ աշխատանքներ չեն իրականացվել: Բազմաբնակարան շենքերի սեփականատերերի կողմից ևս պարտադիր նորմերը չեն կատարվել անհրաժեշտ ծավալով և որակով: Արդյունքում, զգալիորեն մեծացել է բնակֆոնդի մաշվածությունը: Խնդիրների լուծումն ավելի շատ կրել է կետային և իրավիճակային բնույթ: Մասնավորապես, Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից իրականացված մի շարք ծրագրերի շրջանակներում՝ պետական և համայնքային բյուջեներով նախատեսված շուրջ 23.0 մլրդ դրամ միջոցների հաշվին, վերաբնակեցվել են 36 բազմաբնակարան շենքերի մոտավորապես 1300 բնակարանների և շուրջ 2700 անհատական բնակելի տների բնակիչներ:

4. Հայաստանի Հանրապետության մարզերից և Երևանի քաղաքապետարանից 2019 թվականին հավաքագրված տվյալների համաձայն՝ ըստ բազմաբնակարան շենքերի տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքներով առկա եզրակացությունների, հանրապետությունում առկա է անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող (3-րդ և

4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող) ավելի քան 600 բազմաբնակարան շենք: Այսինքն, առկա տվյալների համաձայն անբավարար տեխնիկական վիճակում է գտնվում հանրապետության մոտ 19000 բազմաբնակարան շենքերի 3.2%-ը: Հիմնական ծավալները բաժին են ընկնում Երևան քաղաքին՝ 120 բազմաբնակարան շենք, Հայաստանի Հանրապետության Լոռու և Շիրակի մարզերին համապատասխանաբար՝ 149 և 123 բազմաբնակարան շենք:

5. Հանրապետության բնակավայրերում առկա է նաև քանդման ենթակա վթարային՝ 4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող ավելի քան 1200 անհատական բնակելի տուն (որից մոտ 1000-ը՝ բնական աղետների հետևանքով):

6. Բնակֆոնդի հիմնական մասը կառուցվել է մինչև 1990 թվականը, և 1988 թվականի Սպիտակի ավերիչ երկրաշարժին հաջորդած՝ հանրապետությունում սեյսմիկ պայմանների վերանայումից հետո դրանք կարող են չբավարարել ներկայիս գործող սեյսմիկ նորմերի պահանջներին:

7. Բնակֆոնդի տեխնիկական վիճակի վատթարացման պատճառները տարբեր են՝

- 1) երկրաբանական երևույթներ՝ սողանքներ, քարաթափեր.
- 2) բնական աղետներ՝ հանրապետության տարածքում տեղի ունեցած՝ 1968 թվականին՝ Կապանի, 1988 թվականին՝ Սպիտակի և 1997 թվականին՝ Նոյեմբերյանի երկրաշարժերի հետևանքներով.
- 3) տեխնաժին աղետներ՝ ուժեղացում.
- 4) գրունտների ֆիզիկամեխանիկական հատկություններ.
- 5) շահագործման ժամկետի սպառում.
- 6) սեփականատերերի կողմից ոչ պատշաճ շահագործում և այլն:

II. ՆԱԽԱՊԱՏՄՈՒԹՅՈՒՆ

8. Հայաստանի Հանրապետությունում ընդունվել և գործում են անբավարար բնակֆոնդի հիմնախնդիրների, ինչպես նաև այդ ֆոնդի բնակիչների բնակարանային պայմանների բարելավման հարաբերությունները կարգավորող մի շարք իրավական ակտեր, որոնցում ընդհանուր առմամբ ամրագրվել են ոլորտում պետության կողմից իրականացվող քաղաքականության ուղղությունները: Մասնավորապես՝

1) 2005 թվականին ընդունված Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 34-րդ հոդվածի համաձայն յուրաքանչյուր ոք ունի իր և իր ընտանիքի համար բավարար կենսամակարդակի, այդ թվում՝ բնակարանի, ինչպես նաև կենսապայմանների բարելավման իրավունք: Պետությունն անհրաժեշտ միջոցներ է ձեռնարկում քաղաքացիների այս իրավունքի իրականացման համար: Իսկ 48-րդ հոդվածի համաձայն տնտեսական, սոցիալական և մշակութային ոլորտներում պետության հիմնական խնդիրներից է բնակարանային շինարարության խթանումը և յուրաքանչյուր քաղաքացու բնակարանային պայմանների բարելավմանը նպաստելը: 2015 թվականի սահմանադրական փոփոխություններից հետո Հայաստանի Հանրապետության Սահմանադրության 86-րդ հոդվածի համաձայն տնտեսական, սոցիալական և մշակութային ոլորտներում պետության հիմնական խնդիրներից է բնակարանային շինարարության խթանումը (բնակարանային պայմանների բարելավման մասով նախկին դրույթները տեղ չեն գտել նոր Սահմանադրության մեջ):

2) Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային օրենսգրքով (ուժը կորցրած է ճանաչվել 2005 թվականին) բնակարանային պայմանների բարելավման կարիք ունեցող են համարվել այն քաղաքացիները, ովքեր բնակվում են այնպիսի բնակելի տարածությունում, որը չի համապատասխանում սահմանված սանիտարական և տեխնիկական պահանջներին:

3) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 164-րդ և 165-րդ հոդվածների դրույթների համաձայն իրեն պատկանող գույքի պահպանման հոգսը, ինչպես նաև պատահական կորստի կամ պատահական վնասվածքի ռիսկը կրում է սեփականատերը:

4) «Բազմաբնակարան շենքի կառավարման մասին» օրենքի 10-րդ հոդվածի դրույթների համաձայն սեփականատերերը պարտավոր են իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանման այն պահանջները և պարտադիր միջոցառումները (պարտադիր նորմեր), որոնց չիրականացումը կարող է ուղղակի վտանգ ներկայացնել ընդհանուր բաժնային սեփականությանը, շինությունների սեփականատերերի կամ այլ մարդկանց կյանքին, առողջությանը, անձանց գույքին, շրջակա միջավայրին:

5) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1998 թվականի նոյեմբերի 19-ի N 726 որոշմամբ հավանության է արժանացել տարերային աղետների դեպքում պետական միջամտության քաղաքականության հայեցակարգը: Հայեցակարգով հստակեցվել են

աղետի հետևանքների վերացման գործընթացում (այդ թվում՝ վթարային կամ շահագործման համար վտանգավոր դարձած անհատական բնակֆոնդում բնակվող, ինչպես նաև քանդված բնակելի տների ընտանիքներին օժանդակություն ցուցաբերելու հարցում) պետական աջակցության շրջանակները.

6) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1999 թվականի մարտի 5-ի N 130 որոշմամբ հավանության է արժանացել վթարային բնակելի շենքերից բնակիչների վերաբնակեցման մասին հայեցակարգը, որի գործողությունը սահմանված է մինչև Հայաստանի Հանրապետության բնակարանային օրենսդրության կատարելագործումը, պետության կողմից սահմանված կարգով բնակարանով ապահովման պարտավորությունների ձևակերպման՝ համապատասխան սերտիֆիկատների ներդրումը, հանրապետությունում ապահովագրական համակարգի վերջնական ձևավորումը և գործունեության լիարժեք ծավալումը.

7) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2000 թվականի հոկտեմբերի 25-ի N 682 որոշմամբ հաստատվել է վթարային բնակելի տների քանդման առաջնահերթությունը որոշելու կարգը: Ըստ կարգի վթարային շենքերի քանդման առաջնահերթությունը որոշվում է բնութագրող ցուցանիշների գնահատման միջոցով՝ բալային եղանակով: Կարգով սահմանվել են առաջնահերթությունը որոշելու ժամանակ օգտագործվող ցուցանիշները, դրանցից յուրաքանչյուրին համապատասխանող թվային արժեքների մեծությունները և առաջնահերթությունը որոշելու բանաձևը.

8) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2002 թվականի դեկտեմբերի 26-ի N 2165-Ն որոշմամբ հավանության է արժանացել 3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող՝ ուժեղացման-վերականգնման ենթակա բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների սեփականատերերին ֆինանսական աջակցության տրամադրման հայեցակարգը: Հայեցակարգի դրույթներով նախատեսվում է, թե որ դեպքերում են շենքերը ենթակա վերականգնման պետական աջակցությամբ և որ դեպքերում պետական աջակցությամբ վերականգնման ենթակա չեն.

9) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2013 թվականի մարտի 7-ի նիստի N 9 արձանագրության 20-րդ կետով հավանության է արժանացել Հանրապետության տարածքում (բացառությամբ աղետի գոտու վերականգնման ծրագրի շրջանակներում ընդգրկված բնակավայրերի) քանդման ենթակա վթարային՝ 4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող, ինչպես նաև քանդված բնակֆոնդի բնակիչներին անվտանգ

բնակելի տարածքով ապահովման հայեցակարգը, որով ամրագրված են բնական և տեխնածին աղետների հետևանքով քանդման ենթակա վթարային՝ 4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող (այսուհետ՝ վթարային), ինչպես նաև քանդված բնակֆոնդի (բազմաբնակարան շենքեր, անհատական բնակելի տներ) բնակիչների անվտանգության ապահովման խնդրի լուծմանն ուղղված պետական քաղաքականության ուղղությունները և սկզբունքները.

10) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2017 թվականի սեպտեմբերի 14-ի N 39 արձանագրային որոշմամբ հավանության է արժանացել շենքերի և շինությունների սեյսմակայունության բարձրացման ռազմավարությունը, որի կիրարկումն ապահովող միջոցառումների ժամանակացույցում ներառվել է նաև բնակֆոնդի սեյսմակայունության բարձրացմանն ուղղված նպատակային ծրագրի մշակումը.

11) 2019 թվականին համապատասխան փոփոխություն է կատարվել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2006 թվականի նոյեմբերի 16-ի N 1708-Ն որոշմամբ հաստատված՝ Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջեից համայնքներին սուբվենցիաների տրամադրման կարգում, որով հնարավորություն է ընձեռվել սուբվենցիոն ծրագրերի շրջանակներում՝ պետություն-համայնք համաֆինանսավորման սկզբունքով, որպես բացառություն, դիտարկել բազմաբնակարան շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի նորոգման հայտերը.

12) Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 1993 թվականի դեկտեմբերի 29-ի N 658 որոշմամբ հաստատվել է ամրացման ենթակա և սահմանված կարգով վթարային ճանաչված բնակելի տների բնակարանների սեփականաշնորհման թույլտվության կարգը, համաձայն որի 1-3-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող բազմաբնակարան շենքերի բնակարանները սեփականաշնորհվել են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված ընդհանուր հիմունքներով (4-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող (քանդման ենթակա) բնակելի տների բնակարանները սեփականաշնորհման ենթակա չեն): Այս դեպքերում քաղաքացիներին տրվող բնակարանների սեփականության վկայագրերում պետք է նշումներ կատարվեին շենքի վնասվածության աստիճանի և թերությունների վերաբերյալ: Ընդ որում, 1-ին և 2-րդ աստիճանի վնասվածություն ունեցող շենքերի բնակարանների թերությունները պետք է վերացվեին սեփականատերերի միջոցների հաշվին, իսկ 3-րդ աստիճանի վնասվա-

ծություն ունեցող շենքերի ամրացման աշխատանքները պետք է կատարվեն պետական միջոցների հաշվին: Սակայն, նշված որոշումն ուժը կորցրած է ճանաչվել Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2001 թվականի հուլիսի 2-ի N 588 որոշմամբ:

9. Թեև ընդունված մի շարք փաստաթղթերի և դրանց համաձայն պետական աջակցությամբ իրականացված զգալի աշխատանքների՝ հատկապես 2015 թվականի սահմանադրական փոփոխությունների լույսի ներքո, հստակեցման և ամրագրման կարիք ունեն խնդրի կանոնակարգման ուղղությամբ պետական քաղաքականության հիմնական մոտեցումները: Ընդ որում, որպես հիմնական սկզբունք պետք է վերաամրագրվեն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի դրույթները, որի համաձայն սեփականատերն է կրում իրեն պատկանող գույքի պահպանման հոգսը, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով կամ պայմանագրով: Իսկ պետությունն աջակցում է այդ հարցում՝ իր կողմից ամրագրված ուղղությունների, մոտեցումների, առաջնահերթությունների և պայմանների համաձայն:

III. ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՓՈՐՁԸ

10. Քանդման ենթակա բնակֆոնդից բնակիչների վերաբնակեցման գործընթացը եվրոպական, ասիական և ԱՊՀ մի շարք երկրներում հիմնականում իրականացվում է քաղաքների արդիականացման, զարգացման ծրագրերի շրջանակներում: Նշված ծրագրերը մեծ մասամբ ֆինանսավորվում և իրականացվում են մասնավոր ներդրողների կողմից՝ համադրելով կառավարության կողմից ընդունված կայուն զարգացման ծրագրերի հետ: Ընդ որում, մարդու կյանքին, գույքին և առողջությանն ուղղակի վտանգի սպառնալիքի դեպքում վթարային շենքերից բնակիչների վերաբնակեցումը դառնում է պետական և տեղական կառավարման մարմինների առաջնային խնդիր:

11. Վերջին տարիներին եվրոպական և ասիական երկրներում վթարային, բարոյական մաշվածություն ունեցող բնակելի շենքերի քանդման պարագայում տվյալ բնակելի տարածքների սեփականատերերին աջակցության տրամադրման կամ նոր բնակարանի հատկացման գործընթացի արդյունավետության ապահովման ուղղությամբ ներդրվել են ֆինանսավորման և հարկային տարբեր խթանիչ մեխանիզմներ: Մասնավորապես, քանդման ենթակա բնակելի տների բնակիչների համար բնակարաններ կառուցելու նպատակով բնակարանային ֆոնդի զարգացման հիմնադրամների,

քաղաքների զարգացման ընկերությունների, ասոցիացիաների և այլ մասնագիտացված կառույցների միջոցով մասնավոր կառուցապատողներին տրամադրվում են արտոնյալ պայմաններով փոխառություններ:

12. Դրա հետ մեկտեղ, տարբեր երկրներում՝

1) քաղաքների զարգացման տարածքներում կառուցապատողի կողմից կառուցված բնակարանների մի որոշ մաս փոխանցվում է քաղաքային իշխանություններին՝ քանդման ենթակա բնակարանների բնակիչներին բնակարաններով ապահովելու նպատակով.

2) իջեցվում են հողերի և կառուցված բնակարանների վաճառքից ստացված եկամտահարկերը.

3) կառավարությունների կողմից տրամադրվում են երկարաժամկետ սուբսիդիաներ.

4) վերաբնակեցված քաղաքացիներին ապահովվում են սոցիալական բնակարանով.

5) խոշոր քաղաքային գոտիներում առկա քանդման ենթակա շենքերի բնակիչների վերաբնակեցման նպատակով՝ քանդման ենթակա շենքերի բնակիչներին տեղական իշխանությունների կողմից քաղաքի այլ տարածքում հատկացվում են համարժեք բնակարաններ կամ վերաբնակեցվող քաղաքացիների համար բնակարաններ կառուցելու նպատակով կառուցապատողներին տրամադրվում են քաղաքի արվարձաններում շուկայականից ցածր արժեքներով հողատարածքներ.

6) քաղաքների արդիականացման և զարգացման ծրագրերի շրջանակներում իրականացվում է քանդման ենթակա վթարային բնակելի շենքերի տարածքների սեփականատերերին փոխհատուցման տրամադրում՝ ազատվող տարածքի շուկայական արժեքին համապատասխան գումարի կամ համարժեք բնակարանի տեսքով:

13. Մինչև նոր բնակարանների կառուցապատման ավարտը կամ աջակցության տրամադրումը՝ բնակիչներն ապահովվում են ժամանակավոր կացարանով կամ բնակտարածքի վարձակալության համար գումարներով:

14. Բնակֆոնդի պահպանման հարցերով միջազգային փորձի ուսումնասիրությունը փաստում է, որ բնակֆոնդի պահպանման և արդիականացման նպատակով պետական աջակցության առավել տարածված գործիքներից են՝

1) սուբսիդավորումը.

2) հարկային արտոնությունների տրամադրումը.

3) վարկերի տոկոսավճարների գծով սուբսիդավորումը.

4) վարկավորումը.

5) պետական վարկային երաշխիքների տրամադրումը.

6) քաղաքաշինական զարգացման դասական գործիքների զուգակցումը բնակարանային, սոցիալական և զբաղվածության քաղաքականության գործիքներով.

7) քաղաքների արդիականացման ազգային ներդրումային բյուջեի ստեղծումը և այլն:

15. Երկրների հիմնական մասով բնակարանային տնտեսության ծախսերը պարտադիր ներառվում են տարեկան պետական բյուջեներում և միջինը կազմում են բյուջեի 2-3%-ը:

16. Այս առումով արդյունավետ է դիտարկվում Էստոնիայի փորձը, որտեղ 2001 թվականին ստեղծվել է «KredEx» հիմնադրամը, որի նպատակը բնակարանային շինարարությանն ու գոյություն ունեցող բնակարանային ֆոնդի բարելավմանը նպաստելն է, շենքերի էներգաարդյունավետությունը խթանելը: Ֆոնդի ստեղծման հիմնական նպատակն է տեխնիկապես և բարոյապես մաշված բնակարանային ֆոնդը փոխարինել նոր և ժամանակակից կառուցվածքներով՝ դրանք ինտեգրելով գոյություն ունեցող բնակարանային ֆոնդին: Ընդ որում, կարևոր շեշտադրումներից մեկը՝ սեփականատերերի մասնակցության խթանումն է: Էստոնիայում բնակարանային տնտեսությանը տրամադրվող պետական աջակցության հիմնական ծրագրերն իրականացվում են այս կառույցի կողմից և ներառում են՝

1) բնակարանային (հիփոթեքային) վարկերի համար երաշխիքների տրամադրում.

2) բնակարանային դրամաշնորհներ.

3) բազմաբնակարան շենքերին վարկերի և վարկային երաշխիքների տրամադրում:

Բացի դրանից, Էստոնիայում կիրառության մեջ է դրվել Էստոնիայի «Անշարժ գույքի պահպանման միջոցառումներ» ստանդարտը, որը ներկայումս գործում է «Օբյեկտների կառավարում և սպասարկում» անվամբ: Ստանդարտի նպատակը՝ բազմաբնակարան շենքերի պահպանմանն ուղղված գործունեության էության նկարագրությունն է, շենքերի պահպանման, շահագործման, արդիականացման կանոնների սահմանումը:

17. Հաշվի առնելով անբավարար բնակարանային ֆոնդից քաղաքացիների վերաբնակեցումից հետո բազմաբնակարան շենքի քանդման հետ կապված քաղաքացիների կողմից հաճախ դրսևորվող ոչ միանշանակ մոտեցումը՝ երկրների հիմնական մասում կիրառվում է շենքի կառուցման և սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասը հանրային գերակա շահ ճանաչելու մեխանիզմը:

IV. ՆՊԱՏԱԿՆԵՐԸ ԵՎ ԽՆԴԻՐՆԵՐԸ

18. Հայեցակարգի նպատակն անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի հիմնախնդրի իրավական կանոնակարգումն է, ինչը հնարավորություն կտա հստակեցնել հիմնախնդրի կանոնակարգման հարցում պետական քաղաքականության հիմնական մոտեցումները, որոնց կիրառման արդյունքում կբարձրանա խնդիրների կանոնակարգման արդյունավետությունը, հասցեականությունը, առաջնահերթությունները և այլն:

19. Անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի բնակիչների բնակարանային պայմանների բարելավման մասով հիմնական խնդիրներն են՝

1) բնակֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ ակտուալ և թվային տվյալների անբավարարություն.

2) բնակիչների անվտանգության ապահովման՝ բնակֆոնդի ուժեղացման-վերականգնման կամ քանդման և բնակիչների վերաբնակեցման համակարգված և շարունակական միջոցառումների չիրականացումը.

3) պետական աջակցության դեպքերի, առաջնահերթությունների, մոտեցումների միասնական սկզբունքի ամրագրման անհրաժեշտություն.

4) խնդիրների կանոնակարգման մասով դերակատարների անորոշություն.

5) ֆինանսական գնահատականների, ֆինանսավորման աղբյուրների սակավություն.

6) տարեկան պետական բյուջեով և պետական միջնաժամկետ ծախսերի ծրագրով խնդրի կանոնակարգմանն ուղղված միջոցառումների անբավարարություն և ոչ շարունակականություն.

7) քաղաքացիների բնակարանային պայմանների բարելավմանը պետական աջակցության ցուցաբերման պարագայում հստակ հանդիպական պարտավորությունների (պետական աջակցության պարագայում անգամ քաղաքացիների կողմից իրենց քանդման ենթակա բնակարանն ազատելու և շենքը քանդելու) կատարման ցածր մակարդակ.

8) անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի առավել կենտրոնացված տեղամասերում ծրագրային մոտեցման ցուցաբերում, ներդրումային ծրագրերի շրջանակներում պետական մասնակցության, կառուցապատողի և սեփականատերերի միջև հարաբերությունների սահմանում.

9) անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի շրջանառություն.

10) սեփականատերերի (բնակիչների) ոչ բարենպաստ վարքագիծ (ակնկալիք՝ առանց մասնակցության):

20. Լրացուցիչ կանոնակարգման կարիք ունի խնդրի ֆինանսավորման պլանավորման հարցը, քանի որ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կառուցվածքային փոփոխություններից բխող՝ պետական կառավարման համակարգի մարմինների գործառնությունների վերանայումից և ծրագրային բյուջետավորման ներդրումից հետո անորոշ է, թե պետական կառավարման որ մարմիններն են պատասխանատու խնդրի կանոնակարգման համար: Մասնավորապես, խնդիրը սոցիալական ասպեկտում դիտարկելու պարագայում այն անցնում է Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության տիրույթ, տարածքային կառավարմանը կամ զարգացմանն առնչվող խնդիր դիտարկելու դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության, որպես մարդկանց կյանքին, առողջությանը և գույքին սպառնացող վտանգ դիտարկելու դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության արտակարգ իրավիճակների նախարարության, իսկ որպես բնակֆոնդի պահպանման, շահագործման խնդիր դիտարկելու դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքաշինության կոմիտե և այլն:

21. Կարևոր և խնդրի կանոնակարգման համար ելակետային նշանակություն ունի բնակֆոնդի տեխնիկական վիճակի հետազննության հարցը: Մասնավորապես, անհրաժեշտ է ստեղծել նախադրյալներ՝ տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքում տրված եզրակացությունների և դրանցով արված առաջարկությունների հավաստիության և հիմնավորվածության համար:

V. ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՍԿԶԲՈՒՆՔՆԵՐԸ

22. Հաշվի առնելով պետական բյուջեի ռեսուրսային սահմանափակությունը՝ պետական քաղաքականության հիմնական սկզբունքներն են՝

1) հիմնախնդրի կանոնակարգումը հնարավորինս կառուցապատման ներդրումային ծրագրերի շրջանակներում դիտարկումը՝ նմանատիպ ծրագրերի իրականացման համար ներդրումների և գործարարության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման եղանակով:

2) հասցեականության ապահովումը՝ համայնքների խոցելիության և տվյալ շենքի քանդման առաջնահերթությունից ելնելով.

3) աջակցության հասանելիության ապահովումը՝ սոցիալական տարբեր խմբերի համար օժանդակության միտվածությամբ.

4) պետական աջակցության նպատակային օգտագործման և վերահսկողության ապահովումը.

5) պետություն-մասնավոր գործընկերության գործիքների կիրառմամբ շահագրգիռ կողմերի մասնակցային գործընթացի ապահովումը.

6) պետական աջակցության նպատակային ծրագրերի շարունակականության ապահովումը:

VI. ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԼՈՒԾՈՒՄՆԵՐԸ

23. Սույն հայեցակարգի 4-րդ գլխում ներառված նպատակներին հասնելու և խնդիրները լուծելու համար անհրաժեշտ է՝

1) վերանայել անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի հիմնախնդիրների կանոնակարգման մասով գործող օրենսդրական ակտերը և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից նախկինում ընդունված որոշումները (հիմնականում՝ արձանագրային).

2) սահմանել ուժեղացման-վերակառուցման ենթակա և քանդման ենթակա՝ վթարային բնակարանային ֆոնդի հիմնախնդիրների կանոնակարգման պետական քաղաքականությունը, դրանցից յուրաքանչյուրի մասով՝

ա. տարանջատել լիազոր մարմնի, տեղական ինքնակառավարման, տարածքային կառավարման և պետական կառավարման համակարգի մարմինների դերերը,

բ. սահմանել պետական աջակցության դեպքերի, առաջնահերթությունների մոտեցումները,

գ. հստակեցնել ֆինանսական գնահատականները, ֆինանսավորման աղբյուրները,

դ. պետական և համայնքային սեփականություն հանդիսացող գույքը՝ հողամասերը և կիսակառույց բազմաբնակարան շենքերը դիտարկել որպես խնդրի լուծման պետական կամ համայնքային մասնակցություն,

ե. սահմանափակել անբավարար բնակֆոնդի հետագա առուվաճառքը, ինչպես նաև դրանում քաղաքացիների անձնագրային հաշվառումները,

զ. ամրագրել ցանկացած բարելավման ծրագրին սեփականատերերի (բնակիչների) ֆինանսական պարտադիր մասնակցությունը,

է. քանդման ենթակա շենքերի բնակիչների մասով ամրագրել պայման՝ քաղաքացիների բնակարանային պայմանների բարելավման պարագայում բազմաբնակարան շենքի կամ անհատական բնակելի տան պարտադիր ապամոնտաժելու, իսկ որոշ դեպքերում (օրինակ՝ սողանաքային գոտիների դեպքում) տվյալ հողամասի նպատակային նշանակությունը փոփոխելու վերաբերյալ,

ը. անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի կուտակում ունեցող համայնքներում, թաղամասերում իրականացնել քաղաքաշինական նոր համալիրների կառուցապատման ներդրումային ծրագրեր՝ ստեղծելով նախադրյալներ՝ այդ ծրագրերը մասնավոր ներդրողների համար գրավիչ դարձնելու համար.

3) ստեղծել բնակֆոնդի տեխնիկական վիճակի վերաբերյալ տեղեկատվական համակարգ.

4) սահմանել անբավարար և բնակության համար վտանգավոր գնահատված բնակֆոնդից քաղաքացիների վերաբնակեցման կարգը.

5) իրավական կանոնակարգման միջոցով բարելավել տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքում տրված եզրակացությունների և դրանցով արված առաջարկությունների հավաստիությունն ու հիմնավորվածությունը.

6) ստեղծել շրջանառու բնակֆոնդ՝ մինչև քանդման ենթակա բնակֆոնդի և ուժեղացման-վերակառուցման ենթակա բնակֆոնդի բնակիչների բնակարարանային պայմանների բարելավումը նոր բնակելի տարածության հատկացմամբ կամ բնակելի տարածության ամրացմամբ լուծելը նրանց ժամանակավորապես բնակելի տարածությամբ ապահովելու նպատակով:

VII. ԱԿՆԿԱԼՎՈՂ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԸ

24. Հայեցակարգի ընդունման արդյունքում ակնկալվում են հետևյալ արդյունքները՝

1) անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի բնակիչների բնակարանային պայմանների բարելավման հարցում պետական համապարփակ լուծումների կիրառում՝

ա. բնակֆոնդի տեխնիկական վիճակի հետազննության արդյունքում տրված եզրակացությունների հիման վրա տեղեկատվական համակարգի ստեղծման և ակտուալ ժամանակահատվածում առավել վատթար վիճակում գտնվող շենքերի մասով տվյալների դուրսբերման,

բ. պետական աջակցության մոտեցումների և առաջնահերթությունների սահմանման,
գ. դերերի (պետություն, համայնք, սեփականատեր, ներդրող) հստակեցման՝ իրավունքների և պարտականությունների բաշխման,

դ. ֆինանսական պլանավորման ընթացակարգի սահմանման միջոցով.

2) խնդրի լուծման ընթացակարգերի ամրագրում՝

ա. քաղաքացիների վերաբնակեցման կարգի և պայմանների սահմանման,

բ. վերաբնակեցված շենքերի պարտադիր քանդման,

գ. բնակֆոնդի երկրորդային շրջանառության բացառման միջոցով.

3) անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի կուտակում ունեցող տարածքներում քաղաքաշինական նոր համալիրների կառուցապատման ներդրումային ծրագրերի մշակումը և իրականացումը որպես խնդրի համապարփակ լուծման դիտարկում՝

ա. նմանատիպ ծրագրերի իրականացման համար ներդրումների և գործարարության համար բարենպաստ միջավայրի ստեղծման,

բ. քաղաքաշինական ծրագրային փաստաթղթերի վերանայման միջոցով:

VIII. ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՏԱԿԱՆԸ

25. Անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի հիմնախնդիրների լուծման համար անհրաժեշտ ներդրումների ֆինանսական աղբյուրներ կարող են հանդիսանալ միջազգային ֆինանսական կազմակերպությունների կողմից տրամադրվող դրամաշնորհային միջոցները, պետական բյուջեի, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, մասնավոր ներդրողների սեփականատերերի, միջոցները, օրենսդրությամբ չարգելված այլ միջոցներ:

26. Հայեցակարգի դրույթների իրականացման համար անհրաժեշտ ֆինանսական միջոցների ճշգրիտ գնահատականը հնարավոր է տալ հայեցակարգի դրույթներից բխող միջոցառումների իրականացման արդյունքում:

IX. ԱՄՓՈՓ ԵԶՐԱԿԱՑՈՒԹՅՈՒՆ

27. Անբավարար տեխնիկական վիճակում գտնվող բնակֆոնդի հիմնախնդիրը՝ համալիր կանոնակարգման տեսանկյունից, դեռևս ունի ցածր մակարդակ և իրավիճակային բնույթ է կրում: Դրա հիմնական ֆինանսական ռեսուրսների սահմանափակությունը, սեփականատերերի վարքագիծը և պետական քաղաքականության ոչ հստակ մոտեցումներն են:

28. Բնակֆոնդի վերաբերյալ չունենալով լիարժեք և ակտուալ տեղեկատվություն՝ խնդիրներ են առաջանում հիմնախնդիրների կանոնակարգման ընթացակարգեր մշակելու և ներդնելու, այնպես էլ այդ կանոնակարգումը ներդրումային ծրագրերի շրջանակներում դիտարկելու համար: Բազմաբնակարան շենքերի տեղեկատվական համակարգի բացակայությունը բացասաբար է ազդում խնդիրների կանոնակարգմանն ուղղված առավել արդյունավետ քաղաքականության մշակման և իրականացման գործընթացների վրա:

29. Հայեցակարգի դրույթները պետք է հիմք հանդիսանան խնդրին առնչվող հարաբերություններում ներառված կողմերի իրավահարաբերություններն օրենսդրորեն կարգավորելու, ծրագրային բյուջետավարման համատեքստում տարեկան պետական բյուջեի և պետական միջնաժամկետ ծախսերի ծրագրի հայտերում խնդրի արտացոլման մեխանիզմն ամրագրելու համար, ինչը կնպաստի առկա բացերի վերացմանն ու խնդրի արդյունավետ կանոնակարգմանը, հանրապետության անբավարար բնակֆոնդի հիմնախնդրի լուծման հասցեականությունը բարձրացնելու համար նախադրյալների և իրավական մեխանիզմների ստեղծմանը:

30. Պետք է մշակվող պետական քաղաքականությունը նպաստի սեփականատերերի մասնակցային գործընթացին, խրախուսի խնդրի լուծումը ներդրումային ծրագրերի շրջանակներում դիտարկելու հնարավորությունը: Համագործակցելով բոլոր շահագրգիռ կողմերի և քաղաքացիական հասարակության հետ՝ Հայաստանի Հանրապետության

կառավարությունը հետամուտ պետք է լինի խնդրի հասցեական, արդյունավետ և շարունակական լուծմանը՝ համապատասխան իրավական ակտերի ընդունման միջոցով:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Ա. ԹՈՐՈՍՅԱՆ